
Masterarbeit

*Bauliche Innenentwicklung versus Außenentwicklung in Theorie und Praxis –
Dargestellt an ausgewählten Fallbeispielen aus Rheinland-Pfalz*

*Objective study of inner town development versus peripheral residential develop-
ment in theory and in practice –*

based on actual case studies from Rhineland Palatinate



VERSUS



Bauliche Innenentwicklung versus Außenentwicklung in Theorie und Praxis –
Dargestellt an ausgewählten Fallbeispielen aus Rheinland-Pfalz

Objective study of inner town development versus peripheral residential develop-
ment in theory and in practice –
based on actual case studies from Rhineland Palatinate

Masterarbeit

Zur Erlangung des akademischen Grades des Master of Science
Vorgelegt am Lehr- und Forschungsgebiet Landschafts- & Freiraumentwicklung
der Technischen Universität Kaiserslautern

Bearbeitet von:

B. SC. Dennis Kwasniok

Matr.-Nr.: 381552

Marienstr. 11

67655 Kaiserslautern

kwasniok@rhrk.uni-kl.de

B. SC. Maximilian von Versen

Matr.-Nr.: 380544

Hauptstr. 28a

67705 Trippstadt

versen@rhrk.uni-kl.de

Betreut durch:

Prof. Dr. agr. Kai Tobias

Kaiserslautern den 07.06.2018

Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Zuhilfenahme der ausgewiesenen Hilfsmittel angefertigt habe.

Sämtliche Stellen der Arbeit, die im Wortlaut oder dem Sinn nach anderen gedruckten oder im Internet verfügbaren Werken entnommen sind, habe ich durch entsprechende Quellenangaben kenntlich gemacht.

Kaiserslautern den 07.06.2018

Dennis Kwasniok

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Zuhilfenahme der ausgewiesenen Hilfsmittel angefertigt habe.

Sämtliche Stellen der Arbeit, die im Wortlaut oder dem Sinn nach anderen gedruckten oder im Internet verfügbaren Werken entnommen sind, habe ich durch entsprechende Quellenangaben kenntlich gemacht.

Kaiserslautern den 07.06.2018

Maximilian von Versen

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen schließen selbstverständlich gleichberechtigt weibliche und männliche Personen ein.

Inhaltverzeichnis

Abkürzungen.....	V
Abbildungen.....	VII
Tabellen.....	X
1. Einleitung.....	1
1.1. Beweggründe und Anlass	1
1.2. Fragestellung und Zielsetzung	2
1.3. Aufbau und Methodik	4
2. Theoretische Grundlagen	6
2.1. Dorfentwicklung unter dem Einfluss vergangener und aktueller Trends / Entwicklungslinien in Rheinland-Pfalz.....	6
2.2. Definition - Verständnis „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ mit Abgrenzung der „baulichen Innen- und Außenentwicklung“	19
2.2.1. <i>Definition Innenentwicklung und bauliche Innenentwicklung (1. Filter):</i>	21
2.2.2. <i>Definition Außenentwicklung und bauliche Außenentwicklung:</i>	22
2.3. Planungsrechtliche Einordnung der Begriffe „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ (auch Begriffe Innenbereich und Außenbereich).....	22
2.4. Spektrum / Potentiale der baulichen Innenentwicklung (2. Filter)	29
2.4.1. Leerstände	31
2.4.2. Horizontale und vertikale Nachverdichtungen	34
2.4.3. Anbauten.....	35
2.4.4. Aufstockungen	37
2.4.5. Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.....	38
2.4.6. <i>Umnutzungen von Gebäuden - Nutzungsänderungen</i>	39
2.4.7. Baulücken.....	41
2.4.8. Flächenentwicklung (Innenentwicklung).....	45
2.4.9. Konversionen	47
2.4.10. Zwischenfazit Spektrum der baulichen Innenentwicklung.....	49
2.5. Spektrum/Potentiale der baulichen Außenentwicklung (2. Filter).....	53
2.5.1. Flächenentwicklung im Außenbereich	55
2.5.2. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich § 35 Abs. 1 BauGB.....	57
2.5.3. Sonstige und „begünstigte Vorhaben“ im Außenbereich § 35 Abs. 2 BauGB.....	58
2.5.4. Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB.....	62

2.6.	Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung baulicher Innen- und Außenentwicklungspotentiale.....	63
2.6.1.	Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen...	63
2.6.2.	Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen .	79
2.7.	Vorgehen der baulichen Innen- und Außenentwicklung	91
2.7.1.	Bausteine/Phasen des Innenentwicklungsprozesses	91
2.7.2.	Einheitliches Vorgehen der Außenentwicklung.....	98
2.8.	Zwischenfazit aus den theoretischen Grundlagen	104
3.	Die bauliche Innen- und Außenentwicklung in der Praxis	109
3.1.	Zielsetzung und Methodik der empirischen Forschung.....	109
3.2.	Gesamtauswertung der Expertengespräche	111
3.1.1.	Auswertung der Expertengespräche mit den Verbandsgemeinden (n=11).....	118
3.1.2.	Auswertung der Expertengespräche mit den Ortsgemeinden (n=12)	120
3.3.	Probleme / Hemmnisse bei der Umsetzung in der Praxis	122
3.1.3.	Probleme beim Vorantreiben der Innenentwicklung.....	122
3.1.4.	Allgemeine Probleme bei der Dorferneuerung	128
3.1.5.	Allgemeine Probleme mit RAUM+Monitor	132
3.4.	Strategien und Maßnahmen der baulichen Innen- und Außenentwicklung	135
3.5.	Steckbriefe zur baulichen Innen- und Außenentwicklung der befragten Verbandsgemeinden	147
3.5.1.	Landkreis Ahrweiler – Verbandsgemeinde Altenahr	147
3.5.2.	Landkreis Altenkirchen – Verbandsgemeinde Hamm (Sieg)	149
3.5.3.	Landkreis Bad Dürkheim – Verbandsgemeinde Freinsheim	151
3.5.4.	152
3.5.5.	152
3.5.6.	Landkreis Birkenfeld – Verbandsgemeinde Birkenfeld.....	153
3.5.7.	Donnersbergkreis – Verbandsgemeinde Winnweiler.....	155
3.5.8.	Landkreis Germersheim – Verbandsgemeinde Rülzheim	157
3.5.9.	Landkreis Mayen-Koblenz – Verbandsgemeinde Vallendar.....	159
3.5.10.	Rhein-Hunsrück-Kreis – Verbandsgemeinde Kastellaun	161
3.5.11.	Rhein-Lahn-Kreis – Verbandsgemeinde Nassau	163
3.5.12.	Rhein-Pfalz-Kreis – Verbandsgemeinde Rheinauen.....	165
3.5.13.	Westerwaldkreis – Verbandsgemeinde Wallmerod	167

3.6.	Steckbriefe zur baulichen Innen- und Außenentwicklung der befragten Ortsgemeinden	171
3.6.1.	Landkreis Alzey-Worms – Ortsgemeinde Ober-Flörsheim	171
3.6.2.	Landkreis Bad Kreuznach – Ortsgemeinde Duchroth	173
3.6.3.	Landkreis Bernkastel-Wittlich – Ortsgemeinde Bruch.....	175
3.6.4.	Landkreis Cochem-Zell – Ortsgemeinde Ediger-Eller	177
3.6.5.	Landkreis Kaiserslautern – Ortsgemeinde Bann	179
3.6.6.	Landkreis Kusel - Ortsgemeinde Konken	181
3.6.7.	Landkreis Mainz-Bingen – Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim	183
3.6.8.	Landkreis Neuwied - Ortsgemeinde Oberraden	185
3.6.9.	Landkreis Südliche Weinstraße- Ortsgemeinde Rohrbach.....	187
3.6.10.	Landkreis Südwestpfalz- Ortsgemeinde Käshofen	189
3.6.11.	Landkreis Trier Saarburg- Ortsgemeinde Ayl	191
3.6.12.	Landkreis Vulkaneifel- Ortsgemeinde Dockweiler	193
3.7.	Eifelkreis Bitburg-Prüm	195
3.8.	Zwischenfazit – Erkenntnisse aus der Praxis.....	197
4.	Fazit.....	200
4.1.	Abschließende Bewertung der Unterschiede zwischen Theorie und Praxis.....	200
4.2.	Aussicht auf die Zukunft der baulichen Innen- und Außenentwicklung	203
5.	Literatur- und Internetquellen	207
Anhang I.	Expertenliste Kreisverwaltungen	213
Anhang II.	Expertenliste Verbands- und Ortsgemeinden	214
Anhang III.	Interviewleitfaden.....	215
Anhang III.	Interviewleitfaden – Schaubild	219
Anhang IV.	Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 1.....	220
Anhang IV.	Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 2-Teil1	221
Anhang IV.	Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 2-Teil2	222
Anhang IV.	Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 3.....	223
Anhang V.	Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 1.....	224
Anhang V.	Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 2.....	225
Anhang V.	Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 3.....	226
Anhang VI.	Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 1	227
Anhang VI.	Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 2	228

Anhang VI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 3	229
Anhang VII. Mustersteckbrief Verbandsgemeinde	230
Anhang VII. Mustersteckbrief Ortsgemeinde	232
Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 1	234
Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 2	235
Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 3	236
Anhang IX. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Ortsgemeinden Teil 1	237
Anhang IX. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Ortsgemeinden Teil 2	238
Anhang IX. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Ortsgemeinden Teil 3	239
Anhang X. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Eifelkreis Bitburg-Prüm	240
Anhang XI. Gesamtauswertung (textlich).....	241
Anhang XI. Gesamtauswertung Verbandsgemeinden (textlich)	249
Anhang XI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden (textlich).....	255

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisiertes Liegenschaftskarte
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogrundfläche
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
BNatschG	Bundes-Naturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bspw.	beispielsweise
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
GemO	Gemeindeordnung
GG	Grundgesetz
GK	Gebietskörperschaft
grds.	grundsätzlich
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HOAI	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen

i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LK	Landkreis
Mio.	Millionen
NATO	North Atlantic Treaty Organization
Nr.	Nummer
OG	Ortsgemeinde
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RLP	Rheinland-Pfalz
ROG	Raumordnungsgesetz
s.	siehe
TU	Technische Universität
US	United States
UVgO	Unterschwelvenvergabeordnung
v.H.	vom Hundert
VG	Verbandsgemeinde
Vgl.	Vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge
VV-Dorf	Verwaltungsvorschrift Dorf
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
WoBauG	Wohnungsbau- und Familienheimgesetz
z.B.	zum Beispiel

Abbildungen

Abbildung 1 Methodische Vorgehensweise (Eigene Darstellung)	5
Abbildung 2 Prognose über die Entwicklung der Bevölkerung und Altersstruktur in Rheinland-Pfalz bis 2035 und 2060 (Basisjahr: 2013) (Eigene Darstellung).....	7
Abbildung 3 Entwicklung der Einwohner nach Landkreisen und kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 2013 - 2035 nach Bevölkerungsvorausberechnung.....	8
Abbildung 4 Synopse aus Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Wohnungen und der Belegungsdichte in Rheinland-Pfalz von 1990 bis 2016 (Eigene Darstellung)	10
Abbildung 5 Verteilung der Haushaltsgrößen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2016 (Eigene Darstellung)	11
Abbildung 6 Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der jeweiligen Bodenfläche (gesamt) im Jahr 2015; aufgeteilt nach den einzelnen Komponenten der Siedlungs- und Verkehrsflächen (Eigene Darstellung)	12
Abbildung 7 Entwicklung des Anstiegs an Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha pro Tag) in Deutschland im Zeitraum von 1996 - 2015.....	13
Abbildung 8 Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha) in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 1978 - 2015 (Eigene Darstellung).....	14
Abbildung 9 Entwicklung des Anstiegs an Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha/Tag) in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 1996 - 2015 (Eigene Darstellung)	15
Abbildung 10 Ungenutzte Gebäude und Freiflächen darunter Bauplätze.....	16
Abbildung 11 Langfristige Auswirkung von Leerständen auf die historische Baustruktur	18
Abbildung 12 Definition bauliche Innen- und Außenentwicklung (1. Filter), Eigene Darstellung..	20
Abbildung 13: Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach drei Gebietskategorien am Beispiel der Gemeinde Martinshöhe (Eigene Darstellung).....	27
Abbildung 14 Spektrum der baulichen Innenentwicklung (2. Filter).....	30
Abbildung 15 Leerstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude in Martinshöhe (Eigene Aufnahme)	33
Abbildung 16 Potentieller Leerstand (Kommenturei) in Ober-Flörsheim	34
Abbildung 17 Moderne Nachverdichtung im Ortskern von Kallstadt, VG Freinsheim (Eigene Aufnahme)	35
Abbildung 18 Beispielskizze Anbauten (blau)	36
Abbildung 19 Beispielskizze Aufstockungen (weiß).....	37
Abbildung 20 Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich (Eigene Darstellung).....	39
Abbildung 21 Umnutzung ehem. Scheune zu Wohnzwecken (Eigene Aufnahme)	41
Abbildung 22 Verortung von Baulücken in Martinshöhe (Eigene Darstellung)	42

Abbildung 23 Geringfügig bebaute Baulücke in Rohrbach (Eigene Aufnahme)	43
Abbildung 24 Baulücken innerhalb einer Reihenhausbauung in Waldsee (Eigene Darstellung)	44
Abbildung 25 Baulücken innerhalb einer Reihenhausbauung in Waldsee (Eigene Aufnahme)	44
Abbildung 26 Flächenentwicklung (Innenentwicklung) (Eigene Darstellung).....	46
Abbildung 27 Flächenentwicklung über Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kallstadt (Eigene Aufnahme)	46
Abbildung 28 Strategischer Ansatz der Flächenkreislaufwirtschaft	47
Abbildung 29 Konversionsfläche in Speyer (Innenentwicklung); Kaserne Normand (Eigene Darstellung).....	49
Abbildung 30 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Modellprojekts "Kommune der Zukunft - Martinshöhe"	50
Abbildung 31 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld“, Teil 1 (Eigene Darstellung).....	51
Abbildung 32 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld“, Teil 2 (Eigene Darstellung).....	51
Abbildung 33 Spektrum der baulichen Innenentwicklung (2. Filter) (Eigene Darstellung)	54
Abbildung 34 Flächenentwicklung im Außenbereich (Eigene Darstellung)	56
Abbildung 35 Neubaugebiet in Kallstadt, VG Freinsheim (Eigene Aufnahme)	57
Abbildung 36 Außenbereichssatzung in Bombach gemäß § 35 Abs. 6 BauGB	62
Abbildung 37 Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen (Eigene Darstellung)	64
Abbildung 38 Filterfaktoren der baulichen Innenentwicklungspotentiale (Eigene Darstellung)...	65
Abbildung 39 Beispiel für Planungszwillinge.....	68
Abbildung 40 Entwicklungsfortschritt Haßloch und Heddesheim auf Grundlage aktueller Luftbilder	69
Abbildung 41 Unterschiedliche Mitwirkungsbereitschaften von Eigentümern in der baulichen Innen- und Außenentwicklung (Eigene Darstellung)	70
Abbildung 42 Nachfrage vs. vorhandenes Angebot im Ortskern.....	78
Abbildung 43 Einfluss von Siedlungsvorhaben auf die kommunalen Ausgaben	82
Abbildung 44 Beispielhafter Auszug aus dem Folgekostenrechner RLP	84
Abbildung 45 Pro und Kontra der Neubaugebietsausweisung (Eigene Darstellung)	87
Abbildung 46 Mögliche zeichnerische Festsetzungen in einem Bebauungsplan	90
Abbildung 47 Phasen des Innenentwicklungsprozesses (Eigene Darstellung).....	92
Abbildung 48 Ziele und Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung (Eigene Darstellung).....	96

Abbildung 49 Beispielhafte Auswahl anwendbarer Maßnahmen	97
Abbildung 50 Phasen des Außenentwicklungsprozesses (Eigene Darstellung)	98
Abbildung 51 Formelles Bebauungsplanverfahren (Eigene Darstellung)	102
Abbildung 52 Vorgehensweise bei der empirischen Forschung (Eigene Darstellung)	109
Abbildung 53 Auszug aus dem Gesprächsleitfaden (Eigene Darstellung)	110
Abbildung 54 Strategie zur Baulandaktivierung; Eigene Darstellung im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld 2017“	113
Abbildung 55 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 2.1	114
Abbildung 56 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 3	114
Abbildung 57 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 5	115
Abbildung 58 Wanderungssaldi im Zeitraum von 2006 bis 2016 in Relation zur Bevölkerungszahl im Jahr 2016 der befragten Verbandsgemeinden; Zusammenstellung aus den statistischen Daten der Steckbriefe	119
Abbildung 59 Auszug aus der Auswertung des Interviewleitfadens mit den Ortsgemeinden (n=12), Frage 2.1	120
Abbildung 60 Wanderungssaldo im Zeitraum von 2006 bis 2016 in Relation zur Bevölkerungszahl im Jahr 2016 der befragten Ortsgemeinden; Zusammenstellung aus den statistischen Daten der Steckbriefe	122
Abbildung 61 Erhalt der Fassade durch Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Aufgenommen in Bruch: 05. 02. 2018)	124
Abbildung 62 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche mit allen Verbands- und Ortsgemeinden (n=24)	125
Abbildung 63 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche mit allen Verbands- und Ortsgemeinden (n=23)	127
Abbildung 64 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche (Eigene Darstellung)	128
Abbildung 65 Salmstraße in Bruch. Vor und nach zahlreichen Maßnahmen, die durch die Dorferneuerung gefördert wurden (Aufgenommen: 05.02.2018)	131
Abbildung 66 Vorgehensweise bei der Ersterhebung von Siedlungsflächenreserven im Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ als Vorläufer von RAUM+Monitor	132
Abbildung 67: Darstellung von Baulücken < 2.000 m ² und benachbarten Baulücken > 2.000 m ² (unmaßstäblich, eigene Darstellung)	134
Abbildung 68: Prinzipienskizze der erhobenen Kategorien im RAUM+Monitor	137
Abbildung 69: Auszug aus der Auswertung der Expertengespräche mit Vertretern der Verbandsgemeinden.	139

Abbildung 70 Auszug aus der Auswertung der Expertengespräche mit Vertretern der Verbands- und Ortsgemeinden.	142
Abbildung 71 Innenpotentialfläche, die aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht entwickelt werden kann. (Eigene Aufnahme, Kallstadt, VG Freinsheim)	199

Tabellen

Tabelle 1 Arten der Innenentwicklung	21
Tabelle 2 Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen	71
Tabelle 3 Ökonomische Rahmenbedingungen	73
Tabelle 4 Politische Rahmenbedingungen	74
Tabelle 5 Ökologische Rahmenbedingungen.....	76
Tabelle 6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	79
Tabelle 7 Kosten und Einnahmen bei der Entwicklung eines Baugebietes	83
Tabelle 8 Aufwandsentschädigung für kommunale Ehrenämter (KomAEVO).....	86
Tabelle 9 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 4.....	115
Tabelle 10 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 6.....	116
Tabelle 11 Strategien und Maßnahmen der baulichen Innen- und Außenentwicklung aus den Expertengesprächen	136
Tabelle 12: Bewährte Umsetzungsmaßnahmen nach Szenarien.....	146

1. Einleitung

1.1. Beweggründe und Anlass

„Das seit Jahren bestehende Planungsparadigma Innen vor Außen muss in der kommunalen Praxis endlich stärker angewandt werden!“¹

Mit diesen Worten weist Prof. Dr. Hans-Jürgen Seimetz, Präsident der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, auf die sich in der Ortsentwicklung immer noch darstellende Asymmetrie bei der Prioritätensetzung zugunsten der Außenentwicklung. Trotz des bestehenden Paradigmas bzw. des städtebaulichen Leitbildes, welches in § 1a Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuches sowie im Raumordnungsgesetz unter § 2 Absatz 2 Satz 6 gesetzlich festgeschrieben ist, sind sich Fachexperten einig, dass in Gemeinden überwiegend eine Bevorzugung der Außenentwicklung stattfindet, die zukünftig folgenschwere Auswirkungen auf die Altortbereiche mit sich bringen wird. Schon heute lässt sich eine Diskrepanz zwischen dem baulichen Zerfall und der erhöhten Leerstandsquote von Gebäuden in den historischen Ortskernen und der parallelen Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen (Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“), trotz andauernder demografischer Veränderungsprozesse, feststellen. Auch der Urbanisierungsprozess ist aktuell noch nicht abgeschlossen, sodass insbesondere peripher gelegene Gemeinden weiterhin schrumpfen. Die Folge ist eine sinkende Nachfrage nach Bauland und Wohnraum. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bestehen kann, wenn fortwährend die vermeintlich einfacher umzusetzende Außenentwicklung, der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen vorgezogen wird. Ferner birgt diese Tendenz die Gefahr eines eigenverantwortlichen Angebotsüberhangs und die daraus folgende Leerstandsentwicklung und Immobilienentwertung im Altortbereich.² Eine vorrangige, bestandsorientierte Innenentwicklung ist deshalb Gebot der Stunde und muss mithilfe klassischer und innovativer Methoden und Instrumente gefördert werden. Zwischen Theorie und Praxis ergeben sich jedoch erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Anwendbarkeit von Innenentwicklungsmaßnahmen und ihrem Wirkungsgrad.

Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler vom Lehr- und Forschungsgebiet „Landschafts- und Freiraumentwicklung“ an der Technischen Universität Kaiserslautern untersuchte im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft Martinshöhe“, was geleistet werden muss, um die (bauliche) Innenentwicklung zu fördern und wo Grenzen und Hemmnisse in der operativen Umsetzung liegen. Mitunter konnten folgende Erkenntnisse im Rahmen der zweieinhalbjährigen Projektlaufzeit gewonnen werden:

- „Die bauliche Innenentwicklung kann planerisch systematisch vorbereitet werden. Im Gegensatz zur Außenentwicklung kann aber die Umsetzung weder quantitativ noch räumlich und zeitlich kalkuliert werden (Komplexität und Diversität von Interessen). Die Umsetzung

¹ Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“.

² Vgl. Raab, A. (2006). Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement bei Stadt- und Dorfumbau; In: Mitteilungen des DVW-Bayern e.V. 50. Jahrgang, Heft 4/2006, S. 1.

von Maßnahmen der Innenentwicklung ist ein Zufallsprodukt von (privaten) Akteuren. Dieses Produkt entsteht vorrangig auf der Grundlage bestimmter Lebensumstände und weniger aufgrund gezielter Unterstützung, Förderung oder Beratung, die den Prozess maximal katalysieren können.“³

- „Die bauliche Außenentwicklung sollte nicht als zum Innenpotential konkurrierende Angebotsplanung, sondern nur als Auffangplanung zur Deckung von Nachfragespitzen betrieben und folglich in mehrere, kleinere Realisierungsabschnitte unter Nutzung vorhandener Erschließungssysteme gegliedert werden.“⁴

Die Mitarbeit am Modellprojekt als wissenschaftliche Hilfskräfte, die gewonnenen Erkenntnisse und die genannten Thesen waren die ausschlaggebende Motivation, uns mit diesem Thema detailliert zu beschäftigen. Der Vergleich mit anderen Gemeinden in Rheinland-Pfalz (eine Gemeinde je Landkreis)⁵, die bereits deutliche Erfolge hinsichtlich der baulichen Innenentwicklung erzielen konnten, steht im Mittelpunkt der Arbeit.

Der aktive Umgang mit dem Thema der baulichen Innen- und Außenentwicklung in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern wurde in der Wissenschaft bislang bedeutend weniger diskutiert als in größeren Städten. Dies zeigt sich an der relativ geringen Anzahl von Veröffentlichungen zum operativen Umgang mit schrumpfenden Dörfern und zur Untersuchung der baulichen Innenentwicklung in der Praxis. Die vorliegende Arbeit zeigt, inwieweit die Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen in den untersuchten Gemeinden gesteuert werden konnte und ob die These „die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung ist ein Zufallsprodukt von (privaten) Akteuren, welches lediglich planerisch vorbereitet werden kann“ zutrifft. Diesbezüglich ist auch die Steuerung der (baulichen) Außenentwicklung von großem Interesse.

1.2. Fragestellung und Zielsetzung

Wie das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung aus einer bundesweiten Studie konkludierte, stehen in der Bundesrepublik Deutschland derzeit ca. 120.000 ha bis 165.000 ha Brachflächen und Baulücken für die Innenentwicklung zur Verfügung, von denen mehr als ein Viertel (ca. 30.000 ha bis 41.250 ha) in Gemeinden unter 5.000 Einwohnern liegen. Diesbezüglich ermittelte eine Online-Umfrage im Auftrag des BBSR, dass hiervon 20% kurzfristig aktivierbar seien.⁶ Brachflächen und Baulücken sind nur ein Teil des breiten Spektrums an Innenentwicklungspotentialen. Doch wieso wird, hinsichtlich der Gegebenheiten, immer noch die Außenentwicklung fokussiert. „Die tatsächliche Umsetzung, also die Mobilisierung von Flächenreserven, ist noch mal ein eigenes

³ Vgl. Ziegler (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation. Kaiserslautern, S.9 ff.

⁴ Ebenda.

⁵ Ausnahme: Eifelkreis Bitburg-Prüm

⁶ Vgl. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. <https://www.ioer.de/presse/einzel-2014/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=172&cHash=4aaa8d34e0caa17904596924ad3ce3d8>, Zugriff: 15.03.2018.

und schwieriges Thema, für das es keine Patentrezepte gibt. Hierzu werden sich auch heute noch Gedanken gemacht wie unter immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen eine erfolgreiche Umsetzung erreicht werden kann.“⁷

Der Prozess zur Findung einer erfolgsversprechenden (Ideal-)Lösung, welche die bauliche Innenentwicklung fördert und eine nachhaltige Zukunftssicherung der Gemeinden durch die Stärkung der Ortskerne bezweckt, ist noch nicht abgeschlossen. Mittels statistischen Erhebungen und eines umfangreichen Vergleichs von Gemeinden mit verschiedenen Rahmenbedingungen aus unterschiedlichen, rheinland-pfälzischen Landkreisen sollen Probleme und Hemmnisse sowie Best Practices aufgezeigt werden. Neben der fokussierten baulichen Innenentwicklung ist eine umfangreiche Betrachtung der baulichen Außenentwicklung erforderlich, um den gegenseitigen Einfluss sowie die Prioritätensetzung der Gemeinden untersuchen zu können.

Zusammengefasst werden folgende zentrale Fragen behandelt:

- Wird dem Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“ in der Praxis Rechnung getragen?
- Gibt es für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen ein Patentrezept beziehungsweise eine erfolgsversprechende Methodik oder stellen sich Erfolge als Zufallsprodukte dar, welche von Planern weder gesteuert noch beeinflusst werden können?
- Welche Maßnahmen und Förderungen konnten, in Bezug auf die bauliche Innenentwicklung, Erfolge erzielen; welche blieben erfolglos?
- Wo und warum stößt die Umsetzung von baulichen Innenentwicklungsmaßnahmen auf Grenzen und Hemmnisse?
- Wie beeinflusst eine parallel zur Innenentwicklung vollzogene Außenentwicklung (Parallelstrategie) die operative Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen?
- Wie beeinflussen unterschiedliche Rahmenbedingungen von rheinland-pfälzischen Kommunen die Strategie- und Maßnahmenauswahl hinsichtlich der baulichen Innen- und Außenentwicklung?

⁷ Vgl. Prof. Dr. Hans-Jürgen Seimetz- Podiumsdiskussion - Tagung Innenentwicklung Schweiz: Möglichkeiten und Herausforderungen; youtube.com. (2013) <https://www.youtube.com/watch?v=c4eUx02_DNM>, Zugriff: 15.03.2018.

1.3. Aufbau und Methodik

Das methodische Vorgehen der Arbeit setzt sich aus **drei zentralen Elementen** zusammen.

1. Theoretische Grundlagen
2. Bauliche Innen- und Außenentwicklung in der Praxis
3. Abschließender Vergleich zwischen Theorie und Praxis

Nach der Einführung im ersten Kapitel, widmet sich das zweite Kapitel „Theoretische Grundlagen“ ausschließlich dem Grundwissen zum Thema „bauliche Innen- und Außenentwicklung“.⁸ Ausgehend von einem kurzen Abriss der zentralen Trends der gemeindlichen Entwicklung, zeigt das Kapitel die planerischen Handlungserfordernisse auf, die sich daraus ableiten. Es folgt eine ausführliche Definition sowie die planungsrechtliche Einordnung der Begrifflichkeiten „Innen- und Außenentwicklung“. Nachfolgend wird das gesamte Spektrum der baulichen Innen- und Außenentwicklung detailliert vorgestellt und es werden einschlägige rechtliche Rahmenbedingungen zur Mobilisierung von Innen- und Außenentwicklungspotentialen beschrieben. Danach erfolgt eine umfangreiche Erläuterung der Rahmenbedingungen zur Mobilisierung der Potentiale. Diesbezüglich wird ein besonderes Augenmerk auf die vorhandenen Restriktionen gelegt, welche die erfolgreiche Umsetzung von Innen- und Außenentwicklungsmaßnahmen hemmen können. Zuletzt werden die Vorgehensweisen bei der Innen- und Außenentwicklung untersucht und verglichen.

Im Kapitel „bauliche Innen- und Außenentwicklung in der Praxis“ werden die Erkenntnisse aus den theoretischen Grundlagen hinsichtlich ihrer Relevanz in der Praxis überprüft. Der Vergleich zwischen Theorie und Praxis sowie die Antwort auf die zentralen Fragen erfolgt auf der Grundlage von Expertengesprächen, die mithilfe eines entwickelten Leitfadens durchgeführt wurden. Geeignete Gemeindevertreter werden systematisch ausgewählt. Durch die Expertengespräche und die anschließende Auswertung können Strategien und Maßnahmen detektiert werden, die sichtliche Erfolge in der operativen Umsetzung erzielt haben. Diese werden abschließend, nach verschiedenen Szenarien geordnet, aufgeführt. Zuletzt werden Steckbriefe zu den untersuchten Orts- und Verbandsgemeinden angefertigt⁹, welche die individuellen Ergebnisse der Expertenbefragungen beinhalten sowie Strategien im Umgang mit der baulichen Innen- und Außenentwicklung erklären.

Das letzte Kapitel beschäftigt sich mit dem abschließenden Vergleich zwischen Theorie und Praxis sowie zukünftigen Anforderungen der baulichen Innen- und Außenentwicklung an die Gemeinden. Die nachfolgende Abbildung visualisiert die angewandte Methodik der vorliegenden Arbeit.

⁸ Eine intensive und explorative Literaturrecherche fungierte als Grundlage für den theoretischen Teil.

⁹ Die Gliederung der Steckbriefe ergibt sich aus dem Interviewleitfaden.

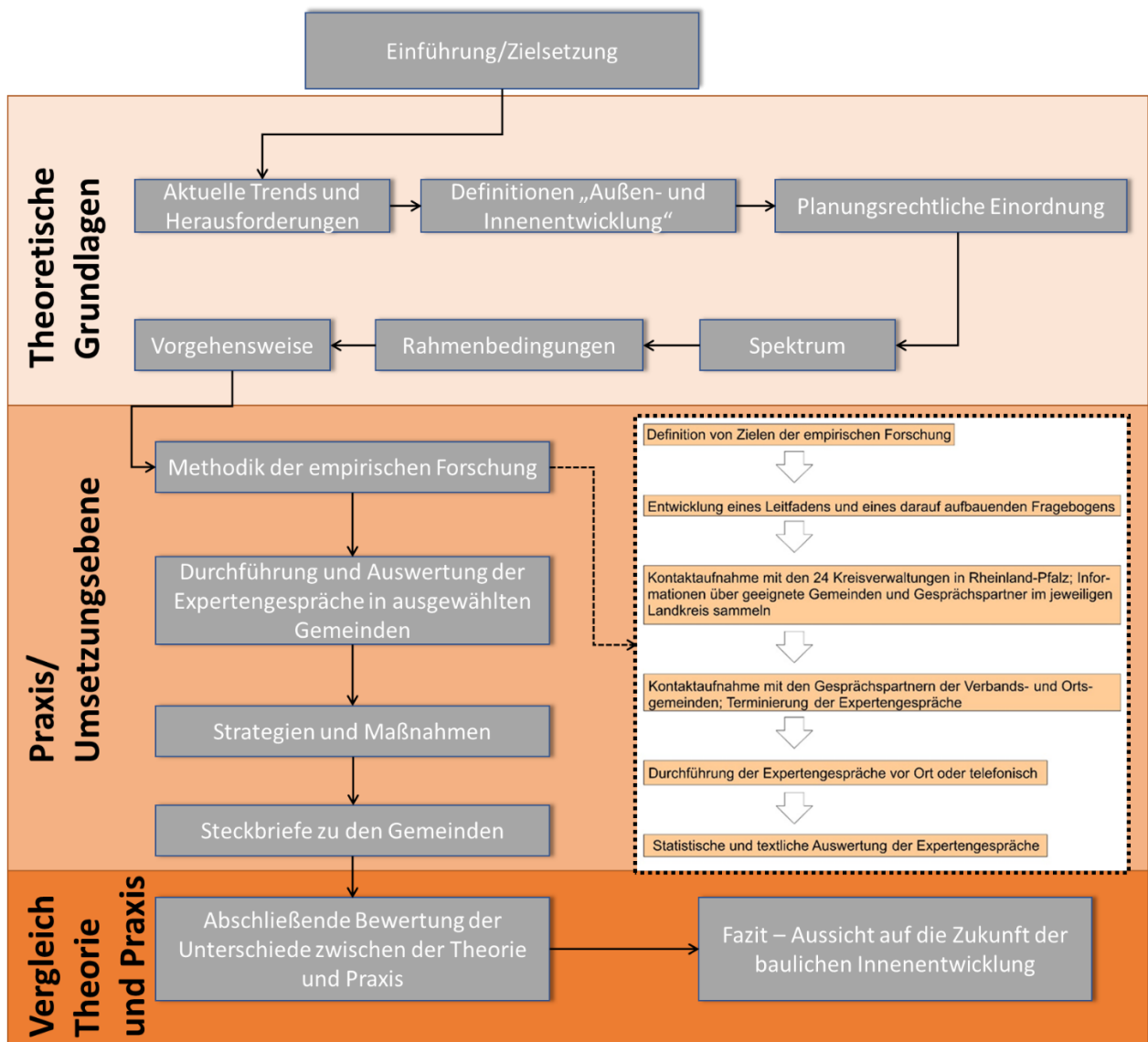


Abbildung 1 Methodische Vorgehensweise (Eigene Darstellung)

2. Theoretische Grundlagen

2.1. Dorfentwicklung unter dem Einfluss vergangener und aktueller Trends / Entwicklungslinien in Rheinland-Pfalz

In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben verschiedene Faktoren zu erheblichen Veränderungen in den Strukturen ländlich geprägter Orte geführt. Diese Entwicklungen - vor allem in der Erwerbsstruktur - bedingten einen Strukturwandel in der Landwirtschaft und führ(t)en zu Funktionsverlusten von Hofstellen und zur notwendigen Vergrößerung von Betriebsstellen. Überlagert wurden diese Entwicklungen von demographischen Veränderungen, Bevölkerungsrückgänge und Überalterung, sowie die Verschlechterung lokaler Versorgungssituation.

Der Altortbereich ist mit den Problemen des demographischen Wandels und mit den damit einhergehenden Leerständen konfrontiert, was aber von vielen Kommunen vernachlässigt wird. Die seit den 1960er Jahren verstärkte Ausweisung von Neubaugebieten fördert die Abwärtsspirale, in welcher sich die Ortskerne befinden. Aus diesen Gründen wird bereits seit vielen Jahren von der Politik und Planung das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung zu verringern und sich folglich auf eine baubestandorientierte Innenentwicklung zu konzentrieren.¹⁰ Funktionsfähige und attraktive Ortskerne rücken, in Bezug auf eine nachhaltige Zukunftssicherung, in das Interessenfeld der Kommunen.

Wichtige Entwicklungen in Rheinland-Pfalz bezüglich der aktuellen baulichen Innenentwicklung wären etwa:

- Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel mit Ausblick auf die Zukunft
- Bauliche Aktivität (Zahl der Wohnungen)
- Belegungsdichte und Haushaltgrößen (Personen pro Wohnung)
- Siedlungs- und Verkehrsfläche (in Bezug auf das 30-ha-Ziel)

Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel

Bisherige Entwicklung (1990 – 2016) :¹¹

1990 lebten in Rheinland-Pfalz rund 3,76 Mio. Einwohner. Bis zum Jahr 2004 wuchs die Bevölkerung auf ihren chronologischen Höhepunkt von 4,06 Mio. Einwohnern. Bis 2012 wurde ein Rückgang auf 3,99 Mio. verzeichnet. Seither steigt die Bevölkerungszahl wieder an. 2016 lebten ca. 4,07 Mio. Menschen in Rheinland-Pfalz. Die Bevölkerung nahm im Zeitraum von 1990 bis 2016 um ca. 8 % zu (s. Abb. 4).

¹⁰ Vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze, S. 93.

¹¹ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz <<https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/zeitreihen-land/tabelle-2/>>; Zugriff: 05.04.2018.

Im angegebenen Zeitraum kann also nicht von einem landesweiten Bevölkerungsrückgang gesprochen werden.

Im gegebenen Zeitraum kann aber eine Überalterung der Bevölkerung konstatiert werden. Die Altersgruppe >65-Jährigen stieg von 597.278 (1990) auf 863.876 (2016). Die Altersgruppe <20 Jahre sank dagegen von 791.489 (1990) auf 747.255 (2016). Die Gruppe der 20 bis 65-Jährigen stieg unwesentlich von ca. 2,37 Mio. (1990) auf 2,45 Mio. (2016).¹²

Bevölkerungsvorausberechnung (bis 2035, 2060):¹³

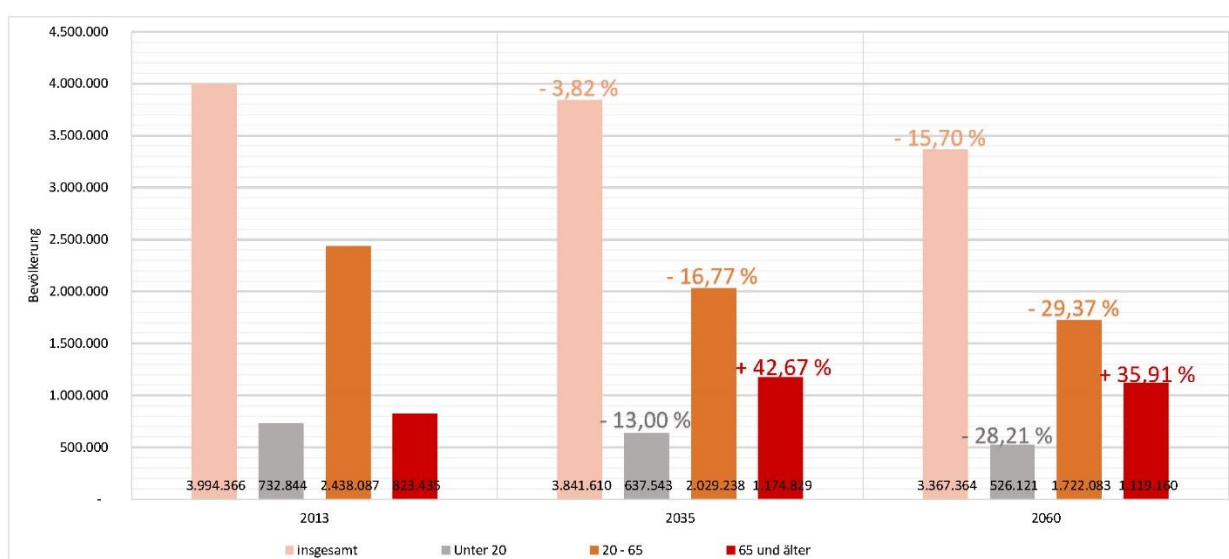


Abbildung 2 Prognose über die Entwicklung der Bevölkerung und Altersstruktur in Rheinland-Pfalz bis 2035 und 2060 (Basisjahr: 2013)¹⁴ (Eigene Darstellung)

Die Prognosen gehen von einer Abnahme der Bevölkerung aus. Die vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Rheinland-Pfalz (mittlere Variante) mit dem Basisjahr 2013 (ca. 3,99 Mio. Einwohner) errechnet einen Bevölkerungsrückgang um 3,82 % bis zum Jahr 2035 (ca. 3,84 Mio. Einwohner); bis 2060 um 15,70 % (ca. 3,37 Mio. Einwohner).

Die Prognose geht von einer weiterhin progredienten Überalterung der Bevölkerung aus. Diese wurde, nach Altersgruppen aufgeschlüsselt, bis zum Jahr 2060 berechnet. Die Prognose zeigt eine

¹² Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz <<https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/zeitreihen-land/tabelle-4/>>; Zugriff: 05.04.2018.

¹³ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013).

¹⁴ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060, Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013).

deutliche Abnahme der <20-Jährigen (-28,21 %) und der 20 bis 65-Jährigen (-29,37 %). Die Altersgruppe der >65-Jährigen steigt bis 2060 um 35,91 %.

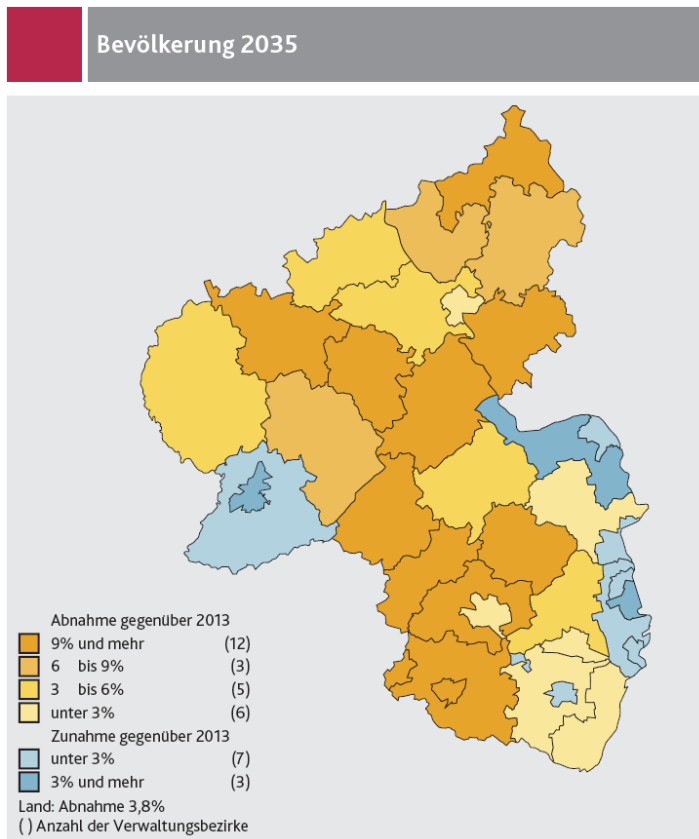


Abbildung 3 Entwicklung der Einwohner nach Landkreisen und kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 2013 - 2035 nach Bevölkerungsvorausberechnung¹⁵

Abbildung 3 zeigt die Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 aufgeschlüsselt nach Landkreisen. Dies führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Entwicklung der Landkreise verläuft unterschiedlich.
- Es existieren viele schrumpfende und wenige wachsende Landkreise.
- Die wachsenden Landkreise und kreisfreien Städte konzentrieren sich in den Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main, an der Grenze zu Baden-Württemberg und Hessen, sowie an der Grenze zu Luxemburg.

Die Bevölkerungsstruktur in den rheinland-pfälzischen Landkreisen wird nicht homogen steigen oder fallen. Wachstums- und Schrumpfungsregionen lassen sich geographisch einfach verorten. Dadurch entstehen auf der regionalen Ebene unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Innen- und Außenentwicklung. In prosperierenden Regionen werden nachfragebedingte Ortskernentleerungen, aufgrund von Leerständen, eine untergeordnete Position einnehmen, im Gegensatz zu stark schrumpfenden Regionen, wie etwa der Südwestpfalz. Gemeinden an den südöstlichen und

¹⁵ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018): Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz, Ein Vergleich in Zahlen, S. 25.

östlichen Grenzen von Rheinland-Pfalz können von den Synergien und Überschwappereffekten aus anderen Bundesländern und den Metropolregionen (Rhein-Neckar, Rhein-Main) profitieren. Ländliche Regionen, wie der Kreis Kusel, sind von Einwohnerverlusten bedroht.

Starke Bevölkerungsrückgänge in ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen verstärken Probleme in der Tragfähigkeit der örtlichen Infrastruktur. In diesen Bereichen wird die Innenentwicklung von weit größerer Bedeutung sein als in prosperierenden Gemeinden. In Wachstumsregionen und in wachsenden Gemeinden ist eine höhere Nachfrage und infolgedessen Siedlungsdruck zu verzeichnen. Die Schaffung von Wohnraum in direkter Nähe zum Arbeitsumfeld gestaltet sich zunehmend problematischer. Da das Angebot begrenzt ist, können Potentiale im Innenbereich einfacher vermarktet werden, was in Folge eine Erhöhung der Mietpreise nach sich zieht. Schon jetzt sind die Bodenrichtwerte in der rheinnahen Vorderpfalz um ein Vielfaches höher als in der Westpfalz.¹⁶ In schrumpfenden Regionen und Gemeinden liegt das Angebot weit höher als die Nachfrage. Potentielle Mietrenditen bewegen sich im unteren Bereich, Käufer haben eine größere Auswahl an geeigneten Objekten und können zwischen Neubaugebiet oder Altort wählen.

Entwicklung der Zahl an Wohnungen¹⁷

Die Anzahl an Wohnungen¹⁸ nahm im Zeitraum von 1990 bis 2016, im Gegensatz zur Bevölkerung, kontinuierlich zu (s. Abb. 4). Im Jahr 1990 verzeichnete Rheinland-Pfalz einen Bestand von 1,56 Mio. Wohnungen. 2016 stieg die Zahl auf 2,07 Mio. Wohnungen. Insgesamt stieg die Zahl in 26 Jahren um ca. 33%.

Synoptische Darstellung von Entwicklung Bevölkerung, Wohnungen und Belegungsdichte

Abb. 4 zeigt die Entwicklungen der Bevölkerungszahl, der Anzahl an Wohnungen sowie der Belegungsdichte in Rheinland-Pfalz zwischen 1990 und 2016. Wie zu erkennen ist, stieg die Zahl an Wohnungen kontinuierlich und in stärkerem Umfang als die Bevölkerung. Die Belegungsdichte sank im gleichen Zeitraum um ca. 18,7 %.

¹⁶ Bodenrichtwerte im Neubaugebiet in Bann (LK Kaiserslautern) ca. 130 €/m² und in Maikammer (LK Südliche Weinstraße) 380 €/m².

¹⁷ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. Dezember 2016, S. 6.

¹⁸ „Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette.“ Vgl. Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. Dezember 2016, S. 5.

Dies ergibt für Rheinland-Pfalz folgende statistische Tendenzen:

- Überproportionales Wachstum der Anzahl von Wohnungen.
- Geringere Belegungsdichte pro Wohneinheit.
- Geringfügiges Wachstum der Bevölkerung.

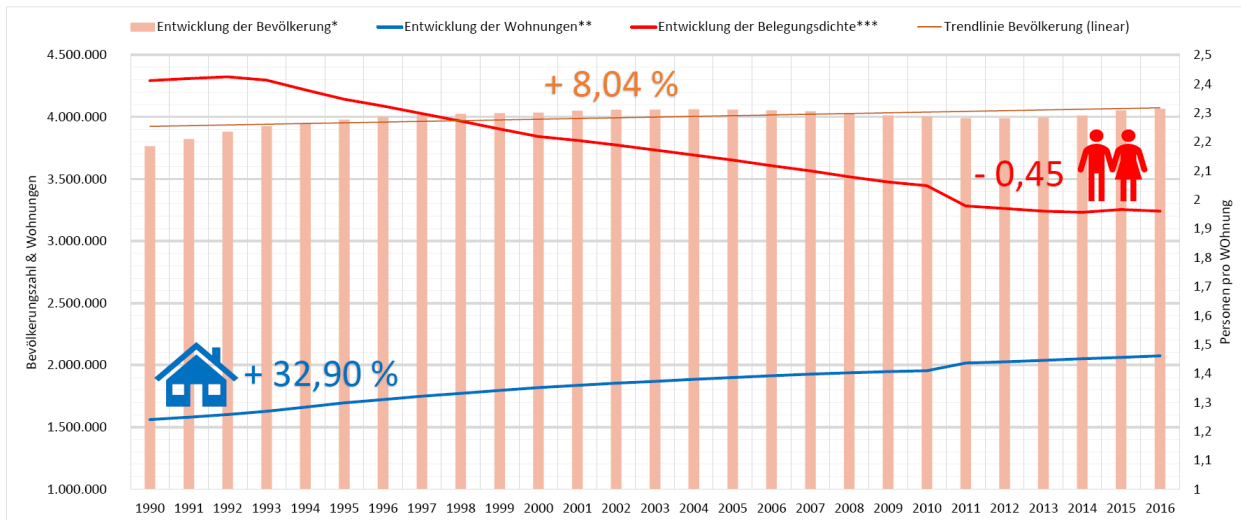


Abbildung 4 Synopse aus Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Wohnungen und der Belegungsdichte in Rheinland-Pfalz von 1990 bis 2016¹⁹ (Eigene Darstellung)

Die Belegungsdichte (Anzahl der Personen je Wohnung) wird als Quotient berechnet und als Durchschnittswert angegeben. Dazu wird für jedes Jahr die Bevölkerungszahl durch die Zahl an bestehenden Wohnungen geteilt. Im Untersuchungszeitraum sank die Belegungsdichte von ca. 2,41 im Jahr 1990 auf ca. 1,96 im Jahr 2016. Die Belegungsdichte reduzierte sich um ca. 0,45 Personen pro Wohneinheit. Diese Abnahme ist ein Resultat aus der Korrelation der unterschiedlichen Wachstumsraten in der Bevölkerung (1990-2016: ca. 8 %) und Wohnungsanzahl (1990-2016: ca. 33 %). Während im Untersuchungszeitraum die Bevölkerungszahl um 302.543 stieg, erhöhte sich die Zahl der Wohnungen um 513.576.

Mit Hinsicht auf die bisherige Entwicklung muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Wohnungen in den nächsten Jahren weiter ansteigt. Das bedeutet, es findet eine weitere nicht unwesentliche Schaffung von neuem Wohnraum statt. Dieses Wachstum steht in keiner Relation zur Bevölkerungsentwicklung. Theoretisch müsste sich die gesamte Bevölkerung auf den vorhandenen Bestand an Wohnungen verteilen (Belegungsdichte=1,96 im Jahr 2016). In der Realität steht der Zahl an Wohnungen (2016: 2,07 Mio.) die Zahl privater Haushalte²⁰ (2016: ca. 1,95 Mio.)

¹⁹ Eigene Zusammenstellung und Darstellung als Auswertung von Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Zur Erläuterung der Indikatoren: *Bevölkerung insgesamt; ** Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden; *** Personen pro Wohnungen.

²⁰ „Als Haushalt zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte, zum Beispiel auch Einzeluntermieter). Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören. Gemeinschaftsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (zum Beispiel den Haushalt des

gegenüber. Daraus berechnet sich im Jahr 2016 ein Überangebot von 127.426 (6,14 %) Wohnungen in Rheinland-Pfalz.

Der Belegungsichte steht der tatsächliche Wert der Haushaltsgrößen gegenüber. In Rheinland-Pfalz lebten im Jahr 2016 ca. 35 % der Bevölkerung in Zweipersonenhaushalten, was der durchschnittlichen Belegungsichte entsprach. 38 % der Bevölkerung lebten dagegen in Einpersonenhaushalten und 27% in Haushalten mit drei und mehr Personen.

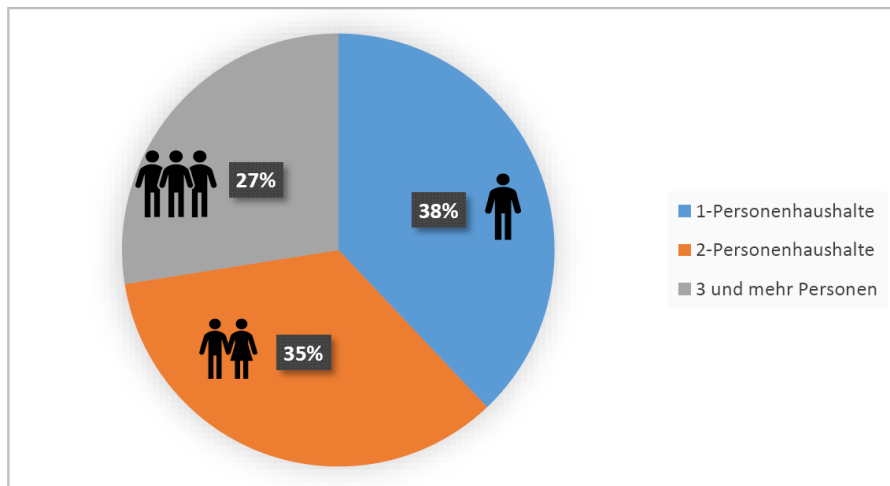


Abbildung 5 Verteilung der Haushaltsgrößen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2016²¹ (Eigene Darstellung)

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Siedlungs- und Verkehrsflächen definieren sich folgendermaßen: „Es handelt sich um eine Zusammenfassung der Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche (ohne Abbauland), Erholungsfläche, Verkehrsfläche und (ab 1989) Friedhof. Der Begriff entstammt nicht dem AdV-Nutzungsartenverzeichnis.“²² Die nachfolgende Abbildung zeigt den prozentualen Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, an der Fläche der kreisfreien Städte sowie der Landkreise. Der durchschnittliche Anteil der Landkreise liegt nur minimal unter dem landesweiten Anteil. Gebäude- und Freiflächen (5,3 %) sowie der Anteil des Abbaulandes²³ (5,9 %) sind prozentual am stärksten vertreten bei den Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Leiters einer Einrichtung). In einem Haushalt können gleichzeitig mehrere Familien/Lebensformen (zum Beispiel ein Ehepaar ohne Kinder sowie eine alleinerziehende Mutter mit Kindern) leben.“ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017): Strukturdaten zu Privathaushalten in den Planungsregionen – Ergebnisse des Mikrozensus 2013 - 2016, S. 10.

²¹ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017): Strukturdaten zu Privathaushalten in den Planungsregionen – Ergebnisse des Mikrozensus 2013 - 2016, S. 11.

²² Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015 – Ergebnisse der Flächenerhebung (tatsächliche Nutzung), S. 9.

²³ „Unbebaute Flächen, die vorherrschend durch Abbau der Bodensubstanz genutzt werden.“ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Statistische Berichte, Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 7.

Unter Gebäude- und Freiflächen sind Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) und unbebaute Flächen (Freiflächen)²⁴, die den Gebäudeflächen untergeordnet sind, zu verstehen.

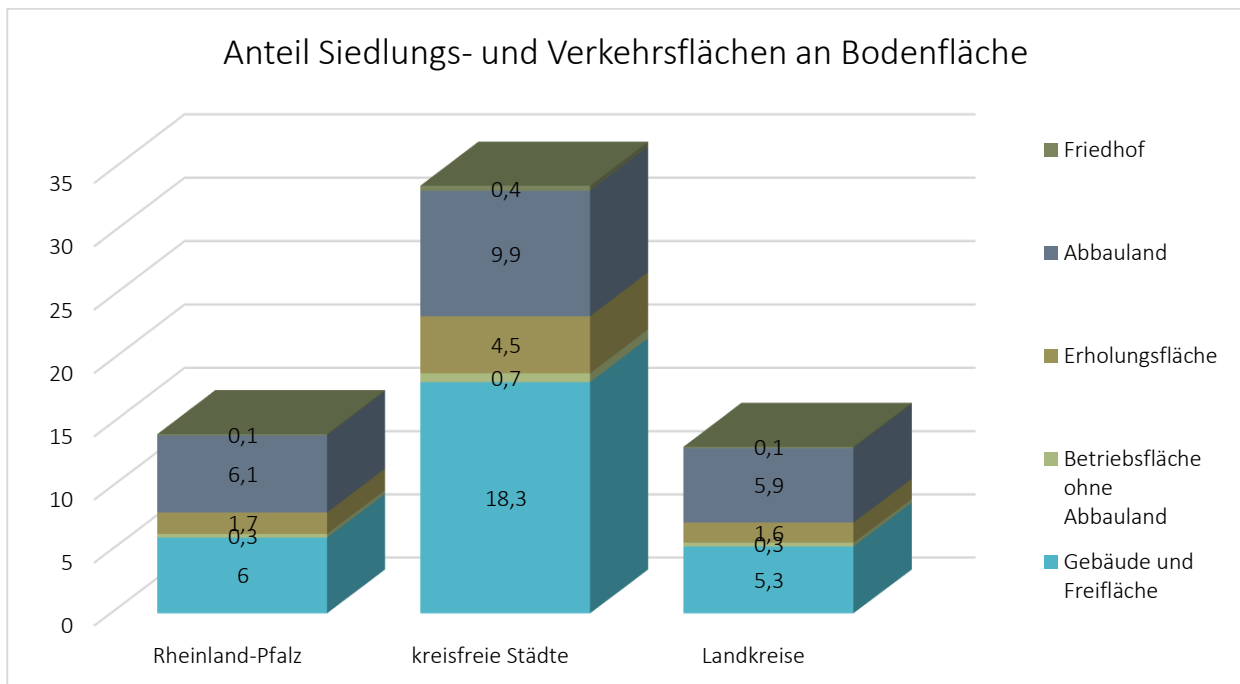


Abbildung 6 Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der jeweiligen Bodenfläche (gesamt) im Jahr 2015; aufgeteilt nach den einzelnen Komponenten der Siedlungs- und Verkehrsflächen²⁵ (Eigene Darstellung)

²⁴ „Die unbebauten Flächen gelten als der Bebauung untergeordnet, wenn bei der Nutzungsart „Wohnen“ die übliche Bauplatzgröße von 500 bis 700 m² und bei sonstigen Bauflächen das 10fache der bebauten Fläche nicht überschritten wird.“ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Statistische Berichte, Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 7.

²⁵ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015 – Ergebnisse der Flächenerhebung (tatsächliche Nutzung), S. 28.

Entwicklung in Deutschland:

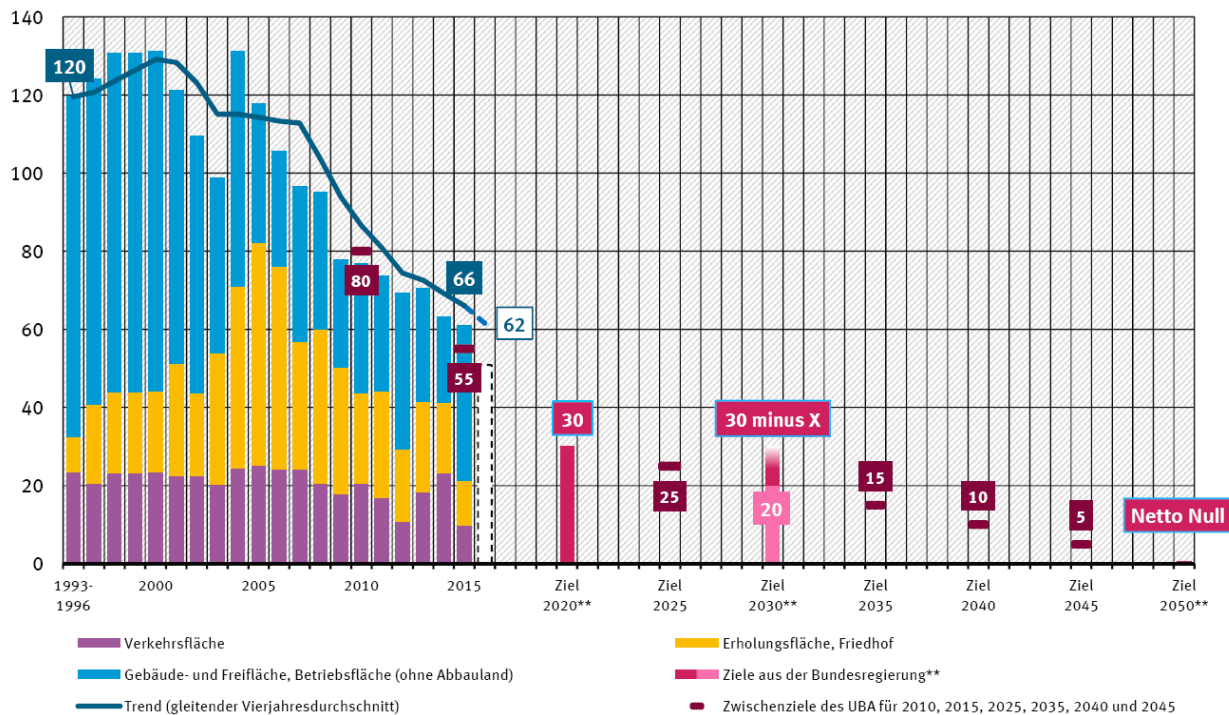


Abbildung 7 Entwicklung des Anstiegs an Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha pro Tag) in Deutschland im Zeitraum von 1996 - 2015²⁶

Im Jahr 2002 verabschiedete die Bundesregierung die nationale Nachhaltigkeitsstrategie. In dieser wurde das bundesweite Ziel erklärt, den Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 30 ha zu begrenzen. Damals betrug der durchschnittliche, tägliche Flächenverbrauch ca. 110 ha/Tag. Bis 2015 konnte dieser Flächenverbrauch auf etwa 66 ha/Tag abgesenkt werden, was einer Reduzierung um 44 ha/Tag entsprach. Ob eine fünfzigprozentige Verringerung bis 2020 erreicht wird, bleibt fraglich. Im Januar 2017 verabschiedete das Bundeskabinett die "Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016". Wohl mit Blick auf die bis 2020 gesteckten Ziele, verlängerte sie die Frist bis 2030, dies aber mit dem ehrgeizigen Ansatz die 30 ha/Tag-Grenze zu unterschreiten. Des Weiteren strebt die Bundesregierung an, den Flächenverbrauch auf 0 ha/Tag bis zum Jahr 2050 zu reduzieren.²⁷

²⁶ Vgl. Umweltbundesamt <<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>>; Zugriff: 10.04.2018.

²⁷ Vgl. <<https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>>; Zugriff: 10.04.2018.

Entwicklungen In Rheinland–Pfalz:

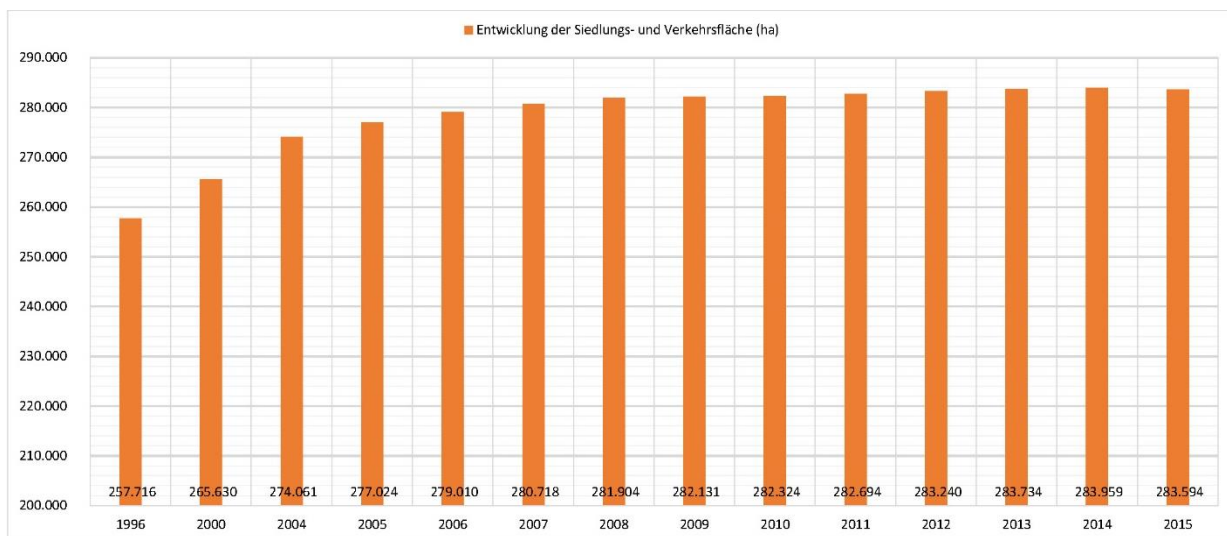


Abbildung 8 Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha) in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 1978 - 2015²⁸ (Eigene Darstellung)

Auch in Rheinland-Pfalz fand zwischen 1996 und 2008 ein Anstieg des Flächenverbrauchs durch Siedlungs- und Verkehrsflächen statt. Die Entwicklung stagnierte jedoch seit 2008. Im Jahr 2015 fand sogar eine Reduzierung der Flächen statt.

Der hohe tägliche Flächenverbrauch gab 2007 Anlass für die Verabschiedung des „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“. Das Gesetz ermöglichte ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).²⁹ Ergänzt wurde das Gesetz durch das 2013 verabschiedete „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“.³⁰ Nachdem die beiden Gesetze rechtskräftig wurden, konnte ein Rückgang des Flächenverbrauchs verzeichnet werden.

Wie die Abb. 9 zeigt, ist der Anstieg des Flächenverbrauchs durch Siedlungs- und Verkehrsflächen (in ha/Tag) in Rheinland-Pfalz nach dem Jahr 2007 drastisch gesunken. Ein weiterer Abfall des täglichen Flächenverbrauchs wurde nach dem Jahr 2013 aufgenommen. Die ökologischen Ziele und Ziele zum Vorantreiben der Innenentwicklung können in Rheinland-Pfalz als erfolgreich erachtet werden.

²⁸ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 11.

²⁹ Vgl. Baugesetzbuch 49. Auflage 2017, Beck-Texte im dtv, Einführung S. XXV.

³⁰ Vgl. Baugesetzbuch 49. Auflage 2017, Beck-Texte im dtv, Einführung S. XXIX.

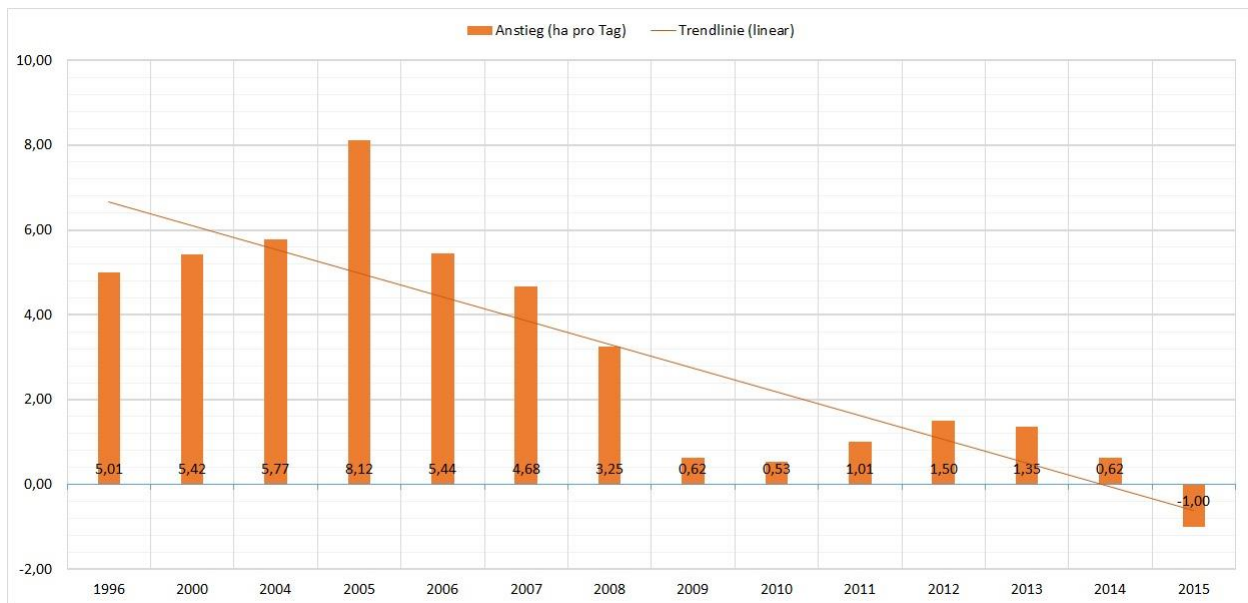


Abbildung 9 Entwicklung des Anstiegs an Siedlungs- und Verkehrsflächen (ha/Tag) in Rheinland-Pfalz im Zeitraum von 1996 - 2015³¹ (Eigene Darstellung)

Bauland-Paradoxon

Der Großteil der Gemeinden könnte ihren Bedarf an Bauland theoretisch aus den vorhandenen, ungenutzten Flächen decken. Trotz der Verringerung der rheinland-pfälzischen Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht nach wie vor der Trend zum Bauen auf der „grünen Wiese“. Das Paradoxon besteht darin, dass Baugebiete ausgewiesen werden, obwohl ungenutztes Bauland vorhanden ist. Diese Situation wurde von Davy im Jahr 1996 als Baulandparadoxon bezeichnet.³² Ungenutztes Bauland kann in Form von Baulücken oder Brachflächen vorkommen. Gebäude- und Freiflächen machen etwa 6,0 % der Gesamtfläche von Rheinland-Pfalz aus (ca. 2 Mio. ha). Zum 31. Dezember des Jahres 2015 wurde ein Wert von 119.016 ha (6,0 %) ermittelt.

Davon sind 4.631 ha ungenutzte Gebäude- und Freiflächen, die nicht baulich oder nicht anders nachhaltig genutzt werden.³³ 99,9% der ungenutzten Flächen sind Bauplätze. Wenn die Gesamtfläche an ungenutzten Bauplätzen durch eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 bis 1.000 m² geteilt wird, ist das Ergebnis, dass rein theoretisch 42.260 bis 92.520 Grundstücke in Rheinland-Pfalz ungenutzt sind. Die Zahl der ungenutzten Gebäude- und Freiflächen konnte seit dem Jahr 2004 halbiert werden. Trotzdem stellen diese Flächen weiterhin eine große Herausforderung für die bauliche Innenentwicklung dar. Die Aufgabe der Gemeinden liegt darin, diese Flä-

³¹ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 11.

³² Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/Studien/2004undFrueher/RegionalesFlaechenmanagement/DL_Markredwitz.pdf?__blob=publicationFile&v=3>; Zugriff 18. 05. 2018.

³³ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Statistische Berichte, Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 7.

chen im Gegensatz zu einer Ausweisung auf „grüner Wiese“ (Außenentwicklung) vorrangig zu behandeln und zu prüfen, inwiefern die ungenutzten Bauplätze wieder einer Nutzung zugeführt werden können.

noch: T 2 Nutzung der Bodenfläche 2013–2015 nach Untergliederung der Nutzungsarten (1er-Stellen)									
100er- 10er- 1er- Stelle	Nutzungsartengruppe Nutzungsart Untergliederung	2013		2014		2015		Veränderung 2015 zu 2014	
		Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	ha	%
		ha	%	ha	%	ha	%		
290	ungenutzt	5 724	100	5 305	100	4 631	100	-675	-12,7
291	Bauplatz	5 719	99,9	5 300	99,9	4 626	99,9	-675	-12,7
292	Fläche mit ungenutztem Gebäude	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
299	Andere Freifläche	4	0,1	4	0,1	4	0,1	0	0,0

T 3 Nutzung der Bodenfläche 2004–2015 nach Nutzungsarten (10er-Stellen)								
100er- 10er- Stelle	Nutzungsart	2004 ²	2008 ²	2012 ²	2014 ²	2015 ²	Veränderung 2015 zu 2014	
		ha					%	
100/200	Gebäude- und Freifläche	113 444	117 285	117 563	118 678	119 016	6,0	0,3
110	Öffentliche Zwecke	9 295	9 396	9 165	9 252	9 348	0,5	1,0
130	Wohnen	56 201	59 297	60 690	61 592	62 108	3,1	0,8
140	Handel und Dienstleistungen *	4 605	4 936	5 283	5 408	5 464	0,3	1,0
170	Gewerbe und Industrie	13 149	13 677	14 205	14 578	14 662	0,7	0,6
210	Mischnutzung mit Wohnen *	4 759	4 778	5 083	5 061	5 035	0,3	-0,5
230	zu Verkehrsanlagen	1 016	1 083	1 100	1 117	1 127	0,1	1,0
250	zu Versorgungsanlagen	1 101	1 143	1 186	1 395	1 458	0,1	4,5
260	zu Entsorgungsanlagen	946	1 001	1 023	1 037	1 063	0,1	2,5
270	Land- und Forstwirtschaft	10 168	10 804	10 713	10 915	11 071	0,6	1,4
280	Erholung	2 931	2 963	2 982	3 019	3 048	0,2	1,0
290	ungenutzt *	9 275	8 207	6 132	5 305	4 631	0,2	-12,7

Abbildung 10 Ungenutzte Gebäude und Freiflächen darunter Bauplätze.³⁴

Herausforderungen

Inwieweit beeinflusst der demographische Wandel die bauliche Innen- und Außenentwicklung? In der Theorie bedeutet Bevölkerungsrückgang, dass der Neubedarf an Wohnungen zurückgeht. D.h. eine sinkende Zahl der Bevölkerung bedeutet eine zurückgehende Nachfrage und somit einen geringeren Bedarf an Wohnungen. Durch die Überalterung der Gesellschaft wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen steigen. In Anbetracht der bisherigen Entwicklung der Bevölkerungszahl lässt sich ein kongruentes, zurückgehendes Wachstum der Zahl an Wohnungen nicht bestätigen. Die Tendenz der letzten Jahre verweist vielmehr auf einen Anstieg bei den Neubauten. Trotz zurückgehender Haushaltsgrößen entsteht eine Differenz zwi-

³⁴ Vgl. statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2016): Statistische Berichte, Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015, S. 13 und 18.

schen dem reinen Wohnungsbestand und der tatsächlichen Zahl an Haushalten. Die sich verringernde durchschnittliche Haushaltsgröße kompensiert nicht das Wohnungsüberangebot.³⁵ Besonders in ländlichen Gegenden und im Innenbereich sind Wohnungen mindergenutzt oder ungenutzt, wodurch der Anpassungsbedarf im Bestand weiterwachsen wird. Die bauliche Außenentwicklung und der Neubau an Wohnungen fördern diesen Prozess im Altortbereich. Hierdurch entsteht eine zunehmende Herausforderung für die bauliche Innenentwicklung, die vorrangig behandelt werden soll.

Gleichzeitig bedeutet dies eine verschärfte Steuerung der Außenentwicklung. Der Gesetzgeber hat bereits Regelungen zum Vorantreiben der Innenentwicklung erlassen. 2007 und 2013 konnte der Flächenverbrauch in Rheinland-Pfalz somit verringert werden. Dadurch wurde eine Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung notwendig. So etwa auch § 1 Abs. 5 BauGB, der eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung vorsieht. Dies ermöglichte eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Siedlungs- und Verkehrsflächen.³⁶ Die Ausweisung und Genehmigung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan legt die Außenentwicklung fest. Die Regionalplanung in Rheinland-Pfalz ermöglicht eine künftige Wohnbauflächenausweisung nur unter Berücksichtigung der Schwellenwerte.

Neubaugebietsausweisungen führen, wie schon erwähnt, zu Leerständen im Altortbereich und Gebäuden mit Altbausubstanz. Der Anstieg von längerfristigen Leerständen in einer Gemeinde resultiert aus Fluktuationen im Immobilienmarkt, einer räumlichen Konzentration der Gebäude und dem Attraktivitätsverlust. Die Lebensqualität der Altortbereiche fällt ab, Infrastrukturen werden nicht mehr ausgelastet, in der Konsequenz sinkt die Nachfrage sowie die Verkaufs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer, der Verfall bestehender Bausubstanz droht.³⁷ Überalterung und Landflucht lassen die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnort schwinden. Die aktuelle Situation in Rheinland-Pfalz stellt sich noch nicht allzu kritisch dar. In manchen Gemeinden kommt es zu einer schleichenden Entleerung der Ortskerne und zu sogenannten „Geisterneubaugebieten“³⁸, deren Vermarktung nahezu unmöglich wird.³⁹ Die nachfolgende Abbildung stellt, anhand zweier Schwarzpläne, die hypothetische Negativentwicklung der Ortsgemeinde Lichterfeld-Schacksdorf (Brandenburg) dar.

³⁵ Vgl. Bundesweit soll die Haushaltgröße von 2,00 (2015) auf 1,90 (2035) sinken. Vgl. statistisches Bundesamt <<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/Vorausbe-rechnungHaushalte.html>>, Zugriff: 05.04.2018

³⁶ Vgl. Baugesetzbuch 49. Auflage 2017, Beck-Texte im dtv, Einführung S. XXIX

³⁷ Vgl. Fabian, A. (2015). (Wohn-)gebäudeleerstand im ländlichen Raum- Entwicklungen und Handlungsmöglichkeiten, S. 10 ff.

³⁸ „Geisterneubaugebiete“ sind nur punktuell bebaute Neubaugebiete mit folgenden städtebaulichen Missständen aufgrund von baulich-räumlichen Auflösungserscheinungen. Vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze. Kaiserslautern: Springer. S. 102.

³⁹ Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz. (2013). tatort_leere - Das Heft zur Ausstellung, S. 20.

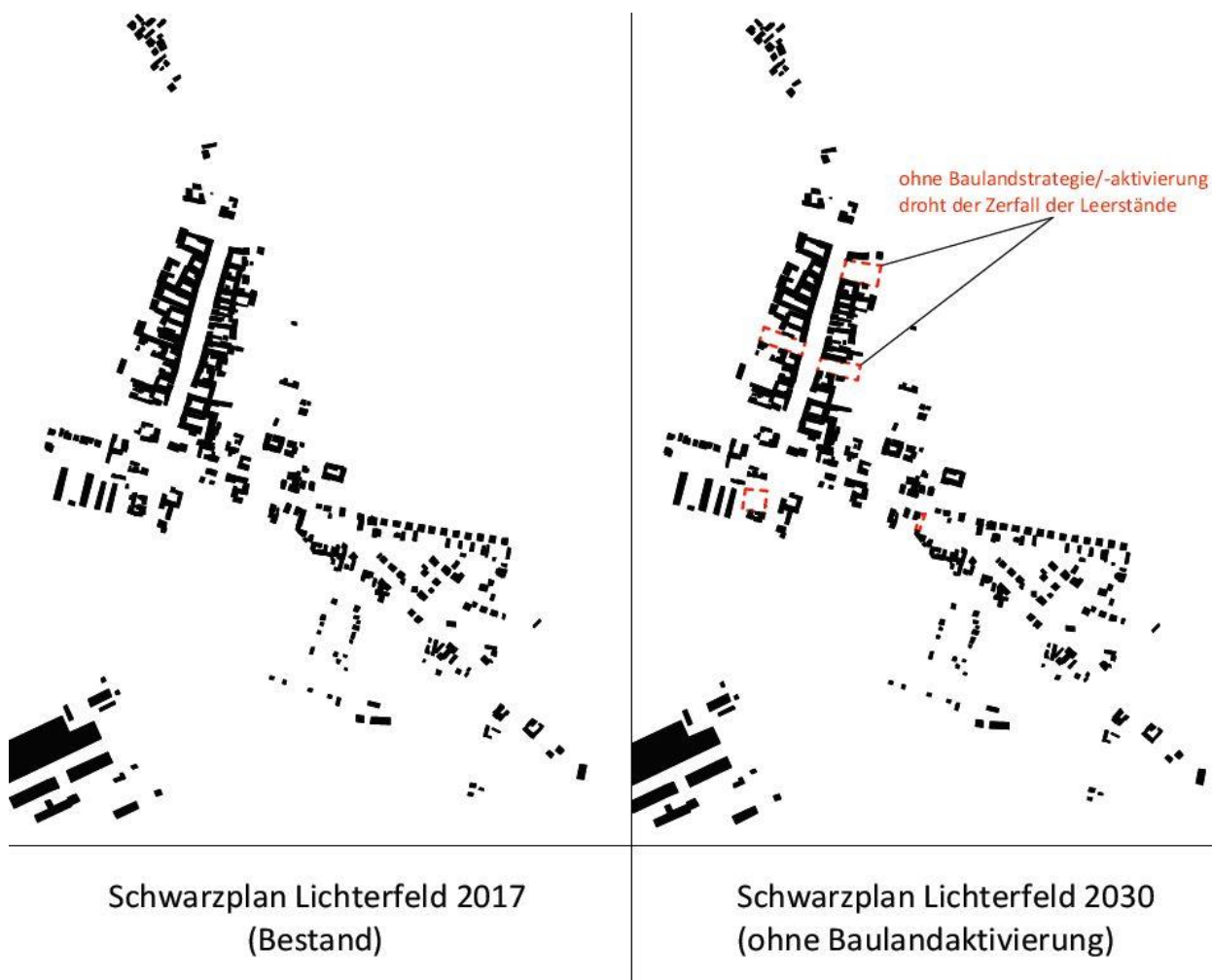


Abbildung 11 Langfristige Auswirkung von Leerständen auf die historische Baustruktur⁴⁰

Die Leerstände befinden sich hauptsächlich im historischen Dorfkern. Ein baulicher Zerfall würde große Baulücken hinterlassen und die typische Charakteristik der „geschlossenen und einheitlichen Struktur“ einbüßen (s. Abb. 11). Die genannten Folgeeffekte könnten eintreten und die negative Entwicklung wäre nur noch schwer aufzuhalten. Die durch Leerstände hervorgerufenen Negativszenarien sind als städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB einzustufen und erfordern ein öffentliches Handeln. Ohne eine detaillierte Ursachenanalyse und rechtzeitig eingeleitete Gegenmaßnahmen (z.B. Leerstandsmanagement oder Baulückenstrategie), droht der unaufhaltsame Zerfall. Leerstände können bei der baulichen Innenentwicklung nicht intensiv genug thematisiert werden, da gerade die Ortskerne den individuellen Charakter einer Gemeinde wesentlich prägen, Attraktivität ausmachen und Treffpunkt der Dorfgemeinschaft bilden.

⁴⁰ Eigene Darstellung aus dem Masterprojekt „Ortsentwicklung Lichterfeld“ im Sommersemester 2017. Schon damals konnten Leerstände aufgenommen werden, die gravierende Missstände in ihrer äußeren Beschaffenheit aufwiesen. Teilweise waren Scheunen im rückwärtigen Bereich der Vierseithöfe in sich zusammengefallen. Die Abbildung zeigt ein Szenario, in dem die Leerstände (im Bestand 2017) bis zum Jahr 2030 keiner Nutzung zugeführt wurden. Die Folge wären irreparable Missstände in der Bausubstanz der Leerstände. Als Folge würden Unterbrechungen in der historischen Baustruktur des Straßendorfkerns aufgrund von Abrissmaßnahmen entstehen (rechte Abbildung).

Ein weiterer Maßnahmenswerpunkt, sind unbebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungskörpers. 3,9 % aller Gebäude- und Freiflächen in Rheinland-Pfalz werden nicht genutzt. Voller-schlossene unbebaute Grundstücke (Baulücken), liegen meist über Jahre brach; dies weniger in dicht bebauten, historischen Ortskernen, als vielmehr in den angeschlossenen Siedlungserweiterungen und Neubaugebieten. Trotz Baulücken und Brachflächen weisen Gemeinden weiterhin Neubaugebiete aus (Bauland-Paradoxon). Obwohl diese Problematik hinlänglich bekannt ist, werden diese Flächen aufgrund bestehender Besitzverhältnisse nicht einer Bebauung unterzogen. Die Problematik, die daraus resultiert wird als geringer eingeschätzt als die bei einem „akuten“ Leerstand. Ein Leerstand bedeutet ungenutzter Wohnraum und kann im Falle eines baulichen Zerfalls das Ortsbild beeinträchtigen und wird deswegen von der Allgemeinheit als störend empfunden. Eine ungenutzte, innerörtliche Fläche wird hingenommen, solange sie regelmäßig gepflegt wird und niemanden beeinträchtigt.⁴¹ Doch auch Baulücken bringen Folgen mit sich, wie z.B. Probleme mit der Tragfähigkeit der technischen Infrastruktur (z.B. Wasser, Abwasser), die nicht auf Dauer unbehandelt bleiben sollten. Die Benutzungsgebühren der Betriebe, die zur Finanzierung benötigt werden, müssen von der Gesamtbevölkerung mitgetragen werden.⁴² Bei Baulücken handelt es sich um bereits erschlossene Grundstücke. Die Bebauung käme ohne zusätzlichen Flächenverbrauch aus. Die Reaktivierung von Baulücken und Brachflächen liegt im Interesse der Allgemeinheit und sollte bei der baulichen Innenentwicklung Berücksichtigung finden. Vorderstes Gebot liegt bei der Mobilisierung der Eigentümer. Gleichzeitig ist eine nachfrageorientierte Außenentwicklung nötig, um die Schaffung weiterer Baulücken und Brachflächen zu vermeiden. Bei der Analyse der Nachfragesituation sowie des Umfangs einer Außenentwicklung sollten die mobilisierbaren Potentiale der Innenentwicklung auch berücksichtigt werden.

2.2. Definition - Verständnis „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ mit Abgrenzung der „baulichen Innen- und Außenentwicklung“

Trotz des verankerten Grundsatzes der „Innen- vor Außenentwicklung“, welcher sowohl im § 1a Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches als auch im Raumordnungsgesetz unter § 2 Absatz 2, Satz 6 festgehalten ist und als weitverbreitetes und zentrales städtebauliches Leitbild in den Kommunen auf eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen abzielt, gibt es keine allgemeingültige bzw. rechtliche Definition der besagten Termini.⁴³ Als Grund hierfür könnte die hohe Komplexität sowie die breite Auslegung der Begriffe gesehen werden. Um im weiteren Verlauf der vorliegenden Arbeit die theoretischen Ansätze des Forschungsfeldes so-

⁴¹ Eigene Erfahrungen aus der Erhebung von Baulücken im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“.

⁴² Vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze. Kaiserslautern: Springer. S. 102.

⁴³ Vgl. Bundesamt für Naturschutz. (2017). <<https://www.bfn.de/themen/planung/siedlungsbereich/veroeffentlichungen.html>>, Zugriff: 20.03.2018

wie die verwendeten Strategien der Innen- und Außenentwicklung in der Planungspraxis untersuchen und nachvollziehen zu können, muss nachfolgend eine grundlegende Erläuterung der umfassenden Begriffe erfolgen.

Diese erfolgt mithilfe eines zweistufigen Filtersystems. Hierbei wird in einem ersten Filter die allgemeine Bedeutung der Innen- und Außenentwicklung erläutert und anschließend auf die zentralen Ausprägungsformen der **baulichen Innen- und Außenentwicklung**, als Kernstück der Arbeit, genauer eingegangen. Im zweiten Filter (s. Kapitel 2.4 und 2.5) werden die spezifischen Bestandteile/Potentiale voneinander abgegrenzt, detailliert definiert und anhand von Grafiken verdeutlicht.

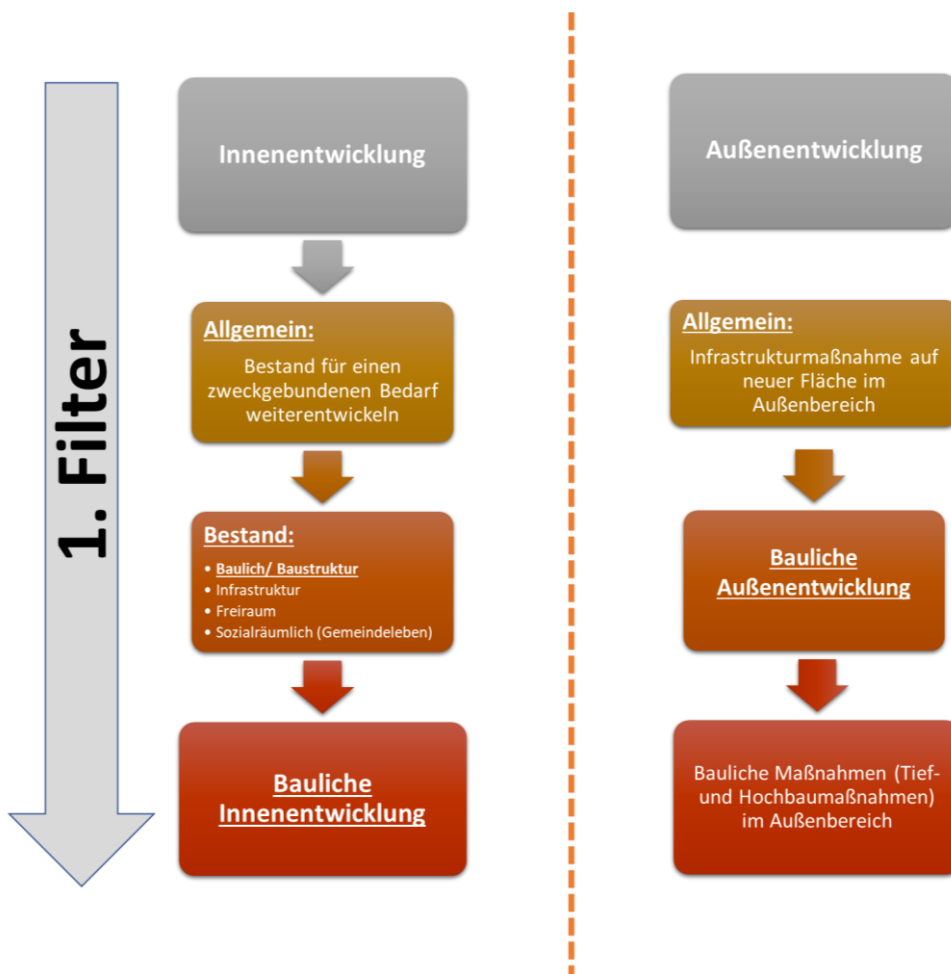


Abbildung 12 Definition bauliche Innen- und Außenentwicklung (1. Filter), Eigene Darstellung

2.2.1. Definition Innenentwicklung und bauliche Innenentwicklung (1. Filter):

Unter dem Begriff der Innenentwicklung wird allgemein **die Weiterentwicklung des allgemeinen Bestandes** für einen **zweckgebundenen Bedarf** verstanden. Hierbei können in einem Gemeindegebiet vier verschiedene Arten von Beständen unterschieden werden:

Arten	Beispiele
Sozialräumlicher (Gemeindeleben betreffender) Bestand	Soziale Interaktionen, sozialräumliche Integration, Vereinsleben, etc.
Freiraumstruktureller Bestand	Grünstrukturen, Gewässer, Freiräume (unbebaute Grundstücke)
Infrastruktureller Bestand	Verkehrsinfrastruktur, Energieversorgung, Wasser- und Abwasserversorgung, Kommunikationsinfrastruktur, Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Soziale Einrichtungen, etc.
Baulicher Bestand	Bauliche Anlagen (Gebäude)

Tabelle 1 Arten der Innenentwicklung

Je nach Art des Bestands, kann auch die Innenentwicklung in einer Gemeinde von verschiedenem Charakter sein. So wird beispielweise das Anpflanzen oder die Pflege (Weiterentwicklung) von Grünstrukturen entlang der Hauptstraße im Ortskern aus gestalterischen oder funktionalen Gründen (zweckgebundener Bedarf) als Innenentwicklungsmaßnahme im Bereich des Freiraums beschrieben. Gleiches gilt bei einer Ausbaumaßnahme des Breitbandnetzes innerhalb einer Gemeinde, welche als Innenentwicklung im Bereich der technischen Infrastruktur bezeichnet werden kann. Auch die Förderung des Vereinslebens zum Zweck der Integration und des Zusammenlebens kann als Innenentwicklungsmaßnahme (sozialräumlich) definiert werden. Schlussfolgernd ist also anzumerken, dass die Innenentwicklung als planerischer Begriff zu verstehen ist, welcher kein einheitlich festgelegtes Verständnis aufweist, sondern sich erst im jeweiligen städtebaulichen Kontext herausbildet und dessen Vielfältigkeit eine allgemeingültige Definition schwierig macht.

Diese Vielfältigkeit spiegelt sich auch im Nutzen der Innenentwicklung wider, welcher sich über den Bereich der Flächenschonung erstreckt, denn auch Strukturen für eine effiziente Energieversorgung, kurze Wege mit guter Nahversorgung, kostengünstige Verkehrserschließung und weniger Verkehr sowie Chancen und Vorteile für Klimaschutz und Luftreinhaltung, können durch die Innenentwicklungsmaßnahmen in Gemeinden geschaffen werden. *„Die Innenentwicklung ist somit die ökonomische, ökologische und soziale Zukunftssicherung für unsere Kommunen“*.⁴⁴

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich jedoch ausschließlich mit der baulichen Innenentwicklung, welche als gesamtgemeindliche Strategie zur Verknüpfung verschiedener, auf den **baulichen** sowie

⁴⁴ Vgl. Saebisch, S., Lemke, E., Untersteller, F., & Dr. Splett, G. (2012). Modellprojekt Raum+ AKTIV - Aktivierung innerörtlicher Potentiale, S. 15.

freiraumstrukturellen Bestand gerichteter Planungs- und Handlungsansätze/-methoden innerhalb des geschlossenen Siedlungsraums einer Gemeinde (Gebiete nach §§ 30, 34 BauGB)⁴⁵ verstanden wird und zugunsten eines umfassenden Landschafts- und Freiraumschutzes im Außenbereich (§ 35 BauGB) vorrangig zu behandeln ist.⁴⁶ Sie kann demzufolge als Synthese zwischen diesen beiden Ansätzen gesehen werden.

Wie später jedoch noch festgestellt wird, ist die reine Untersuchung der baulichen Innenentwicklung in einer Gemeinde ohne die Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren aus den anderen beschriebenen Arten nicht möglich, da sie Hand in Hand gehen.

In dieser Abhandlung wird sich außerdem mit den Innenentwicklungspotentialen als Grundlage der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt. Diese werden im Rahmen des 2. Filters in Kapitel 2.4 näher beschrieben.

2.2.2. Definition Außenentwicklung und bauliche Außenentwicklung:

Auch für die konträr zur Innenentwicklung stehende Außenentwicklung ist eine universell geltende Definition aufgrund ihrer vielschichtigen Erscheinungsformen nicht vorhanden. Allgemein kann Außenentwicklung jedoch als Infrastrukturmaßnahme bzw. Vorhaben auf einer neuen Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich (ausgenommen Sonderform des „Außenbereich im „Innenbereich“) mit der Notwendigkeit einer **ausreichend** gesicherten Erschließung (vgl. §35 Abs. 1 BauGB) bezeichnet werden.

Die Außenentwicklung bezieht sich in der vorliegenden Arbeit jedoch ausschließlich auf bauliche Maßnahmen wie Tief- und Hochbaumaßnahmen bzw. auf die Herstellung von Erschließungsanlagen und **Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Gebäuden im Außenbereich**. Sie kann demnach als **bauliche Außenentwicklung** definiert werden. Der Begriff „Gebäude“ wurde hier bewusst gewählt, da er den sehr umfassenden Terminus der baulichen Anlage nach § 2 Abs. 1 LBauO spezifiziert⁴⁷. Als Gebäude bezeichnet man demnach selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§2 Abs. 2 S. 1 LBauO).

2.3. Planungsrechtliche Einordnung der Begriffe „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ (auch Begriffe Innenbereich und Außenbereich)

⁴⁵ Vgl. Kapitel 2.3.

⁴⁶ Vgl. Hutter, Westphal, Siedentop, Janssen, & Müller. (2004). Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden – Fallstudie, S. 7.

⁴⁷ Bauliche Anlagen werden nach §2 Abs. 1 LBauO als mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen bestimmt und umfassen deshalb auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Gerüste, Camping- und Wochenendplätze, Sport- und Spielplätze oder sogar Schiffe und sonstige schwimmfähige Anlagen, welche ortsfest benutzt werden und dem wohnen oder gewerblichen, sportlichen oder ähnlichen Zwecken dienen.

Die planungsrechtliche Einordnung der Begriffe „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ erfolgt auf der Grundlage von Gesetzesgrundlagen⁴⁸, die die allgemeinen Rahmenbedingungen oder Ziele formulieren (z.B. Ziele der Raumordnung), oder die beiden Begriffe detailliert voneinander abgrenzen (§§ 34 und 35 BauGB). Nachfolgend wird auf einschlägige Vorschriften des Grundgesetzes, des Raumordnungsgesetzes sowie des Baugesetzes eingegangen.

Grundgesetz (GG)

Als rechtliche Grundordnung der Bundesrepublik Deutschland schafft das Grundgesetz auch den Rahmen für das öffentliche Baurecht. Aus diesem Grund werden einige für die Thematik wichtige Artikel kurz beschrieben. Artikel 3 Abs. 1 GG sichert die Gleichbehandlung aller Menschen vor dem (deutschen) Gesetz. Diese Rechtsgleichheit gilt auch für alle im Grundgesetz verankerten Gesetze. Das Grundgesetz schützt das Eigentum und verbietet das Erbrecht gemäß Art. 14 Abs. 1 GG. Grundstücke und bauliche Anlagen fallen unter das Recht auf Eigentum. Diese können sich sowohl im privaten als auch im öffentlichen Besitz befinden. Absatz 3 desselben Artikels legt fest, dass eine Enteignung nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig ist. Art und Ausmaß der Entschädigung ist gesetzlich geregelt. Art. 20a GG schützt nachhaltig alle natürlichen Lebensgrundlagen. Der Bezug zur Nachhaltigkeit und zum Freiraumschutz lässt sich in allen Planungsebenen und den nachfolgenden Gesetzen widerfinden. Art. 28 Abs. 2 GG garantiert das Recht der Selbstverwaltung jeder Gemeinde. Dazu gehören alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, wie z.B. die Planungshoheit, sowie die finanzielle Eigenverantwortung, welche eine mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle miteinbezieht. Gemäß Art. 74 Abs. 1 GG erstreckt sich die konkurrierende Gesetzgebung auf den städtebaulichen Grundstücksverkehr und das Bodenrecht (Nr. 18) sowie auf die Raumordnung (Nr. 31). Daraus resultiert die gesetzgebende Gewalt der Länder in diesen Bereichen.

Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Aufgabe der Raumordnung ist es, den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch Raumordnungspläne, raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (§1 Abs. 1 ROG). Dabei sollen die unterschiedlichen Anforderungen aufeinander abgestimmt werden, um Konflikte auszugleichen. Abs. 2 des § 1 ROG beinhaltet eine nachhaltige Raumentwicklung als Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung. Abs. 3 erklärt das Gegenstromprinzip, welches besagt, dass bei der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraumes und der Teilräume die Gegebenheiten und Erfordernisse, d.h. die Planungen der verschiedenen Ebenen, gegenseitig berücksichtigt werden müssen. Die Raumordnungspläne, wie z.B. der LEP IV (Rheinland-Pfalz) oder

⁴⁸ Dabei handelt es sich nicht um einen abschließenden Katalog. Bei Vorhaben im Außenbereich müssen z.B. auch naturschutzrechtliche Vorschriften beachtet werden.

der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, beinhalten gem. § 2 Abs. 1 ROG Grundsätze der Raumordnung. Diese werden in § 2 Abs. 2 ROG näher beschrieben. Nr. 1 beinhaltet den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Nr. 2 trifft allgemeine Aussagen über die Siedlungstätigkeit. Gefordert werden eine räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit sowie eine Ausrichtung auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und zentrale Orte. Des Weiteren soll die Zerschneidung der freien Landschaft vermieden werden und jede weitere Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden. Letzteres wird in Abs. 2 Nr. 6 desselben Paragraphen näher erläutert. Dort heißt es, dass Flächeninanspruchnahmen durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung sowie durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** reduziert werden sollen. Zudem sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auszugleichen. Diese Mengenvorgaben lassen sich auch in den Raumordnungsplänen wiederfinden. In Rheinland-Pfalz geben die Regionalpläne **Schwellenwerte** als verbindliche Ziele der Raumordnung vor, welche den maximalen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinden festlegen. § 3 ROG definiert die Rechtsverbindlichkeit der Begriffe Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese lassen sich in den Raumordnungsplänen für das gesamte Landesgebiet (*in RLP: Landesentwicklungsprogramm IV*) sowie in den Regionalplänen (*in RLP: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, Rheinhessen-Nahe 2014, Region Trier 1995, Westpfalz IV und einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014*) in Text und Graphik wiederfinden. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG müssen öffentliche Stellen (Behörden des Bundes und der Länder, kommunale Gebietskörperschaften etc.) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung beachten, sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse berücksichtigen. § 13 ROG verweist auf die Pflicht zur gegenseitigen Berücksichtigung der Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung bei der Abwägung. Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) dient dabei als Bindeglied zwischen der Raumordnungsplanung und der Bauleitplanung. Die Berücksichtigung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan spielt bei der Berechnung von Schwellenwerten eine zentrale Rolle.

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB enthält Regelungen zum allgemeinen Städtebaurecht (Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, Zulässigkeit von Vorhaben, Bodenordnung, Enteignung, Erschließung, Maßnahmen für den Naturschutz), zum besonderen Städtebaurecht sowie relevante Vorschriften. Für die planungsrechtliche Einordnung der Begriffe „Innenentwicklung“ und „Außenentwicklung“ sind vor allem die Vorschriften über die Bauleitplanung (Umsetzungsebene) sowie die Zulässigkeit von Vorhaben (beinhaltet Definition Innen- und Außenbereich) interessant. Zur Hermeneutik der vorliegenden Arbeit: Die Innenentwicklung zielt grundsätzlich auf den Innenbereich ab, während die Außenentwicklung nur im Außenbereich agiert. Die Ausnahme von dieser Regel ergibt sich aus der Überplanung vom „Außenbereich im Innenbereich“ (Definition s. unten) durch einen Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Dies wird damit begründet, dass der Bereich zwar nach planungsrechtlicher Beurteilung als Außenbereich nach § 35 BauGB definiert ist, sich aber innerhalb eines Siedlungskörpers befindet. Zur Überplanung solcher Flächen kann etwa ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB angewendet werden. Trotz des stattfindenden

Flächenverbrauchs bei der Realisierung des Bebauungsplanes dient er, rein rechtlich, den Maßnahmen der Innenentwicklung.

Maßnahmen der Innenentwicklung

§ 1 Abs. 4 BauGB beinhaltet ein Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung. Demnach gilt es, die Schwellenwerte in den regionalen Raumordnungsplänen in Rheinland-Pfalz zu beachten. Der Begriff „Innenentwicklung“ erscheint in Abs. 5 desselben Paragraphen, in Verbindung mit den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** (Vorrang der Innenentwicklung) erfolgen soll.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz und unterstreicht den Vorrang der Innenentwicklung. In § 1a Abs. 2 BauGB wird die Zielvorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ definiert. Demnach soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verringert werden, insbesondere durch **Maßnahmen der Innenentwicklung**, etwa die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung (Bodenschutzklausel). Eine Baulandausweisung mit Flächenverbrauch soll nur aus städtebaulichen Gründen geschehen und wenn die Ausweisung erforderlich erscheint. Dabei soll auch die Möglichkeit zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen⁴⁹ erfasst werden. Dies steht in Zusammenhang mit den aktualisierten Zielen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2016, die den bundesweiten Flächenverbrauch auf unter 30 ha pro Tag bis 2030 senken sollen (vorher: 30 ha bis 2020). Gem. § 1 Abs. 3 BauGB muss die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, also bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, berücksichtigt werden. So kommt es bspw. bei der Neuinanspruchnahme von Flächen (etwa im Rahmen der Entwicklung eines Neubaugebietes) oder aufgrund von Versiegelungen (Erschließungsanlagen oder baulichen Anlagen) zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die einen Ausgleich durch geeignete Maßnahmen erfordern. Im Flächennutzungsplan sind entsprechende Ausgleichsflächen darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die Eingriffsregelung gilt gemäß § 18 Abs. 2 S. 2 BNatSchG nicht für Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Beschleunigtes Verfahren in der Innen- und Außenentwicklung

Für die Innenentwicklung sind insbesondere auch die § 13 und § 13a BauGB von großem Interesse. § 13 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Voraussetzungen, nach denen die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden kann. Der Vorteil liegt hauptsächlich in der Beschleunigung des regulären Verfahrens. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschreiben wesentliche Verfahrensschritte des regulären

⁴⁹ Innenentwicklungspotentiale werden im Kapitel 2.5 „Potentiale der baulichen Innenentwicklung“ und 2.6 „Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung der Potentiale“ definiert.

Verfahrens (bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans oder der Aufstellung eines Bebauungsplans) von denen abgesehen werden kann. Demnach kann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung konzentriert werden und auf eine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht, auf Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Am 01. Januar 2007 wurde das beschleunigte Verfahren für **Bebauungspläne der Innenentwicklung** durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die **Innenentwicklung**“ eingeführt. Dieser Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen **Maßnahmen der Innenentwicklung**. Als Voraussetzung muss (unter anderem) eine Grundfläche von weniger als 2 ha, gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, oder von 2 bis 7 ha i.V. mit einer Vorprüfung des Einzelfalls, gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, festgesetzt werden. Zusätzlich wird das Verfahren durch die Abweichungsmöglichkeit von Flächennutzungsplänen beschleunigt.

Seit Mai 2017 erstreckt sich das beschleunigte Verfahren auch auf die Überplanung von Außenbereichsflächen. Die Anwendung von § 13b BauGB ermöglicht es Gemeinden nur Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha (dies entspricht bei einer Grundflächenzahl von 0,4 einem Bruttowohlbau land von ca. 3 ha), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und ausschließlich der Wohnnutzung dienen, zu überplanen. Dies stellt aber, aufgrund der Verfahrensvereinfachung bei der Außenentwicklung einen Rückschritt (gegensätzlich zu 30 ha – Ziel & Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“), beim Vorantreiben der Innenentwicklung dar. Aktuell müssen Aufstellungsverfahren bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet, und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 vorliegen.

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 Abs. 1 BauGB definiert den Begriff des Vorhabens und bezieht die **bauliche Innen- und Außenentwicklung** ein. Der Begriff Vorhaben, im planungsrechtlichen Sinn, bedeutet unter anderem die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von **baulichen** Anlagen, z.B. der Neubau eines Einfamilienhauses. Die Zulässigkeit von Vorhaben lässt sich nach drei planungsrechtlichen Gebietskategorien bestimmen: 1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, 2. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (**Innenbereich**)⁵⁰ nach § 34 BauGB und 3. Im **Außenbereich** nach § 35 BauGB.

⁵⁰ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 608.



Abbildung 13: Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach drei Gebietskategorien am Beispiel der Gemeinde Martinshöhe (Eigene Darstellung)⁵¹

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans, so richtet sich die Zulässigkeit nach dessen Festsetzungen sowie danach, ob die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB). Eine Ausnahme bildet der einfache Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem sich die Zulässigkeit im Übrigen (d.h. bei fehlenden Festsetzungen) nach § 34 und § 35 BauGB richtet. Liegt das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, also grundsätzlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung; nicht aber nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans (Planersatzregelung, Unterschied zu § 30 BauGB). Die Zulässigkeitsbeurteilung der Art der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung bedarf es gem. § 34 Abs. 2 BauGB nicht, sofern diese einem nach der BauNVO charakterisiertem Baugebiet entspricht. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB, wenn es weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile bzw. im unbeplanten Innenbereich. Im Gegensatz zum Geltungsbereich des § 34 BauGB, in dem eine städtebauliche Entwicklung grundsätzlich erwünscht ist, soll der Außenbereich gem. § 35

⁵¹ Quelle Satellitenbild: Google Earth.

BauGB i.d.R. von einer Bebauung freigehalten werden. Daher beinhaltet der § 34 BauGB eine gesetzliche Planersatzregelung, währenddessen im Geltungsbereich des § 35 BauGB grundsätzlich ein Planungserfordernis besteht. Der Unterschied liegt darin, dass einem Vorhaben im Innenbereich, neben den Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 34 BauGB, keine weiteren öffentlichen Belange entgegengehalten werden können. Die Zulässigkeit nicht-privilegierter Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist im Innenbereich eher gegeben als im Außenbereich.⁵²

Die **Erschließung** gilt als **gesichert**, wenn, ausgehend von dem konkreten Vorhaben und der erstrebten Nutzung, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.⁵³ An die gesicherte Erschließung eines Außenbereichsgrundstücks sind verhältnismäßig geringere Anforderungen zu stellen, als an die Erschließung eines Grundstücks im Innenbereich (§ 34 Abs.1 BauGB) oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts richtet sich die ausreichende Erschließung nach dem jeweiligen Vorhaben, den sich daraus ergebenden Anforderungen der Erschließung und den örtlichen Gegebenheiten.⁵⁴ Bei Vorhaben, die nach der Zweckbestimmung bevorzugt dem Außenbereich zuzuordnen sind, reicht für eine Erschließung ein „außenbereichsgemäßer“ Standard.⁵⁵ Die Erschließung gilt als gesichert, wenn sie bis zur Herstellung des Bauwerks, spätestens bis zur Gebrauchsabnahme, funktionsfähig angelegt ist und wenn damit zu rechnen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung steht.⁵⁶

Definition Innenbereich & Außenbereich

§ 34 BauGB enthält eine allgemeine, planungsrechtliche Definition des Begriffs **Innenbereich als einen Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils** (§ 34 Abs. 1 BauGB)⁵⁷. Der Anwendungsbereich des § 34 BauGB basiert auf den tatsächlich vorhandenen Kriterien „**Bebauungszusammenhang**“ und „**Ortsteil**“, die Innenbereich vom Außenbereich abgrenzen.⁵⁸ Als „Bebauungszusammenhang“ kann eine aufeinander folgende Bebauung verstanden werden, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.⁵⁹ Das maßstabsbildende Kriterium „Ortsteil“ lässt sich als Gegensatz zur Splittersiedlung definieren. Ein Ortsteil liegt nicht vor, wenn Bauten, die in einem engeren räumlichen Bereich liegen, in keiner organischen Beziehung zum Bebauungszusammenhang stehen sowie sich nicht in die städtebauliche Ordnung einfügen.⁶⁰ Ein Ortsteil beinhaltet demnach eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur.⁶¹

⁵² Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 614.

⁵³ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 669.

⁵⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 30.8.1985 - 4 C 48/81-, juris

⁵⁵ Vgl. BVerwG, U. v. 7.2.1986 - 4 C 30/84 -juris

⁵⁶ Vgl. BVerwG, U. v. 30.8.1985, - 4 C 48/81 -, juris

⁵⁷ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 608.

⁵⁸ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 616.

⁵⁹ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 618.

⁶⁰ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2018). BauGB Kommentar - 3. Auflage, S. 723.

⁶¹ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2018). BauGB Kommentar - 3. Auflage, S. 662.

Als **Außenbereich** gelten alle Flächen, die außerhalb des beplanten und unbeplanten Innenbereichs liegen. Der Außenbereich muss nicht zwangsläufig hinter den äußeren Grenzen des Siedlungskörpers liegen. Es existiert auch der sogenannte „**Außenbereich im Innenbereich**“, auch „Außenbereichsinsel“ genannt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Flächen wird, genauso wie im Außenbereich, nach § 35 BauGB bewertet. Demnach liegt ein „Außenbereich im Innenbereich“ vor, wenn die innerörtliche Fläche in keinem Bebauungszusammenhang steht und kein Teil der organisch gewachsenen Siedlungsstruktur ist. Der Unterschied zum Außenbereich liegt darin, dass der „Außenbereich im Innenbereich“ von allen Seiten durch den Siedlungskörper umschlossen ist. Eine Ausnahme bilden Flächen, die aufgrund der Rechtsprechung (BVerwG), als Außenbereichsinseln im Innenbereich gelten.⁶²

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich zwar in der Rangordnung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und bei Nichtvorhandensein im Innenbereich nach § 34 BauGB, das bedeutet aber nicht, dass die beplanten Ortsteile, die sich im Bebauungszusammenhang befinden, nicht als Innenbereich bezeichnet werden können. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann auch mithilfe einer Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt werden. Einzelne Außenbereichsflächen lassen sich durch eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB oder eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren in den Innenbereich einbeziehen (Planersatzregelung).⁶³

2.4. Spektrum / Potentiale der baulichen Innenentwicklung (2. Filter)

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortskerne stellt eine Alternative zur Ausweisung neuer Baugebiete an den Siedlungsrändern dar. Unter baulicher Innenentwicklung wird, wie bereits erläutert, die Nutzung von Reserven und Freiflächen (Potentiale) im Bestand der Dörfer verstanden (vgl. Kapitel 2.2.1 - 1. Filter). Basis für eine bestandsorientierte und erfolgreiche bauliche Innenentwicklung ist die grundlegende Kenntnis/Übersicht über die gegebenen baulichen Innenentwicklungspotentiale in der jeweiligen Gemeinde und die sich hieraus ergebenden primär erforderlichen Innenentwicklungsmaßnahmen zur Mobilisierung bzw. (Wieder-)Einbringung in den Flächenkreislauf (Spektrum der baulichen Innenentwicklung).

Grundsätzlich können zwei übergeordnete Kategorien an Innenentwicklungspotentialen unterschieden werden:

- Gebäudepotentiale
- Flächenpotentiale

Unter Gebäudepotentiale können insbesondere Gebäudeleerstände, extensiv genutzte Gebäude und Nebenanlagen (in landwirtschaftlich geprägten Gemeinden oft Scheunen) sowie vertikale

⁶² Vgl. BVerwG, Urteile vom 17. Februar 1984 - BVerwG 4 C 55.81 - BRS 42 Nr. 94, vom 1. Dezember 1972 - BVerwG 4 C 6.71 - BRS 25 Nr. 36.

⁶³ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 610

Nachverdichtungspotentiale gefasst werden. Die Kategorie Flächenpotentiale bezeichnet das Vorhandensein von Flächen, welche sich aufgrund der baulich-räumlichen Struktur sowie hinsichtlich des städtebaulichen Kontextes für eine (Wieder-)Einbringung in den Flächenkreislauf eignen. In der Literatur werden in diesem Zusammenhang Baulücken, Nachverdichtungsflächen sowie Konversion bzw. Brachflächen am häufigsten genannt. Ferner ist jedoch zu sagen, dass sich sowohl die genannten Gebäudepotentiale als auch die Flächenpotentiale hinsichtlich ihrer Nutzungskomponenten (Art der vorangegangenen Nutzung sowie Art und Intensität der derzeitigen Nutzung), rechtlichen Komponente (Vorhandensein von Baurecht), zeitlichen Komponente (Dauer der Nichtnutzung) sowie räumlichen Komponente (Größe der Potentialfläche) weiter unterscheiden lassen.⁶⁴

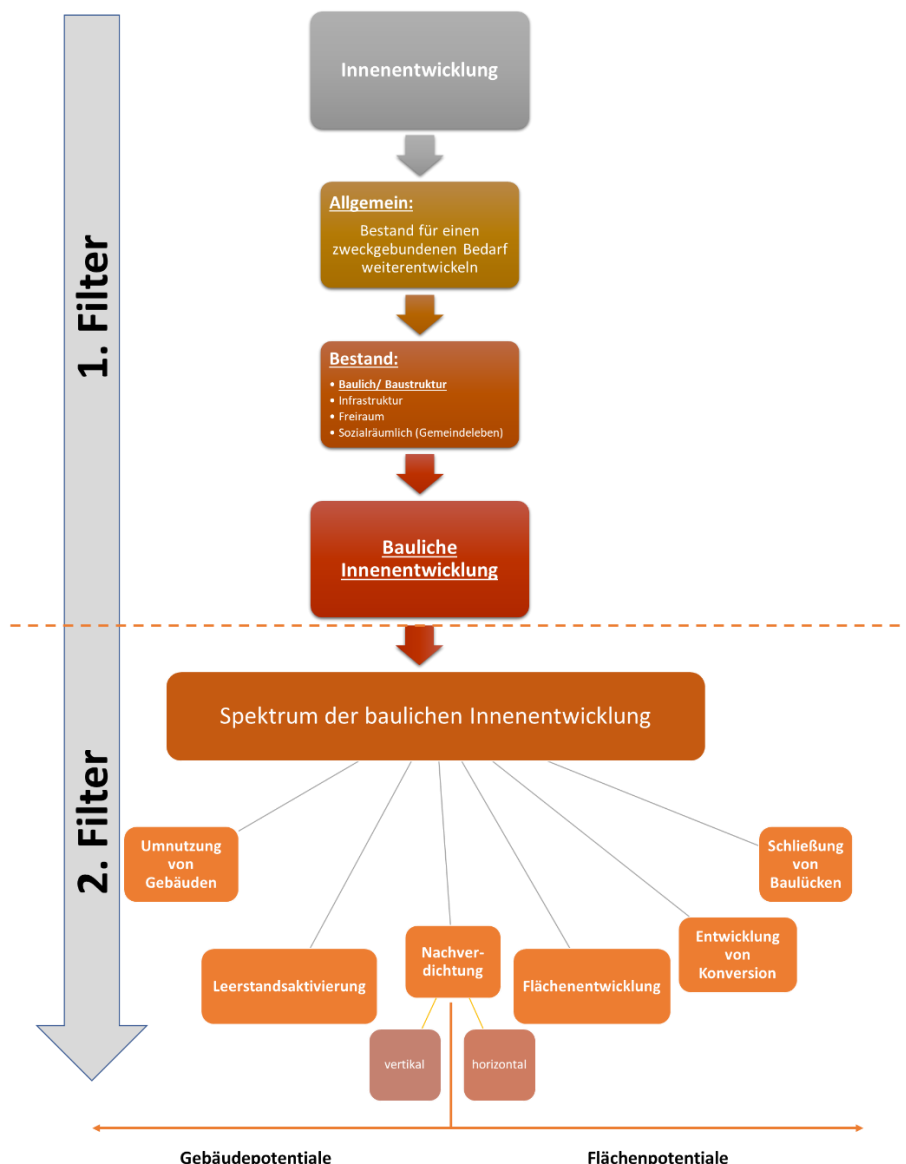


Abbildung 14 Spektrum der baulichen Innenentwicklung (2. Filter)

⁶⁴ Vgl. Schiller, G., Blum, A., Hecht, R., Meinel, G., & Oertel, H. (2013). Innenentwicklungspotentiale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung (BBSR), S. 37.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Potentiale genauer eingegangen. Hierbei erfolgen Definition sowie abstrakte grafische Visualisierungen der jeweiligen baulichen Innenentwicklungspotentiale basierend auf Erfassungen in Martinshöhe und Speyer.⁶⁵

2.4.1. Leerstände

Eine sehr allgemeine Definition liefert das BMVBS und definiert Leerstand als „nutzbare Flächen in Gebäuden, die zurzeit nicht genutzt werden“.⁶⁶ Diese Definition stellt zwar das zentrale Charakteristikum eines Leerstandes dar, unterscheidet jedoch nicht zwischen den in der Praxis vorhandenen unterschiedlichen Formen und Kategorien. Die übergeordneten Leerstandstypen in Rheinland-Pfalz kategorisieren sich in leerstehende Wohngebäude, Gewerbeleerstände, Leerstände in öffentlichen Gebäuden sowie leerstehende Hofstellen.

In der praktischen Arbeit werden diese vier Typen hinsichtlich ihrer Eigenschaften weiter untergliedert in:

- „klassischer“ Total-Leerstand
- Teil-Leerstand
- sporadisch genutzter Leerstand
- potentieller Leerstand/ Gebäude mit Leerstandsrisiko

Der klassische Total-Leerstand und der Teil-Leerstand sind selbsterklärend. Unter sporadisch genutztem Leerstand versteht man die unregelmäßige Nutzung eines Gebäudes bzw. die Nutzung eines Gebäudes nur zu besonderen Anlässen. Ein Beispiel hierfür wäre das Haus der verstorbenen Eltern, das von den Erben nur noch gelegentlich genutzt wird. Als potentielle Leerstände werden Gebäude definiert, deren Nutzung aufgrund eines bevorstehenden Generationenwechsels nicht gesichert ist.

Je nachdem wie lange ein Wohnhaus leer steht und ob sich der Eigentümer in dieser Zeit weiterhin um einen entsprechenden Zustand kümmerte, können sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß darstellen, welche einer Sanierung bedürfen. Bereits nach zwei Jahren „Leerstandszeit“ kann ein beträchtlicher Sanierungsbedarf vorhanden sein. Zu nennen sind hierbei Wasserrohrbrüche durch die ausbleibende Beheizung über die Winterzeit, was infolgedessen zu einer Beschädigung der Bausubstanz führt.⁶⁷ Auch Schäden durch eingestürztes Ungeziefer können auftreten. Für eine Wiederaktivierung müssen deshalb oft umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Beseitigung dieser

⁶⁵ Die grafischen Darstellungen der Baulücken und Nachverdichtungsflächen und Flächenentwicklungen basieren auf den Ergebnissen der Potentialerfassung im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“ in Martinshöhe. Zur Visualisierung einer Konversion wurde die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Normand in Speyer als Beispiel herangezogen.

⁶⁶ Vgl. BMVBS Bundesministerium für Verkehr, B. u. (2007). Grundstückswertermittlung im Stadtbau - Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand, S. 23.

⁶⁷ Quelle: Paul Junker ehemaliger Landrat des Landkreises Kaiserslautern (Abschlussveranstaltung Martinshöhe „Kommune der Zukunft“).

Schäden erfolgen. Auch Umbaumaßnahmen und Rückbaumaßnahmen sind für eine Mobilisierung oftmals unabdinglich, da der Leerstand entweder nicht den zeitgemäßen Wunschvorstellungen entspricht oder die Bausubstanz derartige Misstände aufweist, dass Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen.

Modernisierungs-, Instandsetzung- oder Umbaumaßnahmen wie die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger Anlagen durch:

- Anstrich,
- Verputz oder Dacheindeckung,
- Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie,
- Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und
- die Verkleidung und Verblendung von Wänden,

bedürfen **keiner Baugenehmigung**, wenn es sich hierbei nicht um Hochhäuser handelt oder um Gebiete, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen (Gestaltungssatzung), sowie für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern.⁶⁸

Bei Rückbau- bzw. Abrissmaßnahmen, oder Teilabbrissmaßnahmen baulicher Anlagen ist eine **Baugenehmigung grundsätzlich erforderlich**. Ausnahmen bilden die Aufzählungen des § 62 Abs. 2 Nr. 6 Buchstabe a-e LBauO. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass mit einem Abbruch der baulichen Anlage auch ihr Bestandsschutz erlischt, sodass der Wiederaufbau an die aktuellen Vorschriften des Bauplanungsrechts, des Bauordnungsrechts und anderer öffentlicher Vorschriften gebunden ist.⁶⁹ Der Bestandsschutz kann zudem auch nach einer längeren Leerstandsdauer verloren gehen, wenn ergänzend die nachfolgenden Anhaltspunkte vorliegen: „[...] die bauliche Anlage nach außen hin nicht mehr sichtbar genutzt wird und als „endgültig aufgegeben“ zu bewerten ist.“⁷⁰ Demnach kann ein Gebäude nur dann als endgültig aufgegeben bezeichnet werden, wenn: „[...] der Verfall des Bauwerks klar ersichtlich ist und dessen neuerliche Nutzung vom Eigentümer nicht mehr gewünscht wird.“⁷¹ Einzig und alleine die längere Nutzungsunterbrechung führt jedoch nicht automatisch zu einem Verlust des Bestandsschutzes, da die Wirksamkeit der Baugenehmigung nach § 43 VwVfG weiterhin besteht. Nach § 43 Abs.2 VwVfG bleibt die Wirksamkeit eines Verwaltungsaktes (Baugenehmigung) bestehen, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch **Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt** ist. „Eine **Erledigung auf andere Weise** tritt unter anderem dann ein, wenn ein eindeutiger Verzicht auf die Baugenehmigung ausdrücklich oder konkludent – durch schlüssiges Verhalten – erklärt wird.“⁷²

⁶⁸ Vgl. § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO

⁶⁹ Vgl. BVerwG, 21.03.2001, 4 B 18/01 – juris.

⁷⁰ Vgl. <https://www.advocado.de/ratgeber/grundstuecks-und-immobilienrecht/baurecht/bestandsschutz-im-baurecht-auf-was-sie-bei-ihrer-eigenen-immobilie-achten-sollten.html#Abrissverf%C3%BCgungen>, Zugriff: 27.03.2018.

⁷¹ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 14.03.1997, Az.: 7 A 5179/95- juris.

⁷² VGH Kassel, Beschluss vom 12.04.2016 - 4 A 1438/15.Z - juris

Erlischt der Bestandsschutz muss bei einer zukünftigen Wiedernutzungsaufnahme eine neue Baugenehmigung beantragt werden. Je nach zwischenzeitlich geänderter Sach- oder Rechtslage kann die Genehmigung verwehrt werden oder es werden zusätzliche Anforderungen gestellt. Für den unbeplanten Innenbereich stellt sich dies meistens jedoch als unproblematisch dar, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben lediglich nach dem Einfügungsgebot richtet (§ 34 BauGB). Für den Außenbereich gibt es keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf Zulassung von Veränderungen, Erweiterungen oder der Wiedernutzung baulicher Anlagen im Außenbereich, sodass hierfür ausschließlich die Rechtsvorschriften nach § 35 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden müssen.⁷³ Die Leerstandsaktivierung im Außenbereich wird in der Fachliteratur jedoch nicht zwangsläufig als Außenentwicklungsmaßnahme interpretiert, da es sich bezogen auf Wohngebäude, überwiegend um eine Problematik des Innenbereichs und speziell des Altortbereichs bzw. Ortskerns handelt.

Soll eine Aktivierung von Leerständen durch Sanierungs-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen erzielt bzw. vorbereitet werden, müssen die jeweiligen rechtlichen Vorschriften Berücksichtigung finden. Inwieweit diese Maßnahmen genehmigungspflichtig sind sollte vorab explizit geprüft werden, da sich sonst erhebliche rechtliche Konsequenzen ergeben können.⁷⁴



Abbildung 15 Leerstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude in Martinshöhe (Eigene Aufnahme)

⁷³ Vgl. BVerwG - 4 B 231.96 vom 11.12.1996 – juris

⁷⁴ Insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten besteht eine Genehmigungspflicht.



Abbildung 16 Potentieller Leerstand (Kommenturei) in Ober-Flörsheim⁷⁵

Aufgrund umfangreicher Folgeeffekte durch Leerstände für Gemeinden, muss diese Problematik im Rahmen von baulichen Innenentwicklungsmaßnahmen primär angegangen werden. Die Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich der oftmals erforderlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen bildet die Grundlage, um eine Aktivierung erreichen zu können.

2.4.2. Horizontale und vertikale Nachverdichtungen

Der Terminus „Nachverdichtung“ ist sehr umfangreich und kann Flächen- sowie Gebäudepotentiale umfassen. Übergeordnet handelt es sich um die Aktivierung/ Nutzung unbebauter Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung oder der baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden. Ferner dient die Nachverdichtung der Erhöhung der baulichen Dichte in einem bestehenden Siedlungsgebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart.⁷⁶ Sie kann durch die Schließung von Baulücken, den Abriss und Wiederaufbau von Gebäuden mit höherem Bauvolumen, der Aufstockung und Anbau von Gebäuden (u.a. Dachgeschossausbau) sowie der Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich (bzw. „Hinterlandbebauung“) erfolgen.⁷⁷ In diesem Zusammenhang wird auch

⁷⁵ Quelle: Ortsbürgermeister Sascha Leonhardt – Ober-Flörsheim

⁷⁶ Vgl. Spannowsky/Uechtritz, Baugesetzbuch Kommentar 3. Auflage, S. 426.

⁷⁷ Baulücken werden, aufgrund der hohen Bedeutung für die bauliche Innenentwicklung, gesondert dargestellt.

zwischen den flächenbezogenen horizontalen Nachverdichtungen und den gebäudebezogenen vertikalen Nachverdichtungen unterschieden.⁷⁸



Abbildung 17 Moderne Nachverdichtung im Ortskern von Kallstadt, VG Freinsheim (Eigene Aufnahme)

2.4.3. Anbauten

Ein Anbau wird grundsätzlich als Maßnahme bezeichnet, welche dazu dient, die Nutzfläche eines bereits fertig hergestellten Gebäudes zu vergrößern. Das Ergebnis bzw. der daraus neu entstandene Gebäudeteil wird demnach ebenfalls als Anbau bezeichnet. Die bauliche Verbindung des Gebäudeteils mit dem Bestandsgebäude bildet die Grundlage zur Klassifizierung als Anbau. Anbauten werden überwiegend vorgenommen, wenn die Nutzfläche des ursprünglichen Gebäudes zu klein geworden ist oder Altimmobilien an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden sollen.⁷⁹ Mehrere rechtliche Rahmenbedingungen spielen hierbei eine Rolle:⁸⁰

- Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

⁷⁸ Ausnahme: Anbauten, welche sowohl flächen- als auch gebäudebezogen erfolgen.

⁷⁹ Vgl. <<https://www.immobilienscout24.de/bauen/baulexikon/anbau.html>>, Zugriff: 03.05.2018.

⁸⁰ Vgl. <<https://www.bau-welt.de/renovierung/renovierung-aussen/anbau-rueckbau/baurecht-bei-umbau.html>>, Zugriff: 03.05.2018.

- Lage des Baufensters sowie Spielraum innerhalb dieser Begrenzung für Erweiterungen bzw. Anbauten (innerhalb eines Bebauungsplans)
- Abstandsflächen und Grenzabstände
- Dachneigungen, Dachformen
- First- und Traufhöhen

Wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen dies zulassen, kann auch die Schaffung von neuen Wohneinheiten im Rahmen der horizontalen und vertikalen Nachverdichtung durch Anbauten erreicht werden. Oft geschieht dies in Verbindung mit einer Teilung des Bestandsgebäudes in mehrere unabhängige Wohneinheiten (vgl. Abb. 18).

Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, also auch von Anbauten, nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB). „Aber auch, wenn sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, kann es unter bestimmten Umständen im Einzelfall dennoch genehmigt werden (§ 34 Abs. 3a BauGB)“⁸¹. Ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude kann danach erweitert (Anbau), geändert, oder sogar erneuert (Ersatzneubau) werden (§ 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB), auch wenn z.B. der Anbau oder die Aufstockung das Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche überschreiten. Hierbei besteht jedoch ein hoher Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde. Grundsätzlich muss jedoch das Vorhaben städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.⁸²

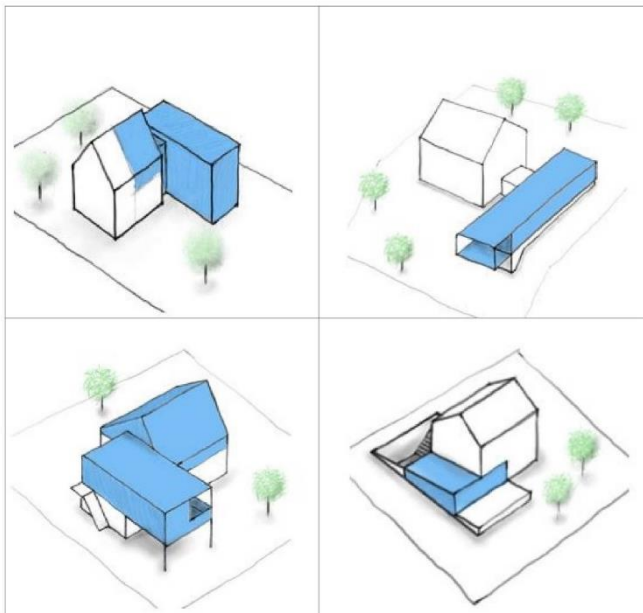


Abbildung 18 Beispielskizze Anbauten (blau)⁸³

⁸¹ Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017). Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau - Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen. Wiesbaden, S. 12.

⁸² Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017). Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau - Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen. Wiesbaden, S. 12.

⁸³ Vgl. weiterbauen.info <<https://www.weiterbauen.info/ordner/beispiele/anbau>>, Zugriff: 02.05.2018.

2.4.4. Aufstockungen

Als Aufstockung wird das Hinzufügen eines oder mehrerer zusätzlicher Stockwerke beziehungsweise Vollgeschosse oder Staffelgeschosse auf ein Bestandsgebäude bezeichnet. Hiermit wird ergänzender Raum geschaffen und es kommt zu einer erhöhten Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes, ohne dass weitere Flächen überbaut werden müssten. Diese fehlende Flächenversiegelung ist auch das zentrale Unterscheidungsmerkmal zu einem Anbau, welcher sowohl vertikal als auch horizontal errichtet wird. Aufstockungen hingegen sind reine vertikale Nachverdichtungen. Bei Aufstockungen müssen folgende rechtliche Rahmenbedingungen beachtet werden:

- Geschossflächenzahl
- Abstandsflächen
- Raummindesthöhen
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachneigungen, Dachformen
- First- und Traufhöhen

In örtlichen Gestaltungssatzungen kann zudem verbindlich festgelegt sein, wie groß Gauben, Erker oder Fenster sein dürfen.⁸⁴

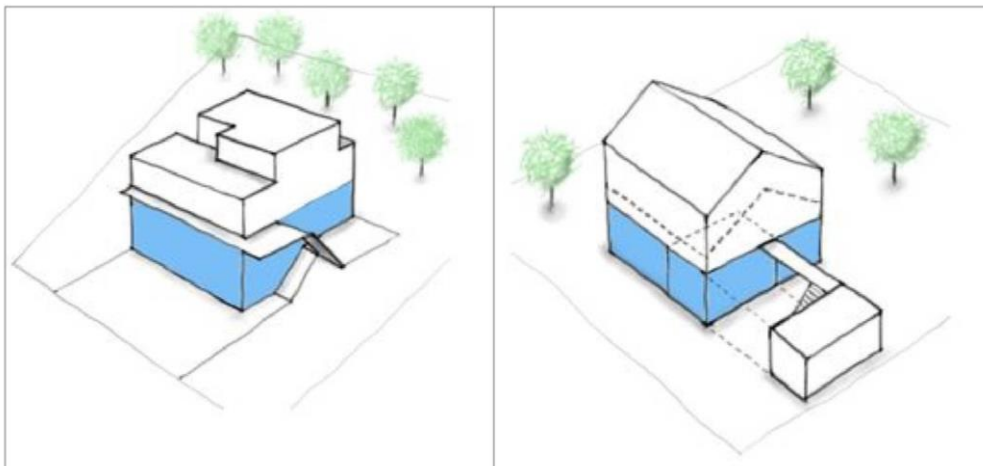


Abbildung 19 Beispielskizze Aufstockungen (weiß)⁸⁵

Aufstockungen können demnach auch neue, separate Wohnungen aufnehmen, zum Beispiel, wenn Wohnungen in Bestandsgebäuden ganz erhalten bleiben sollen. Insgesamt bieten Sie ein hohes Nachverdichtungspotential ohne weiteren Flächenverbrauch und stellen ein wichtiges Potential im Rahmen der baulichen Innenentwicklung dar.

⁸⁴ Vgl. <<https://www.derbauherr.de/aufstocken-und-anbauen-gehts/>>, Zugriff: 02.05.2018.

⁸⁵ Vgl. <<https://www.weiterbauen.info/ordner/beispiele/anbau/>>, Zugriff: 02.05.2018.

2.4.5. Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich

Aus Sicht der baulichen Innenentwicklung sind Potentialflächen dieser Kategorie sehr geeignet, insbesondere, wenn bereits Baurecht nach §34 BauGB besteht. Häufigste Form der Hinterlandbebauung ist die „Bebauung in zweiter Reihe“. Dies ist der Fall, wenn die zu überbauende Grundstücksfläche des Vorhabens hinter der vorderen zur Erschließung ausgerichteten Bebauung liegt. In den landwirtschaftlich geprägten Räumen in RLP befinden sich in der zweiten Reihe meist landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen). Deshalb wird dieser Bereich des Grundstücks oft als „Scheunenkrantz“ bezeichnet. In der Regel befinden sich diese Potentialflächen im städtebaulichen Innenbereich. Die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich wird unter anderem danach beurteilt, ob sich das Vorhaben gemäß seiner zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§34 Abs. 1 BauGB). Hierbei kann sich an den bereits vorhandenen rückwärtigen Bebauungen in direkter Umgebung (bzw. der direkten Nachbargrundstücke), als sogenannte „Vorbilder“, orientiert werden. Diese bilden demnach eine „faktische hintere Baulinie“, welche eine grundstücksübergreifende Wirkung besitzt und bei einer möglichen baulichen Nachverdichtung hinsichtlich der zu überbauenden Grundstückfläche nicht überschritten werden darf (vgl. Abb. 20).⁸⁶ Auch die einzuhaltenden Abstandsflächen, welche dem Brandschutz, der Belichtung und Belüftung sowie einem ausreichenden Sozialabstand zwischen Gebäude dienen, spielen hinsichtlich der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich eine essentielle Rolle. Der Nachweis der Abstandsflächen der neuen Bebauung muss nach § 8 Abs. 2 LBauO grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück erfolgen, kann ggf. aber auch durch eine im Grundbuch einzutragende Baulast bzw. Abstandsflächen-Übernahmeerklärung und in der Regel gegen Abstandszahlung auf einem Nachbargrundstück erfolgen. Wenn das Grundstück an öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegt, können die Abstandsflächen auch auf diesen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 8 Abs. 2 LBauO). Oft stellen sich Abstandsflächen hinsichtlich Nachverdichtungen, insbesondere bei bereits dicht bebauten Kommunen, als unüberwindbare Restriktionen dar. Bei Kommunen mit unvorteilhaften Grundstückszuschnitten (z.B. lange und schmale Streifenflure) und dichter Bebauung können durch die nachzuweisenden Abstandsflächen vielzählige, auf den ersten Blick geeignete Nachverdichtungspotentiale im rückwärtigen Grundstücksbereich, trotz bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit, nicht aktiviert werden.

⁸⁶ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 01.03.2017 - 2 A 45/16 – rechtsportal.de.

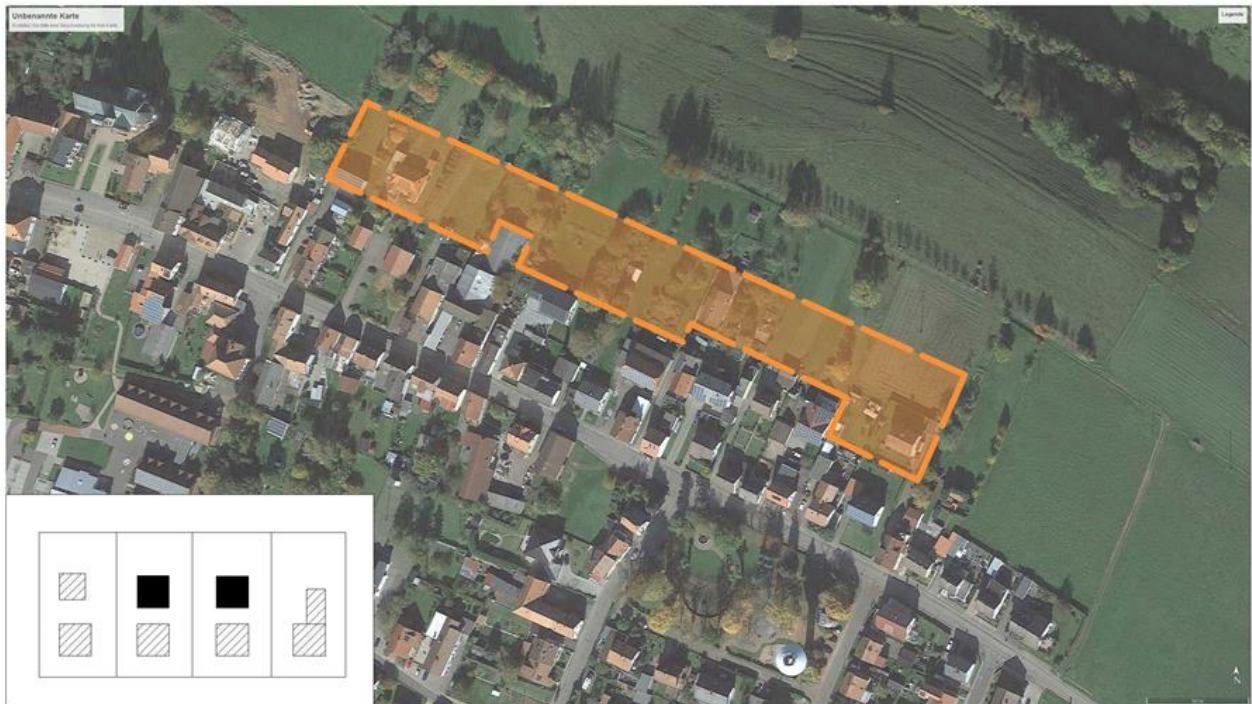


Abbildung 20 Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich (Eigene Darstellung)⁸⁷

Die Bebauung in der „dritten Reihe“ kann bei sehr langen Flurstückstücken eine weitere mögliche Form der Hinterlandbebauung darstellen. Für diese Vorhaben besteht größtenteils kein unmittelbares Baurecht, da sich der Teil des Grundstücks i.d.R. nicht mehr im unbeplanten Innenbereich befindet und demnach die Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig.⁸⁸ Aus diesem Grund fällt das Szenario unter die Kategorie „Flächenentwicklung“ (siehe Kapitel 2.4.8).

2.4.6. Umnutzungen von Gebäuden - Nutzungsänderungen

Gebäude dienen einem spezifischen Zweck, welcher auch als „Nutzung“ bezeichnet wird. Grundsätzlich unterteilt sich die Nutzung eines Gebäudes in „öffentlich“ und „privat“. Hierbei werden wiederum folgende Unterkategorien bestimmt, welche die tatsächliche Nutzung bzw. die Benutzungsarten von Gebäuden darlegen:⁸⁹

- Wohnen
- Gewerbenutzung
- Büronutzung
- Gesundheit bzw. medizinische Einrichtungen
- Kultur

⁸⁷ Quelle Satellitenbild: Google Earth.

⁸⁸ Inwieweit der Sachverhalt noch als Innenentwicklungsmaßnahme zu verstehen ist, muss vertieft diskutiert werden.

⁸⁹ Im Baurecht ist eine Nutzung genehmigungspflichtig.

- Soziale Einrichtungen
- Lagerräume
- Ver- und Entsorgung
- Sport
- Landwirtschaftliche Nutzung (Synthese aus Gewerbenutzung und Lagerräumen)

Eine Überschneidung dieser Nutzungsarten ist möglich.

Bei der **Umnutzung bzw. Nutzungsänderung** handelt es sich um einen Terminus aus dem öffentlichen Baurecht. Nutzungsänderung definiert sich demnach als eine Änderung der genehmigten Benutzungsart einer baulichen Anlage. „Danach liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weiter gehenden Anforderungen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen werden kann“.⁹⁰

Bei der Nutzungsänderung handelt es sich demzufolge um ein baurechtliches Vorhaben. Dies ergibt sich aus §§ 29 ff. BauGB und § 61 LBauO. Die Durchführung eines solchen Verfahrens bedarf demnach einer „neuen“ Baugenehmigung, welche nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung erteilt wird. Generell sind alle Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig, wenn für die neue Nutzung andere baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen gelten. Beispielsweise wäre demnach eine Baugenehmigung notwendig, wenn beabsichtigt ist, bisherige Gewerberäumlichkeiten zukünftig als Wohnraum zu nutzen. Doch nicht jede Veränderung (Umnutzung) stellt zugleich eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. So bedürfen keiner Baugenehmigung gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 5 a-c der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO):

- Nutzungsänderungen von:
 - a. Gebäuden, Nutzungseinheiten und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten.
 - b. Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, bei einer teilweisen, untergeordneten gewerblichen oder geschäftlichen Mitbenutzung von Wohnraum ohne Änderung der Bausubstanz durch freiberuflich Tätige oder Gewerbetreibende. Dies gilt insbesondere für Existenzgründerinnen und Existenzgründer. Unbeschadet dessen kann für solche Nutzungsänderungen eine Genehmigung insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzungsänderung keine der Eigenart des Baugebietes widersprechende Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind.
 - c. anderen Anlagen und Einrichtungen, wenn deren Errichtung oder Änderung für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre.

⁹⁰ vgl. (OVG Nordrhein-Westfalen 15.8.1995, 11 A 850/92-jurion).

Zudem kann bei Nutzungsänderungen im unbeplanten Innenbereich (im Einzelfall) vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung der Nutzungsänderung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs zu Wohnzwecken dient (vgl. § 34 Abs. 3a Nr. 1)



Abbildung 21 Umnutzung ehem. Scheune zu Wohnzwecken (Eigene Aufnahme)

Eine Nutzungsänderung bzw. die Umnutzung zu Wohnraum stellt für die bauliche Innenentwicklung eine wichtige Maßnahme dar. Besonders die hohe Anzahl an extensiv genutzten Scheunen in Teilen von RLP kann hiermit zu neuem Wohnraum werden, ohne dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen einhergeht. Daneben stellen leerstehende Ladengeschäfte wie z.B. Bäckereien, Metzgereien etc., weitere Potentiale in Kommunen dar, welche mithilfe einer Umnutzung zu Wohneinheiten entwickelt werden können.

2.4.7. Baulücken

Bei Baulücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland bzw. bebauungsfähig (vollerschlossen) sind, und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.⁹¹ Dies bedeutet, dass eine Baulücke dann nicht mehr vorliegt, wenn die Freifläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird. Einen festen Zahlenwert für die Überschreitung der maximalen

⁹¹ vgl. BayVGH, Urt. v. 15.1.2003 – 26 N 97.2320 – juris.

Größe einer Baulücke, was eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs zufolge hätte, gibt es nicht, da dies von der jeweiligen Einzelfallsituation (örtliche Besonderheiten, prägende Umgebung, etc.) abhängig ist. Eine Faustregel in der Planungspraxis besagt, dass bei einer unbebauten Fläche mit einer Breite von zwei bis drei Bauplätzen, also 50 – 60 m, i.d.R. noch von einer Baulücke ausgegangen werden kann.⁹² Je größer die unbebaute Fläche, desto unwahrscheinlicher ist es, diese noch als Baulücke anzunehmen.



Abbildung 22 Verortung von Baulücken in Martinshöhe (Eigene Darstellung)⁹³

In der Praxis werden Baulücken oft in die folgenden zwei Typen kategorisiert:

- klassische Baulücken
- geringfügig bebaute Baulücken

Neben der bereits beschriebenen klassischen Baulücke, können auch geringfügig bebaute Grundstücke als Baulücke definiert werden. Hierbei ist das Verhältnis der Bebauung zur Umgebungsbebauung entscheidend. Nur wenn die Bebauung erheblich unter dem Maß der zulässigen Umgebungsbebauung liegt, die Bauart provisorisch ist oder auf Widerruf genehmigt wurde, wird von einer geringfügig bebauten Baulücke ausgegangen (vgl. Abb. 23).⁹⁴

⁹² vgl. BayVGH v. 16.2.2009, 1 B 08.340 – juris RdNr. 15 f.

⁹³ Quelle Satellitenbild: Google Earth.

⁹⁴ Vgl. Stadt Lichtenfels <<http://www.lichtenfels.de/index.php?id=0,650>>, Zugriff: 01.05.2018.



Abbildung 23 Geringfügig bebaute Baulücke in Rohrbach (Eigene Aufnahme)

Die Ursachen von Baulücken können unterschiedlicher Art sein. Für Neubaugebiete ist die fehlende Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Bebauung oft ausschlaggebender Faktor. Der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation), werden hier als Argumentation angeführt. Eine fehlende Bauverpflichtung beim Verkauf des Grundstücks oder die zugewiesenen privaten Flächen im Rahmen der Umlegung sind weitere Hauptgründe für das Vorhandensein von Baulücken. Innerhalb der Ortskerne gibt es ebenso oft keine Bereitschaft zur Bebauung seitens der Eigentümer, da die Baulücken im Ortskern wohnakzessorisch oder als eigenständiger Garten genutzt werden. Auch brachgefallene Nutzungen oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse können Ursachen von Baulücken im Ortskern sein. In Städten sind Baulücken oft Folgewirkungen des zweiten Weltkriegs sowie Folgen einer aufgelockerten Bebauung, bei der die Häuser nicht direkt an der Straße stehen und große Flächen freigelassen wurden um dem Leitbild „Licht, Luft und Sonne“ gerecht zu werden.



Abbildung 24 Baulücken innerhalb einer Reihenhausbauung in Waldsee (Eigene Darstellung)⁹⁵



Abbildung 25 Baulücken innerhalb einer Reihenhausbauung in Waldsee (Eigene Aufnahme)

Die Baulückenschließung als städtebauliche Innenentwicklungsmaßnahme stellt ein essentielles Instrument für die bauliche Verdichtung im Innenbereich dar und sollte von Gemeinden mit Siedlungsdruck priorisierend angegangen werden, da sie nach bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar sind. Bei Gemeinden mit einer bereits sehr hohen Bebauungsdichte ist jedoch abzuwägen, ob eine weitere Verdichtung passend ist oder das Vorhandensein und der Erhalt von Grün- und

⁹⁵ Quelle 3D-Bild: Google Earth

Freiflächen (auch innerhalb des Ortskerns) eine sinnvollere Nutzung zur qualitativen Aufwertung der jeweilige Kommune darstellt.

2.4.8. Flächenentwicklung (Innenentwicklung)

Unter **Flächenentwicklungen** wird die Herstellung von Erschließungsanlagen und Errichtung von Gebäuden auf zusammengefassten, grundstücksübergreifenden **Innenpotentialflächen** innerhalb des Siedlungsbereichs verstanden.⁹⁶ Nach „RAUM+Monitor“ werden Innenpotentialflächen definiert als größere überbaute, teilweise überbaute, unbebaute sowie minder- oder „falsch“ genutzte Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern, die innerhalb der Ortslage liegen. Flächenentwicklungen können auch als rückwärtige Nachverdichtungen auf mehreren zusammengefassten Grundstücken/Grundstücksteilen oder einem großen einzelnen Grundstück definiert werden. Hierbei ist jedoch zu sagen, dass nicht jede rückwärtige Nachverdichtung gleich eine Flächenentwicklung darstellt (vgl. Kapitel 2.4.5).

Folgende Eigenschaften der (Innen)Potentialflächen müssen vorhanden sein, um von einer Flächenentwicklung zu sprechen:

- Kriterium „Bebauungszusammenhang“ ist nicht erfüllt - demnach könnte sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach §34 BauGB richten.
- Zulässigkeit würde sich bislang nach §35 BauGB richten.
- Kriterium „Ortsteil“ ist erfüllt.
- Schaffung von Baurecht nur mittels Aufstellung eines Bebauungsplans möglich (klassisches Verfahren oder Verfahren nach § 13 a BauGB).

Sowohl in der Theorie als auch in der Praxis ist es umstritten, ob es sich bei Flächenentwicklungen von **Außenbereichsinseln im Innenbereich** um eindeutige Innenentwicklungsmaßnahmen handelt. Da diese Flächen jedoch aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers keine weitere Zersiedlung zur Folge haben und durch das „RAUM + Monitor“ als Innenpotentialflächen in die Schwellenwertberechnung mit einfließen sowie bei ihrer Entwicklung an bestehende Infrastrukturen angeschlossen werden können, wird auch in der vorliegenden Arbeit grundsätzlich von einer Innenentwicklungsmaßnahme ausgegangen. Demnach sind diese Flächen, wenn es die rechtlichen Rahmbedingungen zulassen, prädestiniert zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung können speziell **Außenbereichsinseln**, deren Überbauung sich bislang nach § 35 BauGB richtete, jedenfalls dann entwickelt werden, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind. Oder auch wenn sie Teil einer solchen Fläche sind (vgl. Abb. 26).⁹⁷

⁹⁶ Der Siedlungsbereich kann sich in beplanter und unbeplanter Innenbereich sowie Außenbereich im Innenbereich unterteilen.

⁹⁷ vgl. VGH Baden-Württemberg vom 30.10.2014, Az.: 8 S 940/12-Jurion.

Bei zusammengefassten Innenpotentialflächen mit heterogenen Eigentümerstrukturen ist eine Aktivierung durch Flächenentwicklung in der Praxis oft nur schwer umzusetzen, da mit steigender Anzahl von Eigentümern auch eine steigende Anzahl an unterschiedlichen Interessen einhergeht. Oft bedarf es hier eines umfangreichen Kommunikationsprozesses und wiederkehrenden Umplanungen seitens des Planers (vgl. Kapitel 2.6.1 „Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen“).

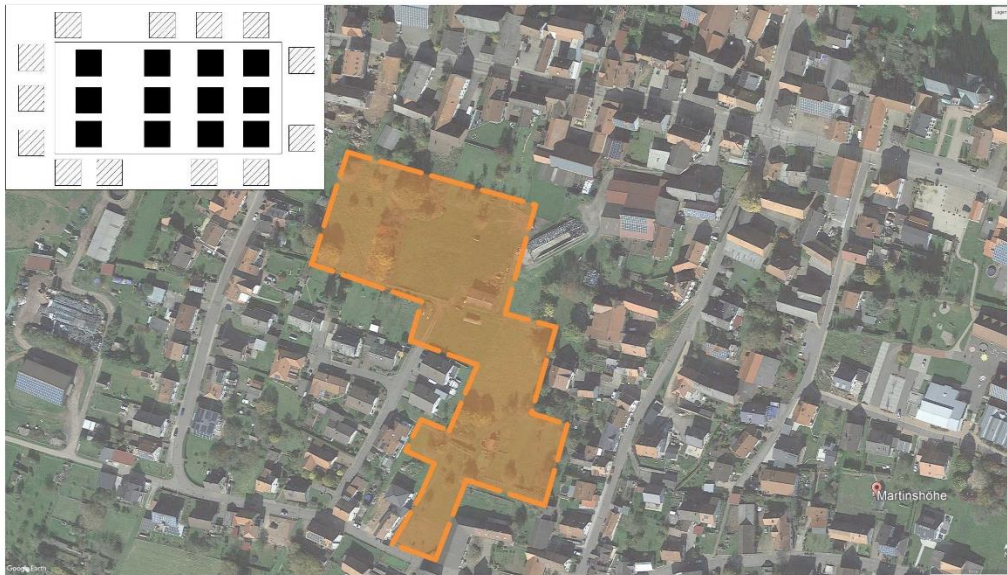


Abbildung 26 Flächenentwicklung (Innenentwicklung) (Eigene Darstellung)⁹⁸



Abbildung 27 Flächenentwicklung über Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kallstadt (Eigene Aufnahme)

⁹⁸ Quelle Satellitenbild: Google Earth

2.4.9. Konversionen

Als Konversion wird die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf verstanden. Bei Brachflächen handelt es sich meist um größere Flächen, die durch die Infrastruktur (Gebäude, Parkplätze, Erschließung, etc.) der Altnutzung geprägt ist. Ehemalig militärisch, gewerbliche, industriell oder verkehrlich-infrastrukturelle genutzte Areale werden in diesem Zusammenhang als Altnutzung angeführt. Die Nutzungsänderung bzw. Umnutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken steht hierbei im Vordergrund der baulichen Innenentwicklung. Demnach können Konversionen auch als **Flächenentwicklungen** definiert werden, mit dem Unterschied der Altnutzung und dem damit zum Teil noch vorhandenen Bestand⁹⁹.

Primäres Ziel der **Konversion** ist das Flächenrecycling von Brachflächen durch eine nachhaltige Entwicklung bzw. Wiedernutzung und der Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Flächen. Diese Zielsetzung findet sich auch im strategischen Ansatz der Flächenkreislaufwirtschaft wieder. Dem unter 30-Hektar-Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016 - kann durch die Aktivierung von Konversionen Rechnung getragen werden.

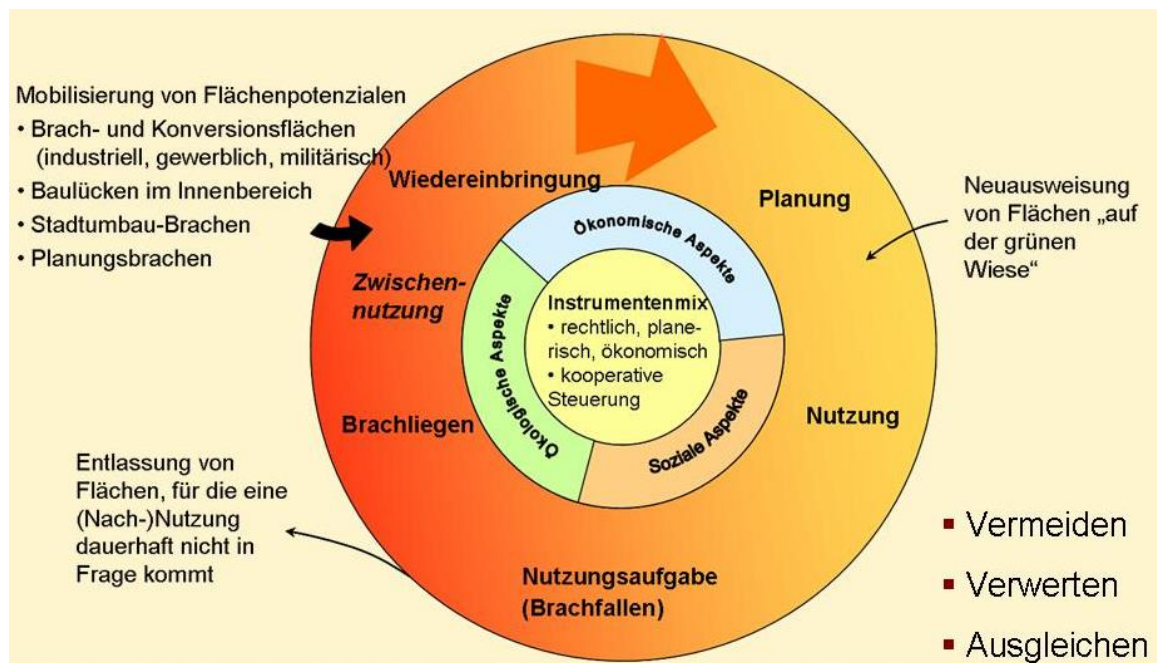


Abbildung 28 Strategischer Ansatz der Flächenkreislaufwirtschaft¹⁰⁰

⁹⁹ Vorhandener Bestand können unter anderem leerstehende bauliche Anlagen, Infrastruktureinrichtungen, technische Infrastruktur sowie Altlasten sein.

¹⁰⁰ Quelle: BMVBS/BBR (Hrsg.) 2007: Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtreionalen Flächennutzung. Werkstatt: Praxis Heft 51, S.9.

Die Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen kann je nach Lage und Größe der Fläche unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen besitzen:

- Bei Brachflächen im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.
- Bei Brachflächen als Außenbereichsinseln im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ebenfalls nach § 35 BauGB.
- Bei Brachflächen im Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (vor allem bei geringer Größe der Fläche und bei Prägung durch die umliegende Bebauung).

Zusätzlich können Altlasten ein erhebliches Hemmnis der Wiedernutzbarmachung von Konversionen sein, da immense Kosten bei der Altlastenbeseitigung entstehen können.

In Rheinland-Pfalz, als eines der stärksten von (ehemaligen) Militärstandorten geprägten Bundesländern, gibt es aufgrund des Abzugs von Streitkräften sowie durch strategische Umstrukturierungen der militärischen Truppenstationierung eine Vielzahl an Militärkonversion, welche zum Teil ein hohes Potential für die bauliche Innenentwicklung darstellen. Insgesamt wurden ca. 700 brachliegende Militärflächen mit einer Größe von ca. 14.000 ha freigegeben¹⁰¹. Ungefähr 75 % dieser Konversionsflächen liegen im ländlich strukturierten Landesteil (im westlichen Teil von RLP).¹⁰² Beispiele hierfür sind der NATO-Flugplatz Sembach (226 ha), der US-Militärflugplatz Bitburg (497 ha), die ehemalige französische Kaserne in Saarlouis – Stadtteil Beurig (40 ha) sowie die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Kaserne Normand in Speyer (10 ha).¹⁰³

Abb. 29 zeigt die ehemalige bayrische Kaserne Normand, welche in den 1880er Jahren erbaut wurde und nach dem zweiten Weltkrieg als Militärstandort für französische Streitkräfte diente. Die Freigabe des 10 ha großen Areals erfolgte 1997. 1998 erwarb die Stadt die Kaserne vom Bund und entwickelte diese als modernes und energieeffizientes Wohngebiet. Eine Kombination aus ökologischen Aspekten der Stadtplanung mit vielen Grünflächen sowie ein hochwertiges Wohnviertel mit denkmalgeschützten Gebäuden wurden hiermit geschaffen. Aufgrund der Größe des Areals definierte sich die Brachfläche als Außenbereichsinsel im Innenbereich der Stadt Speyer. Die Möglichkeit der Baurechtschaffung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wäre gegenwärtig das anzuwendende Instrumentarium. Dieser war zur damaligen Zeit jedoch noch nicht im BauGB etabliert.

¹⁰¹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport - Rheinland-Pfalz. (2016). Konversionsbericht 2014/2015. Mainz, S. 13 ff.

¹⁰² Bis heute (März 2018) wurden bereits zahlreiche militärische Brachflächen umgenutzt.

¹⁰³ Vgl. Die Bundesregierung (2016) Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016, S. 39 ff.



Abbildung 29 Konversionsfläche in Speyer (Innenentwicklung); Kaserne Normand (Eigene Darstellung)¹⁰⁴

2.4.10. Zwischenfazit Spektrum der baulichen Innenentwicklung

Zwischen 120.000 ha bis 165.000 ha Fläche stehen derzeit in der Bundesrepublik Deutschland für die Innenentwicklung zur Verfügung. Nach einer Online-Umfrage des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung im Auftrag des BBSR seien hiervon 20% kurzfristig aktivierbar. Ferner liegen mehr als ein Viertel der in der Untersuchung erfassten Baulücken und Brachflächen innerhalb Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern.¹⁰⁵ Demnach besitzt auch die überwiegende Anzahl an Gemeinden in Rheinland-Pfalz eine große Bandbreite an baulichen Innenentwicklungspotentialen. Theoretisch gesehen und unter der Annahme, dass alle Potentiale unmittelbar bebaut werden könnten, wäre die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich größtenteils nicht mehr notwendig. Visualisiert wird dies anhand zweier Nachverdichtungskarten, welche zum einen im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“ Martinshöhe erstellt wurde sowie innerhalb des Masterprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld-Schacksdorf“ und beispielsweise die innerörtlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung visualisieren (s. Abb. 30). Hierbei sind lediglich die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen beachtet. Eigentümerinteressen sowie anderweitige Rahmenbedingungen wurden bei den aufgezeigten Nachverdichtungen nicht berücksichtigt. Im Nachfolgenden wird eine genauere Übersicht über die essentiellen Rahmenbedingungen zur Aktivierung der jeweiligen Innenentwicklungspotentiale visualisiert.

¹⁰⁴ Quelle 3D-Bild: Google Earth

¹⁰⁵ Vgl. Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung <https://www.ioer.de/presse/einzel-2014/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=172&cHash=4aaa8d34ecaaa17904596924ad3ce3d8>, Zugriff: 03.05.2018.



Abbildung 30 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Modellprojekts "Kommune der Zukunft - Martinshöhe"¹⁰⁶

In Martinshöhe (LK Kaiserslautern; 1.501 Einwohner) könnten demnach durch:

- die Aktivierung von Baulücken,
- die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs (2.Reihe),
- die Flächenentwicklung der vorhandenen Innenpotentialflächen

ca. 71 neue Einfamilienhäuser im Innenbereich entstehen. Zusätzlich könnten ca. 25 neue Einfamilienhäuser durch die Umnutzung von extensiv genutzten Scheunen bzw. Nebengebäuden entstehen. Die Aktivierung/Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung und Umbau könnten nochmals ca. 12 neue Einfamilienhäuser generieren. Demnach könnten durch Umsetzung des gesamten Spektrums der baulichen Innenentwicklung (ausgenommen Anbauten und Aufstockungen) theoretisch ca. 108 neue Einfamilienhäuser entstehen. Bei der Annahme einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Personen/ Wohneinheit könnten demzufolge aktivierbares Baupotential für 216 Personen geschaffen werden.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Quelle: Wissenschaftliche Teilnahme am Modellprojekt „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“

¹⁰⁷ Die Baupotentiale wurden im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft - Martinshöhe“ unter der Leitung von Dr.-Ing. Karl Ziegler – TU Kaiserslautern ermittelt.



Abbildung 31 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld“, Teil 1 (Eigene Darstellung)



Abbildung 32 Nachverdichtungskonzept im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld“, Teil 2 (Eigene Darstellung)

Vergleichsweise wird die Gemeinde Lichterfeld (Brandenburg; 521 Einwohner) herangezogen.

Hier könnten durch:

- die Aktivierung von Baulücken,
- die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs (2.Reihe),
- die Flächenentwicklung der vorhandenen Innenpotentialflächen

ca. 41 neue Einfamilienhäuser und ca. 15 Mehrfamilienhäuser mit ca. 35 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich könnte durch die Aktivierung/Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung und Umbau nochmals ca. 5 neue Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Potentiale der vorhandenen Scheunen und Nebengebäude wurden im Rahmen des Projektes nicht aufgenommen, jedoch ist davon auszugehen, dass hier ebenfalls einige extensiv genutzte Scheunen vorhanden sind und durch Umnutzungen neue Wohneinheiten entwickelt werden könnten. Zusammengefasst besitzt die Gemeinde ein theoretisches Baupotential von insgesamt 81 Wohneinheiten. Wird wieder die Annahme einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Personen/ Wohneinheit getroffen, könnte Baupotential für ca. 162 Einwohner entwickelt werden.¹⁰⁸

Gemeinden können demnach vielzählige theoretische Innenentwicklungspotentiale (Gebäude- und Flächenpotentiale) besitzen, die bei einer Aktivierung eine Außenentwicklung größtenteils überflüssig machen. In der Praxis können in diesem Zusammenhang jedoch Restriktionen und Hemmnisse auftreten, welche das Ausmaß der möglichen Mobilisierung deutlich mindert (vgl. Kapitel 2.6).

Welche Maßnahmen zum Einsatz kommen, ist immer vom jeweiligen Innenentwicklungsziel und von der Situation der Gemeinde abhängig. Hierbei können die Innenentwicklungsmaßnahmen in quantitative und qualitative Maßnahmen unterteilt werden. Als quantitative Maßnahmen sind meist die Unterbringung von neuem Flächenbedarf bzw. die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale in bereits besiedelten Bereichen zu verstehen. In dieser Hinsicht bilden überwiegend die Flächenpotentiale (Baulücken, horizontale und vertikale Nachverdichtung sowie Flächenentwicklungen und Konversionen) die Grundlage. Die qualitative Innenentwicklung wird als Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur verstanden. Dies kann beispielsweise auch durch Schaffung von Freiflächen und Grünstrukturen im Ortskern mittels Rückbau oder Teilabriss von zerfallener Bausubstanz oder der Erhaltung von historischer Bausubstanz durch Sanierungen und Umbauten erreicht werden. Die Steigerung der Lebensqualität sowie der ökologischen Funktion im Ortskern wird anhand qualitativer Innenentwicklungsmaßnahmen erzielt.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Die Baupotentiale wurden im Rahmen des Masterprojektes „Ortsentwicklung Lichterfeld“, unter der Leitung des Fachgebietes Stadtumbau und Ortserneuerung – TU Kaiserslautern, ermittelt.

¹⁰⁹ Vgl. Bundesamt für Naturschutz. (2016). Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün - Empfehlungen für Kommunen. Bonn, S. 19ff.

2.5. Spektrum/Potentiale der baulichen Außenentwicklung (2. Filter)

Die bauliche Außenentwicklung wird als „Gegenspieler“ der baulichen Innenentwicklung sowie der beabsichtigten Flächeneinsparung von unter 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030 gesehen. Durch eine lebhaftere Siedlungsentwicklung mittels Inanspruchnahme und Baureifmachung von Außenbereichsflächen kommt es trotz aktuell geringem Bevölkerungswachstum in RLP, zu einem überproportionalen Wachstum an Wohneinheiten und einem Überangebot an Baugrundstücken. Auch im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsabnahme bis zum Jahr 2060¹¹⁰ können hierdurch umfangreiche negative Folgeeffekte für die Ortskerne oder auch für die jeweiligen Neubaugebiete entstehen (vgl. Kapitel 2.1). Trotzdem verfolgen viele Gemeinden eine Parallelstrategie, welche einerseits das Spektrum der baulichen Innenentwicklung ins Augenmerk nimmt bzw. eine Ausschöpfung der möglichen Bestandspotentiale anstrebt und andererseits jegliche Möglichkeiten der Neuausweisung von Neubauf Flächen vollkommen ausnutzt. Dieses Paradoxon wird oft mit der aktuellen Nachfrage von überwiegend jungen Familien nach Baugrundstücken „auf der grünen Wiese“ gerechtfertigt. Demnach seien Bestandsreserven im Innenbereich zum einen nicht aktivierbar (keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, topografische oder baurechtliche Restriktionen, etc.) und zum anderen unattraktiv für diese Zielgruppe. In welchem Maße diese Parallelstrategie Erfolge hinsichtlich der Stärkung von Ortskernen erzielen kann, wird im Praxisteil der Arbeit genauer analysiert. Grundsätzlich gilt in Fachkreisen jedoch, dass die Entwicklung neuer Wohneinheiten am Ortsrand und unter Inanspruchnahme zusätzlichem Flächenverbrauch nur in stark wachsenden Gemeinden erfolgen soll, da sonst eine Schwächung der Ortskerne unabdingbar einhergeht.¹¹¹

Innerhalb des Spektrums der baulichen Außenentwicklung bestehen für die jeweilige Gemeinde lediglich zwei Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich:

1. „Flächenentwicklungen“ im Außenbereich mittels Bebauungsplan (klassische Bauleitplanung)
2. Aufstellung einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Weitere Möglichkeiten des Bauens im Außenbereich unterliegen streng der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB. Zu unterscheiden sind folgende zwei Arten von Außenbereichsvorhaben:

1. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich § 35 Abs. 1 BauGB
2. Sonstige Vorhaben im Außenbereich § 35 Abs. 2 BauGB
 - Teilprivilegierte Vorhaben („Begünstigte Vorhaben“) im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB (Untergruppe der sonstigen Vorhaben)

¹¹⁰ Vgl. Rheinland-Pfalz 2060- Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) - korrigierte Fassung vom 22.07.2015.

¹¹¹ Vgl. Bundesinstitut Baukultur (BSBK). (2017). Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/2017, S. 135.

Nachfolgend werden die einzelnen Bausteine des Spektrums der baulichen Außenentwicklung bezüglich der Schaffung von Wohnraum genauer erläutert und die hiermit verbundenen rechtlichen Rahmenbedingungen grob erläutert.

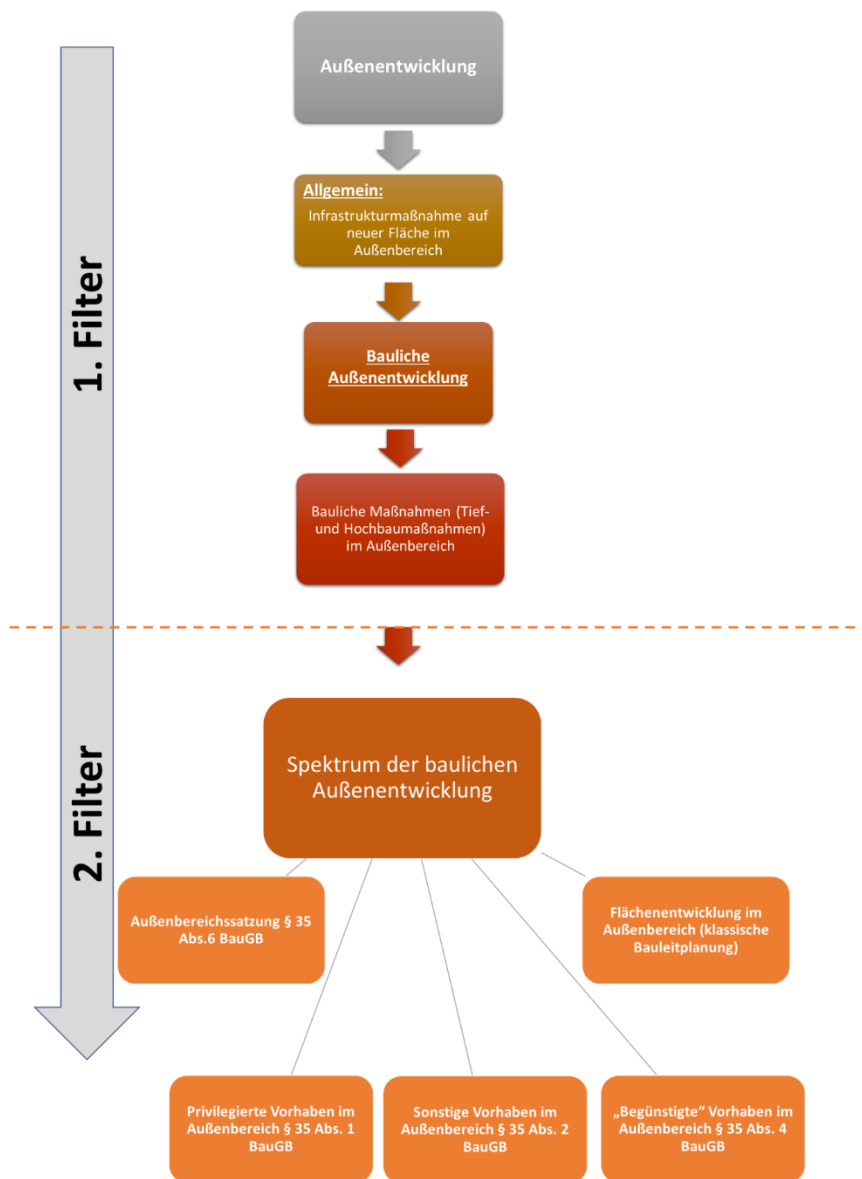


Abbildung 33 Spektrum der baulichen Innenentwicklung (2. Filter) (Eigene Darstellung)

2.5.1. Flächenentwicklung im Außenbereich

Die Flächenentwicklung im Außenbereich als Spektrum der baulichen Außenentwicklung erfolgt auf Grundlage der klassischen Bauleitplanung, bestehend aus vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Grundsätzlich ist die Aufstellung der Bauleitpläne Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinden sind demnach zur Aufstellung der Bebauungspläne verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 2). Der Flächennutzungsplan stellt die bestehende, sowie die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar, welche sich nach den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde richtet und bereitet hiermit die bauliche und sonstige Nutzung vor. Somit werden die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche als Wohnbauflächen im FNP gekennzeichnet. Bei der Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich muss demnach zuerst eine Wohnbaufläche für den jeweiligen Planungsbereich im Plan dargestellt sein, um mittels verbindlichen Bebauungsplans darauf aufbauend Baurecht schaffen zu können.¹¹² Dies geschieht im Regelfall durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen oder dem sogenannten Flächentausch. Bereits bei der Aufstellung oder Änderung der Flächennutzungspläne sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung zu beachten (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Diesbezüglich müssen bei der Wohnbauflächenausweisung die von der Regionalplanung festgelegten Schwellenwerte berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.3).¹¹³ Aus dem Flächennutzungsplan wird nachfolgend der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt, welcher die Nutzung der Wohnbauflächen nun parzellenscharf und durch rechtsverbindliche Aussagen wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder die zulässige überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert. Der Bebauungsplan bildet demnach durch seine Festsetzungen die Grundlage für alle nachfolgenden, zur Entwicklung des Wohnbaugebietes erforderlich Schritte (z.B. Bodenordnung und Herstellung der Verkehrsanlagen) und kann für Außenbereichsflächen in zwei Verfahrensarten aufgestellt werden (klassisches Verfahren oder Verfahren nach § 13 b BauGB).¹¹⁴ Grob zusammengefasst erfolgt die Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich in der Regel in folgenden Schritten:¹¹⁵

1. Vorlaufphase – Anlass/Anstoß bzw. Vorphase
2. Vorbereitung des Planungsprozesses – Vorbereitungs-/Analysephase
3. Formelles Bebauungsplanverfahren – Hauptverfahren
4. Umsetzung des B-Plans bis zur Baureifmachung - Umsetzungsphase

¹¹² Ausnahmen nach § 8 Abs. 2 und Abs. 4 (vorzeitiger Bebauungsplan) BauGB.

¹¹³ Schwellenwerte sind in RLP überwiegend für Verbandsgemeinden festgelegt. Der „Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV“ sowie der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ legen Schwellenwerte für die einzelnen Ortsgemeinden fest.

¹¹⁴ Vgl. Fleckenstein, T. (2011). Abschätzung der Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbaugebiete in Rheinland-Pfalz, S. 28 ff.

¹¹⁵ Vgl. Ziegler, D.-I. K. (2004). Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" Ortsgemeinde Schwedelbach, S. 7.

Eine genauere Erläuterung des Vorgehens zur Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen mittel Bebauungsplan liefert Kapitel 2.7.2.



Abbildung 34 Flächenentwicklung im Außenbereich (Eigene Darstellung)¹¹⁶

Zu beachten ist, dass das neue Baugebiet direkt an den bestehenden Siedlungskörper der jeweiligen Gemeinde anschließt und sich somit in die Siedlungsstruktur homogen einfügt. Dies wird als Ziel im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV RLP) wie folgt gefordert: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden“.¹¹⁷ Hierdurch sollen Splittersiedlungen sowie ein überhöhter Erschließungsaufwand vermieden und gleichzeitig Siedlungszäsuren und bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz gesichert werden.

¹¹⁶ Quelle Satellitenbild: Google Earth

¹¹⁷ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport RLP. (2008). Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz, S. 79.



Abbildung 35 Neubaugebiet in Kallstadt, VG Freinsheim (Eigene Aufnahme)

Für viele Gemeinden in RLP ist jedoch eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen aufgrund der bereits ausgeschöpften Schwellenwerte nicht mehr möglich. Inwieweit letztendlich Neubaugebietsausweisungen in Kommunen, welche messbaren Erfolgen hinsichtlich der baulichen Innenentwicklung erzielten, erfolgt sind bzw. noch erfolgen werden, wurde mit Hilfe von Expertengesprächen ermittelt. Die Ergebnisse werden im späteren Praxisteil der Arbeit spezifiziert.

2.5.2. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich § 35 Abs. 1 BauGB

Grundsätzlich ist der Außenbereich vor Bebauung oder sonstiger Inanspruchnahme wie z.B. Freizeitnutzungen freizuhalten, um eine Zersiedlung zu vermeiden. Die Ausnahme bilden jedoch die privilegierten Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, welche auch im Außenbereich zulässig sind. Privilegierte Bauvorhaben sind Vorhaben, die nach ihrer Zweckbestimmung, Eigenart oder wegen ihrer Auswirkung auf die Umgebung nur im Außenbereich errichtet werden können. Die Zulässigkeit ist demnach gegeben, wenn öffentliche Belange **nicht entgegenstehen** und die Erschließung gesichert ist. Zur Bewertung des „Entgegenstehens öffentlicher Belange“ kommen insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB sowie die nach § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange in Betracht. Hierbei führt jedoch nicht jede Beeinträchtigung öffentlicher Belange zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Dies ist auch der zentrale Unterschied zwischen den privilegierten und den sonstigen Vorhaben innerhalb des § 35 BauGB. *„Bei privilegierten Vorhaben ist eine Abwägung zwischen dem Zweck des Vorhabens und dem öffentlichen Belang erforderlich, wobei das Gewicht, das der Gesetzgeber*

*der Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich beimit, besonders zu berücksichtigen ist.*¹¹⁸
Der Paragraph enthält einen enumerativen Katalog mit acht Arten von privilegierten Vorhaben (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1-8).

Eine Schaffung von **Wohnraum** kann demnach nur als privilegiertes Vorhaben gedeutet werden, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient (Bsp. Betriebsleiterhaus) und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1). Das heißt, die „betriebsdienende“ Wohnraumschaffung für den Betriebsleiter einschließlich Ehe-/Lebenspartner, seinen haushaltsangehörigen Kindern sowie ggf. zu pflegenden Eltern ist auf dieser Grundlage regelmäßig zulässig.¹¹⁹ Für manche Formen von Nebenerwerbsbetrieben gilt diese Zulässigkeitsregelung jedoch nicht, da hier eine ständige Anwesenheit des Betriebsleiters nicht erforderlich ist und demzufolge ein Wohnhaus im Außenbereich zur sinnvollen Betriebsführung nicht benötigt wird.¹²⁰ In diesem Zusammenhang gilt zusätzlich das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs.¹²¹ So soll primär geprüft werden, ob die angedachte Wohnraumschaffung durch Umbau/-Anbaumaßnahmen von bestehenden Gebäuden erzielt werden kann. Zur Rechtfertigung der Privilegierung muss das vorgesehene Wohngebäude auf die jeweilige betriebliche Nutzung ausgerichtet sein, darf nicht alleinig die Funktion des Wohnens wahrnehmen und muss in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen.¹²² Daneben begrenzt der einzuhaltende Aspekt des „Dienens“ die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer überdurchschnittlichen Wohnfläche. Ein Orientierungswert über die Wohnfläche des jeweiligen Vorhabens, damit der Aspekt des „Dienens“ noch als erfüllt gilt, gibt das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG – Fassung von 1994).¹²³ Hierbei wird eine Wohnfläche von 130 m² für ein Betriebsleiterhaus sowie 90 m² für eine Austragswohnung als angemessen angesehen.

2.5.3. Sonstige und „begünstigte Vorhaben“ im Außenbereich § 35 Abs. 2 BauGB

Fällt ein Vorhaben im Außenbereich nicht unter die abschließende Aufzählung der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Grundsätzlich sind alle sonstigen Vorhaben zunächst planungsrechtlich unzulässig. Im Einzelfall können sonstige Vorhaben jedoch zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange **nicht beeinträchtigen** und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträch-

¹¹⁸ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 667.

¹¹⁹ Vgl. Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 20. Dezember 2016, S. 5.

¹²⁰ Ebenda.

¹²¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. November 1972 - 4 C 9.70.-jurion.

¹²² Vgl. Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 20. Dezember 2016, S. 5.

¹²³ Dieser Orientierungswert wird auch von der Rechtsprechung herangezogen. Jedoch spielen mehrere Faktoren eine Rolle, sodass es in der Praxis schon zu Genehmigungen von bis zu 200 m² kam.

tigung öffentlicher Belange bedeutet jedoch nicht, dass diese Belange nicht berührt werden dürfen. Wäre dies der Fall, hätten sonstigen Vorhaben in der Praxis kaum eine Chance auf Zulässigkeit. Hierzu führt § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft auf, welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können und ab wann von einer Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Eine Sonderform der sonstigen Vorhaben stellen die **„begünstigten“ bzw. teilprivilegierten Vorhaben** dar. Der Grundgedanke liegt hierbei im erweiterten Bestandsschutz (Nutzungsänderung, Ersatzbauten und Erweiterungen).¹²⁴ Generell fasst § 35 Abs. 4. BauGB die rechtlichen Vorschriften über begünstigte Vorhaben zusammen. Begünstigte Vorhaben müssen außenbereichsverträglich sein, jedoch können ihnen folgende öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden:

- Widerspruch gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Hiermit soll die Durchführung dieser teilprivilegierten Vorhaben „begünstigt“ bzw. erleichtert werden. Nachfolgende „begünstigte Vorhaben“ können nach § 35 Abs. 4 BauGB hinsichtlich der (Wieder)-Schaffung von Wohnraum bestimmt werden:

- Nutzungsänderung eines land-oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu Wohnzwecken (§ 35 Abs. 4 Nr. 1)
- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 2)
- Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 3)
- Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen (§ 35 Abs. 4 Nr.5)

Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (§ 35 Abs. 4 Nr. 1)

Die Voraussetzungen der **Teilprivilegierungen bzw. „Begünstigung“** der Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlich dienenden Gebäudes sind generell in § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB geregelt. Für die Änderungen zu **Wohnzwecken** dürfen neben den bisher zulässigen Wohnungen nach Absatz 1 Nr. 1 (Betriebsleiterwohnung und Altenteiler), höchstens drei Wohnungen je Hofstelle durch eine Umnutzung entstehen. In diesem Sinne wird als landwirtschaftliche Hofstelle grundsätzlich eine mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Fläche, von der aus die zur Besetzung gehörenden Grundstücke bewirtschaftet werden und die den Mittelpunkt der Wirtschaft bildet, definiert.¹²⁵ Daneben müssen die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. BauGB für den Teilprivilegierungsstatbestand gewahrt werden.

¹²⁴ Vgl. Krautzberger, P. D. (2010). Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB und §§ 36, 37 und 38 BauGB, S. 7.

¹²⁵ Vgl. OLG-HAMM – Beschluss, 10 W 78/09 vom 15.12.2009.

Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 2)

Begünstigt wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 auch der Ersatzbau für ein **Wohngebäude** bzw. die Neuerrichtung eines **gleichartigen Wohngebäudes** an gleicher Stelle. Hierzu muss das Bestandsgebäude zulässigerweise errichtet worden sein, Missstände oder Mängel aufweisen, sowie von dem Eigentümer eigengenutzt sein. Die Eigennutzung steht hier im Gegensatz zur Fremdnutzung und besteht im Gebrauch der Sache zum Wohnen.¹²⁶ Der Ersatzbau bzw. die Neuerrichtung von **Ferien- oder Wochenendhäuser** fällt nicht unter die Begünstigung, da sie nicht dem nicht der „Dauerwohnnutzung“ dienen.¹²⁷ Daneben muss das neu zu errichtende Wohngebäude „gleichartig“ bezüglich des Bestandsgebäudes sein. Dies bedeutet, dass es sich hinsichtlich Bauvolumen, Nutzung und Funktion nicht unterscheiden darf.¹²⁸ Das Erfordernis der „Errichtung an gleicher Stelle“ bedeutet, dass das neu zu errichtende Gebäude grundsätzlich an demselben Standort wie das bisherige Gebäude errichtet werden muss, jedoch eine geringfügige Abweichung zulässig sein kann, wenn öffentliche Belange durch die Standortverschiebung zusätzlich nicht mehr als geringfügig betroffen werden.¹²⁹

Als baldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 3)

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 wird die als baldige Neuerrichtung bzw. der Wiederaufbau eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, welches durch außergewöhnliche (Natur)-Ereignisse zerstört wurde, erleichtert. Zur Teilprivilegierung müssen folgende Gegebenheiten vorhanden sein:

- Es handelt sich um ein zulässigerweise errichtetes Gebäude im Außenbereich. Wesentlicher Unterschied zu § 35 Abs. 4 Nr. 2 ist, dass nicht nur **Wohngebäude** begünstigt werden, sondern jegliche Arten von Gebäuden (vgl. § 2 Abs. 2 LBauO).
- Das zulässig errichtete Gebäude wurde durch Brand, Naturereignisse oder anderen außergewöhnlichen Ereignissen zerstört. Unter Brand wird in diesem Zusammenhang auch die Brandstiftung durch einen Dritten eingeschlossen. Die Zerstörung darf nicht vom Eigentümer ausgelöst worden sein. Unter Naturereignisse werden beispielsweise Lawinen, Erdbeben, Überschwemmungen, Sturmschäden verstanden. Andere außergewöhnliche Ereignisse können Unglücksfälle wie z. B. Zerstörung durch militärische Manöver, Gasexplosionen, Flugzeugabsturz oder eine mutwillige Zerstörung eines Dritten sein. Eine Zerstörung bzw. der allmähliche Zerfall durch eine mangelhafte Unterhaltung kann nicht als außergewöhnliches Ereignis bezeichnet werden.¹³⁰

¹²⁶ Vgl. BVerwGE 62, 32 - 36 - jurion

¹²⁷ Vgl. Krautzberger, P. D. (2010). Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB und §§ 36, 37 und 38 BauGB, S. 97.

¹²⁸ Vgl. BVerwGE 58, 125; 61, 290 – jurion.

¹²⁹ Vgl. BVerwG, 23.01.1981 - BVerwG 4 C 85.77 – jurion.

¹³⁰ Vgl. BVerwG, 13.03.1981 - BVerwG 4 C 2.78 – jurion.

- Das alte Gebäude wurde durch außergewöhnliche Ereignisse in der Weise zerstört, dass es nicht mehr durch wirtschaftlich annehmbare Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen gerettet werden kann.¹³¹
- Der Wiederaufbau muss „alsbald“ erfolgen. Das bedeutet ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Bestehen und Wiederaufbau muss eingehalten werden. Der Wiederaufbau muss sich demnach an die Nachwirkung des zerstörten Gebäudes auf die Umgebung bzw. Situation in der Form anschließen, dass es nicht als etwas fremdartiges Neues, sondern als Ersatz und Fortführung des zerstörten Gebäudes erscheint.¹³²
- Der Aspekt der „Gleichartigkeit“ muss eingehalten werden. Demnach muss das neue Gebäude in Funktion und Nutzung mit dem zerstörten Gebäude vergleichbar sein.¹³³

Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 5)

Die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich auf bis zu höchstens zwei Wohnungen wird unter folgenden Voraussetzungen begünstigt.

- Das Wohngebäude wurde zulässigerweise errichtet. Das heißt es ist eine Baugenehmigung vorhanden. Hierzu zählen auch land- oder forstwirtschaftliche Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung), welche zulässigerweise errichtet wurden und noch bestehen, obwohl der jeweilige Betrieb inzwischen schon aufgegeben wurde. Auf Wochenendhäuser sowie auf gewerbliche Zwecken dienende Gebäude ist die Vorschrift nicht anwendbar.¹³⁴
- Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen. In diesem Sinne wird unter dem Terminus Erweiterung Anbauten sowie den Ausbau vorhandener Räume (z.B. Dachgeschoss) verstanden. Anbauten müssen eine bauliche Verbindung zu den vorhandenen Gebäuden besitzen und eine Ergänzung darstellen (vgl. Kapitel 2.4.3). Die Errichtung einer eigenständigen baulichen Anlage als zweites Bauwerk, welche durch einen baulichen Zwischentrakt mit dem vorhandenen Gebäude verbunden ist, scheidet jedoch aus.¹³⁵ Auch die Entstehung eines Doppelhauses ist nicht gestattet. „Eine Angemessenheit ist gegeben, wenn sie objektiv der angemessenen Wohnraumversorgung der Familie dient“.¹³⁶
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung müssen Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Insgesamt kann die Erweiterung zu einer zweiten Wohnung führen. Eine spätere Erweiterung um eine zusätzliche dritte Wohnung ist jedoch nicht erfasst.¹³⁷

¹³¹ Vgl. Weddige, U. (23. Juni 2012). Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein - Möglichkeiten und Grenzen beim privilegierten Bauen, S.39.

¹³² Vgl. Krautberger, P. D. (2010). Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB und §§ 36, 37 und 38 BauGB, S. 108.

¹³³ Vgl. Krautberger, P. D. (2010). Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB und §§ 36, 37 und 38 BauGB, S. 109.

¹³⁴ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 686.

¹³⁵ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 686.

¹³⁶ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 686.

¹³⁷ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 687.

2.5.4. Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB

„Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht Gemeinden für „bebaute Bereiche im Außenbereich“, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, dass **Wohnzwecken dienenden Vorhaben (Nutzungsänderung, Ersatzbauten und Erweiterungen und Neuerrichtung)** nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im FNP über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung der Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Hiermit ist die erleichterte Zulassungsvoraussetzung ähnlich wie für die „begünstigte Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 der primäre Zweck der Satzung, mit der Ausnahme dass auch die Neuerrichtung von Vorhaben erfasst wird.¹³⁸ Demnach ist die Außenbereichssatzung auch schneller zur Rechtskraft zu bringen als ein Bebauungsplan und gilt demnach auch als Plan-Ersatz.¹³⁹



Abbildung 36 Außenbereichssatzung in Bombach gemäß § 35 Abs. 6 BauGB¹⁴⁰

Als „bebaute Bereiche im Außenbereich“ werden in diesem Sinne Splittersiedlungen oder Streusiedlungen bezeichnet, die nicht das Ortsteilcharakteristikum nach § 34 Abs. 1 besitzen. Erforderlich ist hierbei, dass sich der Bereich vom verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, deutlich unterscheidet und für eine bauliche Verdichtung besonders eignet (z.B. durch

¹³⁸ Vgl. Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 689.

¹³⁹ Vgl. stadtgrenze.de <<https://www.stadtgrenze.de/aussenbereichssatzung.htm>>, Zugriff: 05.05.2018.

¹⁴⁰ Quelle: <http://www.cdu-lohmar.de/aktuelles-de-tails.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1722&cHash=8d5a645170b2ff7fc2c5c74e8521d230>, Zugriff: 05.05.2018.

Baulückenschließung).¹⁴¹ Der bebaute Bereich darf nicht in den Außenbereich erweitert werden. Aus diesem Grund wird die Außenbereichssatzung auch als Lückenfüllungssatzung oder Weilersatzung bezeichnet.¹⁴²

Das Vorhandensein von „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bedeutet, dass der Bereich nach der Zahl der Gebäude für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes geeignet ist. Ferner darf der Bereich zur Vermeidung von Konflikten nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. In der Praxis wurden diese Voraussetzungen bereits ab 4 -5 Wohnhäusern angenommen.¹⁴³

Weitere rechtliche Voraussetzungen der Satzung sind in Abs. 6 S. 4 Nr. 1-3 geregelt. Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Bauleitplanung § 1 Abs. 3 bis 7 ist hierbei der Grundgedanke. Außerdem darf durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen (Abs. 6 S. 4 Nr. 2). Nach § 35 Abs. 6 Nr. 3 dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebiete bestehen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).¹⁴⁴ Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Demnach ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 nicht vorgesehen, jedoch kann wahlweise eine öffentliche Auslegung oder die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt werden. Die Außenbereichssatzung bedarf keiner Genehmigung.¹⁴⁵

2.6. Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung baulicher Innen- und Außenentwicklungspotentiale

2.6.1. Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen

Die Aufnahme von Innenentwicklungspotentialen bildet für Gemeinden die Grundlage für eine geordnete Innenentwicklung. Die Themenschwerpunkte und Hemmnisse der baulichen Innenentwicklung können auf Basis der erfassten Potentiale in den jeweiligen Gemeinden identifiziert werden und Entscheidungen hinsichtlich der Anwendung von Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungs- und Flächenentwicklung getätigt werden. Wie bereits erläutert, gibt es vielzählige Innenentwicklungspotentiale innerhalb Gemeinden mit unter 5.000 Einwohner, welche theoretisch unmittelbar aktivierbar scheinen. Das alleinige Vorliegen von Innenentwicklungspo-

¹⁴¹ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 689.

¹⁴² Vgl. stadtgrenze.de <<https://www.stadtgrenze.de/aussenbereichssatzung.htm>>, Zugriff: 05.05.2018.

¹⁴³ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 690.

¹⁴⁴ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 690.

¹⁴⁵ Vgl. Spannowsky, & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage., S. 690.

tientialen (Gebäude- oder Flächenpotentiale) gibt jedoch noch keine Information über die tatsächliche „Verfügbarkeit“ zur Mobilisierung.¹⁴⁶ In der Praxis zeigen sich oft eine Vielzahl an Restriktionen, Hemmnisse und anderweitigen Rahmenbedingungen, welche eine Mobilisierung der aufgenommenen Potentialflächen erschweren oder gar unmöglich machen. Grundsätzlich können sechs Kategorien von Rahmenbedingungen unterschieden werden, welche die erfassten Innenentwicklungspotentiale hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit essentiell beeinflussen. Im Zuge der Erläuterung der Bausteine des Spektrums der baulichen Innenentwicklung (vgl. Kapitel 2.4), wurde bereits detailliert auf die **rechtlichen Rahmenbedingungen** eingegangen, sodass diese hier nicht weiter behandelt werden.

Folgende fünf Kategorien der Rahmenbedingungen werden unterschieden:

Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen	Ökonomische Rahmenbedingungen	Politische Rahmenbedingungen	Ökologische Rahmenbedingungen	Städtebauliche Rahmenbedingungen
<ul style="list-style-type: none"> • Besitzverhältnisse • Interessenslage • Mitwirkungsbereitschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsniveau am Kapitalmarkt • Kosten und wirtschaftliches Risiko • Öffentlicher Haushalt (defizitär/ausgeglichen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Akzeptanz der Politik • Kommunale Prioritätensetzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Schlüsselfunktionen • Ökologischer Schutzstatus 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückszuschnitte • Erschließungsaufwand • Planerische Bindung • Zustand der Gebäudepotentiale

Abbildung 37 Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen (Eigene Darstellung)

Nachfolgend werden die einzelnen Rahmenbedingungen inklusive ihrer Bausteine (nicht abschließend) genauer erläutert. Besonderes Augenmerk gilt hierbei den allgemeinen Restriktionen/Hemmnissen welche auch als „Filterfaktoren“ bezeichnet werden können. Die „Filterfaktoren“ können die Anzahl der zuerst erfassten Innenentwicklungspotentiale in einer Gemeinde deutlich reduzieren bzw. filtern, sodass aus den vielzähligen Innenentwicklungspotentialen nur noch verhältnismäßig wenige Innenentwicklungspotentiale „tatsächlich-aktivierbar“ und zur Mobilisierung geeignet sind.

In der Praxis kann sich dies häufig als Problem darstellen. Die „scheinbar aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale“ werden im RAUM+Monitor als Innenpotentiale > 2.000 m² erfasst und somit in die Berechnung der Schwellenwerte integriert, obwohl sie aufgrund verschiedener Restriktionen (z.B. Altlasten, Nutzung, Interessenslage der Eigentümer) nicht aktivierbar sind. Häufig ist dies der Fall bei Verbandsgemeinden, welche keine dauerhafte Fortschreibung und gewissenhafte Pflege der Online-Erhebungsplattform tätigen (vgl. Kapitel 3.3.5). Deshalb ist es für die bauliche Innenentwicklung von großer Bedeutung die Innenentwicklungspotentiale hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit zu untersuchen, um Folgefehler im fortlaufenden Prozess zu vermeiden.

¹⁴⁶ Vgl. Müller-Herbers, D. S., & Baader, A. (2016). Arbeitshilfe für Kommunen - Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries, S. 34.

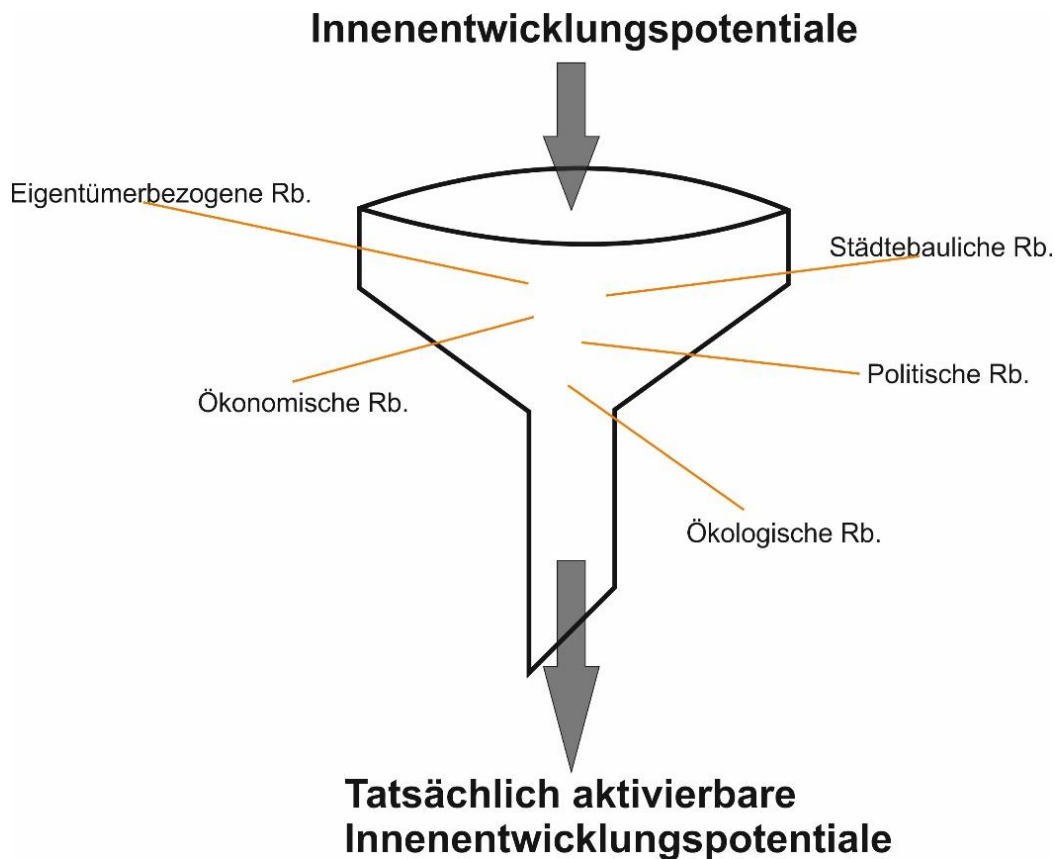


Abbildung 38 Filterfaktoren der baulichen Innenentwicklungspotentiale (Eigene Darstellung)

Die aufgezeigten Restriktionen bzw. Filterfaktoren können die folgenden drei Eigenschaften besitzen:

- überwindbar
- bedingt überwindbar
- unüberwindbar

Demnach sind auch die jeweiligen Innenentwicklungspotentiale aktivierbar, bedingt aktivierbar oder nicht aktivierbar. Flächenpotentiale, welche beispielsweise aufgrund von ökologischen Eigenschaften wie lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen freigehalten werden, sind demzufolge nicht aktivierbar, da diese Restriktion nicht zu überwinden ist.¹⁴⁷ Gleiches gilt für rechtliche Restriktionen. Schadstoffbelastete Böden stellen beispielsweise bedingt überwindbare Restriktionen für Potentiale dar. Hier muss nach Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes untersucht werden, welche Altlasten vorhanden sind und inwieweit der Boden saniert werden muss. Je nachdem ob eine Sanierung des Bodens sich als rentabel erweisen würde, kann eine Mobilisierung des Potentials erfolgen. Deshalb kann diese Restriktion als bedingt überwindbar angesehen werden. Die Interessenslagen von Eigentümern (z.B. keine Verkaufs- und Bebauungsbereitschaft der Baulücke) stellen sich theoretisch als überwindbare Restriktionen dar, da mit gewissen Kommunikationsstrategien,

¹⁴⁷ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg <<https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=70&p2=6>>, Zugriff: 06.05.2018.

Förderinstrumenten oder den vorhandenen hoheitlichen Instrumenten eine Überwindung möglich ist. Inwieweit die Interessenslagen oder auch Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer die bauliche Innenentwicklung in der Praxis einschränkt und ob durch gezielte Instrumente, Strategien oder Maßnahmen eine Mobilisierung (verkaufs-)unwilliger Eigentümer zum Erfolg (Aktivierung des jeweiligen Potentials) geführt hat, wird in Kapitel 3 der Arbeit genauer untersucht.

Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen

Wie bereits erläutert, spielen die eigentümerbezogenen Rahmenbedingungen eine der Hauptrollen der baulichen Innenentwicklung. Die Mehrzahl der baulichen Innenentwicklungspotentiale befinden sich im privaten Besitz, sodass eine Steuerungsmöglichkeit durch die jeweilige Gemeinde aufgrund des Eigentumsschutzes, nach § 14 GG, nur bedingt gegeben ist. Auch die Besitzverhältnisse können unterschiedlich und sehr komplex sein. In der Regel gibt es drei Eigentübertypen: Einzeleigentümer, Eigentümergemeinschaften und Erbengemeinschaften.¹⁴⁸ Einzeleigentümer sind Einzelpersonen, welche selbständig und unabhängig über ihr jeweiliges Eigentum entscheiden können und keiner Zustimmung Dritter bedürfen. Der gemeinschaftliche Zusammenschluss von mehreren Einzeleigentümern wird nach Wohneigentumsgesetz (WEG) als Eigentümergemeinschaft definiert. Hierbei wird zwischen Gemeinschaftseigentum und dem Sondereigentum differenziert. *„Unter Gemeinschaftseigentum fallen das Grundstück selbst sowie alle Teile des Gebäudes, die für den Bestand oder die Sicherheit nötig sind. Dies sind zum Beispiel tragende Wände oder Decken und das Dach. Ebenso zählt alles dazu, was die äußere Gestalt einer Immobilie prägt, also Fenster oder der Außenanstrich eines Balkongeländers“.*¹⁴⁹ Entsprechendes gilt für Anlagen, die alle Bewohner des Hauses nutzen, wie Treppenhaus oder Aufzug. *„Die Definition des Sondereigentums nach § 5 Abs. 1 WEG besagt, dass das Miteigentum von mehreren Eigentümern an einem Grundstück bzw. den Gebäuden auf diesem Grundstück vertraglich so beschränkt werden kann, dass ein Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung (Sondereigentum) entsteht“.*¹⁵⁰ Demnach werden als Sondereigentum alle Teile eines Gebäudes bezeichnet, welche nicht zum Gemeinschaftseigentum gehören. Primär zählen hierzu die einzelnen Eigentumswohnungen mitsamt den Zwischenwänden, dem Innenputz und den Innentüren. Die Eigentümer können mit dem jeweiligen Sondereigentum beliebig verfahren und sind hinsichtlich der Entscheidungsfindung unabhängig von anderen. Angedachte Veränderungen oder Maßnahmen des Gemeinschaftseigentums hingegen erfordern (teilweise mühselig) Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zwischen den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen). Die dritte Gruppe bildet die Erbengemeinschaft. Beim Übergang des Nachlasses an mehrere gesetzliche Erben, wird

¹⁴⁸ Vgl. Vollmer, M. (2014). Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung - Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, S. 84.

¹⁴⁹ Vgl. D.A.S Rechtsschutz der Ergo - Rechtsportal <<https://www.das.de/de/rechtsschutz/mietrecht/aktuelles/was-ist-eigentum-sonder-und-gemeinschaftseigentum.aspx>>, Zugriff: 06.05.2018.

¹⁵⁰ Vgl. Promeda Hausverwaltung GmbH <<https://www.promeda.de/blog/sondereigentum-bei-eigentumswohnungen/>>, Zugriff: 07.05.2018.

der Nachlass zu gemeinschaftlichem Vermögen einer Erbengemeinschaft – dem Gesamthandsvermögen. Demnach können auch Grundbesitz, Häuser oder Wohnungen zum Nachlass gehören und das Gesamthandsvermögen bilden. Die einzelnen Miterben können nur einstimmig über Handlungsmaßnahmen bezüglich des Gesamthandsvermögens entscheiden. Oft scheitern verschiedenen Maßnahmen (z.B. Veräußerung eines Nachlassgrundstückes) in der Praxis durch einzelne Miterben der Erbengemeinschaft, welche durch anderweitige Interessenlagen die notwendige Einstimmigkeit blockieren.¹⁵¹ Diese vorhandene Komplexität der Besitzverhältnisse in Verbindung mit unterschiedlichen Interessenslagen kann sich als großes Hemmnis der baulichen Innenentwicklung darstellen. Oft können in Eigentümer- oder Erbengemeinschaften keine einvernehmlichen Einigungen über verschiedene Maßnahmen bezüglich Innenentwicklungspotentiale erzielt werden. Grundsätzlich ist es meist der Fall, dass die Eigentümer in erster Linie auf den Eigennutz bedacht sind, als Entscheidungen zum Wohl der Allgemeinheit zu treffen. Deshalb kommt es in der Praxis durchaus häufiger vor, dass eine geringe Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf oder der Bebauung von unbebauten Grundstücken vorhanden ist. Als Hauptgründe werden hier der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation) angeführt. Oft stellen sich die unterschiedlichen Interessenslagen und Mentalitäten als unüberwindbare Restriktion dar, welche auch durch umfangreiche Kommunikationsprozesse nicht zu bewältigen sind und somit eine Verfügbarkeit der Potentialflächen nicht gegeben ist, weshalb neue Siedlungsflächen am Ortsrand ausgewiesen werden müssen. Doch warum gestaltet sich die Aktivierung von Siedlungsflächen am Ortsrand, also durch klassische Außenentwicklung, in Bezug auf die Eigentümer wesentlich einfacher? Die Antwort darauf kann der Vergleich von „Planungszwillingen“ im Innen- und Außenbereich geben. Dieser wurde von Dr.- Ing Karl Ziegler (TU Kaiserslautern) durchgeführt und bereits im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“ vorgestellt. Hierbei wird anhand zweier Flächenentwicklungen in Haßloch und Heddesheim mit gleichen Parametern hinsichtlich der Größe, der Anzahl der Eigentümer, dem Planungsziel sowie dem Bodenrichtwert und unterschiedlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Lage und Nutzungsarten/-Intensitäten gezeigt, warum sich die bauliche Innentwicklung wesentlich schwieriger gestaltet als die klassische Außenentwicklung. Ferner können die eigentümerbezogenen Hemmnisse abgeleitet werden.¹⁵²

¹⁵¹ Vgl. Rose und Partner -Rechtsanwälte und Steuerberater <<https://www.rosepartner.de/erbengemeinschaft-immobilie-haus-wohnung.html>>, Zugriff: 08.05.2018.

¹⁵² Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 8 f.



Haßloch



Heddeshheim



Gleiche Gene:

Größe: 8 ha
Anzahl Eigentümer: 80
Planungsziel: WA
Bodenrichtwert (baureif): 400,- €/qm

Unterschiedliche Gene:

Innenbereich
 – Außenbereich
Bebaut/gewachsen
 – unbebaut/Acker



Abbildung 39 Beispiel für Planungszwillinge¹⁵³

Für Haßloch war seitens der Gemeinde eine bauliche Nachverdichtung der langen rückwärtigen Grundstücksbereiche durch eine Flächenentwicklung angedacht (vgl. Kapitel 2.4.8.). Im Gegensatz hierzu wurde in Heddeshheim ein neues Baugebiet im Außenbereich geplant (vgl. Kapitel 2.5.1). Es wurden für beide Vorhaben städtebauliche Konzepte erstellt. Die Nachverdichtung in Haßloch scheiterte aufgrund der unüberwindbaren Meinungsverschiedenheiten und Interessenslagen der Eigentümer, während in die Baugebietsentwicklung in Heddeshheim in weniger als 5 Jahren geplant, realisiert und vermarktet wurde.¹⁵⁴ In Haßloch waren die gänzlich unterschiedlichen Interessen der 80 Eigentümer zu unterschiedlichen Zeitpunkten das Haupthemmnis. Auch die starke emotionale Bindung an gewachsene Grundstücksgrenzen sowie die Bodennutzung, waren unüber-

¹⁵³ Quelle: Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Abschlusspräsentation.

¹⁵⁴ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 8 f.

brückbare Hürden zur Umsetzung des Konzeptes, da mit einer geplanten Bodenordnung bzw. Umlegung zur Herstellung neuer Grundstückverhältnisse, eine unausweichliche Veränderung alter Strukturen einhergehen hätte müssen. Demgegenüber existiert in Heddesheim aufgrund der nur wenig ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung (verpachtetes Ackerland) keine emotionale Bindung an die Grundstücke bzw. Grundstücksgrenzen. Zudem hatten alle 80 Eigentümer das gleiche Interesse zum gleichen Zeitpunkt: **eine hohe Wertschöpfung**, welche mit der Umwandlung von Ackerland (ca. 5€ /m²) zu Rohbauland für Wohnen (Einwurfswert über 150 €/m²) einhergeht.¹⁵⁵



Abbildung 40 Entwicklungsfortschritt Haßloch und Heddesheim auf Grundlage aktueller Luftbilder

Dieser Vergleich verdeutlicht den Einfluss der eigentümerbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Mobilisierung von Innen- und Außenentwicklungspotentialen. Die Gemeinden haben bei der Entwicklung von Außenentwicklungspotentialen (Baugebietsentwicklung mittels Bebauungsplans) höhere Steuerungsmöglichkeiten und weniger Widerstand, da auch trotz heterogener Eigentümerstrukturen gleiches Interesse zum gleichen Zeitpunkt vorhanden ist (erhebliche Wertschöpfung). Deshalb sind Gemeinden in der Lage, Einfluss auf eine zeitnahe Bebauung zu nehmen. Dies kann durch verschiedene Regelungen und Instrumentarien wie z.B. dem Ankauf der Flächen vor Beginn des Verfahrens oder die beim Verkauf der Baugrundstücke vertraglich geregelte Bauverpflichtung (oft 3 oder 5 Jahre), erfolgen.¹⁵⁶

¹⁵⁵ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 8 f.

¹⁵⁶ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 8 f.

Die nachfolgende Grafik stellt dieses Phänomen, vor dem Hintergrund folgender hypothetischer Annahmen, dar:

1. Grundstücke stehen zum Verkauf.
2. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der baulichen Innen- und Außenentwicklung steht im äquivalenten Zusammenhang mit einer Bebauung der Grundstücke.
3. Alle Baugrundstücke in öffentlicher Hand (Gemeindebesitz) werden bei einem Verkauf mit einer Bauverpflichtung von 2-5 Jahre versehen. D.h. innerhalb dieser Zeit sind die Grundstückserwerber vertraglich dazu verpflichtet ihr Grundstück zu bebauen.
4. Mitwirkungsbereitschaft umfasst auch die Bereitschaft zur Überplanung vorhandener Grundstücksstrukturen.
5. Die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Außenentwicklung beginnt bei einem höheren Prozentwert als bei der Innenentwicklung.

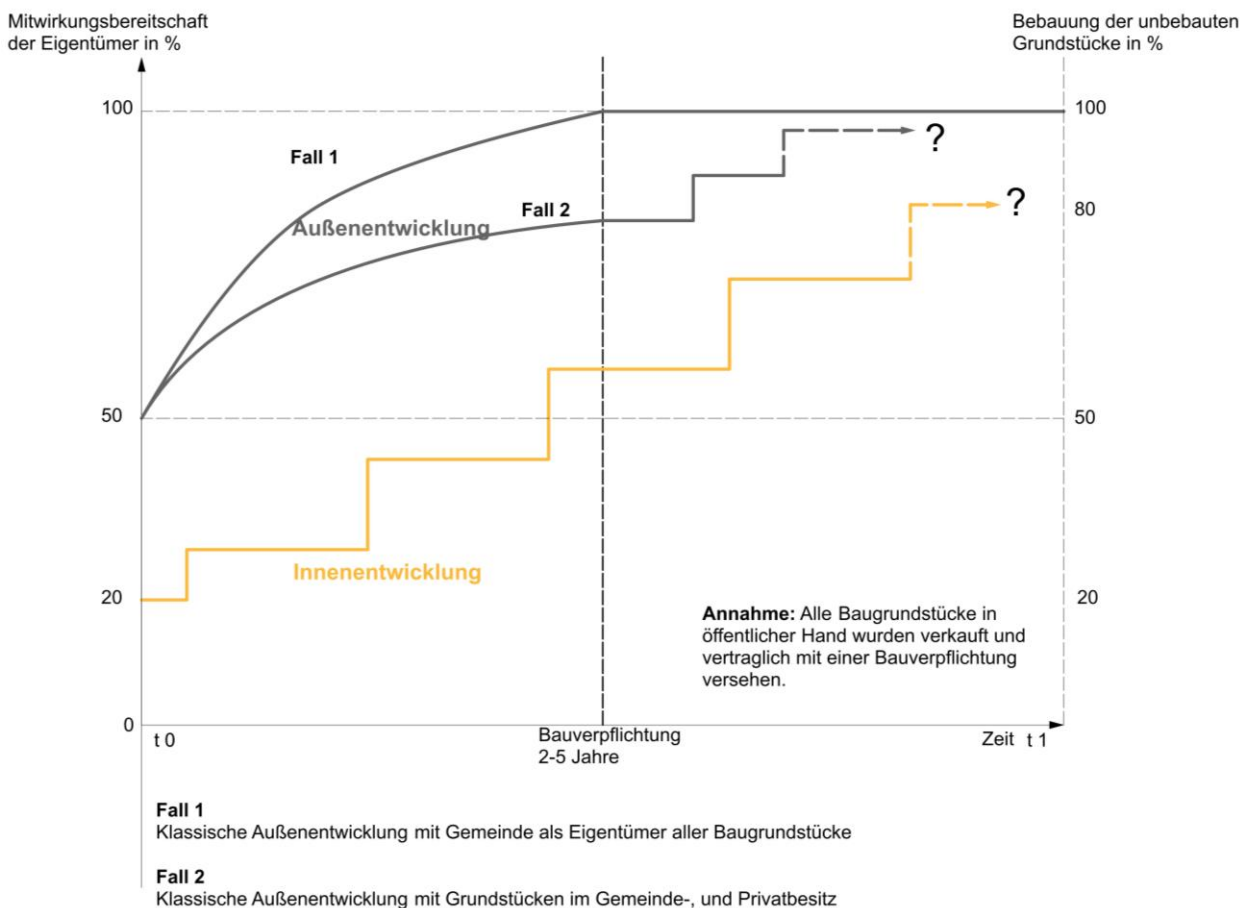


Abbildung 41 Unterschiedliche Mitwirkungsbereitschaften von Eigentümern in der baulichen Innen- und Außenentwicklung (Eigene Darstellung)

Wie die Kurve der Innenentwicklung zeigt, ist die Bereitschaft zur Mitwirkung als auch zur Bebauung des Grundstücks anfangs relativ gering (Annahme: 20%). Schrittweise ändern sich die Interessenslagen und hiermit auch die Mitwirkungsbereitschaft (durch beispielsweise einen Generationenwechsel, Geldnot oder private Gründen). Dies führt zu einer etappenweisen Bebauung bzw. Mobilisierung der Innenentwicklungspotentialen, wobei ein genaues Zeitfenster sowie der end-

gültige Anteil bebauter Grundstücke nicht abschätzbar ist. Ähnlich gestaltet sich Fall 2 der Außenentwicklung. Die Mitwirkungsbereitschaft ist aus Gründen der erhöhten Wertschöpfung und der geringen Bindung an gewachsene Grundstücksstrukturen anfänglich deutlich höher (Annahme: 50%) und dadurch erfolgt ein kontinuierlicher Anstieg in der Bebauung der baureifgemachten Grundstücke. Da Fall 2 davon ausgeht, dass die Gemeinde vor der Entwicklung des Baugebietes nicht alle relevanten Flächen erwerben konnte und durch die Bodenordnung bzw. das Umlegungsverfahren Privatpersonen Grundstücke zugeteilt wurden, greift die Bauverpflichtung nicht für jedes Grundstück. Dadurch bleiben nach Ablauf der Frist der Bauverpflichtung immer noch private Grundstücke unbebaut. Hierbei ergeben sich abermals unterschiedliche Interessenslagen, was zu einer schrittweisen Bebauung führt (vgl. Kurve Innenentwicklung). Anders gestaltet sich Fall 1 der Außenentwicklung. Hier konnte die Gemeinde im Vorfeld alle Flächen zur Baureifmachung erwerben und beim nachfolgenden Verkauf mit einer Bauverpflichtung versehen. Eine Bebauung der neu entstandenen Grundstücke steigt im Gegensatz zur Innenentwicklung rapide an. Demnach müssen durch die festgelegte Frist 100% der Grundstücke zu einem bestimmten Zeitpunkt (2-5 Jahre) bebaut sein. Die klassische Außenentwicklung nach Fall 1 (unter den getroffenen Annahmen) wäre demzufolge zeitlich sowie quantitativ exakt bestimmbar.

Zusammengefasst können sich hinsichtlich der eigentümerbezogene Rahmenbedingungen folgende Probleme bzw. Restriktionen ergeben, was eine Reduzierung der tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale zur Folge haben kann:

Eigentümerbezogene Rahmenbedingung	Problem bzw. Restriktion	Vorrangig betroffene Potentiale
Besitzverhältnisse	Fehlende Einstimmigkeit zur Ausführung verschiedener Maßnahmen	Leerstände bzw. mindernutzte Gebäude, Baulücken, rückwärtige GS-Bereiche
Interessenslagen	Heterogene Interessenslagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten z.B. Spekulation, Reserveflächen für nachkommende Generationen	Leerstände bzw. mindernutzte Gebäude, Baulücken, rückwärtige GS-Bereiche

Tabelle 2 Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen

Ökonomischen Rahmenbedingungen

Die ökonomischen Rahmenbedingungen sind zum Teil eng mit den verschiedenen Motivationslagen von Eigentümern verbunden und können diese begründen. Wie bereits erläutert, scheitert eine Mobilisierung von Innenpotentialflächen oft aufgrund der nicht vorhandenen Verkaufs- oder Bebauungsbereitschaft der Eigentümer, welche überwiegend mit der Zinslage am Kapitalmarkt legitimiert wird. Grund und Boden sowie Immobilien stellen sichere Anlageformen dar und verzeichneten konstante Wertsteigerungen in den letzten Jahren. Deshalb werden bauliche Innenentwicklungspotentiale in privater Hand oft als Spekulationsobjekte genutzt. Die Verknüpfung der geringen Zinslage am Kapitalmarkt, sowie die erhoffte Wertsteigerung durch Spekulationen von Grundstücken und Immobilien, beeinflussen die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorrangig. Dementsprechend wird häufig erst bei fehlender finanzieller Verfügungskraft über einen Verkauf nachgedacht. Die fehlende Bereitschaft zur Bebauung einer Baulücke oder eines erworbenen Baugrundstücks (bei fehlender Bauverpflichtung) seitens der Bestandsbewohner, kann zudem durch das Entstehen von Folgekosten oder durch das erhöhte wirtschaftliche Risiko begründet werden. Hier ergibt sich eine weitere Art eines Paradoxons, da einerseits Immobilien als Wertanlage geschätzt werden, aber andererseits eine Bebauung aufgrund des damit verbundenen Eingehens eines wirtschaftlichen Risikos oft nicht gewünscht ist. Seitens der Gemeinde können ökonomische Restriktionen detektiert werden, wenn es um eine mögliche Mobilisierung von baulichen Innenentwicklungspotentialen geht.¹⁵⁷ Langfristig defizitäre Haushalte schränken gemeindliche Vorhaben wie z.B. den Ankauf und Entwicklung von Baulücken/Leerständen, den Rückbau leerstehender Bausubstanz oder weitere Investitionsmaßnahmen, stark ein. Bei Kommunen mit langfristig unausgeglichem Haushalt wird eine Genehmigung des Haushaltsplans durch die Aufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) nur in Verbindung mit spezifischen Auflagen und Bedingungen erteilt. Die Begrenzung oder komplette Versagung der Kreditaufnahme im Haushalt kann einer dieser Auflagen sein. Somit sind Gemeinden zur Nettotilgung der Schulden verpflichtet und Investitionstätigkeiten können nur durch anderweitige Einnahmen bzw. Beiträgen, Veräußerungserlösen oder verschiedene Zuweisungen erfolgen. Zudem kann als weitere Auflage die Veräußerung von Vermögen zur Reduzierung des Fehlbetrags verlangt werden. Auch gemeindeeigene Baupotentialflächen im Innen- und Außenbereich sind in diesem Sinne betroffen und es folgt ein konstanter Verlust der Steuerungsmöglichkeiten.¹⁵⁸ Insgesamt leidet die bauliche Innenentwicklung als freiwillige kommunale Aufgabe oft unter einem unausgeglichene Haushalt, da der Druck zur Reduzierung der Ausgaben für freiwillige Leistungen hier besonders hoch ist und sogar ausdrücklich von der Kommunalaufsicht gefordert wird.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Im Gegensatz zur Bauleitplanung (Pflichtaufgabe nach §2 GemO RLP) wird die bauliche Innenentwicklung lediglich als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe kategorisiert. Die Gemeinde entscheidet „ob“ und „wie“ diese Aufgabe umgesetzt wird.

¹⁵⁸ Vgl. Schwarting, G. (2010). Innenentwicklung- Ja, aber.... - Vortrag im Rahmen des Städtetag RLP, S. 2.

¹⁵⁹ Vgl. Schwarting, G. (2004). Den kommunalen Haushalt verstehen: Heute und Morgen - Hilfen für Einsteiger, S. 28 f.

Zusammengefasst können sich hinsichtlich der ökonomischen Rahmenbedingungen folgende Probleme bzw. Restriktionen ergeben, was eine Reduzierung der tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale zur Folge haben kann:

Ökonomische Rahmenbedingung	Problem bzw. Restriktion	Vorrangig betroffene Potentiale
Zinsniveau am Kapitalmarkt	Niedriges Zinsniveau am Kapitalmarkt führt zur geringer Verkaufsbereitschaft	Leerstände bzw. mindergenutzte Gebäude, Baulücken
Kosten und wirtschaftliches Risiko	Bebauung eines unbebauten GS geht mit einem erhöhten wirtschaftlichen Risiko und Folgekosten einher	Baulücken bzw. unbebautes GS
Öffentlicher Haushalt	Langfristig defizitärer kommunaler Haushalt schränkt bauliche Innenentwicklungsmaßnahmen ein	Flächenpotentiale, Gebäudepotentiale (z.B. Abriss von Leerständen und Neuordnung sowie der anschließende Verkauf der entstehenden Baugrundstücke)

Tabelle 3 Ökonomische Rahmenbedingungen

Politische Rahmenbedingungen

Die politischen Rahmenbedingungen als weitere Einflussfaktoren können, je nach ihrer Eigenart, ein Hemmnis oder eine Förderung der baulichen Innenentwicklung sein. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung seitens der Gesetzgebung ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Dies kann anhand des Leitbildes „Innen- vor Außenentwicklung“ bzw. „unter 30 ha-Ziel“ sowie durch die BauGB-Novellierung zur Stärkung der Innenentwicklung (2007) bestätigt werden.¹⁶⁰ Hierbei wurde ein formeller Instrumentenmix geschaffen, welcher Gemeinden als Hilfestellung bzw. Vereinfachung bei der Aufstellung von Bauleitplänen für konkrete Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen dient. Die eigentliche Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen/-vorhaben mittels den vorhandenen formellen und informellen Instrumenten ist jedoch der jeweiligen Gemeinde bzw. Kommunalpolitik überlassen. In diesem Zusammenhang ist die fehlende Akzeptanz der Kommunalvertreter hinsichtlich der Thematik der baulichen Innenentwicklung möglicherweise ein großes Hemmnis. Die bauliche Innenentwicklung ist ein langwieriger Prozess, dessen Erfolge nicht unmittelbar wahrnehmbar sind. Gerade Bürgermeister werden meist an sichtbaren Erfolgen innerhalb ihrer Amtszeit gemessen und auf dieser Grundlage wird die Entscheidung der Bürger über eine Wiederwahl getroffen.¹⁶¹ Die bauliche In-

¹⁶¹ Die Amtszeit eines hauptamtlichen Bürgermeisters beträgt aktuell 8 Jahre und eines ehrenamtlichen 5 Jahre (2018).

nenentwicklung als komplexer, langfristiger Prozess, welcher mit vielen Schwierigkeiten und Anstrengungen verbunden ist und zudem das Verhältnis von In- zu Output erst nach mehreren Jahren messbar ist, fügt sich deshalb häufig nicht in die Prioritätenliste der Kommunalvertreter. Wie bereits der Vergleich der Planungszwillinge zeigte, konnte die Planung, Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes in Heddesheim in weniger als 5 Jahren umgesetzt werden. Dieser Zeitraum umfasst nahezu exakt die Amtszeit eines ehrenamtlichen Bürgermeisters und der Erfolg ist unmittelbar sichtbar, was ein weiterer Meilenstein für die Wiederwahl bedeuten kann. Die seit 1993 in RLP eingeführte Direktwahl des Bürgermeisters wird in diesem Zusammenhang oft als Problem in kleinen Gemeinden angesehen, da hiermit der Druck auf den Bürgermeistern lastet, möglichst vielen, eigennützigen Interessenslagen der Bürger gerecht zu werden, um die notwendige absolute Mehrheit bei der kommenden Wahl zu erreichen. Wie bereits erläutert, bietet sich die Außenentwicklung hierzu besonders gut an, da gleiche Interessenslagen zum gleichen Zeitpunkt vorhanden sind und unkompliziert befriedigt werden können. Die Förderung der Innenentwicklung durch städtebauliche Gebote (Baugebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) können schnell weitreichende Eingriffe in Eigentumsrechte darstellen und rechtliche sowie politische Konsequenzen mit sich ziehen. Deshalb wird auch nach umfangreicher Abwägung überwiegend kein politisches Risiko eingegangen und städtebauliche Gebote nur sehr selten umgesetzt.

Jedoch gibt es auch viele Gemeinden bzw. Gemeindevertreter, welche sich stark mit der Thematik der baulichen Innenentwicklung identifizieren und dieser höchsten Stellenwert beimessen. Durch intensive Beschäftigung mit der Thematik und hohem Engagement der Gemeindevertreter bzw. der Kommunalpolitik, konnten in diesen Gemeinden bereits innovative Ansätze entwickelt und Erfolge innerhalb relativ kurzer Zeit erreicht werden.

Zusammengefasst können sich hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen folgende Probleme bzw. Restriktionen ergeben, was eine Reduzierung der tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale zur Folge haben kann:

Politische Rahmenbedingung	Problem bzw. Restriktion	Vorrangig betroffene Potentiale
Akzeptanz der Politik	Fehlende Akzeptanz bzw. Identifikation mit der Thematik der baulichen Innenentwicklung	Gesamtes Spektrum betroffen
Kommunale Prioritätensetzung	Nachrangige Priorität der baulichen Innenentwicklung	Gesamtes Spektrum betroffen
Kommunalwahl	Direkte Bürgermeisterwahl beeinflusst Entscheidungsprozesse – z.B. Umsetzung hoheitlicher Instrumente	Baulücken bzw. unbebaute GS (Baugebot); Leerstände mit baustubstantiellen Schwächen (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot)

Tabelle 4 Politische Rahmenbedingungen

Ökologische Rahmenbedingungen

Auch die ökologischen Rahmenbedingungen können einen besonderen Einfluss auf die Mobilisierung der baulichen Innenentwicklungspotentiale haben. Ferner bilden die ökologischen Aspekte eine wichtige Entscheidungsgrundlage über geplante zukünftige Entwicklung von Innenpotentialflächen als Baufläche oder Grün- und Freiraumflächen. Nicht jede Innenpotentialfläche eignet sich zur Bebauung, da sie anderweitige Funktionen wie beispielsweise die Erfüllung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes besitzen können.¹⁶² Innerörtliche Flächen können demnach aus ökologischer Sicht folgende Funktionen erfüllen:

- Arten und Biotope,¹⁶³
- Klima,
- Gewässer,
- Boden und Grundwasser,
- Erholung und Gesundheit.

Erfüllt eine Innenpotentialfläche einer der oben genannten ökologischen Schlüsselfunktionen, kann dies ein Hemmnis für eine geplante Mobilisierung bedeuten. Zudem kann auch der jeweilige rechtliche Schutzstatus eine entscheidende Rolle spielen.¹⁶⁴ Ferner bilden diese ökologischen Funktionen überwiegend unüberwindbare Restriktionen und können ermittelte „vorläufige“ Innenentwicklungspotentialflächen deutlich reduzieren.

Ergänzend können bei Brachflächen weitere ökologische Restriktionen wie Altlasten vorhanden sein.¹⁶⁵ Bei einer Mobilisierung dieser Brachflächen/Konversionen, welche ehemals oft industriell genutzt wurden, besteht eine eindeutige Sanierungspflicht, um dem Ziel der Gefahrenabwehr nach BBodSchG gerecht zu werden. Besonders für Investoren kann dies eine Hürde bedeuten, da je nach Schadstoffgehalt eine Sanierung erhebliche Kosten mit sich bringen kann. Inwiefern eine Mobilisierung bzw. Entwicklung zu Baugrundstücken dann rentabel ist, muss abgewogen werden.¹⁶⁶

Grundsätzlich ist die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen in Bezug auf die ökologischen Rahmenbedingungen vorrangig zu behandeln, da im Gegensatz zur Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen ein verringerter Landschafts-, Boden- und Flächenverbrauch einhergeht. Ferner erfolgt keine weitere Zersiedelung und auch eine Bodenversiegelung geschieht in

¹⁶² Vgl. Bundesamt für Naturschutz. (2016). Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün - Empfehlungen für Kommunen. Bonn, S. 18 f.

¹⁶³ Besonders Brachflächen verfügen über einen großen Artenreichtum mit vielen „Rote-Liste-Arten“.

¹⁶⁴ Schutzstatus= rechtskräftig ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete unterschiedlicher Schutzgebietskategorie und basierend auf unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen, z.B. Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz oder besonders geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG.

¹⁶⁵ Altlasten nach Bundes-Bodenschutzgesetz sind Altablagerungen oder Altstandorte, welche schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für Einzelne oder die Allgemeinheit bewirken.

¹⁶⁶ Vgl. Umweltbundesamt (UBA). (2005). Die Zukunft liegt auf Brachflächen - Reaktivierung urbaner Flächenreserven - Nutzungspotenziale und Praxisempfehlungen, S. 19.

verringertem Ausmaß. Hiermit wird der Erhalt von Böden sowie des Landschaftshaushaltes gefördert.¹⁶⁷ „Trotzdem handelt es sich auch hier um einen Eingriff in Natur und Landschaft, welcher nach § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist.“¹⁶⁸ Im Vergleich zur Entwicklung eines Neubaugebietes, fällt der Eingriff bei innerörtlichen Baupotentialen aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsflächen, weitaus geringer aus.

Zusammengefasst können sich hinsichtlich der ökologischen Rahmenbedingungen folgende Probleme bzw. Restriktionen ergeben, was eine Reduzierung der tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale zur Folge haben kann.

Ökologische Rahmenbedingung	Problem bzw. Restriktion	Vorrangig betroffene Potentiale
Ökologische Schlüsselfunktionen	Hemmnis der Aktivierung einer Freifläche, wenn eine ökol. Schlüsselfunktion erfüllt wird	Flächenpotentiale (z.B. Außenbereichsinsel im Innenbereich)
Ökologischer Schutzstatus	Rechtskräftig ausgewiesene Schutzgebiete	Flächenpotentiale bzw. Flächenentwicklung (z.B. bei Vorhandensein eines besonders geschütztes Biotoptyps)
Sonstige	Altlasten	Brachflächen / Konversionen

Tabelle 5 Ökologische Rahmenbedingungen

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Folgende städtebauliche Rahmenbedingungen (nicht abschließend) können die Aktivierung von baulichen Innenpotentialen beeinflussen:

- Objekteigenschaften von Gebäudepotentialen (insbesondere Bausubstanz und Grundstückszuschnitte)
- Lage der Potentiale in der Gemeinde (z.B. unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen)
- Erschließungsaufwand der Flächenpotentiale

Besonders negative Objekteigenschaften, wie z.B. bausubstantielle Mängel, unzulängliche Grundstückszuschnitte, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, können ein Hemmnis für die bauliche Innenentwicklung sein. Die betreffenden Gebäudepotentialen (z.B. Leerstände) lassen sich unter diesen Umständen nur schwer vermarkten, da sie nicht dem Wunschbild von potentiellen Käufern entsprechen. Insbesondere Altortbereiche besitzen, aufgrund der ungeplanten historisch gewach-

¹⁶⁷ Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. (2003). Kommunales Flächenmanagement - Arbeitshilfe - Bodenschutz 8. Karlsruhe, S. 5.

¹⁶⁸ Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. (2003). Kommunales Flächenmanagement - Arbeitshilfe - Bodenschutz 8. Karlsruhe, S. 10.

senen Siedlungsstruktur sowie durch Folgen der Realteilung, Immobilien, welche einem zeitgemäßen Anspruch an das Wohnen nicht gerecht werden, leer stehen und dadurch nicht (oder nur sehr schwer) vermarktbar sind.

Speziell junge Familien als potentielle Käufer vermeiden zunehmend den Kauf von Eigenheimen in den Ortskernen, da die Wunschvorstellung vom Einfamilienhaus im ländlichen Raum nicht durch das vorhandene Angebot in den Altortbereichen bzw. Ortskernen befriedigt werden kann. Folgende idealtypische Eigenschaften sollte das Eigenheim im ländlichen Raum für junge Familien besitzen:

- preisgünstig
- großes Grundstück mit Garten (ca. 600-1.000 m²)
- vorteilhafter Grundstückszuschnitt mit Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- ruhige Wohnlage – möglichst nicht an Hauptverkehrsstraße
- gute Anbindung an kommunale Infrastruktur
- gute Objektqualität hinsichtlich Bausubstanz und Baugestalt

Bestandgebäude in Altortbereichen können dieser Vorstellung oft nicht gerecht werden, sodass ein Neubau im Neubaugebiet, trotz überhöhter Kosten, bevorzugt wird.

Wunschbild -Nachfrage



Vorhandenes Angebot im Ortskern

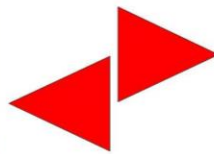


Abbildung 42 Nachfrage vs. vorhandenes Angebot im Ortskern¹⁶⁹

Leerstände bzw. Grundstücke, denen diese Wunschvorstellungen nicht entsprechen, sind erwartungsgemäß in ihrer Mobilisierbarkeit stark eingeschränkt. Aufgrund der bereits erläuterten privaten Interessenslagen, sind die Eigentümer zum Teil auch nicht bereit, (realistische) Preisanpassungen vorzunehmen und auf diesem Wege einen Verkauf zu erzielen.

Der Erschließungsaufwand gestaltet sich als eine weitere Rahmenbedingung, welche die Aktivierung der Flächenpotentiale hemmen kann. Insbesondere Hinterlandbebauungen bzw. die Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, sowie die Flächenentwicklung von grundstückübergreifenden Innenpotentialflächen, erfordern eine gesicherte Erschließung (vgl. § 34 Abs. 1). Demnach kann dieses Erfordernis eine unüberwindbare Restriktion darstellen, da aufgrund des Grundstückszuschnittes oder der geschlossenen Bauweise bzw. der Stellung der baulichen Anlage,

¹⁶⁹ Quelle: Eigene Aufnahmen (Martinshöhe, Maikammer, Herxheim).

das geplante Vorhaben nicht oder nur mit erheblichem Aufwand erschlossen werden kann. Gerade Grundstücke an der Hauptstraße von Straßendörfern bieten aufgrund der geschlossenen Bauweise des vorderen Gebäudes und des schmalen Grundstückszuschnitts häufig keine Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich, da eine Zufahrt nur durch aufwendige Rückbau- bzw. Umbaumaßnahmen und/oder Bodenordnungsmaßnahmen und in Verbindung mit einer Baulast gem. § 87 LBauO geschaffen werden kann. Auch bei grundstücksübergreifenden Flächenpotentialen muss die Erschließung gesichert sein und ein Erschließungsansatz muss gefunden werden. Besitzt das besagte Potential nicht ausreichend Zugang oder Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, da es beispielsweise von allen Seiten umgeben bebaut ist, kann auch hier eine Erschließung nur über ein privates Grundstück mittels einer öffentlich-rechtlichen Absicherung bzw. Eintragung einer Baulast erfolgen. In diesem Zusammenhang spielen abermals die heterogenen Interessenlagen der privaten Eigentümer eine signifikante Rolle und können eine Mobilisierung durch Einwilligung vorantreiben oder gänzlich verhindern.

Zusammengefasst können sich hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen folgende Probleme bzw. Restriktionen ergeben, was eine Reduzierung der tatsächlich aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale zur Folge haben kann:

Städtebauliche Rahmenbedingung	Problem bzw. Restriktion	Vorrangig betroffene Potentiale
Objekteigenschaft	Bausubstantielle/ baugestalterische Mängel	Leerstände
Grundstückszuschnitt	Kleinteilig - nicht zeitgemäß	Baulücken bzw. un bebauten GS
Erschließungsaufwand	Hoher Erschließungsaufwand aufgrund eines fehlenden Erschließungsansatzes	Rückwärtige GS-Bereiche, grundstückübergreifende Innenpotentialflächen
Planerische Bindung	Sehr strenge Festsetzungen des Bebauungsplans	Flächenpotentiale (z.B. grundstückübergreifende Innenpotentialflächen, Außenbereichsinseln im Innenbereich)

Tabelle 6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.6.2. Rahmenbedingungen bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen

Grundsätzlich ergeben sich für die Mobilisierung der baulichen Außenentwicklungspotentiale überwiegend die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale, wenn auch im geringeren Ausmaß und in veränderter Form.

Eigentümerbezogene Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der eigentümerbezogenen Rahmenbedingungen ergeben sich weitaus weniger Hemmnisse bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen mittels Bebauungsplans, da

wie bereits erläutert, gleiche Interessenslagen zum gleichen Zeitpunkt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit vorhanden sind (Wertschöpfung). Auch eine Bindung an die gewachsenen Grundstücksgrenzen sowie an die Bodennutzung ist im geringeren Maße vorhanden, da es sich meist um landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) von geringem Wert handelt. Die eigentümerbezogenen Rahmenbedingungen sind eng mit den ökonomischen Rahmenbedingungen verbunden, da sich Interessenslagen meist an Kosten und Wertsteigerungen bzw. Wertschöpfungen orientieren.

Ökonomische Rahmenbedingungen

Daneben wird durch die Aspekte der ökonomischen Rahmenbedingungen, in Gemeinden mit hoher Nachfrage nach Baugrundstücken und mit hohen Bodenpreisen, die Mobilisierung der baulichen Außenentwicklungspotentiale vielmehr vorangetrieben, als dass von ihnen eine Hemmung ausgeht. Das Zinsniveau am Kapitalmarkt „sollte“ sich in diesem Fall nicht als Hemmnis für die Verkaufsbereitschaft von minderwertigem Ackerland und der Präzedenz als Spekulationsobjekt darstellen, da wie beispielsweise in Heddesheim bei einer Umwandlung von Ackerland (5€/m²) zu Rohbauland für Wohnen (Einwurfswert über 150 €/m²) eine Wertschöpfung von über 2900 % einhergeht.¹⁷⁰ Die Verkaufsbereitschaft sollte in der Theorie aus Gründen der hohen Rentabilität gegeben sein, jedoch können in der Praxis wiederum anderweitige heterogene Interessenslagen vorherrschen, was letztendlich trotz einer immensen Wertschöpfung ein Hemmnis darstellt. Im Rahmen des Praxisteils wird dieses Szenario anhand verschiedener Untersuchungsgemeinden in RLP nochmal genauer behandelt (vgl. Kapitel 3.2).

Auch langfristig defizitäre kommunale Haushalte schränken bauliche Außenentwicklung nur teilweise ein, da die Bauleitplanung als Pflichtaufgabe von der Gemeinde erfüllt werden muss. Das heißt, dass auch eine Gemeinde mit defizitärem Haushalt Bauleitpläne aufstellen muss, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Vielmehr wird in Gemeinderäten immer häufiger über eine gewinnbringende Entwicklung eines Baugebietes nachgedacht, um den kommunalen Haushalt zu stabilisieren. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis der Gewinn bei der Entwicklung eines Baugebiets hauptsächlich über den anschließenden Verkauf der Grundstücke generiert.¹⁷¹ Hierzu gibt es drei Fälle, wie die Gemeinden in den Besitz der Grundstücke gelangen und diesen gewinnbringend durch Baureifmachung entwickeln können. Die zu entwickelnde Fläche ist schon seit längerem im Gemeindebesitz (z.B. historische Gegebenheit), die Fläche wird im Vorfeld bei Absehbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung angekauft, oder die Fläche wird durch Abschöpfung der Umlegungsvorteile der Gemeinde zugeteilt. Letzteres kann auch in Form von Werten bzw. Geld erfolgen, sodass hier direkte Einnahmen für den kommunalen Haushalt erwirtschaftet werden können.¹⁷² Bei einer Baureifmachung

¹⁷⁰ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 8 f.

¹⁷¹ Hierzu müssen die zuvor getätigten Ausgaben durch die Einnahmen überstiegen werden

¹⁷² Vgl. Fleckenstein, T. (2011). Abschätzung der Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbaugebiete in Rheinland-Pfalz, S. 52.

entsteht nun eine Wertsteigerung zwischen begünstigtem Agrarland und dem Rohbauland, welches als Planungsvorteil bezeichnet wird. Die anschließende Bodenordnung erzeugt eine weitere Wertsteigerung durch den sogenannten Umlegungsvorteil zwischen dem Rohbauland und erschließungsbeitragsfreien baureifen Land. Hierbei werden die Grundstücke erschließungsbeitragsfrei zugeteilt und die Kosten in der Zuteilung der Fläche berücksichtigt. Sowohl der Planungsvorteil als auch der Umlegungsvorteil tragen demnach zu einer Refinanzierung der Entwicklung des Baugebietes bei. Die Gewinnerzielung entsteht hauptsächlich durch die Ausgleichszahlungen der entstandenen Vorteile sowie durch die Veräußerung der Baugrundstücke.¹⁷³

Auch Einwohnerwachstum und eine Veränderung der Fläche bedeuten indirekte positive Folgeeffekte hinsichtlich der kommunalen Einnahmen. So führt die Flächenentwicklung von Ackerland zu Baugrundstücken automatisch zu einer Wandel von der Grundsteuer A (agrarisches) zur Grundsteuer B (baulich), welche einen deutlich höheren Hebesatz aufweist.¹⁷⁴ Dadurch generiert die Gemeinde bei der Entwicklung von Neubaugebieten unmittelbar höhere Grundsteuereinnahmen. Der positive Effekt des Einwohnerwachstums stellt sich erst nach einiger Zeit ein. Die Einwohnerzahl bildet die Grundlage zur Berechnung des Einkommenssteueraufkommens. Dieses berechnet sich wiederum aus der Schlüsselzahl, welche sich aus dem Sockelaufkommen der Gemeinde und dem Land bildet (vgl. Abb. 43).¹⁷⁵ Vereinfacht gesagt führt ein Bevölkerungsanstieg zu einer erhöhten Anzahl an Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen, was höhere kommunale Einnahmen zur Folge hat, da die Gemeinden einen 15-prozentigen Anteil an der Einkommensteuer erhalten.¹⁷⁶ Diese indirekten positiven Effekte als kontinuierliche Einnahmequelle, müssen neben den anderweitigen Einnahmen berücksichtigt werden. Doch nicht nur durch die Außenentwicklung kann eine Einwohner- sowie Flächenveränderung erzielt werden, auch durch Innenentwicklungsmaßnahmen können diese Folgeeffekte erzielt werden. Ein Einwohnerzuwachs und damit ein erhöhter Anteil an Einkommensteuer kann ein Ergebnis erfolgreich umgesetzter Baulückenmobilisierungen oder von Aktivierungen von Leerständen sein. Flächenveränderungen im Rahmen der Innenentwicklung und die daraus folgenden erhöhten Grundsteuereinnahmen erfolgen diesbezüglich nur durch die Entwicklung von Außenbereichsinseln im Innenbereich (vorher eventuell landwirtschaftliche Fläche – Grundsteuer A) oder Brachflächen. Doch wie bereits durch die Planungszwillinge verdeutlicht wurde, kann die Innenentwicklung ein mühsamer und langfristiger Prozess sein. Da sich die aus der Einkommensteuer ableitenden Effekte erst nach ca. 5-9 Jahren quantifizieren lassen¹⁷⁷, wäre nach Auffassung der Entscheidungsträger die Außenentwicklung die geeignetere Maßnahme zur schnelleren Erzielung dieses positiven Effektes.

¹⁷³ Vgl. Fleckenstein, T. (2011). Abschätzung der Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbaugebiete in Rheinland-Pfalz, S. 52.

¹⁷⁴ Die OG Bann hat für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 285% und für Grundsteuer B einen Hebesatz von 338% festgelegt.

¹⁷⁵ Vgl. Eynde, B. O., & Kötter, T. (2009). Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in Ballungsrandgebieten als Instrumente zur Steuerung und Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, S. 13.

¹⁷⁶ Vgl. Bundesministerium für Finanzen. (2018). Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer in der Gemeindefinanzreform, S. 5.

¹⁷⁷ Die positiven Effekte bezüglich der Grundsteuer lassen sich unmittelbar aus der Veränderung der Flächen messen.

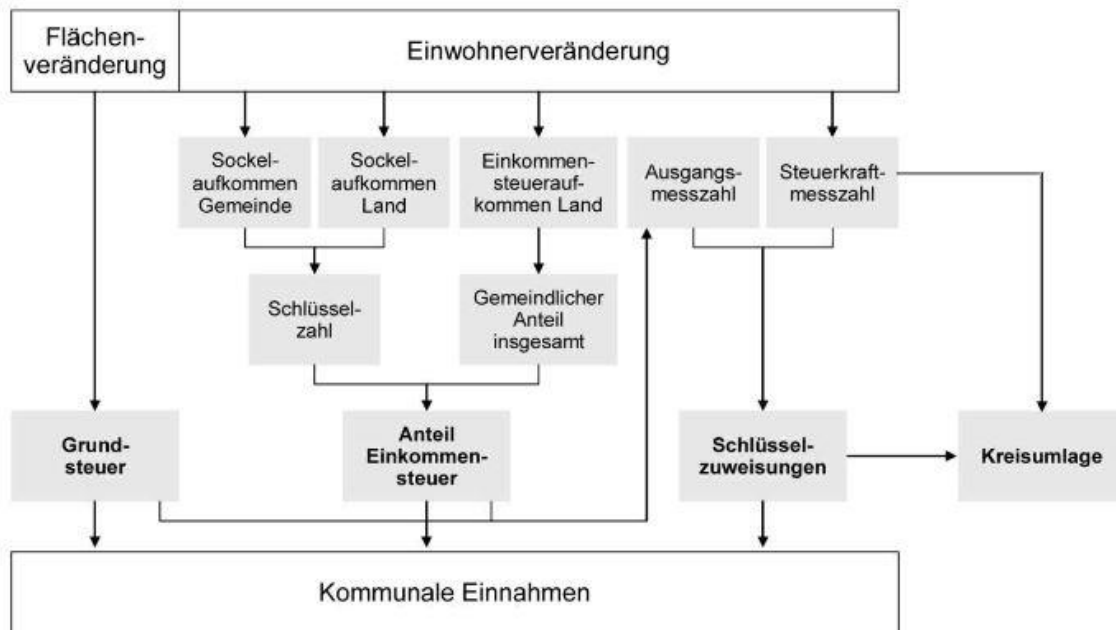


Abbildung 43 Einfluss von Siedlungsvorhaben auf die kommunalen Ausgaben ¹⁷⁸

Zusammengefasst stehen sich folgende Kosten und Erlöse bei der Entwicklung eines Baugebietes gegenüber:

Kosten für die Gemeinde	Einnahmen bzw. Erlöse der Gemeinde
Grunderwerb	Abschöpfung der Umlegungsvorteile von Privateigentümern
Planungskosten (Bauleitplanung inkl., Gutachten und Fachbeiträge) nach HOAI	Bisherige Grundstücksverkäufe
Umlegungskosten (Umlegungsverfahren, Einmessung) nach den Vorgaben der Umlegungsstelle	Potentielle Grundstücksverkäufe
Äußere Erschließung und beitragsfähiger Erschließungsaufwand (mind. 10% Anteil bei gemeindeeigenem Bauland 100% Anteil)	Indirekte Einnahmen (Steuermehrereinnahmen durch Einwohner- und Grundsteuerveränderung)
Öffentliche Kinderspielplätze	
Kosten nach Kommunalabgabengesetz für gemeindeeigenes Bauland	
Ausgleichsmaßnahmen	
Indirekte Kosten bzw. Folgeeffekte (erhöhte Grund- und Einkommensteuer durch Bevölkerungs- und Flächenveränderung führt	

¹⁷⁸ Quelle: Vgl. Eynde, B. O., & Kötter, T. (2009). Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in Ballungsrandgebieten als Instrumente zur Steuerung und Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, S. 13.

zu einer erhöhten Ausgleichsmesszahl und somit zu einer geringeren Schlüsselzuweisung und einer erhöhten Kreisumlage)	
---	--

Tabelle 7 Kosten und Einnahmen bei der Entwicklung eines Baugebietes ¹⁷⁹

In Gemeinden mit hohem Siedlungsdruck und hohen Baulandpreisen erzielt die Entwicklung eines Baugebietes meist hohe Gewinne und ist hiermit Teil der Prioritätenliste der Gemeindevertreter. Im ländlichen Raum in RLP, welcher teilweise durch strukturelle Standortnachteile und fehlender Grundversorgung geprägt ist, zeigt sich jedoch vermehrt, dass die Entwicklung von Neubaugebieten für viele Gemeinden ein strukturelles Folgekostenproblem mit sich bringt und die Baugebietsentwicklung nach sozioökonomischen Maßstäben oftmals nicht vertretbar ist.¹⁸⁰ Häufig reicht hier die Veräußerung von voll erschlossenem Bauland nicht einmal zur Deckung der Erschließungskosten.¹⁸¹ Die Auswirkungen dieses Szenarios sind umfangreich. Neben fiskalischen Folgen durch die fehlende Deckung der Kosten und das Entstehen von Geisterneubaugebieten mangels Nachfrage, kommt es auch zu negativen Folgen für die Ortskerne, da durch die Schaffung weiterer Alternativangebote an Baugrundstücken, der bereits geringe Nachfragedruck auf die Altortbereiche weiter abnimmt. Das Land RLP stellt den Kommunen deshalb den Folgekostenrechner als Instrument zur umfangreichen Folgekostenanalyse (Kalkulation der Einnahme- und Ausgabesituation) bereit. Hiermit soll von vornherein das wirtschaftliche Risiko durch dieses Entscheidungshilfeninstrument verringert und die individuelle Wirtschaftlichkeit einer Baugebietsentwicklung berechnet werden.

¹⁷⁹ Quelle: Fleckenstein, T. (2011). Abschätzung der Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbaugebiete in Rheinland-Pfalz, S. 91.; Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze, S. 103.

¹⁸⁰ Vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze, S. 102.

¹⁸¹ Im Landkreis Kusel wird beispielsweise voll erschlossenes Bauland für unter 50 €/m² angeboten.

Kommune und Finanzen	
Einwohnerzahl:	800
Zahl der Berufstätigen:	480
Darlehenszinssatz:	2 %
Finanzstatus:	Berechtigt zum Empfang von Schlüsselzuweisung A
Bisherige Einkommensteuer:	450.000 €
Bisherige Grundsteuer B:	80.000 €
Kreisumlagesatz:	43,6 %
Verbandsgemeindeumlagesatz:	37 %
Baugebiet	
Entwicklungsvariante:	Eigenentwicklung durch die Kommune
Bruttobauland:	2,20 ha
Nettobauland:	1,70 ha
Verkehrsflächen:	0,40 ha
Grünflächen:	0,00 ha
Sonstige Flächen:	0,10 ha
Baubauungsdichte:	20 Wohneinheiten / ha Nettobauland
Einwohner je Wohneinheit:	3 EW / WE
Verwaltungskosten:	2,60 € / m ² Nettobauland
Städtebauliche Planung:	1 € / m ² Nettobauland
Vermessungskosten:	1 € / m ² Nettobauland
Baukosten von Verkehrsanlagen:	85 € / m ² Verkehrsfläche
Um- & Ausbau best. Straßen:	200.000 €
Freilegung:	44.000 €
Gutachten:	16.000 €
Verkaufspreis:	80 € / m ²
Szenario	
Binnenzuzugsquote:	30 %
Auslastungsgrad:	100 %
Maximale Aufsiedlung nach:	3 Jahren
Aufsiedlungsverlauf:	Logarithmisch
Annahme: Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht notwendig.	
Ergebnisse	
Kapitalwert:	+ 620.000 €
Amortisationszeit:	3 Jahre
Gewinn / Verlust:	+ 880.000 €
Gesamte Infrastrukturkosten:	- 770.000 €
Verkaufsgewinn pro m ² :	+ 45 €

Abbildung 44 Beispielhafter Auszug aus dem Folgekostenrechner RLP¹⁸²

Durch die vorhandene Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden (auch bei langfristig defizitärem Haushalt) bei der Entwicklung von Neubaugebieten, die Möglichkeit einer hohen Gewinnerzielung und das Vorhandensein von Instrumentarien, welche durch wirtschaftliche Risikoabschätzung Negativszenarien absehen können, stellen sich die ökonomischen Rahmenbedingungen als „Motor“ bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen für Gemeinden mit Standortvorteilen (hohe Nachfrage und hohe Baupreise) dar. Im Gegensatz hierzu können sich bei der Baureifmachung von großflächigen Außenentwicklungspotentialen in Gemeinden mit Standortnachteilen erhebliche fiskalische sowie städtebauliche Probleme ergeben, sodass sich die Abwärtsspirale in der

¹⁸² Quelle: <<http://www.folgekostenrechner-rlp.de/pg/beispiel.php>>, Zugriff: 08.05.2018.

sich diese Gemeinden bereites befinden, weiter verstärkt wird. Deshalb muss die Entscheidung über die Entwicklung von neuem Wohnbauland seitens der Gemeindevertreter wesentlich kritischer gesehen werden und vorab eine realistische Einschätzung der Nachfrageentwicklung sowie der Wirtschaftlichkeit (Bilanzierung der Herstellungs- und Folgekosten) getätigt werden.¹⁸³

Politische Rahmenbedingungen

An dieser Stelle kann unmittelbar auf die politischen Rahmenbedingungen übergeleitet werden. Gewinnerzielung, Schaffung von Wohnraum sowie der damit einhergehende Bevölkerungsgewinn und Steuermehreinnahmen bei erfolgreicher Entwicklung eines Neubaugebietes, sind primäre Ziele von Gemeinden. Trotz des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung sehen viele Gemeindevertreter die Neubaugebietsausweisung als unverzichtbares Instrument zur positiven Gemeindeentwicklung und messen diesem einen hohen Stellenwert bei. Die Entwicklung eines Neubaugebietes wird mehrfach auch in Gemeinden mit geringer Nachfrage und niedrigen Baulandpreisen angestrebt. Die eben erläuterten fiskalischen sowie städtebaulichen Negativszenarien werden oft nicht hinreichend ernst genommen oder berücksichtigt. Als Argument wird angeführt, dass neue Baugrundstücke für die interkommunale Wettbewerbsfähigkeit unverzichtbar sind. Wenn eine Baureifmachung von Außenpotentialen nicht durchgeführt wird und somit kein attraktives neues Angebot entsteht, würden Nachbargemeinden, welche Baugrundstücke auf der grünen Wiese (als Alternativangebote) schaffen, erhebliche Vorteile generieren und junge Familien könnten nicht gewonnen oder im Ort gehalten werden. Diese Mentalität findet sich jedoch nicht flächendeckend vor.

„Ein Bürgermeister ist dann ein guter Bürgermeister, wenn es ihm gelingt zu wachsen - und um zu wachsen braucht er Fläche! Hinzu kommt, dass die Gehaltsstufe eines Bürgermeisters auch davon abhängt wie viele Einwohner die Gemeinde hat“.

Mit diesen Worten deutete Prof. Dr. Hans-Jürgen Seimetz bei der Tagung der Innenentwicklung in der Schweiz im Jahr 2013 darauf hin, dass ein Zusammenhang zwischen Außenentwicklung und der Abschöpfung eines persönlichen Vorteils für die politische Führung bestehen kann.¹⁸⁴ Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd konnte diesbezüglich eine Beziehung zwischen eingegangenen Anträgen auf größere zusammenhängende Wohnbauflächen und den bereits erreichten Grenzwerten der Einwohnerzahl bei Gemeinden im Rahmen der Landesverordnung über die Aufwandsentschädigung für kommunale Ehrenämter (KomAEVO), feststellen. Antragssteller waren überwiegend Kommunen, welche die Grenzwerte¹⁸⁵ der Einwohnerzahl, erreicht haben bzw.

¹⁸³ Vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze, S. 96.

¹⁸⁴ Eine lebhaftere Siedlungsentwicklung war besonders ab den 1960er Jahren und bis ca. 2005 zu verzeichnen; vgl. Ziegler, K. (2013). Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze, S. 93.

¹⁸⁵ Hiermit sind die Einwohnergrenzwerte gemeint, welche es zu erreichen gilt, um in die nächste „Gehaltsstufe“ zu gelangen, sowie eine Erhöhung des Monatsbeitrags für die Bürgermeister herbeiführen.

kurz davor waren diese zu überschreiten. Die Spekulation der politischen Führung durch Einwohnerzuwachs einen persönlichen Vorteil zu erhalten kann demnach auch einen zusätzlichen Grund für die Entwicklung von Neubaugebieten darstellen und generell auch als legitim angesehen werden.¹⁸⁶ Weiter erklärte Seimetz, dass: „die Steuerung dieser Entwicklung hat zur damaligen Zeit eindeutig versagt, was die Ursache dafür ist, dass heute nicht nur große Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind, sondern im stärkeren Maße sogar Außenentwicklungspotentiale“¹⁸⁷. Demnach hat die Einführung des Raum+ (später RAUM+Monitor) einen ersten detaillierten Überblick über die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale geschaffen und eine bessere Regulierung bzw. Steuerung bezweckt.¹⁸⁸

Einwohnerzahl der Ortsgemeinde		Monatsbetrag	Jahresbetrag	
bis zu		150	296,00 €	3.552,00 €
von	151 bis	300	435,00 €	5.220,00 €
von	301 bis	500	573,00 €	6.876,00 €
von	501 bis	750	707,00 €	8.484,00 €
von	751 bis	1.000	846,00 €	10.152,00 €
von	1.001 bis	1.250	981,00 €	11.772,00 €
von	1.251 bis	1.500	1.118,00 €	13.416,00 €
von	1.501 bis	2.000	1.258,00 €	15.096,00 €
von	2.001 bis	2.500	1.392,00 €	16.704,00 €
von	2.501 bis	3.000	1.530,00 €	18.360,00 €
von	3.001 bis	4.000	1.666,00 €	19.992,00 €
von	4.001 bis	5.000	1.803,00 €	21.636,00 €
von	5.001 bis	6.000	1.943,00 €	23.316,00 €
von	6.001 bis	7.500	2.078,00 €	24.936,00 €
von	7.501 bis	20.000	2.351,00 €	28.212,00 €
von mehr als		20.000	2.488,00 €	29.856,00 €

Tabelle 8 Aufwandsentschädigung für kommunale Ehrenämter (KomAEVO)¹⁸⁹

Trotzdem ist festzuhalten, dass gerade durch erfolgreicher Außenentwicklung in einem kürzeren Zeitraum eine höhere Anzahl an Einwohnern generiert werden kann als durch den langwierigen

¹⁸⁶ Vgl. Prof. Dr. Hans-Jürgen Seimetz - Podiumsdiskussion - Tagung Innenentwicklung Schweiz: Möglichkeiten und Herausforderungen; youtube.com. (2013) <https://www.youtube.com/watch?v=c4eUx02_DNM>, Zugriff: 10.05.2018

¹⁸⁷ Definition gemäß RAUM+Monitor.

¹⁸⁸ Die Regulierung fand insbesondere durch die Folgen des Projektes Raum+ statt, welches durch seine Einflussnahme auf die Berechnung der Schwellenwerte die Möglichkeiten zur Außenentwicklung reduzierte.

¹⁸⁹ Quelle: Landesverordnung über die Aufwandsentschädigung für kommunale Ehrenämter (KomAEVO) Vom 27. November 1997 § 12 Aufwandsentschädigung der Ortsbürgermeister.

Prozess der Innenentwicklung¹⁹⁰, was neben dem positiven Effekten für die Gemeinden (z.B. Steuermehreinnahmen) auch persönliche Vorteile für Bürgermeister, durch die Erhöhung des Aufwandsentschädigungsbetrags, mit sich bringen kann (vgl. Tab. 8).¹⁹¹ Diese Problematik bzw. dieses Steuerungsversagen und die Abschöpfung persönlicher Vorteile stellen sich nicht nur als Restriktion für die Mobilisierung der Innentwicklungspotentiale dar, sondern treiben die Außenentwicklung weiter voran.

Der Neubaugebietsausweisung geht immer ein Abwägungsprozess voraus. Die Gemeindevertreter kennen die grundlegenden Vor- und Nachteile der Außenentwicklung, messen ihnen jedoch unterschiedliche Stellenwerte bei und sind demnach bereit Risiken einzugehen (vgl. Abb. 45). Die nachfolgende Abbildung fasst nochmals grob die grundlegenden Pro- und Kontrapunkte zusammen, welche bei einer Außenentwicklung berücksichtigt und in Einklang gebracht werden müssen.

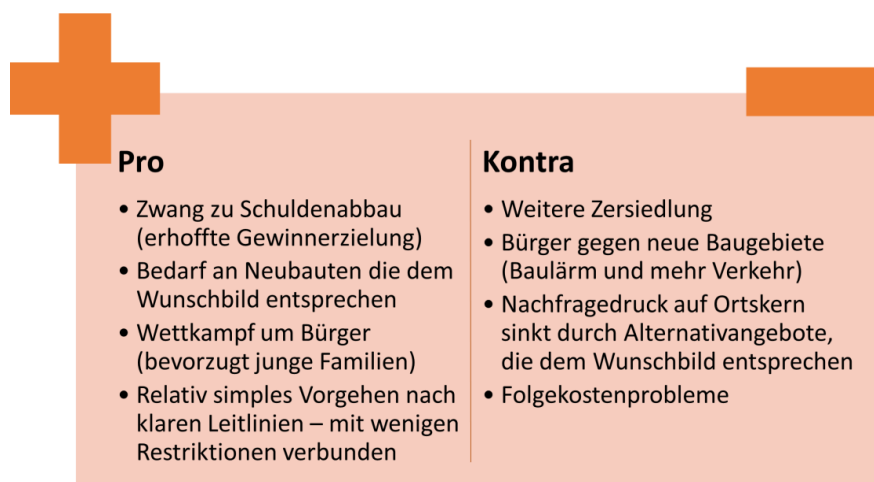


Abbildung 45 Pro und Kontra der Neubaugebietsausweisung (Eigene Darstellung)

Mentalitäten, Einschätzungsvermögen sowie Prioritäten im Abwägungsprozess unterscheiden sich jedoch pro Gemeinde. In der Verbandsgemeinde Wallmerod beispielsweise wurde mittels Abstimmung aller 21 Ortsgemeinden beschlossen, keine Neubaugebiete auszuweisen und den Fokus auf die Ortskerne zur richten. Lediglich durch Ergänzungssatzungen können neue Baugrundstücke geschaffen werden. Auch die Ortsgemeinde Käshofen setzt auf eine konsequente Innenentwicklung und hat sich dazu entschlossen, keine Mobilisierung von Außenentwicklungspotentiale bzw. Entwicklung eines Neubaugebietes vorzunehmen. Zusammengefasst beeinflussen mehrere Aspekte das politische Denken bzw. die Mentalitäten der Gemeindevertreter für die Entwicklung von Neubaugebieten. Jedoch spielt hierbei auch meist der Zufall eine bedeutende Rolle. So können sich die Mentalitäten in Gemeinden mit identischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsanzahl,

¹⁹⁰ Vgl. Kapitel 2.7 „Bausteine/Phasen des Innenentwicklungsprozesses“.

¹⁹¹ Hierbei sollte die Amtszeit der ehrenamtlichen Bürgermeister berücksichtigt werden. Durch die Außenentwicklung kann ein Bevölkerungswachstum innerhalb der begrenzten Amtszeit mit höherer Wahrscheinlichkeit wesentlich schneller erreicht werden als durch die Aktivierung von einzelnen Baulücken oder Leerständen im Ortskern (angenommen, dass keine größere Innenpotentialfläche vorhanden ist, welche mittels B-Plan nach § 13 a BauGB entwickelt werden kann).

Nachfrage, Haushaltsituation, vorhandene Innenentwicklungspotentiale, Bodenpreise, etc.) massiv voneinander unterscheiden und die Prioritäten völlig unterschiedlich gesetzt werden.

Ökologische Rahmenbedingungen

Daneben spielen auch ökologische Rahmenbedingungen und insbesondere die ökologischen Schlüsselfunktionen eine erhebliche Rolle bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen. Neben dem Ziel des verringerten Flächenverbrauchs, welchem eine Mobilisierung von Außenpotentialen grundsätzlich entgegensteht, müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Aus diesem Grund müssen die negativen Umweltauswirkungen, die sich durch die geplante Wohnnutzung auf die zu schützenden Umweltgüter, Ressourcen und Gebiete ergeben würden, vermieden oder soweit wie möglich reduziert werden. In diesem Zusammenhang nennt § 1 a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aus nationalem und europäischem Recht, welches die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, den Bodenschutz sowie die Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie betrifft. Oft ergeben sich bei der Entwicklung eines Neubaugebietes umfangreiche Eingriffe in die Natur- und Landschaft, welche durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 „Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich“, auszugleichen sind. Ausgleichsmaßnahmen können sowohl am Ort des Eingriffs als auch an anderer Stelle erfolgen, sofern diese mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie mit den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind (vgl. § 1a Abs. 3). Insgesamt sollte bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen die ökologische Bewertung deshalb frühzeitig berücksichtigt werden. Wesentlicher Unterschied zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale ist jedoch, dass bei Vorhandensein mehrerer ökologischer Restriktionen, Alternativmöglichkeiten bestehen. Somit können beispielsweise durch einen Flächentausch im FNP, Flächen zur Mobilisierung vorbereitet werden, welche keine ökologischen Schlüsselfunktionen beinhalten bzw. bei welchen der Eingriff in Natur und Landschaft nur gering ist. Die bauliche Innenentwicklung beschränkt sich im Gegensatz hierzu immer auf den Bestand. Somit sind Alternativoptionen bei einer Unüberwindbarkeit aufgrund ökologischer Restriktionen nicht vorhanden.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Auch städtebauliche Rahmenbedingungen müssen bei der Mobilisierung der Außenentwicklungspotentiale berücksichtigt werden. Durch die notwendige Aufstellung des Bebauungsplans bei der Entwicklung eines Neubaugebietes, ergeben sich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Hierbei können aus städtebaulichen Gründen die in § 9 BauGB abschließenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Art, Maß, überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, etc.) in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (aus der BauNVO und LBauO) getroffen werden.¹⁹² Hierdurch entsteht eine planerische Bindung, welche zwingend eingehalten werden muss. Einzelne Festsetzungen können sich deshalb zu einer Restriktion verdichten und die Wunschvorstellung der privaten Bauherren einschränken. Deshalb ist es wichtig, einerseits den jeweiligen Bebauungsplan nachfrageorientiert zu gestalten und einen nötigen Spielraum zu gewähren, sodass private Eigentümer die jeweilige Wunschvorstellung möglichst umsetzen können, aber andererseits auch eine gestalterische Homogenität zu erreichen ist. Hierbei sollten regionaltypische Gestaltungsmerkmale aufgegriffen werden, welche die Mobilisierung zugunsten der Stärkung des Ortsbilds und der baukulturellen Identitätsstiftung auch bewusst einschränken.¹⁹³

¹⁹² Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 LBauO RLP können örtliche Bauvorschriften als Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen (§ 88 Abs. 4 LBauO). Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans.

¹⁹³ Unter regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen werden lokale/regionale Baustile, Materialien und Formen zusammengefasst.

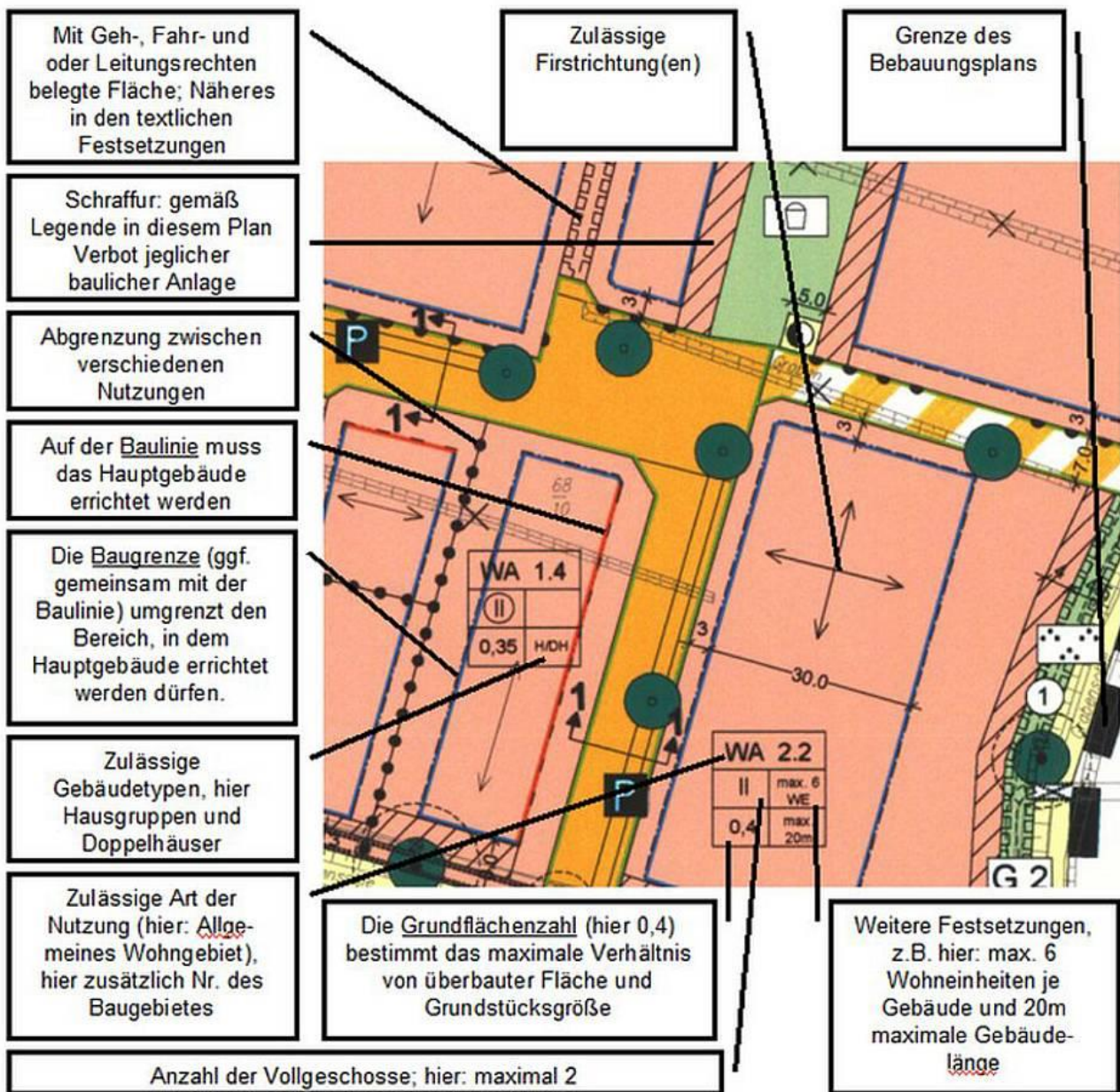


Abbildung 46 Mögliche zeichnerische Festsetzungen in einem Bebauungsplan¹⁹⁴

Dies ist jedoch nicht nur der Fall bei der Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen. Auch bei der Flächenentwicklung der Innenpotentiale (vgl. Spektrum bauliche Innenentwicklung) ist überwiegend ein Bebauungsplan notwendig, welcher Festsetzungen enthält, an die der Bauherr gebunden ist und die sich restriktiv darstellen können.

Daneben müssen bei der Entwicklung eines Neubaugebietes die geplanten Wohnbauflächen neu erschlossen werden. Wie bereits beschrieben führt dies zu hohen Kosten, welche die Gemeinde

¹⁹⁴ Quelle: <<https://www.bauen.de/a/bebauungsplan-was-auf-ein-grundstueck-gebaut-werden-darf.html>>, Zugriff: 11.05.2018.

vorfinanzieren muss, oder einen privaten Erschließungsträger mittels Erschließungsvertrag damit beauftragt (vgl. § 11 BauGB).

Die Grundstückszuschnitte stellen sich im Gegensatz zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen weniger als Restriktion dar, da durch die Bodenordnung bzw. durch das Umlegungsverfahren neue Grundstücke mit geeignetem Zuschnitt entstehen, welche sich an einer zuvor erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientieren. Wie das Beispiel der Planungszwillinge bereits darlegte, ist ein Umlegungsverfahren bei der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale (z.B. Nachverdichtung grundstückübergreifender Flächen) wesentlich schwieriger, da hierbei die unterschiedlichen Eigentümerinteressen sowie die Bindung an gewachsene Grundstücksgrenzen von Bedeutung sind und die Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts, welches eine Neuordnung der Grundstückverhältnisse vorschlägt, stark hemmt.

2.7. Vorgehen der baulichen Innen- und Außenentwicklung

2.7.1. Bausteine/Phasen des Innenentwicklungsprozesses

Vorab ist zu sagen, dass eine universale Vorgehensweise der baulichen Innenentwicklung bzw. ein immer gleichbleibender Ablauf, mit einer genauen Vorgabe der einzelnen Schritte, sowohl in der Theorie als auch insbesondere in der Praxis, nicht gegeben ist. Dies geht aus einem umfangreichen Vergleich der einschlägigen Literatur hervor. Die bauliche Innenentwicklung ist ein essentieller Teil der Ortsentwicklung und kann je nach Gemeinde verschiedene Problematiken und Handlungsfelder aufweisen, weshalb ein festes, methodisches Vorgehen nicht möglich bzw. zielführend wäre. Hierzu kann als Beispiel der Vergleich eines extrem dicht bebauten Dorfes an der Mosel zu einer Gemeinde im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur (z.B. Landkreis Kusel) gebracht werden. Hierauf Bezug nehmend stellen sich völlig unterschiedliche Rahmenbedingungen, Problematiken und Handlungsfelder in den beiden Gemeinden dar, was einer allgemeingültigen städtebaulichen Gesamtlösung widerspricht.

Dennoch können einzelne Basisbausteine bzw. Phasen detektiert werden, welche immer wieder in ähnlicher Abfolge vorkommen und ein grobes Muster des Vorgehens der baulichen Innenentwicklung erkennen lassen.¹⁹⁵ Die jeweilige Ausgestaltung bzw. Umsetzung der einzelnen Bausteine/Phasen variiert je Gemeinde jedoch sehr stark und richtet sich nach der jeweiligen vorherrschenden Problematik.

Dementsprechend gliedern sich die Bausteine und Phasen der baulichen Innenentwicklung in chronologischer Reihenfolge wie folgt:

¹⁹⁵ Dies wurde durch umfangreiche Recherchen i.V.m. Erkenntnissen aus Expertengesprächen und Praxisarbeiten identifiziert.

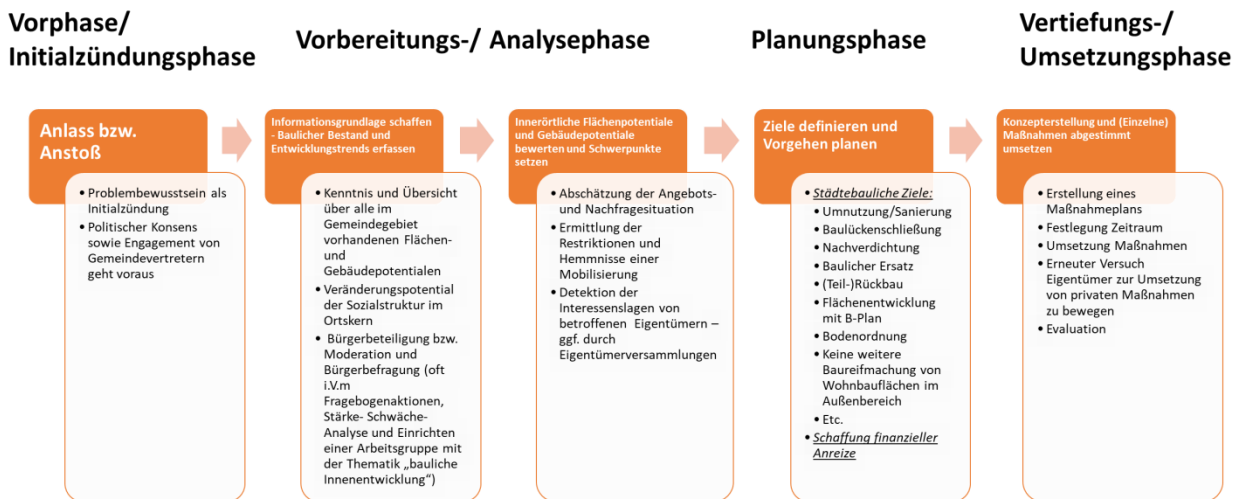


Abbildung 47 Phasen des Innenentwicklungsprozesses (Eigene Darstellung)

Insbesondere auch die Dorferneuerung als informelles Instrument/Förderprogramm der Ortsentwicklung und mit der Schwerpunktsetzung die strukturellen und funktionalen Umstrukturierungen in den Dörfern und Gemeinden zu erfassen und gezielt zu steuern, kann das Vorgehen der Innenentwicklung entscheidend prägen.¹⁹⁶ Häufig kommt ein Innenentwicklungsprozess erst durch die Dorferneuerung zustande oder es wird bei der Umsetzung auf Erfahrungen oder einzelne Elemente der Dorferneuerung zurückgegriffen.¹⁹⁷

Vorphase/Initialzündungsphase (Anlass bzw. Anstoß)

Die Entscheidung einer Gebietskörperschaft das Augenmerk auf die bauliche Innenentwicklung zu legen und einen zielorientierten Prozess in Gang zu setzen, welcher am Ende zu großen Erfolgen führt, kann durch unterschiedliche Triebkräfte hervorgerufen werden.¹⁹⁸ Oftmals kommt der entscheidende Anstoß durch schon längerfristig vorhandene Probleme, mit welchen die Gemeinden zu kämpfen haben und für die bisher keine Lösungsansätze gefunden wurden (vgl. Kapitel 2.1). Hohe Leerstandsquoten und eine Entleerung der Ortskerne, Abwanderung der Bevölkerung sowie keine Möglichkeiten der Neuausweisung von Wohnbauflächen trotz Nachfragedrucks, sind nur einige dieser Problematiken, welche den Anstoß von Innenentwicklungsprozessen hervorrufen können. Das notwendige Problembewusstsein ist demnach die treibende Kraft zum „Prozessstart“. Werden vorhandene Probleme seitens der Gemeindevertreter nicht eingestanden oder verschönt dargestellt, kann kein problemorientierter Innentwicklungsprozess zustande kommen. Ein politischer Konsens sowie das notwendige Engagement sind deshalb die essentiellen Aspekte dieser

¹⁹⁶ Vgl. Bayrisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten. (2006). Ländliche Entwicklung in Bayern - Aktionsprogramm Dorf vital - Innenentwicklung in der Dorferneuerung, S. 22.

¹⁹⁷ Elemente der Dorferneuerung: Bürgerbeteiligungen, Erstellen von Arbeitskreisen, Fragebogenaktionen etc.

¹⁹⁸ Unter Erfolge werden alle Errungenschaften verstanden, welche insbesondere den Problemen, die eine Abwärts-spirale der Ortskerne verursachen, entgegenwirken.

Vorphase. Aus unterschiedlichen Praxiserfahrungen geht zudem hervor, dass die Innenentwicklung auch überwiegend von „Außen“ angestoßen wird. Das bedeutet, dass die engagierten Ortsplaner Problematiken oftmals schneller erkennen und versuchen, die Gemeinde darauf hinzuweisen bzw. dafür zu sensibilisieren. Nur selten ergreifen die Gemeindevertreter selbst die Initiative zum Prozessstart, da zum Teil auch die notwendigen fachlichen Kompetenzen nicht vorhanden sind sowie die ehrenamtliche Tätigkeit einen so umfangreichen und zeitaufwendigen Prozess wie die bauliche Innenentwicklung nicht stemmen kann. Deshalb ist auch zu vermuten, dass primär der Anstoß durch die Bevölkerung oder von einem außenstehenden Ministerium oder einer Institution kommt, bevor die Gemeindevertreter selbst die Initiative ergreifen (vgl. Kapitel 2.6.1). Generell können Innenentwicklungsprozesse nur dann erfolgreich sein, wenn Gemeinden einen politischen Willen dazu haben und ein allgemeiner politischer Konsens darüber besteht, welcher auch die Konsequenzen der Baulandausweisungspolitik in ihrer Wechselwirkung betrachtet.¹⁹⁹

Daneben können weitere Anstoßmechanismen die Innenentwicklung „unbewusst“ in Gang bringen. Dies ist oft der Fall, wenn einzelne umgesetzte innerörtliche Projekte Erfolge erzielen, was zu einem „Domino-Effekt“ innerhalb der Gemeinde führt und letztendlich einen positiven Anreiz zu weiteren Maßnahmen oder Teilnahmen an Wettbewerben gibt, wie z.B. „Unser Dorf hat Zukunft“.²⁰⁰ So drängt sich die bauliche Innenentwicklung vermehrt in den Fokus der Gemeindevertreter, welche sich zum Ziel setzen, die erfolgreichen Maßnahmen weiterzuführen. Der Start des Innenentwicklungsprozesses wurde in diesem Fall eher durch eine Aneinanderreihung mehrerer Zufälle bewirkt.

Vorbereitungs-/Analysephase (Schaffung der Informationsgrundlage)

Der nächste Schritt, welcher regelmäßig im Rahmen eines Innentwicklungsprozesses vorkommt, ist die Schaffung der notwendigen Informationsgrundlage bzw. die Ermittlung der Grunddaten. Zur Planung der Innenentwicklung erfolgen im Rahmen der Status-quo-Analyse folgende Ermittlungen:

1. Erhebung allgemeiner Daten zur Bevölkerungsentwicklung, Altersstrukturdaten, Wanderungsbewegung, Wirtschafts- und Versorgungsinfrastruktur etc.
2. Nutzungskartierung des Gebäudebestands bzw. Ermittlung der Gebäudepotentiale:
 - Ermittlung von Total-Leerständen, Teilleerständen und potentiellen Leerständen in Bezug auf Hauptgebäude.
 - Ermittlung von intensiv und extensiv genutzten sowie leerstehenden Scheunen und Nebengebäuden.

¹⁹⁹ Vgl. Raab, A. (2006). Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement bei Stadt- und Dorfumbau; In: Mitteilungen des DVW-Bayern e.V. 50. Jahrgang, Heft 4/2006, S. 554.

²⁰⁰ Der „Domino-Effekt“ ist in diesem Zusammenhang die „Abfolge von Ereignissen, von denen jedes einzelne zugleich Ursache des folgenden ist und die alle auf ein einzelnes Anfangsereignis zurückgehen“ (Wikipedia). Zum Beispiel kann die Sanierung eines Gebäude durch einen Privateigentümer zu weiteren Sanierungen in der Umgebung führen, die wiederum zu weiteren Sanierungen führen usw.

3. Nutzungskartierung des Freiraums bzw. Ermittlung der Flächenpotentiale:

- Ermittlung von Brachflächen und Baulücken.
- Ermittlung der horizontalen Nachverdichtungspotentiale bzw. der rückwärtigen Grundstücksteile mit Nutzungspotential in der zweiten und/oder dritten Reihe aufgrund einer großen Grundstückstiefe.
- Ermittlung von grundstückübergreifenden Flächenpotentialen (z.B. Außenbereichsinsel im Innenbereich).

Hiermit bekommen die Gemeinden einen umfangreichen Überblick aller vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und können darauf aufbauend den Innenentwicklungsprozess planen. Die Ermittlungen erfolgen oftmals in Verbindung mit einer Bürgerbefragung bzw. Fragebogenaktion im Rahmen eines Moderationsprozesses.²⁰¹ Nur so können genaue Informationen über die verschiedenen Potentiale gesammelt werden, denn selbst bei sehr kleinen Gemeinden reicht die Aufnahme der Potentiale durch einen Planer im Zuge einer Ortsbegehung nicht aus. Sollen detaillierte Informationen über im Privatbesitz befindliche Potentiale erfasst werden, ist die Befragung der Eigentümer als auch die Berücksichtigung der Ortskenntnisse von Gemeindevertretern unbedingt notwendig.²⁰² Auch Einwohner als „Experten vor Ort“ können durch Ihre Erfahrung und Ihr Wissen als Einheimische positive Beiträge für die Aufnahme von Potentialen leisten (z.B. bei der Erhebung von potentiellen Leerständen).

Erschwerend kommt in dieser Phase hinzu, dass für die Ermittlung der Flächen- und Gebäudepotentiale keine einheitliche Erhebungsmethode existiert.²⁰³ In einem Vergleich mehrerer Gemeinden können sich deshalb erhebliche Unterschiede hinsichtlich Definition und Kategorisierung der Potentiale ergeben. Des Weiteren kann die Anwendung unterschiedlicher Erhebungsmethoden auch zu abweichenden Ergebnissen innerhalb einer Gemeinde führen, da diese immer von der Aktualität der vorhandenen Quellen (Luftbild, ALK, ALB) abhängt. Die Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg empfiehlt deshalb, bei der Ermittlung von Flächenpotentialen, insbesondere der Baulücken, eine Vorauswertung auf Grundlage des Luftbilds i.V.m ALK und ALB durchzuführen, welche nachfolgend vor Ort überprüft und gegebenenfalls ergänzt wird.²⁰⁴

²⁰¹ Auch die Dorferneuerung, als wichtiges Instrument der Ortsentwicklung, beschäftigt sich mit der Innenentwicklung. Insbesondere in der Planungsphase der Dorferneuerung werden Arbeitskreise mit verschiedenen Themenschwerpunkten gebildet. In diesem Zusammenhang werden auch die Arbeitskreise „Ortsentwicklung“ oder „Siedlungsentwicklung“ gebildet, welche die Aufnahme von Potentialen unterstützen und Ideen erarbeiten.

²⁰² Z.B. können Nutzungen der Nebengebäude durch Dorfbegehung nicht ermittelt werden. Gleiches gilt für potentielle Leerstände.

²⁰³ Erhebungsmethoden: Erhebung über Luftbild und Abgleich mit erteilten Baugenehmigungen, automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB), automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), örtliche Erhebung.

²⁰⁴ Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. (2003). Kommunales Flächenmanagement - Arbeitshilfe - Bodenschutz 8. Karlsruhe, S. 7.

Vorbereitungs-/Analysephase (Bewertung innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale und Schwerpunktsetzung)

Als Nächstes müssen die Mobilisierungschancen für die ermittelten Potentiale beurteilt werden. Hierzu muss in einem ersten Schritt die lokale Angebots- und Nachfragestruktur untersucht werden. Besitzt die Gemeinde nun Kenntnis über alle vorhandenen innerörtlichen Gebäude und Flächenpotentiale sowie über die Angebots- und Nachfragesituation, folgt nun die zentrale Analysephase, in welcher Aktivierbarkeit und Entwicklungschancen hinsichtlich vorhandener Restriktionen und Hemmnissen beurteilt werden. Die Bewertung erfolgt in der Praxis meist anhand verschiedener Fachkriterien und Bewertungsregeln. Ein komplexes Geflecht an Restriktionen und anderweitigen Rahmenbedingungen, wie sie bereits im Kapitel 2.6.1 beschrieben wurden, charakterisiert diese Phase. Ein einheitliches Vorgehen bei der baulichen Innenentwicklung ist spätestens ab diesem Zeitpunkt nicht (mehr) durchführbar. Wie bereits bekannt, stellen sich insbesondere die heterogenen Interessenslagen der Eigentümer als zentrale Restriktion dar. Deshalb steht in dieser Phase zusätzlich auch der Bürgerdialog bzw. eine Bürgerversammlung, mit den Eigentümern der zuvor erfassten Innenpotentiale, mehrfach im Vordergrund. Durch einen Dialog sollen die jeweiligen Interessen sowie vorgesehenen Planungen bezüglich des jeweiligen Objekts ermittelt werden und gegebenenfalls Anreize und Beratungen zu einer Reaktivierung getätigt werden.

Abschließend können in dieser Phase erste räumliche und thematische Schwerpunkte für die bauliche Innenentwicklung gesetzt werden, da die Analyse abgeschlossen ist und hinreichend Informationen gesammelt wurden.

Zieldefinition und Planung des Vorgehens

Leitbilder und Ziele ergeben sich aus langfristigen fachlichen und politischen Entwicklungsvorstellungen für die jeweilige Gemeinde und bieten einen Handlungsrahmen für die bauliche Innenentwicklung. Aus diesen Vorstellungen können allgemeine Ziele und Maßnahmen abgeleitet werden, mit deren Hilfe sich die Visionen möglichst realisieren lassen. Eine detaillierte Zieldefinition schließt sich jedoch erst unmittelbar an die vorangegangene Analyse und Schwerpunktsetzung an, bei denen konkrete Schwerpunkte und Handlungsfelder ermittelt werden konnten. Allgemein ist das Hauptziel - die Weiterentwicklung des baulichen und freiraumstrukturellen Bestands im Siedlungsraum einer Gemeinde - bereits gegeben, da es Grundlage und zugleich Definition der baulichen Innenentwicklung ist. Die jeweilige Gemeinde bestimmt nun, basierend auf den ermittelten Daten, Problematiken und der Schwerpunktsetzung, die jeweiligen primären Ziele und Strategien (vgl. Abb. 48).

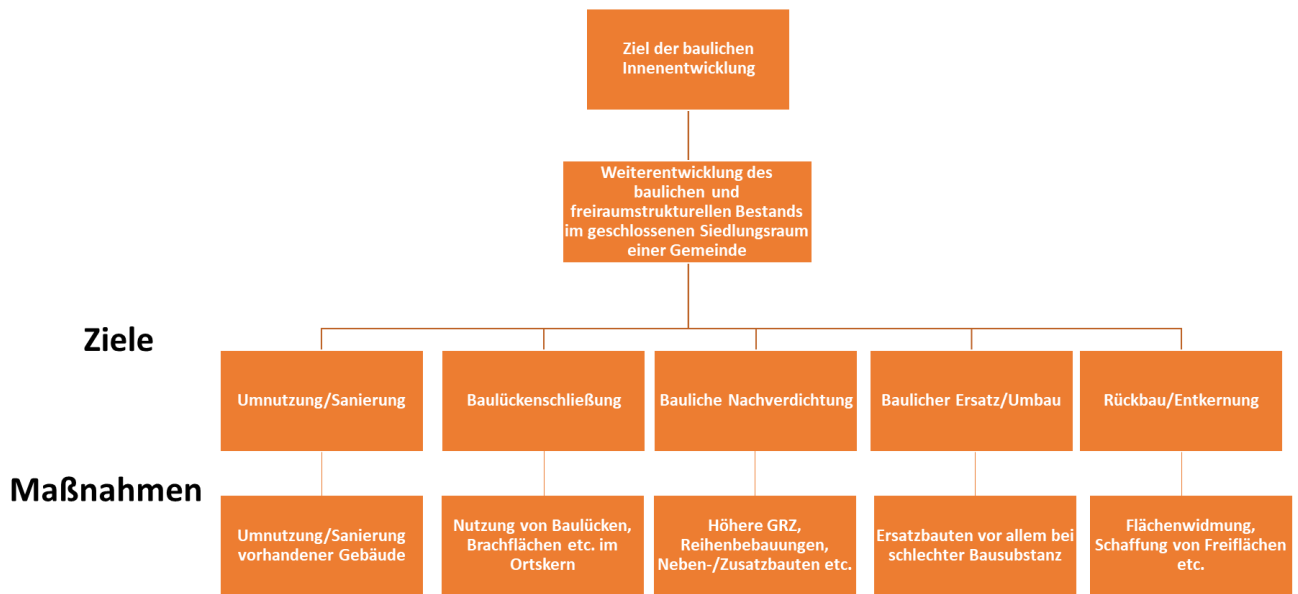


Abbildung 48 Ziele und Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung (Eigene Darstellung)²⁰⁵

Die vorliegende Abbildung zeigt die Bandbreite der Ziele auf, welche innerhalb der baulichen Innenentwicklung eine zentrale Rolle einnehmen. Neben diesen, nach Andreas Raab, dargelegten städtebaulichen Zielen (nicht abschließend), können durchaus weitere allgemeine Zielsetzungen im Rahmen der baulichen Innenentwicklung getätigt werden. Ein Beispiel hierfür wäre das Ziel der Erreichung eines Beschlusses im Gemeinderat zum Stopp der Baureifmachung im Außenbereich (vgl. VG Wallmerod sowie OG Käßhofen).

Je nach ermittelter Problematik ergeben sich unterschiedliche Prioritäten in der Zielsetzung der Gemeinden. Auf dieser Grundlage leiten sich demzufolge auch diverse Maßnahmen ab, welche in der darauffolgenden Phase abgestimmt umgesetzt werden.

Des Weiteren wird sich in dieser Phase mit der Schaffung finanzieller Anreize für Privatpersonen beschäftigt. Auch hier liegt der Fokus in der Praxis überwiegend auf der Förderung durch die Dorferneuerung oder auf der erhöhten Abschreibung innerhalb des Sanierungsgebietes.

Konzepterstellung und Umsetzung von Maßnahmen

Die abschließende Phase wird charakterisiert durch die Konzepterstellung (bzw. Erstellung eines Maßnahmenplans/Handlungskonzepts) als auch durch die eigentliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Wurden Maßnahmen innerhalb eines Handlungskonzepts erarbeitet, gilt es im ersten Schritt, die Finanzierungsmöglichkeiten sowie einen Zeitraum zur Umsetzung dieser Maßnah-

²⁰⁵ Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Raab, A. (2006). Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement bei Stadt- und Dorfumbau; In: Mitteilungen des DVW-Bayern e.V. 50. Jahrgang, Heft 4/2006, S. 553.

men zu klären, personelle Rahmenbedingungen und Kapazitäten zu berücksichtigen und eine Mitwirkungsbereitschaft von Privateigentümer zu erzielen. Daneben müssen auch die Wechselwirkungen einzelner Maßnahmen berücksichtigt werden.²⁰⁶

Neben den in der Abbildung bereits dargestellten herkömmlichen „baulichen Innenentwicklungsmaßnahmen“ (vgl. Kapitel 2.4), müssen sich Gemeinden mit der Durchführung von ergänzenden Maßnahmen beschäftigen. Diese erweitern und vervollständigen die reine Umsetzung von baulichen Maßnahmen um weitere Aspekte bzw. Thematiken wie beispielsweise die wirtschaftliche Betätigung, hoheitliche Aufgaben oder essentielle Öffentlichkeitsarbeit und können hierdurch auch die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Nachstehend wird eine nicht abschließende Auswahl an anwendbaren Maßnahmen beispielhaft aufgeführt:

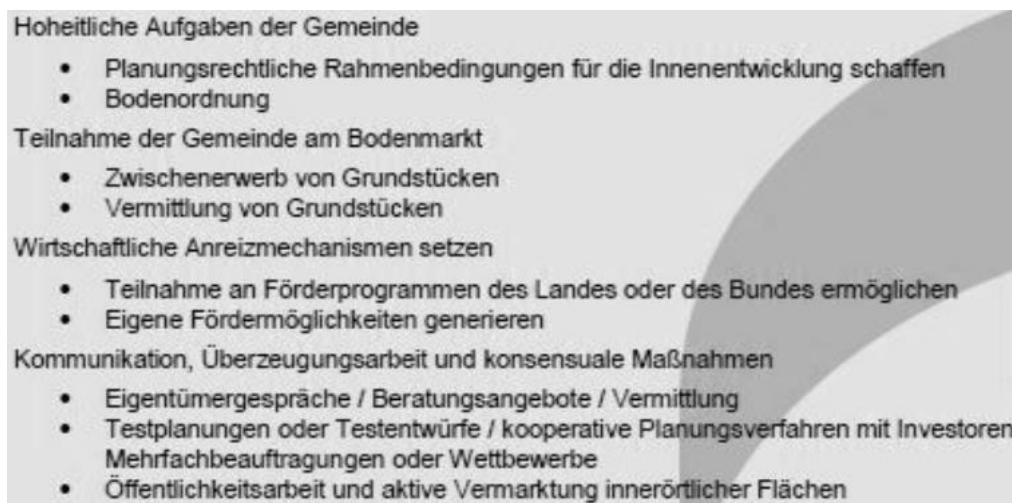


Abbildung 49 Beispielhafte Auswahl anwendbarer Maßnahmen²⁰⁷

Demnach kann gesagt werden, dass Maßnahmen in enger Wechselbeziehung zueinanderstehen und sich gegenseitig die notwendigen Rahmenbedingungen eröffnen können. Somit besteht die bauliche Innenentwicklung aus mehr als der Umsetzung von Einzelmaßnahmen.

Die Mobilisierung der Eigentümer zur Umsetzung privater Maßnahmen stellt eine kontinuierliche Aufgabe innerhalb des Innenentwicklungsprozesses dar und wird in der Praxis insbesondere selbst noch in der letzten Phase als zentrale Herausforderung gesehen.²⁰⁸

Abschließend kennzeichnet sich diese Phase durch eine umfangreiche Evaluation. Ein ausführlicher Sach- und Lagebericht wird erstellt und auf dessen Grundlage zukünftige Maßnahmen geplant oder Förderprogramme verlängert.

²⁰⁶ Vgl. Verband Region Stuttgart. (2014). Wege zur Innenentwicklung in der Region Stuttgart - Dokumentation der Workshops zur Nutzung von Flächenpotenzialen in Wohn- und Gewerbegebieten., S.8.

²⁰⁷ Quelle: Verband Region Stuttgart. (2014). Wege zur Innenentwicklung in der Region Stuttgart - Dokumentation der Workshops zur Nutzung von Flächenpotenzialen in Wohn- und Gewerbegebieten., S.8.

²⁰⁸ Vgl. Verband Region Stuttgart. (2014). Wege zur Innenentwicklung in der Region Stuttgart - Dokumentation der Workshops zur Nutzung von Flächenpotenzialen in Wohn- und Gewerbegebieten., S.8.

Fazit:

Grundsätzlich kann ein chronologischer Ablauf von Phasen und Elementen innerhalb des Innenentwicklungsprozesses identifiziert werden. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich hier um einen idealtypischen theoretischen Verlauf handelt, welcher in der Praxis, aufgrund der komplex darstellenden Rahmenbedingungen, Restriktionen und Wirkungsmechanismen, in dieser Form bzw. nach einem universalen Leitfaden nicht auftreten kann. Diese einschränkenden Faktoren erfordern eine ständige Umplanung des Prozesses. Wie die Rahmenbedingungen zeigen, ergibt sich ein Geflecht aus Interessen, Abhängigkeiten, Zwängen und Bindungen innerhalb der Umsetzung der baulichen Innenentwicklung. Der Prozess kann zwar von den Planern vorbereitet und geführt werden, die endgültige Umsetzung der Maßnahmen liegt jedoch zum Teil in der Hand der Privateigentümer und ist demnach überhaupt nicht oder nur schwer steuerbar.²⁰⁹

2.7.2. Einheitliches Vorgehen der Außenentwicklung

In diesem Kapitel wird ausschließlich auf die klassische Außenentwicklung in Form der Flächenentwicklung mittels Bebauungsplan eingegangen. Im Gegensatz zum Vorgehen der baulichen Innenentwicklung (Innenentwicklungsprozess), gibt es hier grundsätzlich eine einheitliche und allgemeingültige Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans, welche in den §§ 1 - 4c sowie 8 – 10 BauGB eindeutig geregelt ist. In Kapitel 2.5.1 wurden die einzelnen Schritte bereits aufgezeigt. Prinzipiell kann das Verfahren in 4 Phasen unterteilt werden:



Abbildung 50 Phasen des Außenentwicklungsprozesses (Eigene Darstellung)

²⁰⁹ Planer können die bauliche Innenentwicklung in Form von Maßnahmen, wie z.B. der Ermittlung und Analyse von Innenentwicklungspotentialen, Durchführung von Eigentümerdialogen, Bauherrenberatungen oder Erstellung von Förderprogrammen, vorbereiten und die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Die operative Umsetzung sowie die zukünftigen Ergebnisse können jedoch nicht mehr kalkuliert oder räumlich und zeitlich bestimmt werden.

Vorphase

Die Vorphase charakterisiert sich durch den Anlass bzw. den Anstoß zur Entwicklung eines Neubaugebietes. Die jeweilige Initiative kann von den folgenden Akteuren ausgehen:

- Von der **Verbandsgemeindeverwaltung** - in Form einer Empfehlung an die jeweilige Ortsgemeinde.²¹⁰
- Vom jeweiligen **Gemeinderat** – nach Diskussionsprozessen
- Von **Investoren** – durch Angebot der Kostenübernahme
- Von der **Bürgerschaft bzw. Interessenten** – indirekt durch hohe Nachfrage an Baugrundstücken auf der „grünen Wiese“.²¹¹

Generell müssen Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungsbefugnis). Der jeweilige Prüfungsmaßstab ist hierbei die **Erforderlichkeit**. Da die Selbstverwaltungsgarantie den Gemeinden einen breiten städtebaulichen Ermessensspielraum einräumt, wäre eine Planung nur dann nicht erforderlich, wenn: *„[...] die Gemeinde mit ihrer Planung keine städtebauliche Konzeption verfolgt, sondern lediglich andere Ziele nicht städtebaulicher Art für den Planbeschluss maßgeblich sind.“* Generell unzulässig sind dementsprechend die sogenannten „Gefälligkeitsplanungen“, beispielsweise eine Planung bzw. Ausweisung zur gezielten Erhöhung des Grundstückswertes für einen bestimmten Eigentümer. Daneben sind auch „Verhinderungsplanungen bzw. Negativ-Planungen“ widerrechtlich, da diese keinen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten, sondern lediglich dazu verwendet werden, Vorhaben gezielt zu verhindern. Als Beispiel kann die Entwicklung von Wohnbaugebieten zur Verhinderung von Windenergieanlagen in unmittelbarer Nähe angeführt werden.²¹² Des Weiteren werden mit der Formulierung „sobald“ zwangsläufig Planungen ausgeschlossen, deren Realisierungen noch völlig fraglich sind und aktueller Anlass hierzu nicht besteht (Zukunftsplanungen).²¹³ Die Erforderlichkeit einer Planung ist ferner auch nicht gegeben, wenn abzusehen ist, dass unüberwindbare rechtliche Restriktionen vorhanden sind. Ein praxisrelevantes Beispiel wäre hier die Ausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG) oder Natur- und Landschaftsschutzgebieten (§ 23 und § 26 BNatSchG). Ob für eine Planung jedoch grundsätzlich überhaupt Bedarf besteht, leitet sich nicht aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz ab, sondern ergibt sich vielmehr aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB als auch aus dem Ermessensspielraum der Gemeinde.²¹⁴ Diesbezüglich kann

²¹⁰ Nur eine Empfehlung durch die Verbandsgemeinde, da Ortsgemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufstellen (Planungshoheit). Dies ergibt sich aus der Selbstverwaltungsgarantie nach Art 28 GG.

²¹¹ In der Praxis gibt es Bürgerbegehren bzw. Bürgerinitiativen, welche die Entwicklung eines Neubaugebietes verhindern wollen.

²¹² Vgl. Gärditz, P. D. (2015/16). Grundzüge des Baurechts - Vorlesung Bauplanungsrecht. Universität Bonn, Rechtswissenschaft, S. 1.

²¹³ Vgl. juracademy.de <<https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/bauleitplanung-materiell-rechtlich.html>>, Zugriff: 25.04.2018.

²¹⁴ Vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) <<https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/32-kommunale-bauleitplanung>>, Zugriff: 25.04.2018.

der Einsatz des Folgekostenrechners RLP zur Wirtschaftlichkeitsberechnung und Risikoabschätzung für die Gemeinde ein nützliches Instrument sein und die Entscheidung zur Erstellung eines Bebauungsplans bzw. Entwicklung eines Neubaugebietes prägnant beeinflussen.

Einen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB jedoch nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Somit ist auch eine gerichtliche Einklage nicht möglich (vgl. § 42 Abs. 2 VwGO).

Vorbereitungs-/Analysephase

Der nächste Schritt ist die Vorbereitung des Planungsprozesses. Hierbei muss primär ein Planungsbüro beauftragt werden, wenn die Gemeinde als Vorhabenträger fungiert. Aus Gründen des Wettbewerbsprinzips, des Wirtschaftlichkeitsgebotes, der Verhältnismäßigkeit sowie des Transparenzgebotes und des Diskriminierungsgebotes, erfolgt die Beauftragung durch ein Vergabeverfahren.²¹⁵ Hierzu gilt es im Vorfeld den Auftragswert abzuschätzen und zu prüfen ob der definierte Schwellenwert überschritten wird und gegebenenfalls ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen ist (vgl. § 3 VgV).²¹⁶ Bei der Beauftragung von Planungsbüros für die Aufstellung von Bebauungsplänen für kleinere Gemeinden ist eine Überschreitung des Schwellenwertes in der Praxis jedoch kaum möglich, da bei einem Vergleich mit § 21 HOAI „Honorare für die Grundleistungen bei Bebauungsplänen“, das jeweilige zu überplanende Baugebiet eine Mindestgröße von 40 ha in Honorarzone III haben müsste, damit eine Überschreitung überhaupt stattfinden kann.²¹⁷ Wird der Schwellenwert überschritten, sind die besonderen Vorschriften für die Vergabe von Architekten und Ingenieurleistungen im Rahmen der Vergabeverordnung (VgV) anzuwenden.²¹⁸ Hierbei kann die Vergabe entweder durch ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 oder im wettbewerblichen Dialog nach § 18 erfolgen. Der Zuschlag geht gem. § 58 Abs. 1 VgV i.V.m. § 127 GWB an das Planungsbüro mit dem wirtschaftlichsten Angebot (bestes Preis-Leistungs-Verhältnis). Neben dem Preis oder den Kosten werden auch qualitative Zuschlagskriterien berücksichtigt. Gem. § 65 Abs. 5 VgV können auch der Erfolg und die Qualität bereits erbrachter Leistungen des Bieters berücksichtigt werden. In § 76 VgV werden spezielle Vorschriften für Architekten- und Ingenieurleistungen geregelt. Dort heißt es, dass Zuschläge im Leistungswettbewerb²¹⁹ vergeben werden, wenn die zu erbringenden Leistungen nach der HOAI zu vergüten sind.

Ist der Auftragswert der Vergabe unterhalb des Schwellenwerts (**überwiegend ist das der Fall**), gelten die Vergabeverordnung (VgV) sowie das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

²¹⁵ Vgl. Bund Deutscher Architekten. (2016). Vergabe von Architektenleistungen - Leitfaden zur Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, S. 14 f.

²¹⁶ Der Schwellenwert für Planungsleistungen beträgt derzeit 221.000€ netto (Stand 2018).

²¹⁷ In Honorarzone II müsste die Fläche demnach mindestens 50 ha besitzen und in Honorarstufe I mindestens 100 ha.

²¹⁸ Die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ist mit dem Inkrafttreten der Vergabeverordnung (VgV) im April 2016 außer Kraft getreten.

²¹⁹ S. hierzu Definition „leistungsgerechter Wettbewerb“ gem. § 24 Abs. 2 GWB.

nicht. Seit Februar 2017 trat zur Regelung der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) in Kraft. Nach § 8 UVgO können Vergaben dieser Art durch öffentliche Ausschreibungen, beschränkte Ausschreibungen (mit oder ohne Teilnahmewettbewerb) oder durch Verhandlungsvergabe (mit oder ohne Teilnahmewettbewerb) erfolgen. Die Sonderregelung zur Vergabe für freiberufliche Leistungen nach § 55 UVgO besagt, dass öffentliche Aufträge über Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflichen Tätigen angeboten werden, grundsätzlich im (Planungs-)Wettbewerb zu vergeben sind. Dabei ist so viel Wettbewerb zu schaffen, wie dies nach der Natur des Geschäfts oder nach den besonderen Umständen möglich ist. Auch hier erfolgt der Zuschlag nach dem wirtschaftlichsten Angebot auf der Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses. Daneben werden auch hier qualitative, umweltbezogene oder soziale Zuschlagskriterien berücksichtigt (vgl. § 43 UVgO).

Es ist jedoch zu sagen, dass ein Vergabeverfahren nicht nur Teil des Vorgehens der Außenentwicklung ist. Auch die bauliche Innenentwicklung bedarf größtenteils der Fachkompetenz eines Planers bzw. Planungsbüros und ist bei Flächenentwicklungen im Innenbereich mittels Bebauungsplans, zur Anwendung dieses Verfahrens verpflichtet. Jedoch ist die Schaffung von Planungsrecht nicht immer notwendig, da Baulücken, kleinere Flächenpotentiale sowie Gebäudepotentiale bereits darüber verfügen (§ 34 BauGB). Die Aktivierung der Privateigentümer zur Mobilisierung ihrer Potentiale steht demnach im Vordergrund der planerischen Tätigkeit und Bedarf nicht zwingend eines externen Planers, sondern kann auch durch die Gemeinde gesteuert bzw. vorangetrieben werden.

Hat ein Planungsbüro den Zuschlag bekommen, erfolgt im nächsten Schritt die Grundlagenermittlung. Hierbei werden bestandsanalytische Rahmenbedingungen erfasst sowie ein Spektrum von Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten erarbeitet und aufgezeigt.²²⁰ Auf dieser Grundlage wird dann die genaue Größe und Anzahl der Baugrundstücke empfohlen und mit den Gemeindevertretern diskutiert. Die Gemeinde gibt zum Teil Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der Baudichte oder Bauweise im Geltungsbereich.

Hauptverfahren:

Das Hauptverfahren bezeichnet das eigentliche Bebauungsplanverfahren, vom Aufstellungsbeschluss bis hin zur Rechtskraft des „qualifizierten“ Bebauungsplans. Folgende Abbildung veranschaulicht den allgemeingültigen Prozess.

²²⁰ Vgl. Fachgebiet Ländliche Ortsplanung TU Kaiserslautern. (2004). Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" OG Schwedelbach, S. 26.

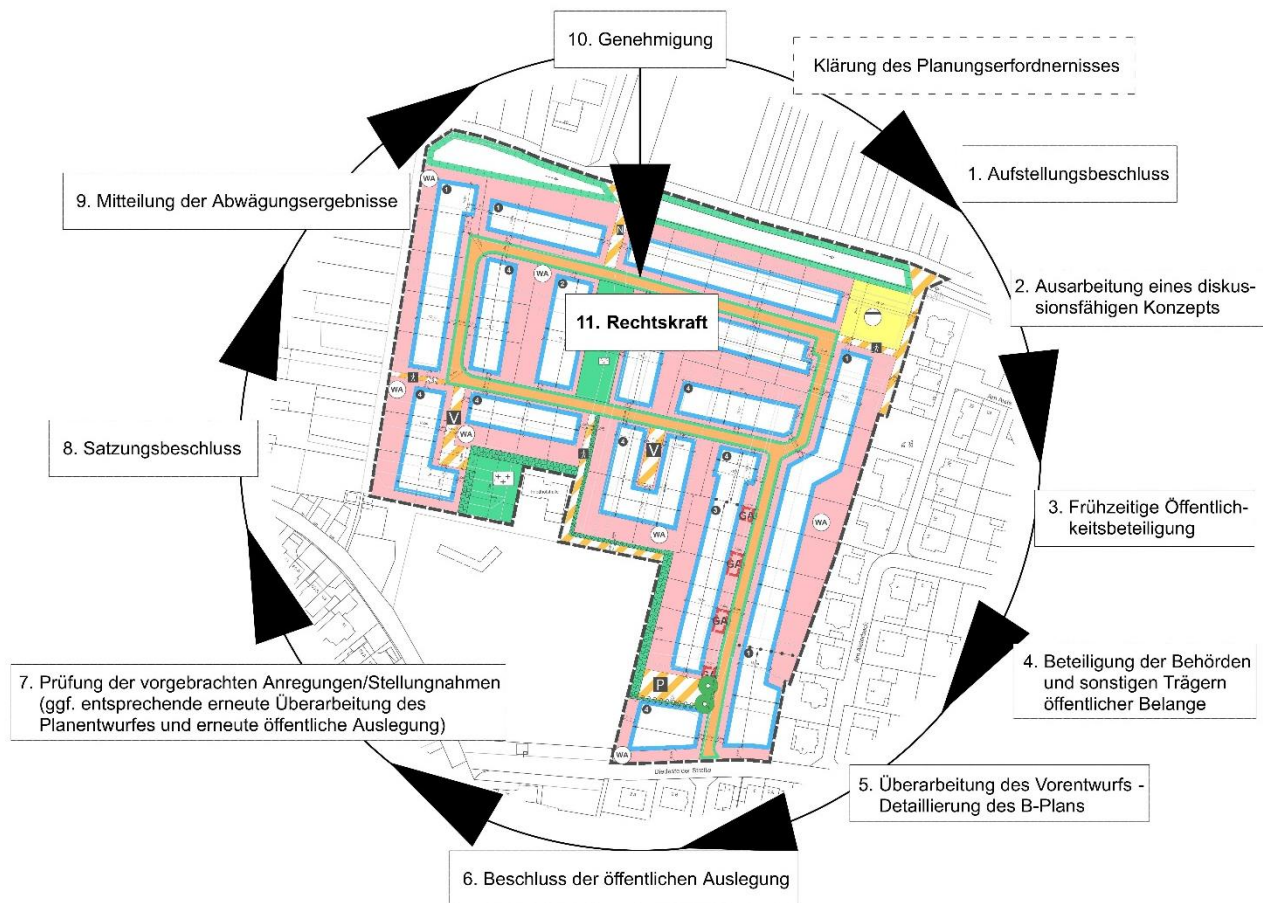


Abbildung 51 Formelles Bebauungsplanverfahren (Eigene Darstellung)²²¹

Die Klärung des Planungserfordernisses beginnt wie bereits erläutert schon in der Vorphase. Im Gegensatz zu einem Innenentwicklungsprozess sind die Schritte des „formellen“ Bebauungsplanverfahrens exakt vorgegeben (vgl. §§ 1 - 4c sowie 8 – 10 BauGB).

Im Kapitel 2.6.2 wurde bereits beschrieben, dass sich bei der Mobilisierung von Außenbereichspotentialen in der Praxis eindeutig weniger Restriktionen ergeben als bei Innenpotentialen, sodass sich diese im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens von vorneherein annähernd kalkulieren bzw. abschätzen lassen. Insbesondere das frühzeitige Öffentlichkeitsverfahren gibt diesbezüglich wichtige Aufschlüsse über die noch vorhandenen Restriktionen, Interessenslagen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Somit schafft die frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit die Möglichkeit planungsrelevanten Anregungen hinsichtlich des jeweiligen Entwurfs bzw. der städtebaulichen Planung bereits in einer frühen Phase zu erfassen und erforderlichenfalls Überarbeitungen bzw. Anpassungen vorzunehmen.

Insgesamt durchläuft das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans 11 Schritte. Dagegen werden zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen überwiegend Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.²²² Demnach gelten

²²¹ Quelle: Eigene Darstellung.

²²² Wenn anderweitig kein Planungsrecht besteht und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend und es kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Es muss außerdem keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden.²²³

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Mobilisierung von Außenpotentialflächen kann sich demnach als weitaus umfangreicher und aufwendiger erweisen als für Innenentwicklungspotentiale, da kein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann. Dagegen können Innenentwicklungspotentiale im Vorfeld deutlich mehr Restriktionen aufweisen, was die Aufstellung eines Bebauungsplans von vornherein gänzlich verhindern kann.

Umsetzungsphase:

Ist der Bebauungsplan rechtskräftig, erfolgt im letzten Schritt seine Umsetzung bis zur Baureifmachung. Hierzu müssen folgende Maßnahmen erfolgen:²²⁴

- Bodenordnung
- Bodenmanagement
- Erschließungsmaßnahmen
- Regenwasserbewirtschaftung
- Ausgleichsmaßnahmen

Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt Vorgaben bzw. Vorschläge zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, welche durch die Bodenordnung bzw. durch die gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB oder durch die freiwillige Umlegung durchgeführt werden kann. Die Bodenordnung kann auch parallel zu Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sie erst nach Satzungsabschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen werden kann.²²⁵

Nach Abschluss der Bodenordnung wird der Gemeinde eine bestimmte Anzahl an Grundstücken zugeordnet, welche unterschiedliche Eigenschaften bzw. Festsetzungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit aufweisen können. Deshalb gilt es, sowohl die Vermarktung als auch die Sicherstellung einer zukünftigen Bebauung optimal zu managen. Die integrierte Bauverpflichtung (3 oder 5 Jahre) eignet sich hierzu besonders gut und ist in der Praxis immer häufiger Gegenstand der privatrechtlichen Grundstückverträge.

Die Ausführung bzw. Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen technischen Infrastrukturen werden vom Bebauungsplan vorgegeben und erfolgen in der Umsetzungsphase.

²²³ Hierbei müssen weiterhin alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingestellt werden.

²²⁴ Vgl. Fachgebiet Ländliche Ortsplanung TU Kaiserslautern. (2004). Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" OG Schwedelbach, S. 50.

²²⁵ Vgl. Fachgebiet Ländliche Ortsplanung TU Kaiserslautern. (2004). Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" OG Schwedelbach, S. 50.

Bereits während der Aufstellung muss die Integration von fachplanerischen Anforderungen, wie beispielweise die Regenwasserbewirtschaftung, erfolgen. Durch geeignete Festsetzungen im Aufstellungsverfahren sowie der Umsetzung zweckmäßiger Maßnahmen in der Umsetzungsphase (z.B. Regenwasserkanäle, Muldensysteme, etc.) müssen diese fachplanerischen Bedarfe sichergestellt werden.

Auch die Realisierung von landesplanerischen Ausgleichsmaßnahmen, welche aufgrund der Eingriffe bei der Herstellung der Erschließung und durch private Baumaßnahmen entstehen, ereignet sich in der Umsetzungsphase. Hierbei können Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen werden (vgl. § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB). Gegebenenfalls kann der Ausgleich auch durch private Grundstückseigentümer erfolgen (z.B. durch Bepflanzung einheimischer Baumarten).

Fazit:

Im Gegensatz zur baulichen Innenentwicklung gibt es im Rahmen der Außenentwicklung deutlich weniger Maßnahmen bzw. Möglichkeiten für die Mobilisierung von Potentialen.²²⁶ Die Innenentwicklung besitzt in dieser Hinsicht ein weitaus größeres Spektrum, woraus ein erheblich größerer Aufwand, bei der Entscheidung der Maßnahmenauswahl, resultiert. Zudem stellen sich die einzelnen Phasen weitaus komplexer dar, da sich diese nicht an einem universalen Leitfaden orientieren können und sich aufgrund der im Verlauf auftretenden Restriktionen ständige Umplanungen und Alternativen ergeben. Dagegen ist das Vorgehen zur Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen größtenteils gesetzlich genauestens geregelt (von der Vergabe über das Bebauungsplanverfahren bis hin zur Umsetzung) und demnach die Umsetzung quantitativ, räumlich sowie zeitlich kalkulierbar.

2.8. Zwischenfazit aus den theoretischen Grundlagen

Wie die bisherigen Ausführungen der aktuellen Trends ergründeten, stellen sich eine Vielzahl von Herausforderung an peripher gelegenen Dörfern in RLP. Die andauernde Überalterung, der anhaltende Strukturwandel, die expansive Siedlungsentwicklung als auch der Bevölkerungsrückgang, der sich in einigen Regionen in RLP abzeichnet, führen zu erheblichen Problematiken in den Altortbereichen (Ortskernen) und fördern die Abwärtsspirale, in der sich die Orte befinden. Folgeeffekte wie hohe Leerstandsquoten (Haupt- und Nebengebäude), eine Vielzahl an unbebauten oder mindergenutzten Grundstücken als auch das Vorhandensein vieler Potentialflächen konnten in diesem Zusammenhang in schrumpfenden Gemeinden identifiziert werden. All diese Faktoren begründen neben dem intensiven Flächenverbrauch das festgeschriebene Postulat der Innen- vor

²²⁶ Bebauungspläne, Außenbereichssatzungen und § 13b BauGB.

Außenentwicklung. Eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung sollte jedoch auch in wachsenden Gemeinden primär fokussiert werden, denn ein Bevölkerungswachstum hat nur einen **indirekten Bezug** zu vitalen Ortskernen. Eine dynamische bzw. lebhaftere Außenentwicklung kann zwar die demographische Statistik von wachsenden Gemeinden positiv beeinflussen, jedoch können sich gleichzeitig ähnliche Problematiken und Herausforderungen in den Altortbereichen zeigen wie in stark schrumpfenden Gemeinden. In diesem Sinne stellen sich nicht nur gleiche Problematiken für die Altortbereiche schrumpfender und wachsender Gemeinden dar, eine lebhaft betriebene Außenentwicklung trotz einer Vielzahl von Innenentwicklungspotentialen (Bauland-Paradoxon) kann den schon ohnehin niedrigen Nachfragedruck nach Wohnraum in den Ortskernen durch die Herstellung von Alternativmöglichkeiten weiter verringern. Die Beschäftigung mit der Innenentwicklung wird demnach nicht nur durch Stagnationen und Schrumpfungen begründet, sondern hängt auch von der Auseinandersetzung mit der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation ab.²²⁷

Da es in der Literatur vielzählige Arten und unterschiedliche Interpretationen der Begriffe „Innen- und Außenentwicklung“ gibt, wird ausschließlich der bauliche Aspekt der Termini in Betracht gezogen und in diesem Zusammenhang eine planungsrechtliche Einordnung vorgenommen. Die planungsrechtliche Einordnung bildet die rechtliche Grundlage von Zulässigkeiten von Vorhaben und legt einschlägige Rechtsvorschriften für die bauliche Innen- und Außenentwicklung dar.

Die Übersicht über die gegebenen baulichen Innenentwicklungspotentiale, in der jeweiligen Gemeinde, bilden die Grundlage einer bestandsorientierten baulichen Innenentwicklung sowie die sich hieraus ergebenden primären Erfordernisse zur Mobilisierung. Innenentwicklungspotentiale können in Flächen- und Gebäudepotentiale kategorisiert werden. In Deutschland stehen ca. 120.000 ha bis 165.000 ha Fläche für die bauliche Innenentwicklung zur Verfügung (mehr als ein Viertel in Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern). Diese Anzahl porträtiert lediglich Baulücken sowie Brachflächen. Daneben können jedoch auch Leerstände, Umnutzungen von Gebäuden, horizontale und vertikale Nachverdichtungen als auch grundstückübergreifende Innenentwicklungspotentiale kategorisiert werden. Jeder der hier genannten Kategorien hat durch seine spezifische Charakteristik unterschiedliche Mobilisierungsanforderungen und einen unterschiedlichen Stellenwert für individuelle Gemeinden. In strukturschwachen Regionen bzw. Gemeinden sollte das Augenmerk auf eine qualitative Innenentwicklung, z.B. durch Umnutzung und Sanierung leerstehender Gebäude und Scheunen, sowie gezielte Rückbaumaßnahmen und Schaffung von Grünstrukturen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Identitäten, gelegt werden. Währenddessen sollte die Aufmerksamkeit wachsender Gemeinden (speziell im Verdichtungsraum) eher auf der Erhaltung der bestehenden Siedlungs- und Baukultur sowie der quantitativen Unterbringung von neuem Flächenbedarf innerhalb des Siedlungskörpers durch eine Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale gelegt werden und das oberste Ziel sein.

²²⁷ Es wird insbesondere die Angebotssituation von Schrumpfungsprozessen beeinflusst, da durch einen negativen, natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungssaldo Innenentwicklungspotentiale bzw. Angebote entstehen.

Doch nicht nur die Anzahl der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale (Gebäude- und Flächenpotentiale) ist entscheidend, sondern auch deren Mobilisierbarkeit. Hierbei sind zahlreiche Rahmenbedingungen zu beachten. Diese können grundsätzlich in sechs Kategorien unterschieden werden und unzählige Bausteine beinhalten. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen bilden auch eigentümerbezogene, ökonomische, politische, ökologische und städtebauliche Rahmenbedingungen die Grundlage zur Aktivierung. Ferner können sich in diesem Kontext Restriktionen ergeben, welche eine Mobilisierung deutlich erschweren oder gar unmöglich machen. Demnach konnte eine enorme Diskrepanz zwischen den theoretisch vorhandenen Potentialen und den realistisch aktivierbaren Gebäude- und Flächenpotentialen festgestellt werden.²²⁸ Angesichts dessen sind die eigentümerbezogenen Rahmenbedingungen besonders hervorzuheben, da sie die Umsetzung der baulichen Innenentwicklung entscheidend prägen und sich oftmals als unüberwindbares Hemmnis beim Versuch einer Mobilisierung darstellen. Wie das Beispiel der Planungszwillinge zeigte, können heterogene Interessenslagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten städtebauliche Planungen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen, welche über mehrere Jahre hinweg entwickelt wurden, gänzlich zunichtemachen (vgl. Planung in Haßloch). Die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen setzt eine maßgebliche Mitwirkung der Eigentümer und deren Investitions- und Verkaufsbereitschaft voraus. Die Eigentümer können aufgrund der unterschiedlichen Interessenslagen, welche zum Teil stark von den aktuellen ökonomischen Trends wie z.B. dem Zinsniveau am Kapitalmarkt abhängig sind, negativ beeinflusst werden. Die Folge ist, dass Privateigentümer nicht zur Aktivierung oder zum Verkauf der Grundstücke bereit sind, sondern diese bevorzugt als Reserve- oder Spekulationsobjekte nutzen. Daneben können aber auch die anderen genannten Rahmenbedingungen einen baulichen Innenentwicklungsprozess stark einschränken. Auch das bestehende Missverhältnis zwischen dem nachgefragten „Wunschbild“ des Einfamilienhauses und dem vorhandenen Angebot im Ortskern hemmt die Aktivierung der Potentiale (vgl. städtebauliche Rahmenbedingungen). Die Schaffung attraktiver und zeitgemäßer Wohnformen in den Ortskernen, welche gegenüber dem Neubau auf der grünen Wiese konkurrenzfähig sind, wäre die primäre Zielsetzung. Doch auch hier können abermals unterschiedliche Rahmenbedingungen zu Beeinträchtigungen führen. Festzuhalten ist, dass **ein enormes Geflecht an unterschiedlichen Restriktionen, Rahmenbedingungen und Wirkungsmechanismen** im Verlauf der Innenentwicklung (Innenentwicklungsprozess) vorhanden ist, was überwunden werden muss, um eine erfolgreiche bauliche Innenentwicklung betreiben zu können. Doch inwieweit kann hierbei noch planerisch gesteuert werden oder ist die erfolgreiche Innenentwicklung Ergebnis vieler glücklicher Umstände zu den passenden Zeitpunkten und demnach ein reines Zufallsprodukt? Die Antwort hierzu sollen die Ergebnisse aus der empirischen Forschung bzw. dem Praxisteil liefern.

²²⁸ Eine genauere Überprüfung dieser Hypothese erfolgt im Praxisteil.

Die Außenentwicklung ist häufig ein Widersacher der Innenentwicklung. Dennoch streben die Gemeinden oft eine Parallelstrategie an, welche sowohl auf die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale als auch die Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich abzielt.²²⁹ Der nachfolgende Praxisteil soll auch Aufschluss darüber geben, welche Maßnahmen im Rahmen einer Parallelstrategie durchgeführt werden und welcher Stellenwert ihnen beigemessen wird. Ferner kann das Verhältnis zwischen den durchgeführten Innen- und Außenentwicklungsmaßnahmen interessante Erkenntnisse bezüglich der Einhaltung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ liefern.

Für die Aktivierung von Außenbereichspotentialen besitzen Gemeinden, im Vergleich zur großen Bandbreite an Aktivierungsmöglichkeiten für Innenentwicklungspotentiale, lediglich zwei Optionen.²³⁰ Daneben ergibt sich eine weitaus unkompliziertere Struktur an Restriktionen innerhalb der beschriebenen Rahmenbedingungen. Speziell im Zusammenhang der eigentümerbezogenen und ökonomischen Rahmenbedingungen bestehen weniger Hemmnisse bei der Mobilisierung, da die immense Wertschöpfung bei der Entwicklung von Ackerland zu Wohnbauland überwiegend im allgemeinen Interesse der Eigentümer liegt. Des Weiteren bedeutet die Baulandentwicklung für viele Gemeinden ein wichtiger finanzieller Entwicklungsfaktor. Jedoch sollte bei Gemeinden mit strukturellen Standortnachteilen und fehlender Grundversorgung eine umfangreiche Risikoabschätzung erfolgen, um ein strukturelles Folgekostenproblem zu vermeiden.²³¹ Mittel- bis langfristig kommt es häufig zu einer Übersteigerung der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen durch die Folgekosten. Resultierend daraus sind Angebotsüberhänge, welche zu Wertverlusten auf den Immobilienmärkten und auch zu „Geisterneubaugebieten“ führen.²³² Wie bereits aus dem Modellprojekt „Kommune der Zukunft Martinshöhe“ konkludiert wurde, sollte:

„Die bauliche Außenentwicklung deshalb nicht als zum Innenpotential konkurrierende „Angebotsplanung“, sondern lediglich als „Auffangplanung“ zur Deckung von Nachfragespitzen betrieben und folglich in mehrere, kleinere Realisierungsabschnitte unter Nutzung vorhandener Erschließungssysteme gegliedert werden“. ²³³

Das allgemeine Vorgehen zur Mobilisierung von Außenentwicklungspotentialen verläuft, im Gegensatz zum Innenentwicklungsprozess, vorwiegend nach genauen Leitlinien. Eine geringere Anzahl an Instrumenten und Restriktionen lassen grundsätzlich eine allgemeingültige Methodik zu (von der Vorphase bis zur Umsetzungsphase). Die Schwierigkeit der Außenentwicklung besteht

²²⁹ Die Vernachlässigung des Ortskerns und eine Politik, welche ausschließlich auf Neuausweisung von Wohnbauland ausgerichtet ist, sind typische Vorwürfe, denen sich Gemeinden in RLP oft stellen müssen. Eine Pauschalisierung dieses Phänomens kann nicht vorgenommen werden, da diese Behauptungen bei keiner der 24 Untersuchungsgemeinden zutreffend waren. Es wird überwiegend eine Parallelstrategie bevorzugt. Oft besteht die Problematik nur darin, dass Erfahrungen und Ressourcen fehlen, um eine erfolgreiche Innenentwicklung zu betreiben.

²³⁰ Klassische Flächenentwicklung mittels Bebauungsplan oder durch Außenbereichssatzung.

²³¹ Der Folgekostenrechner RLP bietet sich hierzu als geeignetes Instrument an.

²³² Zwangsläufig auch ein weiterer Wertverlust der Immobilien im Ortskern.

²³³ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 10.

jedoch darin, vorausschauende Kalkulationen hinsichtlich Nachfrage, Folgekosten und möglicher Gewinnerzielung zu erstellen.

Wie die theoretischen Grundlagen aufzeigten, besteht eine Dringlichkeit zur Fokussierung auf die bauliche Innenentwicklung und nachrangige Betrachtung der Baureifmachung von Neubaugebieten (Außenentwicklung). Jedoch sind die Handlungsmöglichkeiten stark davon abhängig, inwieweit es den Verantwortlichen aus der Politik gelingt, die Eigentümer der bestehenden Potentiale zur Mitwirkung zu aktivieren. Daneben gibt es keinen vorgeschriebenen methodischen Katalog zur Mobilisierung von Flächenreserven und Gebäudepotentialen, da sich sehr heterogene und unüberwindbare Restriktionen im Rahmen der baulichen Innenentwicklung darstellen können. Doch wie sieht die Praxis aus? Wie versuchen Gemeinden dennoch Erfolge durch die bauliche Innenentwicklung zu erzielen und welche Maßnahmen und Förderungen haben sich bewährt? Darauf soll im nachfolgenden Praxisteil detailliert eingegangen werden.

3. Die bauliche Innen- und Außenentwicklung in der Praxis

3.1. Zielsetzung und Methodik der empirischen Forschung

Zielsetzung

Ziel der empirischen Forschung war die Untersuchung der baulichen Innen- und Außenentwicklung in der operativen Umsetzung. Um an aussagekräftige Informationen zu gelangen, wurden mehrere Verbandsgemeinden oder Ortsgemeinden in Rheinland-Pfalz befragt. Gewisse Voraussetzungen waren für die Befragung der Gemeinden erforderlich. Zunächst sollten diese sich bereits mit dem Thema der baulichen Innenentwicklung intensiv auseinandergesetzt haben. Im Ansatz wurde davon ausgegangen, dass sich die Gemeinden mit dem Thema der Außenentwicklung, insbesondere der Entwicklung eines Neubaugebiets, bereits beschäftigt haben. Des Weiteren wurde zum Ziel gesetzt, Gemeinden mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen zu befragen: das heißt Gemeinden aus dem ländlichen und verdichteten Raum, aus schrumpfenden und wachsenden Regionen, kleine und große Gemeinden, Gemeinden aus unterschiedlichen Planungsregionen in Rheinland-Pfalz sowie Gemeinden mit defizitärem oder ausgeglichenem Haushalt. Dadurch sollten gewisse Aussagen, wie etwa über die Hemmnisse beim Vorantreiben der Innentwicklung, am Ende pauschalisiert werden können, ohne an bestimmte Rahmenbedingungen der Gemeinden geknüpft zu werden. Falls statistisch relevante Differenzen aufgrund der besagten Rahmenbedingungen festzustellen wären, könnten diese immer noch erfasst werden. Um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde eine Gemeinde aus jedem Landkreis in Rheinland-Pfalz befragt.

Methodik

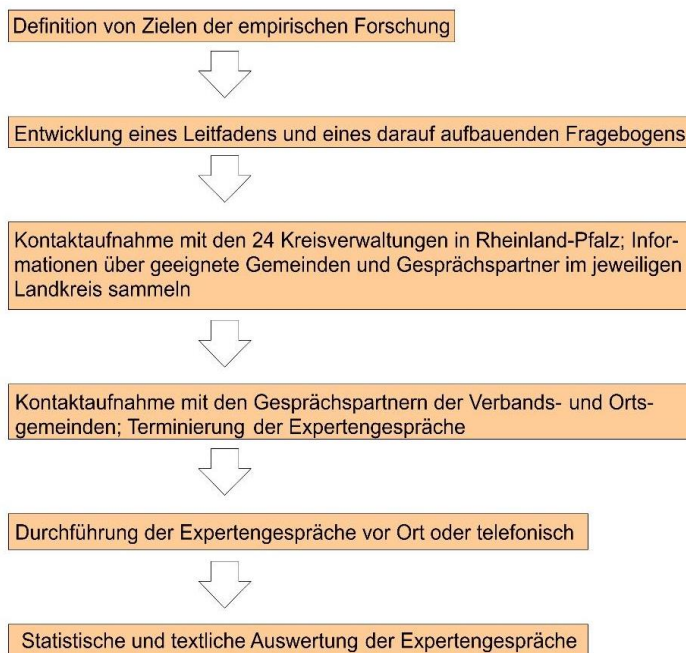


Abbildung 52 Vorgehensweise bei der empirischen Forschung (Eigene Darstellung)

Als Grundlage für die Durchführung der Expertengespräche wurde zunächst ein Gesprächsleitfaden entwickelt (s. Anhang). Der Leitfaden bestand aus drei Themenblöcken. Block 1 „Allgemeine Fragen zur Innenentwicklung“, Block 2 „Maßnahmen der Innenentwicklung“ und Block 3 „Außenentwicklung“. Jeder Block behandelte mehrere thematische Fragestellungen, die aufeinander aufbauten. Um redundante Fragen zu eliminieren, wurden Entscheidungen verlangt („wenn ja“ / „wenn nein“), um je nach Antwort weitere Fragen überspringen zu können. Vorrangiges Ziel war es, herauszufinden, inwiefern das Thema „bauliche Innenentwicklung“ bereits thematisiert wurde. Das heißt welche Potentiale wurden aufgenommen und wie wurden diese kategorisiert. Wie viele Potentiale gibt es in der Gemeinde? Wo liegen die Schwerpunkte? Im 2. Block sollten die Strategien/Maßnahmen und Hemmnisse/Probleme der einzelnen Gemeinden bezüglich der baulichen Innenentwicklung herausgearbeitet werden. Wie geht die Gemeinde mit den Informationen über die Innenentwicklungspotentiale um? Wie sieht eine künftige Planung aus? Mit diesen Erkenntnissen sollten Schlussfolgerungen bezüglich der Außenentwicklung gezogen werden können. Das heißt wie ist die bauliche Außenentwicklung der Gemeinde in Hinblick auf die Innenentwicklung zu bewerten. Es war von Interesse, ob es in den Neubaugebieten schon Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken gab und ob die Ausweisung im gegebenen Umfang sinnvoll war. Am Ende sollten Schlüsse auf die Anwendbarkeit des Baugesetzbuchs gezogen werden können, denn städtebauliche Gebote, insbesondere das Baugebot, können dabei helfen, Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren.

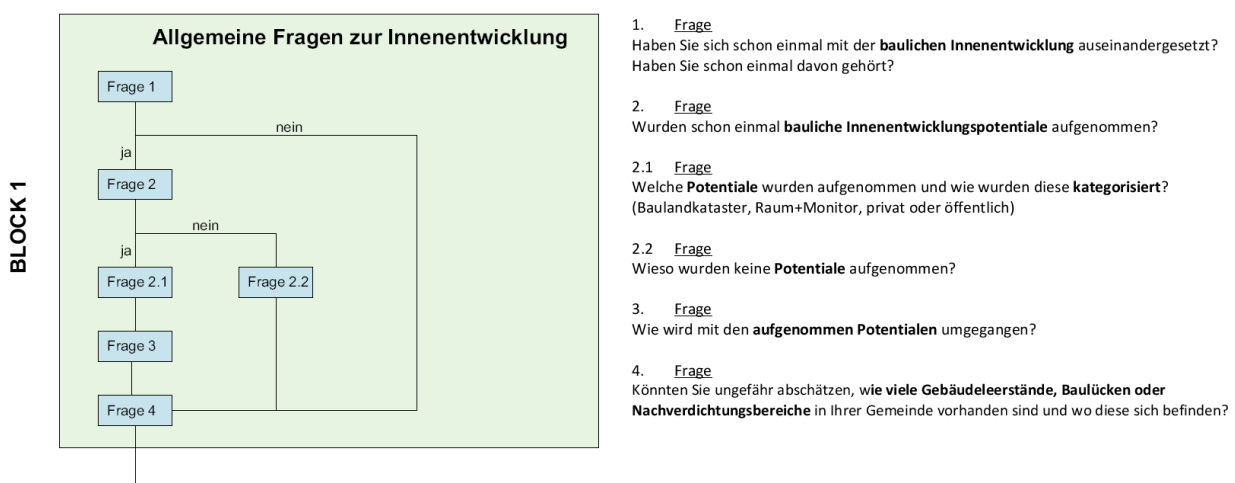


Abbildung 53 Auszug aus dem Gesprächsleitfaden (Eigene Darstellung)

Der Fragebogen baut auf diesem Leitfaden auf. Im nächsten Schritt wurden Kontakte mit den Ansprechpartnern der 24 Kreisverwaltungen hergestellt. Von den Kreisverwaltungen wurden die nötigen Informationen über Verbands- oder Ortsgemeinden innerhalb des Landkreises, die sich mit dem Thema der baulichen Innenentwicklung intensiver auseinandergesetzt haben, gesammelt. Eine Ausnahme bildete der Landkreis Bitburg-Prüm, dessen Kreisverwaltung eine Sonderstellung in Rheinland-Pfalz einnimmt. Der Modellkreis beschäftigt sich intensiv mit dem Thema der Innenentwicklung. Des Weiteren trägt die Kreisverwaltung durch das Projekt „Zukunfts-Check-Dorf“ einen wesentlichen Beitrag zur Steuerung der Innenentwicklung in den Gemeinden bei. Da-

her wurde hier das Expertengespräch mit der Kreisverwaltung durchgeführt. Anschließend wurden die 11 Verbandsgemeinden und 12 Ortsgemeinden kontaktiert, um Gesprächstermine zu vereinbaren. Die Gespräche wurden anhand der Fragebogen durchgeführt. Insgesamt fanden 12 Gespräche vor Ort und 12 Gespräche telefonisch statt.²³⁴ Die gesammelten Informationen wurden durch Materialien, Ortsbegehungen oder Internetrecherchen ergänzt. Anschließend erfolgte die Auswertung der Fragebogen statt. Parallel wurde für jede befragte Gebietskörperschaft ein Steckbrief angelegt. Dieser beinhaltet die wesentlichen Informationen, aus der Umfrage, sowie ergänzenden Materialien. Dazu gehören Rahmenbedingungen der Gemeinde, Potentiale, Probleme/Hemmnisse, Ziele, Strategien/Maßnahmen, Erfolgsquote sowie die Zukünftige Planung der Innenentwicklung, kurze Fakten zur Außenentwicklung, sowie Stärken und Schwächen der Gemeinde.

3.2. Gesamtauswertung der Expertengespräche

Es wurden insgesamt 12 Ortsgemeinden (OG), 11 Verbandsgemeinden (VG) und ein Landkreis (LK) befragt. Jede der 24 Gebietskörperschaften (GK) beschäftigt sich intensiver mit dem Thema „Innenentwicklung“. Dies ist ein Resultat aus der Vorgehensweise bei der Selektion der Gebietskörperschaften (vgl. Kapitel 3.1). Die nachstehende Auswertung kann in den dazugehörigen Tabellen sowie in den Steckbriefen der befragten Gebietskörperschaften im Detail nachgelesen werden (s. hierzu Anhang).

Die Gesamtauswertung aller Expertengespräche wurde zunächst nach den folgenden Schritten gegliedert.

1. Schritt: Bestandsanalyse (Aufnahme von baulichen Innenentwicklungspotentialen)
2. Schritt: Strategie und Zielsetzung (z.B. Dorferneuerungskonzept)
3. Schritt: Gezielte Förderung der Innenentwicklung (durch Maßnahmen/Umsetzung)
4. Schritt: Evaluierung der Maßnahmen (z.B. Teilnahme an Wettbewerben, Erfolgsquote bei der Dorferneuerung)
5. Schritt: Rückschlüsse auf das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“ (Ausweisung von Neubaugebieten)

(1. Schritt) 24 von 24 GK gaben an, schon einmal eine Bestandsanalyse durchgeführt zu haben.

(2. Schritt) 22 der 24 GK haben Dorferneuerungskonzepte aufgestellt.

(3. Schritt) Jede GK förderte die bauliche Innenentwicklung durch unterschiedliche Maßnahmen.

²³⁴ Aufgrund des begrenzten Zeitrahmens konnten nicht alle Gemeinden vor Ort besucht werden. Es wurde jedoch versucht, so viele Gespräche wie möglich persönlich durchzuführen. Dadurch konnten anschließende Ortsbegehungen durchgeführt, sowie Eindrücke gesammelt werden. Z.B. konnten Maßnahmen der Innenentwicklung vor Ort betrachtet und bewertet werden. Diese Informationen stützen die Aussagen über die Praxis der baulichen Innen- und Außenentwicklung.

(4. Schritt) Bei der Befragung nach der Erfolgsquote konnte ein Abfall im Interesse, der ansonsten engagierten GK, verzeichnet werden. Die Hälfte der GK konnte keine Aussagen darüber treffen, ob die angewandten Maßnahmen erfolgreich waren, geschweige denn genaue Zahlen nennen. Sechs der 24 OG nahmen an Wettbewerben teil.

(5. Schritt) Trotz bewusstem Vorantreiben der Innenentwicklung wurden in 17 von 23 GK (Landkreis Bitburg-Prüm ausgenommen) in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen. In 21 von 23 Fällen sind im zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Nur in zwei von 23 GK wurden die Grundstücke in den Neubaugebieten vollständig bebaut. Lediglich vier der 23 GK trafen eine Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten.

Wie sich bei der Befragung zur Innenentwicklung engagierter Gebietskörperschaften herausstellte, reduziert sich das Engagement für eine bauliche Innenentwicklung ab dem 4. Schritt. Hinsichtlich der Außenentwicklung der GK ist festzustellen, dass die meisten trotzdem in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen haben, in denen Grundstücke unbebaut blieben. Diese Grundstücke sind mit Folgekosten (unter anderem aufgrund von defizitärem Betrieb der technischen Infrastruktur) belastet. Zu beachten sind unterschiedliche Rahmenbedingungen, die in der Statistik nicht erfasst wurden. Dazu zählen zeitliche Faktoren (Wann wurde das Neubaugebiet ausgewiesen? Seit wann wird die Innenentwicklung betrieben?) oder die Nachfrage- und Haushalts-situation. Die Nachfragesituation richtet sich nach der Lage der GK in Rheinland-Pfalz (Attraktivität). Nur für drei Landkreise (Mainz-Bingen, Rhein-Pfalz-Kreis, Trier-Saarburg) und sieben kreisfreie Städte (Frankenthal, Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer, Trier und Worms) wird eine Zunahme der Bevölkerung bis 2035 prognostiziert.²³⁵

Ob die Entwicklung eines Neubaugebiets im Außenbereich sinnvoll ist oder nicht, ergibt sich aus verschiedenen Bedingungen, etwa Kosten zur Ersterstellung und Baureifmachung gegenüber den erzielbaren Marktwerten, die geprüft werden müssen. Inwieweit diese Bedingungen bei der Neubaugebietsausweisung der befragten GK zum Tragen kommen, bleibt offen.

Der Häufigkeit von Neubaugebietsausweisungen können zumindest Daten über die Bevölkerungsentwicklung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz gegenübergestellt werden. Statistische Daten belegen, dass die Bevölkerung in 15 der 23 Orts- und Verbandsgemeinden in den letzten 10 Jahren abgenommen hat. Die Wanderungsbilanz der letzten 10 Jahre ist in sieben von 12 OG negativ. In sieben von elf VG fällt die Wanderungsbilanz der letzten 10 Jahre positiv aus. In allen 11 VG liegt der Neubaubedarf an Wohnungen (Bedarfswert nach Leerstandsrisikorechner-rlp.de) bis zum Jahr 2035 bei null. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass keine nachfrageorientierte Neubaugebietsausweisung stattgefunden hat, oder die Potentiale der Innenentwicklung nicht vorrangig ausgeschöpft wurden. Aus ähnlichem Anlass wurde, im Rahmen des Stu-

²³⁵ Vgl. statistisches Landesamt Rheinlandpfalz (2018), Rheinland-Pfalz regional, kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz: Ein Vergleich in Zahlen, S. 25.

dienprojekts „Ortsentwicklung – Lichterfeld 2017“, eine Strategie zur Aktivierung möglicher Potentiale entwickelt. Diese lässt sich auf Gemeinden in Rheinland-Pfalz übertragen. Die Bearbeitungsschritte sind aus Sicht einer Gemeinde nach Priorität und Zeitfenster gestaffelt.

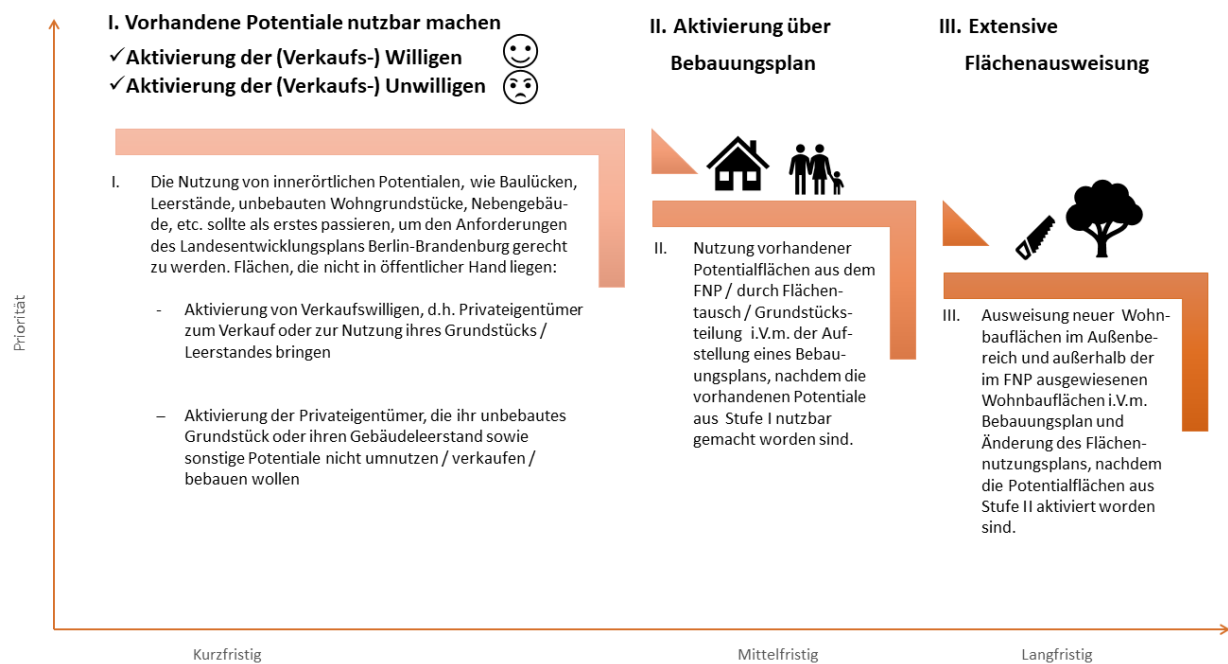


Abbildung 54 Strategie zur Baulandaktivierung; Eigene Darstellung im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung Lichterfeld 2017“

Die meisten (14) GK befinden sich in Verdichtungsräumen (gemäß Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramms IV 2008). Neun der 14 GK weisen im Zeitraum von 2006 – 2016 eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Von den 14 GK liegen acht in verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur. Die restlichen zehn GK befinden sich im ländlichen Raum und davon sieben in ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur. Von den zehn GK im ländlichen Raum lässt sich für sieben eine negative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2006 bis 2016 feststellen (vgl. Kapitel 3.5 – 3.7). Bezüglich der Raumstrukturgliederung können keine wesentlichen Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung beobachtet werden. Ausgenommen davon sind Gemeinden im hoch verdichteten Bereich, Stackeden-Elshem (LK Mainz-Bingen, positive Bevölkerungsentwicklung) und VG Rheinauen (Rhein-Pfalz-Kreis, viele Zuzüge), die positive Entwicklungen verzeichnen.

Jede der befragten Gebietskörperschaften hat bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen: 22x Baulücken, 19x Leerstände, 18x Innenpotentialflächen, 15x Außenreserveflächen, 9x potentielle Leerstände, 3x Haushaltsstruktur sowie 2x Nutzung der Haupt- und Nebengebäude. Die aufgenommenen Potentiale wurden 15x im RAUM+Monitor eingetragen, 7x in einem eigenen Leerstandskataster/-management sowie 7x in einem eigenen Baulücken-/Flächenkataster. Zwei der 24 GK nahmen Nachverdichtungs-/Arrondierungsflächen auf und zwei verwenden ein eigenes GIS.

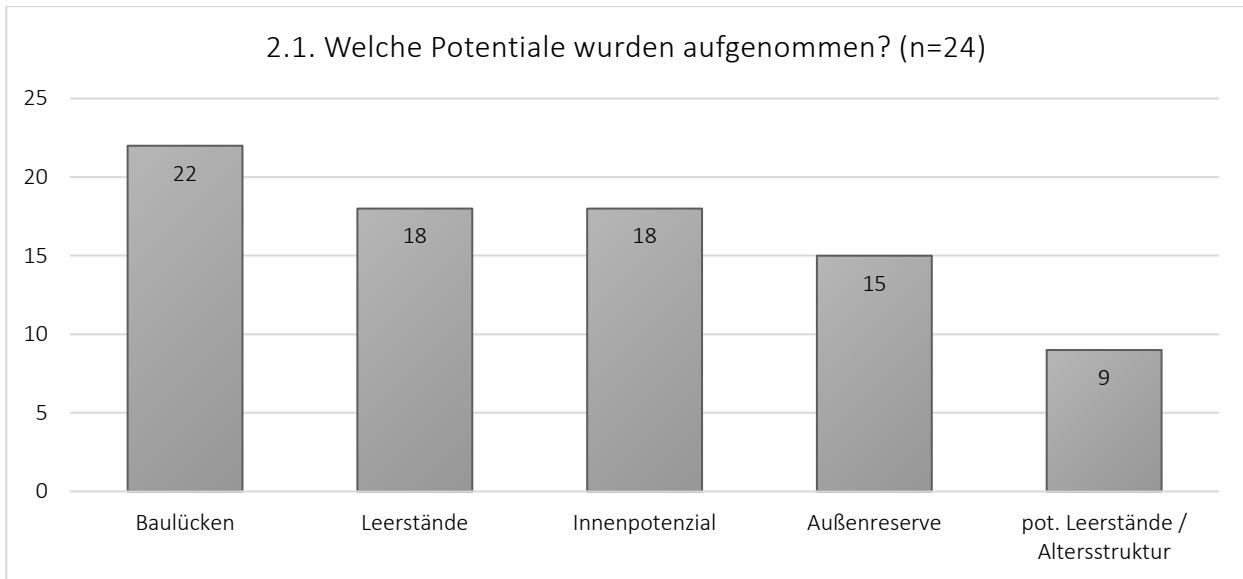


Abbildung 55 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 2.1

Die Aufnahme diente bei 21 von 24 Gebietskörperschaften als Übersicht. Nur neun von 21 GK gaben an, dass sie die Bestandsanalyse als Grundlage für ein Dorferneuerungskonzept heranziehen, sieben verwenden sie für die Berechnung von Schwellenwerten und vier für die Korrektur der aufgenommenen Potentiale im Rahmen des RAUM+Monitor.

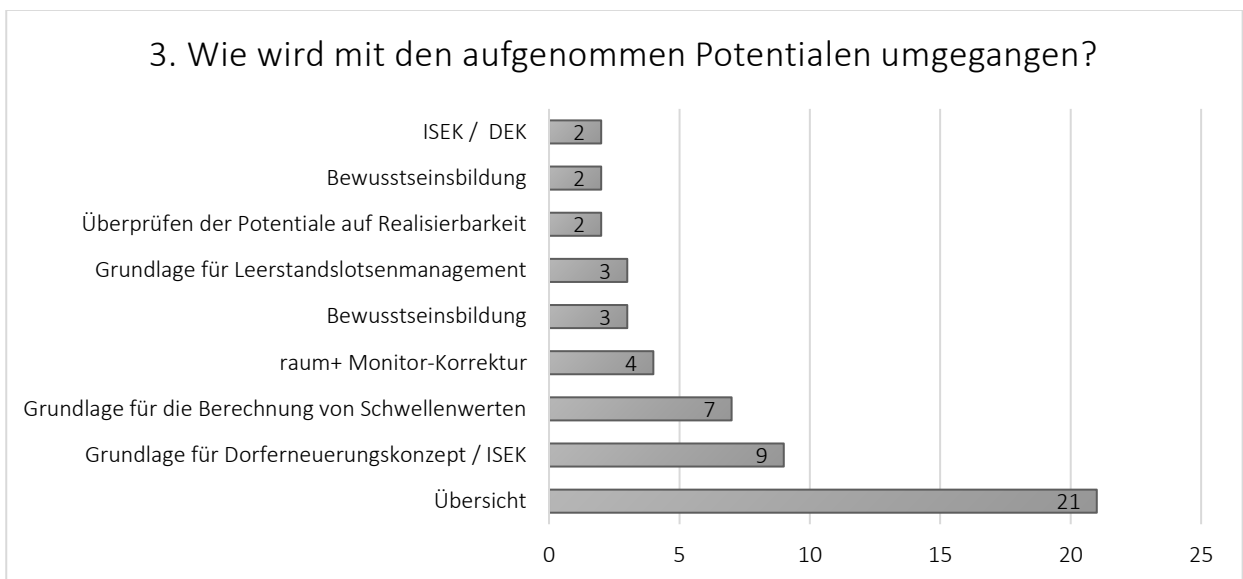


Abbildung 56 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 3

Insgesamt konnten nur wenige der Befragten Auskunft erteilen, wie viele Potentiale exakt bestehen. Die Befragung ergab, dass die GK, die sich mit diesem Thema intensiv auseinandersetzen, geringere Probleme mit Leerständen, aber vermehrt mit Baulücken haben. Auch bei den allgemeinen Problemen (s. Kapitel 3.3.1) standen private Baulücken im Vordergrund. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Baulücken und Leerstände. (s. Kapitel 2.6) Baulücken in Ortsgemeinden, (nicht in größeren Städten) sind i.d.R. bisher noch nie bebaut worden. Das heißt: eine eigentliche Nutzung, z.B. als Wohnbebauung, war nie vorhanden. Leerstände dagegen

erfahren eine Nutzung, sind aber inaktiv geworden (durch Sterbefälle oder Fortzüge). D.h. der momentane Zustand einer Baulücke wird vom Eigentümer aus anderen Gründen hingenommen als der eines Leerstandes, der an eine Nutzung gekoppelt sein muss, mit der die Instandhaltung und monatlichen Zahlungen finanziert werden. Zusätzlich spielen Nachfragesituation, Rentabilität, der Zustand des Leerstands, die Lage der Baulücke etc. eine Rolle. Das Eigentümerinteresse bleibt der vorrangige Grund. Gerade in ländlicheren Regionen werden Grundstücke gerne als Reserveflächen für spätere Generationen erachtet. Bei Leerständen kommt oftmals ein überschätzter Verkaufspreis zum Tragen. Potentielle Leerstände wurden nur selten erfasst und spielen bei der Bewertung der Gemeinden eine untergeordnete Rolle.

Mengenangaben ²³⁶	Sehr viele	Viele	Wenige	Sehr wenige
Leerstände	0	3	7	9
Pot. Leerstände	1	1	0	0
Baulücken	5	6	4	5
Innenpotential	1	0	5	1
Außenreserve	0	1	3	0

Tabelle 9 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 4

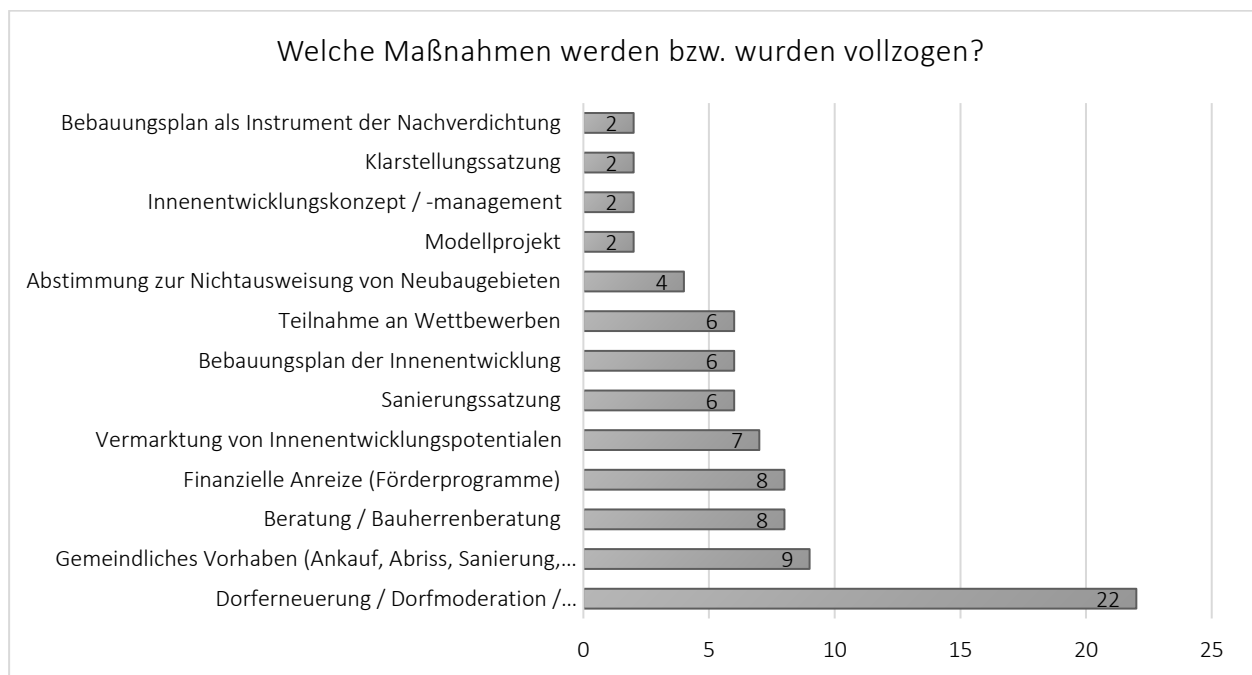


Abbildung 57 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 5

Jeder der 24 GK fördert aktiv die Innenentwicklung. In 22 Fällen wurden Fördermittel der Dorferneuerung verwendet. Die Fördermittel bilden auch die Hauptstrategie der meisten Gemeinden. Die Erfolgsquote der Dorferneuerung (Anzahl Vorhaben und Fördervolumen) steht in Korrelation zu den Erfolgen in der baulichen Innenentwicklung vieler Ortsgemeinden. Finanzielle Anreize könnten private Investoren Private motivieren im Sinne der Innenentwicklung zu agieren. Daher

²³⁶ Die Mengenangaben zu den Potentialen konnten nur subjektiv und relativ zur Gemeindegröße erhoben werden, da genaue Zahlen nicht vorlagen.

haben sich acht der befragten GK dazu entschlossen, kommunale Förderprogramme als finanziellen Anreiz anzubieten. (s. Anhang). Diese bezuschussen etwa Familien beim Kauf von Bestandsgebäuden oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden im Ortskern. Im weitesten Sinn zählen auch Sanierungssatzungen zu den finanziellen Anreizen. Sechs GK ermöglichten privaten Eigentümern die steuerliche Abschreibung von Sanierungsmaßnahmen. Gemeindliche Vorhaben (9) rangierten auf dem zweiten Platz. Dazu wurde privatwirtschaftliches Handeln der Gemeinde gezählt, das heißt Kauf, Verkauf, Abriss oder Sanierung von Gebäuden, sowie der Handel mit Grundstücken. Dazu zählen auch Vorhaben, die öffentliche Gebäude betreffen, wie z.B. die Sanierung einer alten Vereinshalle. Kommunale Finanzanreize und gemeindliche Vorhaben hängen von der Haushaltssituation der Gemeinden ab. Achtmal wurde angegeben, dass die Verwaltung zur dauerhaften Beratung bei baulichen Vorhaben zur Verfügung steht (vor allem die entsprechenden Fachbereiche der Verbandsgemeinden). Sieben der 24 GK gaben an, dass sie Innenentwicklungspotentiale aktiv vermarkten, z.B. durch Leerstandsbörsen oder Baulückenkataster im Internet. Die gleiche Anzahl stellte Bebauungspläne der Innenentwicklung auf und sechs Ortsgemeinden nahmen an Wettbewerben teil. Vier Gemeinden entschieden sich, durch Abstimmung oder Gemeinderatsbeschlüsse gegen die Ausweisung von Neubaugebieten. Weitere Maßnahmen sind in den Steckbriefen nachzulesen.

Mengenangaben ²³⁷	Sehr viele	Viele	Wenige	Sehr wenige
Dorferneuerung: Förderungen	9	2	1	3
Beratung / Bauherrenberatung	0	1	2	0
Sanierungssatzung: Abschreibungen	1	1	1	0
Kommunale Finanzanreize	3	1	1	1
Vermarktung von Potentialen	2	2	0	0

Tabelle 10 Auszug aus der Auswertung aller Expertengespräche (n=24), Frage 6

Ähnlich waren die Angaben zur Erfolgsquote der getätigten Maßnahmen im Vergleich zu der exakten Anzahl der Potentiale. Genaue Auswertungen (Zahlen, Zeiten, Daten etc.) bestehen in der Regel nicht. Neun von 15 der insgesamt 22 GK, die Teil der Dorferneuerung waren, gaben an, dass die Förderung häufig auf positive Resonanz stieß. Drei sagten, dass die Dorferneuerung sehr wenig bis gar nicht genutzt wurde. 4 von 6 Ortsgemeinden (Bruch, Duchroth, Ediger-Eller, Käshofen), die an landesweiten oder bundesweiten Wettbewerben teilgenommen haben waren erfolgreich und gewannen Preise.

Die meisten GK (9) wollen Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB realisieren, um Innenpotentiale oder (zum Teil) Arrondierungsflächen nutzen zu können. Sechs GK planen gemeindliche Vorhaben. Drei gaben an, dass sie den Schwerpunkt auf altersgerechtes Wohnen legen werden, da dies mit Verweis auf den demographischen Wandel zunehmend an Bedeutung gewinnt. Auch in Dörfern ist ein Angebot an altersgerechten Wohnungen oder Mehrgenerationenwohnen sinnvoll. Nur wenige ältere Mitmenschen entscheiden sich im Alter für einen Umzug in ein Altenheim oder die nächstgelegene Stadt. Gerade das Mehrgenerationenwohnen bietet eine

²³⁷ Die Mengenangaben zu den Potentialen konnten nur subjektiv und relativ zur Gemeindegröße erhoben werden, da genaue Zahlen nicht vorlagen.

Reihe von Vorteilen, so die gegenseitige Hilfe bei der Organisation des Alltags. Zwei Gemeinden planen in Kürze eine Dorfmoderation, bei der aktuelle Themen der Innenentwicklung (Versorgung, Leerstände, Dorferneuerung usw.) besprochen werden. Zwei Gemeinden planen eine Ortskernerneuerung und wieder zwei den Antrag zur Anerkennung als Schwerpunktgemeinde (Dorferneuerung), um an zusätzliche Förderoptionen zu gelangen. Zweimal wurde die Verbesserung der Internetgeschwindigkeit angegeben.

Neben den 4 Abstimmungen gegen eine Ausweisung von Neubaugebieten wurden nur wenige Gründe genannt. Zwei begründeten die Ablehnung durch fehlende Entwicklungspotentiale (z.B. aufgrund der Topographie oder vorhandenen Gewässers). Die beiden anderen Gemeinden wollten, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgelegten Flächen nicht veräußern. Zwei Ortsgemeinden koppelten die Nichtausweisung an bestimmte Fristen eines Gemeinderatsbeschlusses. Eine der befragten GK weist, aus Gründen der Innenentwicklung, keine Neubaugebiete aus. Eine zweite sieht, aufgrund geringer Einwohnerdichte, keinen Bedarf. Eine dritte möchte Baurecht künftig über eine Klarstellungssatzung schaffen, statt über Bebauungsplan.

Keine der Orts- und Verbandsgemeinden, noch der Eifelkreis Bitburg-Prüm verwendete bisher hoheitliche Instrumente. Der Begriff „hoheitliche Instrumente“ umfasst die städtebaulichen Gebote nach §§ 175 - 179 BauGB. Dazu zählen das Baugebot, das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, das Pflanzgebot sowie das Rückbau- und Entsigelungsgebot. Lediglich fünf der 24 befragten Gebietskörperschaften erwogen den Einsatz solcher Instrumente. Als häufigste Begründung nannten 13 der Befragten politische Konsequenzen, die den Einsatz hoheitlicher Mittel verhindern. Die öffentliche Meinung könnte die Direktwahl der Bürgermeister und Ortsbürgermeister negativ beeinflussen. Sechsmal wurden rechtliche Konsequenzen als Begründung genannt. Viele der befragten GK wollen einen Rechtsstreit vermeiden, oder gehen davon aus, dass ein städtebauliches Gebot nicht realisierbar wäre. In fünf Fällen wurde eine vertragliche Regelung (z.B. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung) höher bewertet (win-win-Situation), als das Durchsetzen einer Anordnung. In zwei Gemeinden verbietet die Finanzsituation das Durchsetzen von Geboten. Im Baugebot ist gem. § 176 Abs. 3 BauGB vorgesehen von einem Vorhaben abzusehen, wenn dies aus wirtschaftlichen Gründen dem Eigentümer nicht zumutbar ist. Bei der Mehrheit der befragten GK war nicht bekannt, dass sich diese Gründe nach der objektiv wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eines Vorhabens (fehlende Rentabilität) richten und nicht nach den persönlichen und finanziellen Verhältnissen.²³⁸ Liegt keine objektive Unwirtschaftlichkeit vor und die subjektive Unzumutbarkeit des Vorhabens kann von dem Eigentümer nachgewiesen werden, so kann er, von der Gemeinde, die Übernahme des Grundstücks gem. § 176 Abs. 4 BauGB gegen Entschädigung verlangen. Weitere genannte Gründe waren fehlender Siedlungsdruck in der Gemeinde (2), sowie fehlendes Fachwissen der Bürgermeister und Verbandsgemeindeverwaltungen (2). Das Baugesetzbuch erkennt das Vorhandensein eines Siedlungsdrucks nicht als Voraussetzung für städtebauliche Gebote an. Drei Antworten fanden jeweils nur einmal Erwähnung: eine Reform der Grundsteuer, der Erwerb von Objekten durch die Gemeinde als Alternative, und drittens die niedrige Anzahl von

²³⁸ Vgl. Spannowsky & Uechtritz. (2014). BauGB Kommentar - 2. Auflage, S. 1733.

Potentialen. Die Grundsteuerreform soll dazu beitragen, unbebaute Grundstücke höher zu besteuern, sodass ein finanzieller Anreiz zur Bebauung oder Verkaufen geschaffen wird. Der Erwerb von Objekten durch eine Gemeinde ist in der Regel nur bei Niedrigpreisen und -zinsen und einem ausgeglichenen Haushalt möglich. Bei einer niedrigen Zahl an Potentialen wäre die Mobilisierung eines einzelnen Potentials durch die Anordnung eines städtebaulichen Gebots nicht ausschlaggebend.

3.1.1. Auswertung der Expertengespräche mit den Verbandsgemeinden (n=11)

Die Auswertung der Gespräche mit den elf Verbandsgemeinden unterschied sich nur geringfügig von der Gesamtauswertung aller Gebietskörperschaften. Für Verbandsgemeinden nennenswerte Abweichungen werden nachfolgend beschrieben. Jede VG hat Potentiale im Rahmen des RAUM+Monitor, d.h. Baulücken, Innenpotentiale und Außenpotentiale, aufgenommen. Nur eine VG hat die Potentiale in RAUM+Monitor nicht eigenständig korrigiert. Die Katalogisierung in einem Leerstands- oder Flächenkataster findet hauptsächlich auf VG-Ebene statt (5/7 VG, 2/7 OG). Nur drei von elf VG gaben an, dass die Aufnahme der Potentiale anhand der RAUM+Monitor-Korrektur erfolgte.) Alle genannten Bebauungspläne der Innenentwicklung (6) wurden von Verbandsgemeinden aufgestellt, wie die Gesamtauswertung belegt. Vertreter der VG nannten Bebauungspläne der Innenentwicklung am häufigsten, auch in Bezug auf eine künftige Planung. Die Vermarktung von Innenentwicklungspotentialen obliegt größtenteils der Verwaltungsebene der VG (5/7). Nur in einer von elf VG wurde in den letzten Jahren kein Neubaugebiet ausgewiesen. Die VG Wallmerod hat es durch eine interkommunale Abstimmung geschafft, dass 21 Ortsgemeinden keine Neubaugebiete ausweisen.

Die Nachfragesituation in den Gemeinden konnte aufgrund unzureichender Informationen nicht erfasst werden: daher wurden die Wanderungssaldi (Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz) ersatzweise herangezogen. Der Wanderungssaldo zeigt lediglich die tatsächliche Differenz von Zuzügen und Fortzügen. Dies heißt für eine Ortsgemeinde wie Bruch, die keine Bauplätze oder Leerstände verzeichnet, dass die Zuzugsrate gegen null tendiert. Der Wanderungssaldo ist also kein Ersatz für die Nachfragesituation. Ein positiver respektive negativer Wanderungssaldo (2006 - 2016) verweist auf Zuzüge und Fortzüge in Verbands- oder Ortsgemeinden. Da die absoluten Zahlen nicht vergleichbar sind, wurde der jeweils durchschnittliche Wanderungssaldo für den Zeitraum 2006 bis 2016, in Relation zu der Bevölkerungszahl einer Gemeinde im Jahr 2016 gesetzt. Das Ergebnis zeigt positive oder negative Werte zwischen -4,58 und 5,45. Je weiter der Wert in eine Richtung tendiert, desto höher war der Einwohnerverlust oder -gewinn durch Fort- oder Zuzüge. Die Verbandsgemeinde mit dem höchsten Einwohnerverlust war die VG Winnweiler, diejenige mit dem höchsten Zuwachs die VG Rheinauen, gefolgt von der VG Freinsheim. Die Verbandsgemeinden mit der höchsten Zahl an Zuzügen befanden sich in verdichteten Bereichen, während diejenigen mit den meisten Fortzügen im ländlichen Bereich zu finden waren. Es gibt aber auch Verbandsgemeinden, z.B. VG Hamm (Sieg), im verdichteten Bereich mit negativer Wanderungsbilanz oder im ländlichen Bereich, z.B. VG Birkenfeld, mit positivem Wanderungssaldo.

Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):

- Hoch verdichtete Bereiche
- Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur

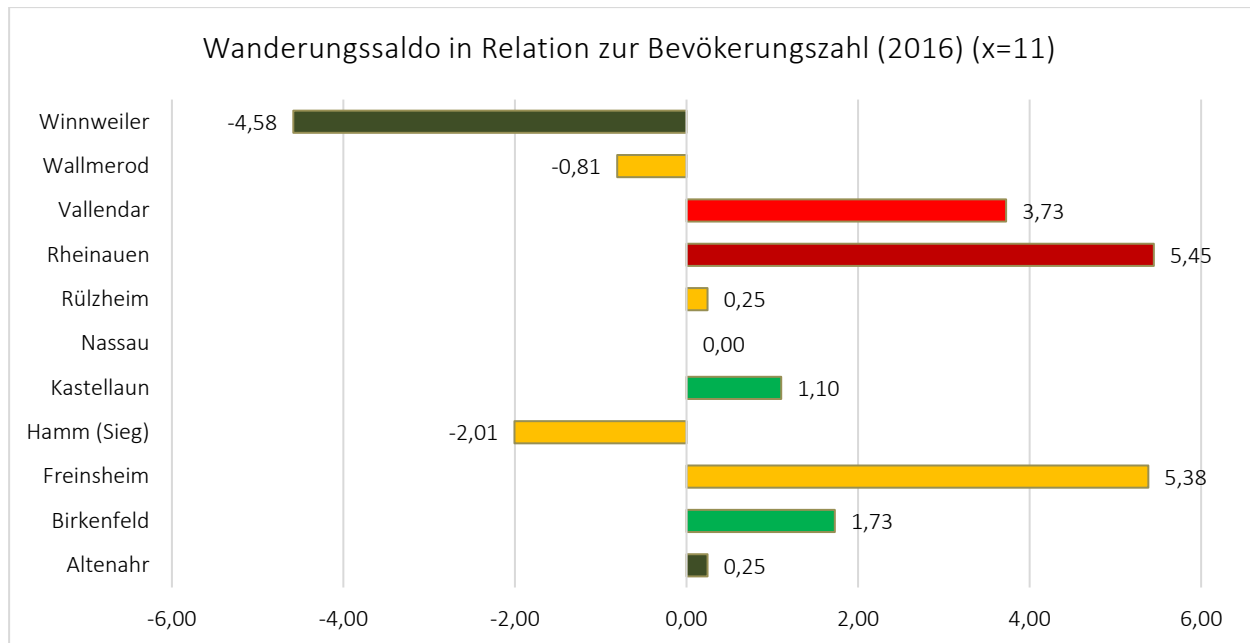


Abbildung 58 Wanderungssaldi im Zeitraum von 2006 bis 2016 in Relation zur Bevölkerungszahl im Jahr 2016 der befragten Verbandsgemeinden; Zusammenstellung aus den statistischen Daten der Steckbriefe

3.1.2. Auswertung der Expertengespräche mit den Ortsgemeinden (n=12)

Die Antworten von Vertretern der Ortsgemeinden unterschieden sich nur geringfügig von der Gesamtauswertung aller Gebietskörperschaften. Die Ortsgemeinden erfassten am häufigsten Leerstände (11) und Baulücken (10). Dies im Gegensatz zu Verbandsgemeinden, die hauptsächlich Flächenpotentiale im Rahmen des RAUM+Monitor aufnahmen. Die Hälfte der OG verzeichnete potentielle Leerstände. Die qualitative Aufnahme von Außenreserven (3) spielt auf Ortsgemeindeebene eine untergeordnete Rolle.

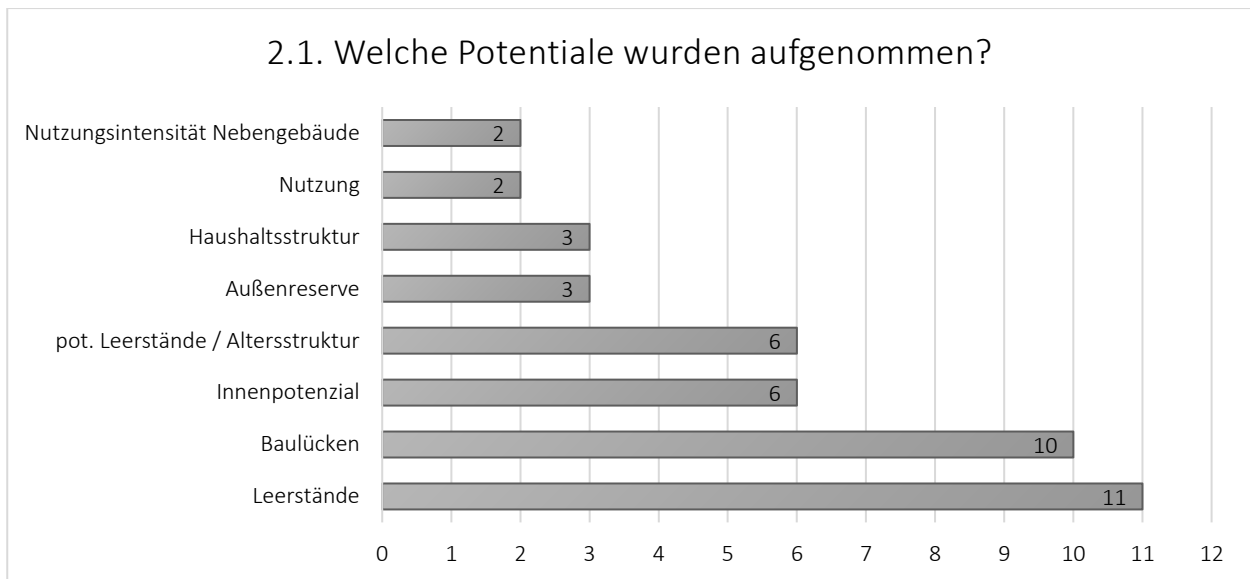


Abbildung 59 Auszug aus der Auswertung des Interviewleitfadens mit den Ortsgemeinden (n=12), Frage 2.1

Obwohl die Pflege des RAUM+Monitor Aufgabe der VG ist, gaben 4 OG an, dass sie die Potentiale im RAUM+Monitor kategorisieren bzw. dafür an die VG weiterleiten. Jeder der 12 Gemeinden war im Förderprogramm „Dorferneuerung“. Bei neun wurden viele Vorhaben mit Zuwendungen der Dorferneuerung umgesetzt. Die Hälfte der befragten Gemeinden nahm an Wettbewerben teil. Die Gemeinden intensivierten ihre Bemühungen auf dem Gebiet der Innenentwicklung. Gemeindefest spezifische Probleme bei der Umsetzung von Maßnahmen wurden von OG häufiger genannt als allgemeine Probleme. Umstrittene Gemeindeprojekte wurden dreimal genannt. Zukünftig sind auf OG-Ebene hauptsächlich gemeindliche Vorhaben geplant (6). Zusätzlich werden etwa Bebauungspläne der Innenentwicklung (2), altersgerechtes Wohnen (2) oder Dorfmoderationen (2) in eine Planung einbezogen. Die ablehnende Haltung gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente zeigte Auffälligkeiten bei der Auswertung der einzelnen OG. 50% der Ortsgemeinden befürchteten politische Konsequenzen. Ähnliche Konsequenzen ergaben sich auf VG-Ebene, wo das persönliche Verhältnis zwischen Bewohnern und Bürgermeistern nicht so eng ausgebildet ist. Es liegt nicht im Interesse eines Ortsbürgermeisters, die öffentliche Meinung gegen sich aufzubringen.

Die nachstehende Abbildung zeigt den Wanderungssaldo (2006 – 2016) in Relation zur Bevölkerung (2016) aller befragten Ortsgemeinden. Im Gegensatz zu der Verbandsgemeindeebene, lässt sich bei OG keine Verbindung zwischen Wanderungssaldo und Raumkategorie finden. Deshalb

wird im Weiteren untersucht, welche Ortsgemeinden im genannten Zeitraum (bzw. bis 2011) Neubaugebiete ausgewiesen haben. Diese sind in die Statistik eingeflossen (in der Grafik schraffiert dargestellt)²³⁹. Aussagen können auch somit nicht pauschalisiert werden. Die Mehrheit der Ortsgemeinden mit positiver Wanderungsbilanz haben in diesem Zeitraum Neubaugebiete ausgewiesen. Die Ortsgemeinden Bruch, Duchroth, Ediger-Eller und Käshofen weisen einen negativen Wanderungssaldo auf. Auffällig wird dies, weil diese Gemeinden als preisgekrönte Vorreiter in der Innenentwicklung gelten und insgesamt nur wenige offene Innenentwicklungspotentiale besitzen. In keiner dieser Gemeinden wurden, im bezeichneten Zeitraum, Neubaugebiete ausgewiesen. Ein mangelndes Angebot an Wohnraum resultiert in einer Begrenzung von Zuzügen in den OG. Fortzüge bedingt durch eine veränderte Haushaltsstruktur (z.B. Wegzüge der Kindergeneration, Verbleiben der Eltern, Remanenzeffekt) stellen ein Problem dar. Die Ursachen negativer Wanderungssaldi liegen hier, wenigstens zum Teil, begründet. Gemeinden, die sich für die Innenentwicklung entschlossen haben und im Gegenzug eine Außenentwicklung vernachlässigt haben, sind von mangelhaften Zuzügen betroffen. Sie sind darauf angewiesen, leerstehende Gebäude an möglichst große Familien (mindestens drei Personen, interessiert an langem Bestand) zu vermitteln, um längere Leerstände zu vermeiden und die Infrastruktur aufrechtzuerhalten.

Der größte Verlust verzeichnete die Gemeinde Ediger-Eller (LK Cochem-Zell). Die OG besitzt nur wenig verfügbaren Wohnraum und, aufgrund der Topographie, ein geringes Entwicklungspotential. Freigewordene Wohnungen wurden z.B. durch Ferienwohnungen ersetzt. 1980 erfolgte dort die Ausweisung des letzten Neubaugebietes. Die Gemeinde Rohrbach (LK Südliche Weinstraße), im verdichteten Bereich gelegen, verzeichnete den größten Wanderungsgewinn. Im letzten Baugebiet 2007/2008 wurden zwischen 40 und 45 Grundstücke ausgewiesen. Drei Gemeinden (Oberraden, Dockweiler, Bann) konnten die negativen Bilanzen durch Neubaugebiete nicht ausgleichen.

²³⁹ Viele Ortsgemeinden machen Bauverpflichtungen mit einer Frist von max. 5 Jahren. Außerdem braucht es eine Zeit lang bis die Neubaugebiete zum größten Teil bebaut sind und die neuen Einwohner in der Statistik auftauchen. Deswegen zählen alle Neubaugebiete nach 2001.

Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):

- Hoch verdichtete Bereiche
- Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Schraffur = Neubaugebiet nach 2001 ausgewiesen

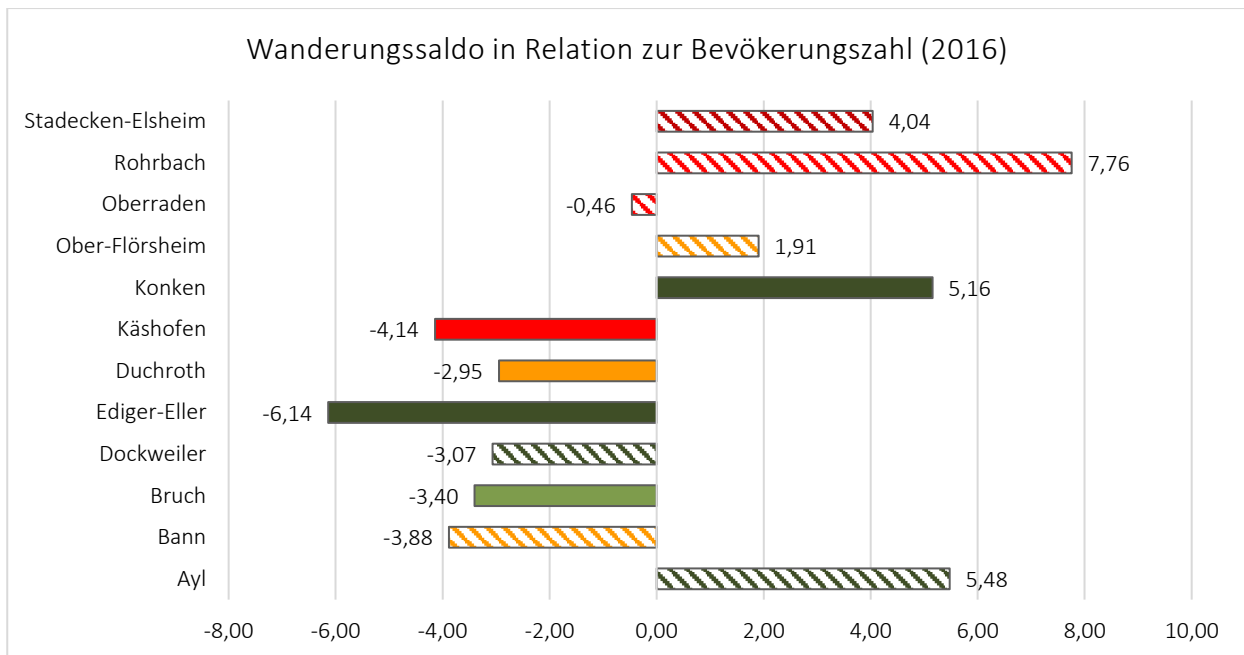


Abbildung 60 Wanderungssaldo im Zeitraum von 2006 bis 2016 in Relation zur Bevölkerungszahl im Jahr 2016 der befragten Ortsgemeinden; Zusammenstellung aus den statistischen Daten der Steckbriefe

3.3. Probleme / Hemmnisse bei der Umsetzung in der Praxis

3.1.3. Probleme beim Vorantreiben der Innenentwicklung

Probleme und Hemmnisse aus der Praxis, die von den befragten Experten für bauliche Innenentwicklung in den ausgewählten Gebietskörperschaften genannt wurden, lassen sich nur verallgemeinert beschreiben. Es werden zuerst Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den Experten dargestellt; gefolgt von Ergebnisse aus den Fragebögen.

Viele Gemeinden leiden unter den Auswirkungen eines demographischen (Überalterung, Bevölkerungsverlust) und strukturellen Wandels. Standortqualitäten und Nachfragesituationen spielen eine erhebliche Rolle. Aufgrund von Bevölkerungsverlusten kommt es vermehrt zu realen und potentiellen Leerständen. Gerade in kleinen, schlecht angebundenen Ortsgemeinden ergeben sich aus mangelhaften, sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Internetverfügbarkeit, fehlende KITAs und Kindergärten, fehlende Nahversorger und ärztliche Versorgung etc.) ge-

ringe Nachfragen. Bei der Befragung von Verbandsgemeinden, z.B. von der VG Winnweiler, Donnersbergkreis, konnte herausgefunden werden, dass sich die Nachfrage auf die zentralen Orte und Städte konzentrieren.

Die Attraktivität eines Ortskernes als Wohnstandort leidet unter mehreren Faktoren. Diese erschweren die Vermarktbarkeit von Innenentwicklungspotentialen. Neben fehlenden Infrastruktureinrichtungen wird der Lärm durch den Durchgangsverkehr (Ortsdurchfahrten) zum Problem. Hinzu kommt, dass die historisch gewachsene Bebauungsstruktur nur geringen Abstand zur Straße einnimmt. Die Wohnqualität verringert sich durch Lärmemission und Abgase deutlich. Veraltete Grundstückszuschnitte und überdimensionierte Nebengebäude passen nicht in die Wunschvorstellungen junger Leute und Familien.

Die hohe bauliche Dichte in den historischen Ortskernen führt in den befragten Gemeinden zu vielen Problemen. Eine Nachverdichtung z.B. durch Umnutzung einer alten Scheune ist nur bedingt möglich, zieht man Abstandsflächen und Stellplatznachweis in Betracht. Bspw. müssen auf einem Grundstück zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden, wenn, beim Umbau einer Scheune zu einem Wohngebäude, ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit zur Anwendung kommt. Eine sinnvollere Lösung ergäbe sich, wenn sich der Stellplatznachweis an der Größe der Wohneinheit orientieren würde, z.B. ein Stellplatz/angefangene 70 m² Wohnfläche. Denn eine Wohneinheit kann ein Einpersonen- oder ein Dreipersonenhaushalt sein. Ein Einpersonenhaushalt benötigt, nur in seltenen Ausnahmen, zwei Stellplätze. § 8 Abs. 12 LBauO regelt die Einhaltung der Abstandsflächen bei einer Nutzungsänderung. In diesem Absatz werden zwar Befreiungen von den Absätzen 1 bis 4 und 6 unter bestimmten Voraussetzungen definiert, andere Regelungen, wie z.B. § 8 Abs. 7 LBauO müssen aber trotzdem eingehalten werden. Dort heißt es, dass die Abstandsflächen, z.B. vor Wänden, die nicht mindestens feuerhemmenden sind, eingehalten werden müssen.

Regelungen zum Brandschutz stellten, in einigen der befragten Gemeinden, ein Problem bei der baulichen Innenentwicklung dar. So kam es z.B. in Konken (LK Kusel), bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, zu Kommunikationsproblemen zwischen der Kreisverwaltung (als Bauaufsichtsbehörde) und der Denkmalschutzbehörde, deren Genehmigung bei einer Änderung am geschützten Objekt eingeholt werden muss. Die strengen Maßstäbe, die bei der Veränderung an einem denkmalgeschützten Gebäude angelegt werden, schrecken potentielle Käufer beim Erwerb eines solchen Objektes ab. Die Auflagen des Denkmalschutzgesetzes werden oft als Eingriff in private Entscheidungen kritisiert. Im dicht bebauten Ortskern der Gemeinde Ediger-Eller (Cochem-Zell), der ohnehin kaum den Wunschvorstellungen potentieller Käufer entspricht, wird die Denkmalzone zu einem Hemmnis der Innenentwicklung. Eine weitere behördliche Unstimmigkeit gab es in Rohrbach (Südliche Weinstraße), zwischen der Kreisverwaltung und der Regionalplanung, bezüglich einer Potentialfläche. Man war sich nicht einig, ob die Potentialfläche im Innenbereich oder Außenbereich liegt.



Abbildung 61 Erhalt der Fassade durch Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Aufgenommen in Bruch: 05. 02. 2018)

In einigen Gemeinden, wie z.B. in Duchroth, Bad Kreuznach (Kammhaufendorf), ist eine rückwärtige Erschließung nahezu unmöglich. Der Ortskern ist zu dicht bebaut, die Grundstücksflächen zu klein. D.h. die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich erfordert eine Erschließung über das Grundstück im vorderen Bereich (vgl. Kapitel 2.6.1). Zwei Gemeinden gaben an, dass es kompliziert sei, Familien oder jungen Menschen, eine Attraktivität des historischen Ortskerns zu vermitteln. Veraltete Bausubstanz, kleine Grundstücksformate und die Bebauung mit großen Nebengebäuden entsprechen nicht den Anforderungen dieser Zielgruppen.

Innenentwicklung ist eine zeit –und arbeitsintensive Aufgabe. Diese fordert von den ehrenamtlichen Bürgermeisterinnen der Ortsgemeinden ein hohes Maß an Engagement. Jedes Innenentwicklungspotential (Baulücke, Leerstand etc.) muss im Einzelnen und über Jahre betreut werden. Die Innenentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess, der sich in vielen Gemeinden erst nach Jahrzehnten, als Thematik in der Dorfgemeinschaft verankert. Gemeinden wie Duchroth (Goldmedaille im bundesweiten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“), haben sich schon vor 25 Jahren mit dem Thema auseinandergesetzt. Den Verbandsgemeinden wird spätestens, wenn die Kommunen auf ihre Planungshoheit bestehen, eine Grenze beim Vorantreiben der Innenentwicklung aufgezeigt. Einige der engagierten Verbandsgemeinden bemängelten, dass Ortsgemeinden nicht in gleichem Umfang Innenentwicklung vorantreiben wollten. Hier fehlt also eine Steuerungsmöglichkeit der Innenentwicklung.

In 21 von 23 der befragten Verbands- und Ortsgemeinden gab es, im zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet, unbebaute Grundstücke. Auch außerhalb der Neubaugebiete existierten noch unbebaute Grundstücke. Von den 21 verzeichneten 21 Gemeinden Baulücken in Privatbesitz und nur neun registrierten Baulücken im Besitz der öffentlichen Hand.

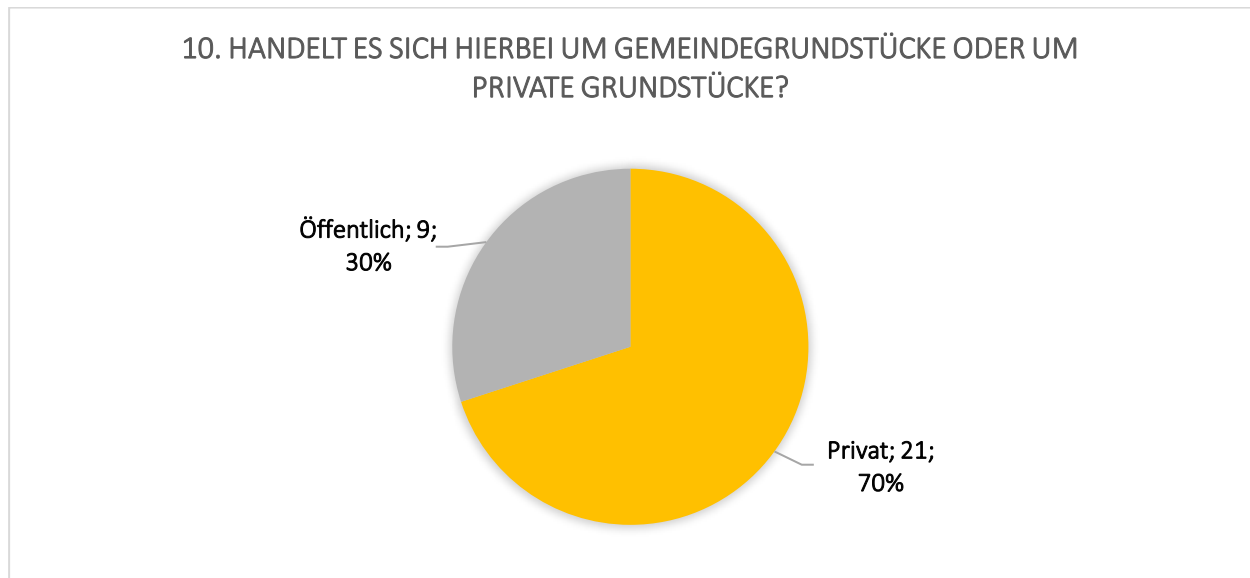


Abbildung 62 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche mit allen Verbands- und Ortsgemeinden (n=24)

Die am häufigsten genannten Gründe sind privater Natur (20). Unbebaute Grundstücke werden gerne als Reserveflächen für die nächsten Generationen aufgehoben oder nicht bebaut, weil die Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist. An zweiter Stelle werden finanzielle Gründe (15) erwähnt. Die Zinslage ist aktuell ungünstig. Kapital versteht sich derzeit als Anlagevermögen. Einige Eigentümer spekulieren auf eine Wertsteigerung der Grundstücke. Es folgen Gründe wie versäumte Bauverpflichtungen (3), mangelnde Nachfrage (2), zu hohe Preiserwartungen, alternative lukrative Nutzung, etwa Rebflächen oder Wingert, oder das Freihalten von Nachbargrundstücken, um die Privatsphäre zu gewährleisten oder Gartenflächen zu erweitern.

In 21 Gemeinden mit unbebauten Grundstücken gaben 19 an, dass es für diese Grundstücke Interessenten gäbe und nur zwei, dass es keine Interessenten gäbe. Darin liegt eine weitere große Problematik der baulichen Innen- und Außenentwicklung. Für die Innenentwicklung bleibt die Aktivierung der Baulücken essentiell. Bezüglich der Außenentwicklung stellt sich die Frage, was bei künftigen Baugebietsentwicklung zu berücksichtigen sei und weshalb in Neubaugebieten unbebaute Grundstücke existieren. Eine pauschale Lösung für die Problematik gibt es nicht. Bei jeder Außenentwicklung müssen die Eigentümerinteressen, die Nachfragesituation, mögliche Verbindlichkeiten wie Bauverpflichtung oder der erzielbare Anteil an Gemeindegrundstücken zur Vermeidung von jahrelang bestehenden Baulücken berücksichtigt werden. Einige Gemeinden regeln dies über eine nachfrageorientierte, abschnittsweise Erschließung des Baugebiets. Im Falle der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim (LK Alzey-Worms) wird dies so geregelt, dass 2. Abschnitt erst begonnen werden kann, wenn alle Grundstücke des 1. Abschnitts veräußert wurden. Zudem müssen für jedes Grundstück des 2. Abschnitts Reservierungen mit erklärten Bauvorhaben vorhanden sein.

Bei der Außenentwicklung existieren mehr Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden (Planungshoheit nach Art. 28 GG) als bei der Innenentwicklung (i.d.R. Betrachtung von Einzelobjekten in Privatbesitz). Gem. §1 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Außenentwicklung benötigt im Gegensatz zur Innenentwicklung i.d.R. einen Bebauungsplan. Baulichen Anlagen und Grundstücke, die letztendlich das Ortsbild prägen, befinden sich größtenteils in Privatbesitz und somit auch die Potentiale der Innenentwicklung. Die Dorfgemeinschaft bildet den Großteil der Privateigentümer und spielt eine tragende Rolle bei der baulichen Innenentwicklung. Der Gemeinde ist es untersagt in private Eigentumsrechte einzugreifen. Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung, etwa die Bebauung von Baulücken, können nur durch hoheitliche Instrumente (z.B. Baugebot) erzwungen werden. In keiner der 24 befragten Gebietskörperschaften wurden bisher hoheitliche Instrumente umgesetzt. Die privaten Eigentümer muss daher durch alternative Kommunikationsformen aktiviert werden. Die Innenentwicklung preisgekrönter Ortsgemeinden wie z.B. Käshofen (LK Südwestpfalz), funktioniert hauptsächlich durch das Engagement der Dorfgemeinschaft. Die Gemeinde hat die in ihrem Rahmen möglichen Vorbereitungen und Planungen (Gemeinderatsbeschluss zur Nichtausweisung von Neubaugebieten, Breitbandausbau, Gemeindeprojekte wie Mehrgenerationenspielplatz etc.) getroffen. Seit zehn Jahren liegt der Fokus auf einer konsequenten Innenentwicklung. Die Befragungen ergaben, dass die Identifikation mit der Thematik erst nach einigen Jahren zu Ergebnissen führte. Die Dorferneuerung in Käshofen verzeichnete in den letzten 15 Jahren eine Reihe von Erfolgen (42 private Dorferneuerungsmaßnahmen). Erfolgsorientierte Innenentwicklung bleibt zeitintensiv, das Engagement zahlt sich erst im Verlauf mehrerer Jahre aus. Im Verlauf des Modellprojekts Martinshöhe „Kommune der Zukunft“ (LK Kaiserslautern) - eine Gemeinde, die sich erst seit kurzem mit dem Thema Innenentwicklung intensiver auseinandersetzt - konnte herausgearbeitet werden, dass eine enorme Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Baupotential und den innerhalb des Zeitfensters (2 Jahre) mobilisierbaren Gebäuden und Grundstücken besteht.²⁴⁰ Es war nicht möglich, innerhalb von zweieinhalb Jahren, alle Eigentümer von Innenentwicklungspotentialen zu überzeugen oder die Potentiale zu aktivieren. Der Hauptgrund lag nicht zuletzt am fehlenden Interesse zum Thema „bauliche Innenentwicklung“.

Die Dorferneuerung wird zwar, im herkömmlichen Verfahren, durch Dorfmoderation bekannt gemacht, die Verbands- und Ortsgemeinden verzeichnen aber unterschiedliche Erfolgsquoten. In vielen Dorfgemeinschaften fehlt der „Dominoeffekt“, sprich erfolgreiche, private Dorferneuerungsmaßnahmen, die andere Eigentümer motivieren könnten Fördermittel zu beantragen. Die Gemeinde kann ein Interesse der Eigentümer anregen, das Ziel (Aktivierung aller Innenentwicklungspotentiale) aber oftmals nur zufällig erreichen.²⁴¹ Ähnliches gilt für andere Förderprogramme, wie z.B. Städtebauförderung, kommunale Förderprogramme oder Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten.

²⁴⁰ Vgl. Ziegler, K. (2018). Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation, S. 10.

²⁴¹ Die Bereitschaft der Eigentümer stellt sich als Zufallsfaktor dar.

Die Ortsgemeinde Ayl (LK Trier-Saarburg), stellte zum Vorantreiben der Innenentwicklung Sanierungssatzungen auf. Die Sanierungssatzung bildet für private Eigentümer einen Anreiz, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und im Gegenzug steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu erhalten. Durchschnittliche Einkommen werden indes benachteiligt, da erst ab einem bestimmten Einkommen eine steuerliche Abschreibung wirkungsvoll wird. Zudem muss der Besitzer die Investitionskosten im Voraus erbringen.

Die aktuelle Nachfragesituation stellt die Innenentwicklung in jeder Gemeinde vor schwierige Aufgaben. Aufgrund der Standortqualität ist die Nachfrage in den Stadtzentren und zentralen Orten höher als in Ortskernen kleiner Gemeinden. Potentielle Käufer befinden sich auf der Suche nach Baugrundstücken im ländlichen Raum und in der Peripherie der Städte. Dabei entsprechen die zum Verkauf stehenden Objekte im Ortskern oft nicht den Vorstellungen der Käufer. Expertengespräche bestätigten dies immer wieder. Die Nachfrage nach Baugrundstücken auf der grünen Wiese verschärft die Entleerung des Ortskerns, beschränkt die Innenentwicklung und fördert die Außenentwicklung. Wenn sich die Nachfrage erhöht sind Gemeinden dem Druck ausgesetzt, Neubaugebiete auszuweisen. 17 der 23 befragten Verbands- und Ortsgemeinden bestätigten, dass theoretisch die Zahl der Innenentwicklungspotentiale ausreichend wäre, um die Nachfrage zu decken. Trotzdem wiesen 17 der 23 VG und OG Neubaugebiete aus.

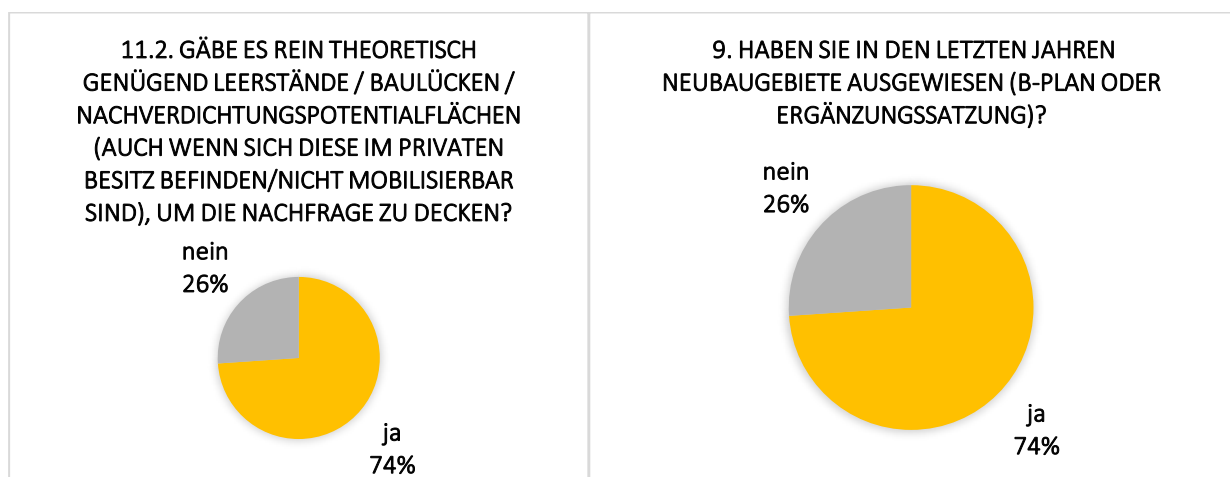


Abbildung 63 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche mit allen Verbands- und Ortsgemeinden (n=23)

In 17 der 23 Fälle könnte die aktuelle Nachfrage nicht durch Potentiale der Innenentwicklung realiter abgedeckt werden. Es besteht ein Problem der Mobilisierbarkeit, welches die Ausweisung von Neubaugebieten mitbegründet. Als Gründe weswegen die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden könnte, nannten 9 von 23, dass sich diese in Privatbesitz befinden. 6 von 23 gaben an, dass die Nachfrage zu hoch sei und 4 von 23, dass nicht genügend Potentiale zur Verfügung stünden. Eine GK bestätigte, dass die Potentiale nicht vermarktbar seien. eine Abwägung zwischen Innen- und Außenentwicklung erweist sich als notwendig. Die Ortsgemeinde Bruch (LK Bernkastel-Wittlich) entschied sich trotz vorhandener Nachfrage, über einen verbindlichen Gemeinderatsbeschluss 14 Jahre lang keine Neubaugebiete auszuweisen. Die Strategie

fruchtete und es wurden seither zahlreiche Potentiale (Leerstände, Schrottimmobilien, alte Hofanlagen) im Ortskern über Dorferneuerungsmittel saniert.

Des Weiteren wurde die Zunahme an Sanierungsstaus genannt, die die Qualität des Wohnumfelds im Ortskern verringern, zu Leerstand führen und eine Abwärtsspirale hervorrufen. Maßnahmen der Innenentwicklung wurden teilweise von den Bürgern abgelehnt und somit verhindert. Z.B. berichtete die VG Vallendar (LK Mayen-Koblenz), die ein zweistufiges Baulückenkataster erstellt hatte, um Vermarktung oder Verkauf der Grundstücke zu ermöglichen, dass sie mit Eigentümern konfrontiert war, die sich strikt gegen einen Eintrag in das Baulückenkataster aussprachen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Ergebnisse von Frage Nummer 7 des Fragebogens graphisch dar. Die angesprochenen „Maßnahmen“ beziehen sich auf Frage Nummer 5 „Fördern Sie in Ihrer Gemeinde/Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?“ (s. Anhang). Nur zweifach genannte Antworten wurden erfasst. Einfachnennungen beziehen sich auf spezielle Probleme.

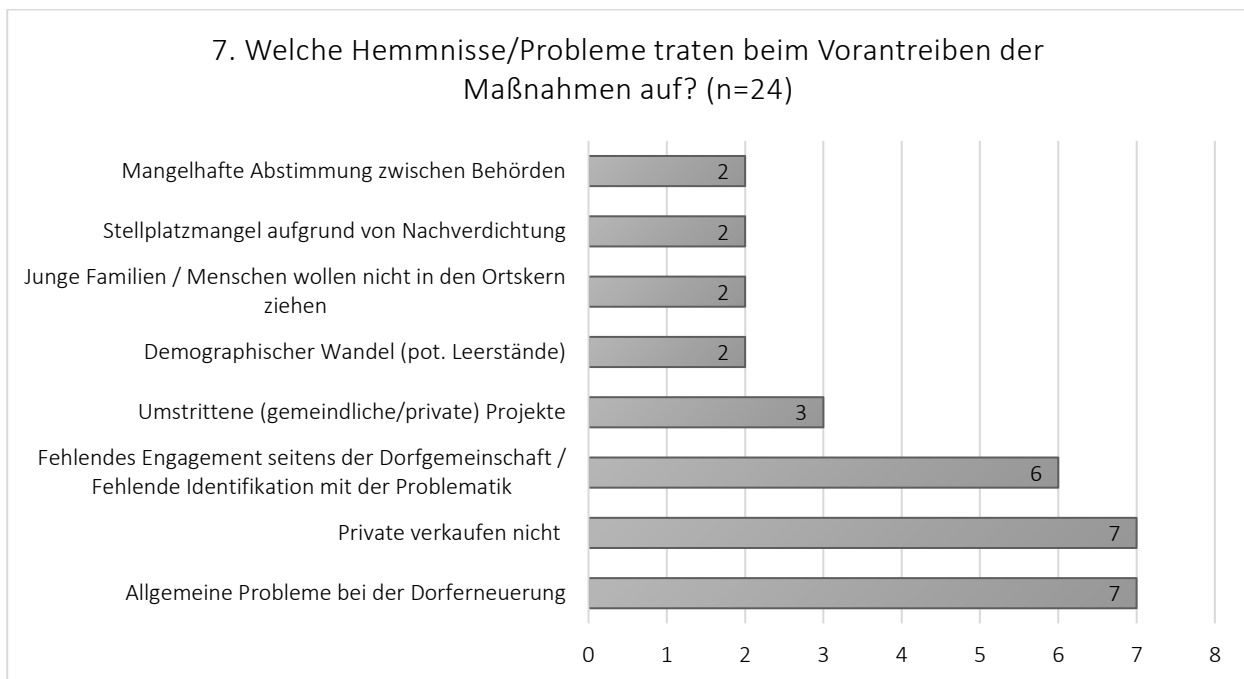


Abbildung 64 Auszug aus der Gesamtauswertung der Expertengespräche (Eigene Darstellung)

3.1.4. Allgemeine Probleme bei der Dorferneuerung

Die Frage nach Hemmnissen bei der Umsetzung der Innenentwicklung wurde siebenmal, und somit am häufigsten, mit Problemen bei der Dorferneuerung beantwortet. Die Förderung der Dorferneuerung basiert auf Zuwendungen des Landes, die nach Maßgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums (VV-Dorf) gewährt werden. Diese Zuwendungen werden gemäß 2.1 der VV-Dorf als Projektförderung i.d.R. als Zuschuss gewährt. Dabei wird zwischen Festbetrags- und Anteilfinanzierung unterschieden. In jedem Fall ist die Zuwendung bei der Bewilligung auf einen

Höchstbetrag zu begrenzen. D.h. Bei privaten Baumaßnahmen trägt der Eigentümer, trotz der Fördergelder, einen Großteil der Investitionskosten. Gegenstand der Förderung unterliegt einem Regelwerk. So werden nur bauliche Maßnahmen zur Erneuerung, zum Aus-, Um- oder Anbau an ältere, orts- und landschaftsprägend, oder öffentlich bedeutsame Gebäude mit Hof- und Grünflächen gefördert (gemäß 2.1.4 VV-Dorf). Der Antrag auf Förderung wird von der Bewilligungsbehörde überprüft. Bei privaten Vorhaben ist die Kreisverwaltung die zuständige Behörde. Dabei überprüft der Dorferneuerungsbeauftragte auch, ob sich die privaten Vorhaben in das Dorferneuerungskonzept harmonisch einfügen (vgl. 7.3.3 VV-Dorf). Das Dorferneuerungskonzept als Förder Voraussetzung umfasst die Darstellung von funktionalen und strukturellen Mängeln, sowie ein Maßnahmenprogramm für öffentliche und wesentliche private Vorhaben (vgl. 4.2 VV-Dorf).

Die finanzielle Förderung der Dorferneuerung untersteht strengen Voraussetzungen. Das Bewilligungsverfahren ist mit einem zeitaufwendigen Verwaltungsakt verbunden. In Stackeden-Elshem (LK Mainz-Bingen) muss z.B. mit einer Bearbeitungszeit von ca. 6 – 12 Monaten²⁴² gerechnet werden. Ein Zeitaufwand der privaten Eigentümern nicht gerechtfertigt erscheint. Der Dorferneuerungspolitik wird vorgehalten, dass durch die strikte Einhaltung der Anforderungen an ortsbildprägende Gebäude, so etwa die Verwendung von landschaftstypischen Materialien (z.B. Schieferdeckung), oder Bauelementen (z.B. Sprossenfenster), erhebliche Mehrkosten entstünden. Somit würden Mittel aus der Förderung nur zur Deckung der Mehrkosten beitragen. Hieraus resultiert die Entscheidung von Eigentümern, die Sanierung nach eigenen Ideen und ohne die Zuschüsse aus der Dorferneuerung durchzuführen. Eigenarbeit und informelle Arbeit zählen grds. nicht zu den förderfähigen Kosten. Bei kommunalen Vorhaben soll zudem der Anteil von Selbsthilfeleistung 30 v.H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben nicht überschreiten. Trotzdem sind im Rahmen der Innenentwicklung Sanierungsmaßnahmen – auch diejenigen, die ohne Förderungen der Dorferneuerung durchgeführt werden – notwendig und erwünscht, bei der Dorferneuerung aber von untergeordneter Bedeutung.

Die Dorferneuerung (ebenso wie andere Förderprogramme) kann nicht als Allheilmittel der baulichen Innenentwicklung angesehen werden. Die Zuwendungen reichen nicht aus, um den massiven Investitionsstau zu bewältigen. Nicht alle Innenentwicklungspotentiale werden von der Dorferneuerung erfasst. „Die Dorferneuerungsförderung ist innerhalb eines Ortes zeitlich begrenzt, die dörfliche Entwicklung nach Auslaufen der Förderung ungewiss.“²⁴³ Die Förderung von Schwerpunktgemeinden beschränkt sich auf einen Zeitraum von acht Jahren. Die Dorferneuerung muss daher als eine, Baustein von einem Gesamtpaket nicht aber tragende Maßnahme, der Innenentwicklung gesehen werden.

Dass Vorhaben in älteren Neubaugebieten gemäß 2.3 VV-Dorf nicht gefördert werden, ist ein Kritikpunkt. Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände in diesen Gebieten ist nicht relevant. „In

²⁴² Vgl. Ortsgemeinde Stackeden-Elshem <<http://www.stackeden-elsheim.de/aktuelles/dorferneuerung/>>, Zugriff: 26.04.2018.

²⁴³ Zitat von Bauassessor Dipl.-Ing. Michael Kleemann, Planungsbüro Stadtimpuls (Landau) und Experte für die Ortsgemeinde Rohrbach, 25.04.2018.

der Praxis werden meistens nur Maßnahmen an privaten Gebäuden mit einem Baujahr vor 1950, in Ausnahmefällen bis 1960 gefördert. In Ausnahmefällen können auch öffentliche Maßnahmen (2.1.10 bis 2.1.12 der VV-Dorf) mit hoher Priorität in Neubaugebieten gefördert werden.“²⁴⁴ Die Förderung im Ortskern ist vorrangig zu behandeln (4.1 VV-Dorf). Gem. den Fördervoraussetzungen und Fördergrundsätzen werden Vorhaben in dörflich/ländlich geprägten Ortsgemeinden mit bis zu 3.000 Einwohnern und landschaftsbestimmenden Gehöftgruppen gefördert. Die Befragung richtete sich aber auch an Gemeinden wie Stackeden-Elsheim (Mainz-Bingen), mit 4.805 Einwohnern und im hoch verdichteten Bereich (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV) gelegen, oder Rohrbach (Südliche Weinstraße) im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur; beide erhielten Mittel zur Dorferneuerung.

Die Förderung der Dorferneuerung fokussiert sich auf Investitionen. Es können aber auch Dorfmoderationen, Dorferneuerungskonzepte oder Planungs- und Beratungsleistungen gefördert werden. Die Arbeit seitens der Gemeindeverwaltung bleibt jedoch ehrenamtlich.

In Gemeinden, die mehrere Maßnahmen durch die Dorferneuerung fördern, wurde der „Domino- bzw. Nachahmungseffekt“ konstatiert. Dieser Effekt tritt auf, wenn markante Gebäude erneuert werden oder in der Dorfgemeinschaft etablierte Mitbürger Sanierungsmaßnahmen durchführen, die das optische Gefüge der Gemeinde positiv beeinflussen (historisch getreue Gestaltung, fachlich durchgeführte Sanierung). Ein solch gutes Beispiel findet logischerweise Nachfolger, kann dazu führen, dass ganze Ensembles eine Aufwertung erfahren. Gemeinden könnten solche Maßnahmen umsetzen, um für die Dorferneuerung zu werben. In Bruch (LK Bernkastel-Wittlich) existieren komplett sanierte Straßenzüge, die aus Mitteln der Dorferneuerung gefördert wurden. Der **„Domino- bzw. Nachahmungseffekt“** funktioniert auch bei Vorhaben, die gänzlich ohne Mittel der Dorferneuerung durchgeführt wurden. In der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim (LK Alzey-Worms) wurden dadurch viele Baumaßnahmen umgesetzt. Der Verzicht auf die einzuhaltenden Kriterien und damit auf die Förderung ist generell unerwünscht.

²⁴⁴ Zitat von Dipl.-Ing. Julia Kaiser, Planungsbüro Stadtgespräch (Kaiserslautern) 25.04.2018.



Abbildung 65 Salmstraße in Bruch. Vor und nach zahlreichen Maßnahmen, die durch die Dorferneuerung gefördert wurden (Aufgenommen: 05.02.2018)

Auch eine regionale Baukultur und die damit verbundene Sensibilisierung gegenüber dem Thema „ortsbildprägende Gestaltung“ können ausschlaggebende Faktoren sein. Eine hohe Anzahl von Überformungen der landschaftstypischen Architektur im Ortskern reduziert die Zahl an Gebäuden, die durch die Dorferneuerung gefördert werden können. Eine regionale Baukultur ist notwendig, um Bauvorhaben einen gestalterischen Orientierungsansatz zu liefern. In Gemeinden, wie z.B. Maikammer (LK Südliche Weinstraße), sorgte die regionale Baukultur dafür, eine Ortsbausatzung bzw. Gestaltungssatzung für historisch und städtebaulich bedeutsame Bereiche zu erlassen. Dadurch kann die Gemeinde Überformungen von ortsbildprägenden Gebäuden nachhaltig verhindern, was der Dorferneuerungsförderung zuspießt.

Ein letzter Kritikpunkt, seitens der befragten Gemeinden, richtete sich an die Erfolgsquote bei der Bauherrenberatung. Die Beratung wurde im Allgemeinen positiv angenommen, die Umsetzung erfolgte aber dennoch nach den individuellen Vorstellungen. Die Beratung der Investoren wird

gem. 4.2 VV-Dorf vorausgesetzt und i.d.R. von einem beauftragten Planungsbüro oder fachkundigen Gemeindevertretern geleistet. Die Erfolgsquote hängt von der Bereitschaft der Bauherren und der Qualität der Beratung ab.

3.1.5. Allgemeine Probleme mit RAUM+Monitor

„Das Potenzial an Wohnbauflächen in Hektar (Potenzialwert) ist die Summe von Außenpotenzial und Innenpotenzial einschließlich Baulücken. Die Erhebung der Potenziale soll über ein dauerhaft angelegtes Bauflächenmonitoring erfolgen, das mit der landesweiten Erhebung von Siedlungsflächenreserven im Rahmen des Projektes "Raum+ Rheinland-Pfalz 2010" eingeleitet wurde und ab 2011 als "RAUM+Monitor" weitergeführt wird“ (vgl. regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014, S. 38).

Abb. 4: Ermittlung der Siedlungsflächenreserven

Vorbereitung	Erhebung vor Ort	Nachbereitung
 <p>Ermittlung aller unbebauten Flurstücke mittels ALK-Daten Kontrolle mithilfe der Luftbilder Kategorisierung der Flächen Vorbereitung der Erhebungspläne</p>	 <p>Erhebungsgespräche vor Ort: 1 bis 3 h pro Kommune Erhebung jeweils mit Kommunalvertretern/-innen Besprechung der Vorerhebung und Ergänzung der Brachflächen oder mindergenutzten Flächen</p>	 <p>Qualitätskontrolle Öffnung der Plattform für die Kommunalvertreter/-innen</p>

Abbildung 66 Vorgehensweise bei der Ersterhebung von Siedlungsflächenreserven im Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ als Vorläufer von RAUM+Monitor²⁴⁵

Die Teilnahme der Verbandsgemeinden als Träger der Flächennutzungsplanung am RAUM+Monitor Projekt ist freiwillig. Die im Rahmen des RAUM+Monitor aufgenommenen Potentialwerte bilden jedoch die Grundlage für die Berechnung der Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung. In der Praxis weichen die aufgenommenen Potentiale von der Realität ab. Befragte

²⁴⁵ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung. (2010). RAUM+Rheinland-Pfalz 2010 - Die Bewertung von Flächenpotentialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, S. 112.

Verbandsgemeinden berichteten, dass z.B. Friedhöfe, Schulhöfe oder Parkplätze fälschlicherweise als Innenpotentiale geführt werden. Diese Flächen werden bei der Berechnung von Schwellenwerten abgezogen. Des Weiteren gab es Fälle, in denen die Ortslage von Kommunen, die aus zwei Ortsteilen bestehen, falsch eingetragen wurden. Die Änderung der Ortslage ist nicht möglich. Die Flächen außerhalb der Ortslage werden automatisch zu Außenreserven. Bei der Berechnung der Schwellenwerte fließen nur Flächen $> 2.000 \text{ m}^2$ (rot) in den Innenpotentialwert ein. Baulücken²⁴⁶ $< 2.000 \text{ m}^2$ (blau) werden nicht berücksichtigt. Ergeben benachbarte Baulücken eine zusammenhängende Fläche von $> 2.000 \text{ m}^2$, fließen sie als Innenpotential in die Berechnung mit ein.²⁴⁷ Die nachfolgende Abbildung zeigt zwei Fälle mit identischer Wohnbaufläche und Anzahl von Grundstücken. Im ersten Fall ergeben die kumulierten Flächen der benachbarten Baulücken aufgrund der dazwischenliegenden, bebauten Grundstücke weniger als 2.000 m^2 . Somit fließen sie nicht als Innenpotential ($> 2.000 \text{ m}^2$) in die Berechnung der Schwellenwerte ein. Im zweiten Fall ergeben die kumulierten Flächen der benachbarten Baulücken mehr als 2.000 m^2 , weil keine bebauten Grundstücke dazwischenliegen und werden dadurch zu den Innenpotentialen ($> 2.000 \text{ m}^2$) gerechnet. Die Lage, Größe und Anzahl benachbarter Baulücken hängt von Faktoren ab, die in der Methodik zur Aufnahme von Flächenpotentialen nicht berücksichtigt werden. Die Innenpotentiale, die durch benachbarte Baulücken entstehen, sind mit einem Zufallsfaktor versehen. Es ist möglich, dass Gemeinden mehr Flächenpotentiale durch Baulücken ($< 2.000 \text{ m}^2$), als durch Innenpotentiale ($> 2.000 \text{ m}^2$) aufweisen.

²⁴⁶ Parzellierte Einzelflurstücke, die in der Regel bereits voll erschlossen, d.h. baureif sind (Definition nach „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“).

²⁴⁷ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung. (2010). RAUM+Rheinland-Pfalz 2010 - Die Bewertung von Flächenpotentialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, S. 11.

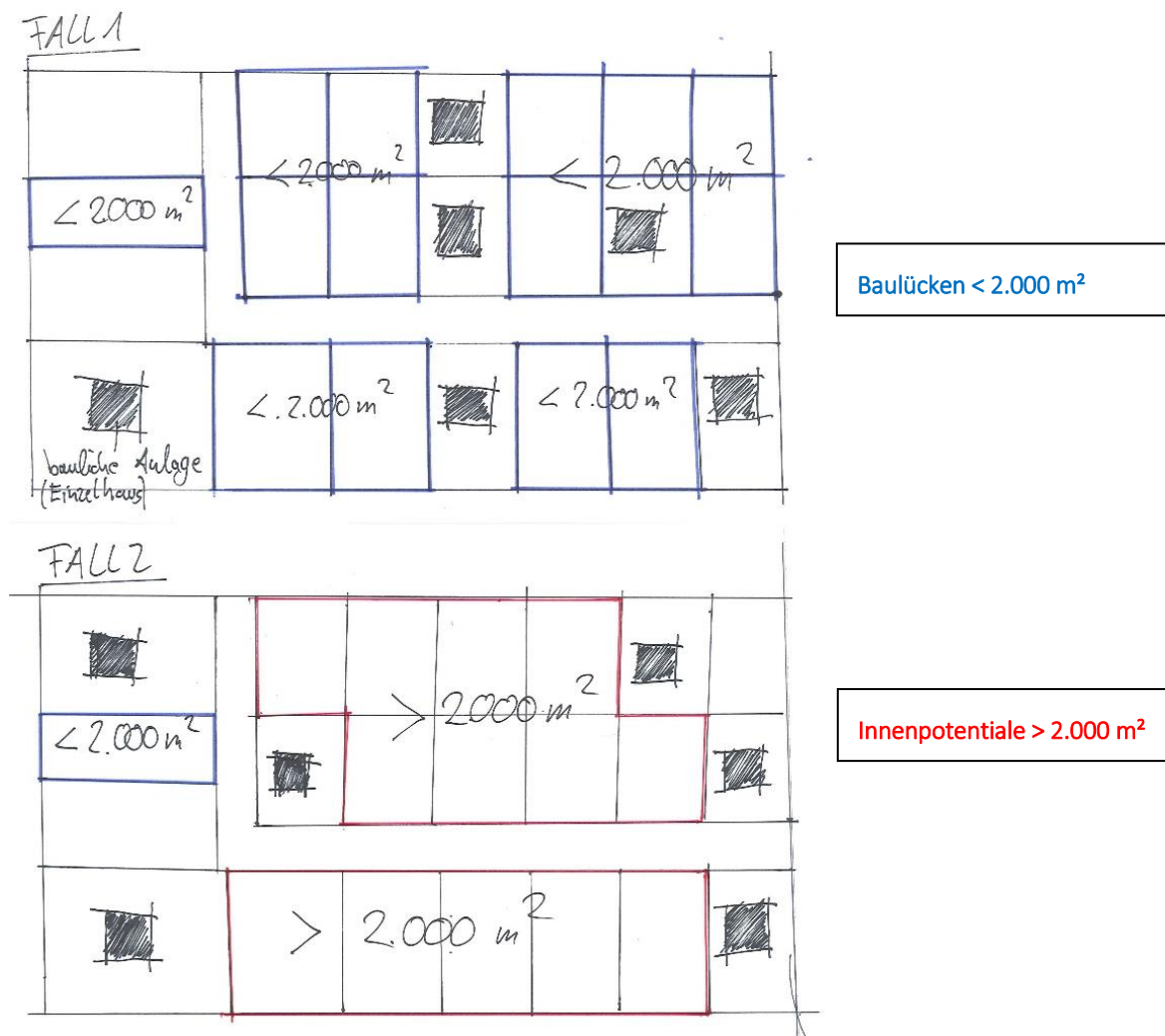


Abbildung 67: Darstellung von Baulücken $< 2.000 \text{ m}^2$ und benachbarten Baulücken $> 2.000 \text{ m}^2$ (unmaßstäblich, eigene Darstellung)

Aufgrund der ungenauen Angaben und begrenzten Möglichkeiten pflegen viele VG das RAUM+Monitor nur im Rahmen der Fortschreibung der Schwellenwerte, sowie des Flächennutzungsplans. Manche Gemeinden entscheiden sich für ein eigenes qualitatives Baulückenkataster oder Flächenmanagement. RAUM+Monitor wurde so konzipiert, dass Kommunalvertreter anhand definierter Berechtigungen, aufgenommene Flächen korrigieren und aktualisieren können. Daher kann nicht grundsätzlich von einem fehlerhaften Programm gesprochen werden. Die aufwendige Pflege des RAUM+Monitor liegt im Aufgabebereich der Verbandsgemeinden.

Zu den Siedlungsflächenreserven $> 2.000 \text{ m}^2$ zählen auch Nachverdichtungen, z.B. Flächen in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung). Diese Flächen stellen keine eigenständigen Grundstücke dar, sind also problematisch zu aktivieren. Die Eigentümer, die meist selbst in erster Reihe wohnen, wären verpflichtet den hinteren Bereich ihres Grundstücks aufzugeben. Dies führt zu einem Verlust der Privatsphäre oder nutzbarer Flächen (Garten, Obstwiese etc.). Eine Erschließung der Hinterlandbebauung über das Grundstück des Eigentümers wäre ebenfalls notwendig. Relevante Informationen zur Realisierung müssten die Gemeinden auf Vertrauensbasis liefern. Die Beurteilung unterliegt einer gewissen fachlichen Kompetenz.

Für Planung und Aktivierung von Siedlungsflächenreserven müssen weitere Informationen, etwa Eigentumsverhältnisse und Interessengrundlagen, auf kommunaler Ebene erhoben werden. In größeren Verbandsgemeinden erfordert dies einen nicht unerheblichen, zeitlichen Mehraufwand auf freiwilliger Basis. Daher haben sich einige der befragten Ortsgemeinden mit dem RAUM+Monitor auseinandergesetzt und nötige Informationen an die Verbandsgemeinden weitergegeben. Je besser die Kooperation zwischen Verbands- und Ortsgemeinden, desto effizienter erweist sich das Verfahren zur Pflege des RAUM+Monitor. Verweigert eine Verbandsgemeinde die Pflege des RAUM+Monitor, resultieren daraus fälschliche Schwellenwertberechnungen für die Gemeinden innerhalb der VG.

3.4. Strategien und Maßnahmen der baulichen Innen- und Außenentwicklung

Die folgende Interpretation beruht auf der Auswertung der Expertengespräche. Strategien und Maßnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus Frage 2.1 (Aufnahme sowie Kategorisierung von Potentialen), Frage 5 (Maßnahmen der Innenentwicklung), Frage 8 (Zukünftige Planung) sowie den Fragen 9 – 12.2 (Block 3 „Außenentwicklung“). Des Weiteren werden die Maßnahmen den Aufgabenbereichen der Verbands- und Ortsgemeinden zugeteilt.²⁴⁸ Diese Zuteilung wurde sowohl anhand der Expertengespräche als auch der allgemeinen Zuständigkeiten der Gebietskörperschaften nach der GemO RLP (insbesondere nach §§ 64 – 70 GemO RLP) getroffen. Gem. § 64 Abs. 2 Nr. 2 GemO RLP übernimmt die Verbandsgemeindeverwaltung bei Ortsgemeinden die Beratungspflicht der Einwohner bei Aufgaben der Gemeinde. Gem. § 70 Abs. 2 GemO RLP berät und unterstützt die Verbandsgemeindeverwaltung die Ortsgemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Die Aufgabe der Flächennutzungsplanung obliegt gem. § 67 Abs. 2 S. 1 GemO RLP der Verbandsgemeinde. Die Verbandsgemeinde kann gem. § 67 Abs. 4 GemO RLP Selbstverwaltungsaufgaben, wie z.B. die Bauleitplanung oder Innenentwicklung der Ortsgemeinden übernehmen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Gesamtübersicht ausgewählter Maßnahmen und Strategien, die während der Befragungen gesammelt werden konnten.²⁴⁹

²⁴⁸ Generell ist zu sagen, dass die Aufgaben immer in Zusammenarbeit zwischen OG und VG erledigt werden sollten. Des Weiteren sind die meisten Maßnahmen sowohl von VG oder OG genannt worden. Es wurde bei der Erstellung der Liste abgewogen, welcher Gebietskörperschaft die Maßnahmen sinnvollerweise zuzuordnen sind. So muss sich eine VG, die für die Flächennutzungsplanung zuständig ist, rein theoretisch nicht um die Leerstände einer Ortsgemeinde kümmern, solange diese keine erheblichen Auswirkungen mit sich bringen. Die „Maßnahmen in der Zukunft“ sowie die der „Außenentwicklung“ wurden nicht in VG oder OG unterteilt. Diese sind sehr allgemein gehalten und können von beiden Gebietskörperschaften berücksichtigt werden.

²⁴⁹ Dies ist kein abschließender Katalog! Es handelt sich hierbei mehr um eine gute Basis für die bauliche Innenentwicklung aufgrund von Erfahrungsberichten. Die Strategien und Maßnahmen können in den statistischen Auswertungen sowie den Steckbriefen in den Anlagen nachgelesen werden.

	A	B	C
1		VERBANDSGEMEINDE	ORTSGEMEINDE
2	Aufnahme von Innen- und Außenentwicklungspotentialen	1. RAUM+Monitor, eigene Erhebung der Potentiale (Baulücken, Innenepotentiale, Außenreserve)	1. Leerstände 2. potentielle Leerstände 3. Aktuelle Nutzung 4. RAUM+Monitor-Potentiale als Unterstützung der VG 5. Nutzungsintensität Nebengebäude 6. Haushaltsstruktur
3	Kategorisierung der Potentiale	1. RAUM+Monitor 2. Flächenkataster, Baulückenkataster 3. Mobilisierbarkeit und Realisierbarkeit	1. Mobilisierbarkeit der RAUM+Monitor-Potentiale 2. sowie anderer Potentiale (Leerstände etc.) 3. Leerstandskataster
4	Maßnahmen der Innenentwicklung	1. Fachliche Unterstützung beim Aufstellen von Satzungen B-Pläne der Innenentwicklung Baurecht über Satzungen nach §34 BauGB Gestaltungssatzung Sanierungssatzungen etc. 2. Kommunale Förderprogramme 3. Qualitatives Flächen- oder Leerstandsmanagement 4. Vermarktung von Potentialen der Innenentwicklung 5. Fachliche Unterstützung bei Bauherrenberatung 6. Interkommunale Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten 7. Aufgabenübertragung Innenentwicklung von OG auf VG	1. Dorfernerung + Dorferneuerungskonzept und Werbung (oder Städtebauförderung) 2. Innenentwicklungskonzepte oder ISEK 3. gemeindliche Vorhaben/Projekte, Erhalt kommunaler Infrastruktur 4. Vermarktung der Potentiale und Beratung der Interessenten 5. Nachfrageorientierte Außenentwicklung 6. Kommunale Förderprogramme oder Sanierungssatzung 7. Vorrangig Baurecht über Ergänzungssatzung 8. Vorrangig Bebauungspläne der Innenentwicklung 9. Teilnahme an Wettbewerben / als Modellprojekt / Kooperation mit der Hochschule 10. Abstimmung (per Gemeinderatsbeschluss) zur Nichtausweisung von Neubaugebieten
5	Maßnahmen in der Zukunft	1. Bebauungspläne der Innenentwicklung 2. Gemeindliche Vorhaben/Projekte 3. Altersgerechtes Wohnen 4. Dorfernerung, Dorferneuerungskonzepte und Dorfmoderation 5. Antrag auf Schwerpunktgemeinde 6. Verbesserung der Internetverfügbarkeit/-geschwindigkeit 7. Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV 8. Erhalt des aktuellen Zustandes	
6	Maßnahmen der Außenentwicklung	1. Nachfrageorientierte Ausweisung 2. Nutzung Innenpotentiale vor Außenpotentialen 3. Möglichst viele öffentliche Grundstücke 4. Bauverpflichtung für öffentliche Grundstücke 5. Abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets 6. Bevorzugtes Vorkaufsrecht 7. Abstimmung (per Beschluss) zur Nichtausweisung von Neubaugebieten	

Tabelle 11 Strategien und Maßnahmen der baulichen Innen- und Außenentwicklung aus den Expertengesprächen

Aufnahme von Innen- und Außenentwicklungspotentialen (Frage 2.1)

Mit Hilfe des RAUM+Monitor berechnet die Regionalplanung die verbindlichen Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Gem. § 67 Abs. 2 S. 1 GemO RLP i.V.m. § 203 Abs. 2 BauGB sind die Verbandsgemeinden für die Flächennutzungsplanung zuständig. Die Verbandsgemeinden haben daher die Möglichkeit eingeräumt bekommen, die Siedlungsflächenpotentiale eigenständig zu aktualisieren, auszuwerten oder zu korrigieren. Dies ist unabdingbar, sofern eine fehlerhafte Berechnung von Potentialflächen vermieden werden soll. Aus diesem Grund wird die Aufnahme von RAUM+Monitor-Potentiale (s. Abb. 68) den Verbandsgemeinden zugeordnet.

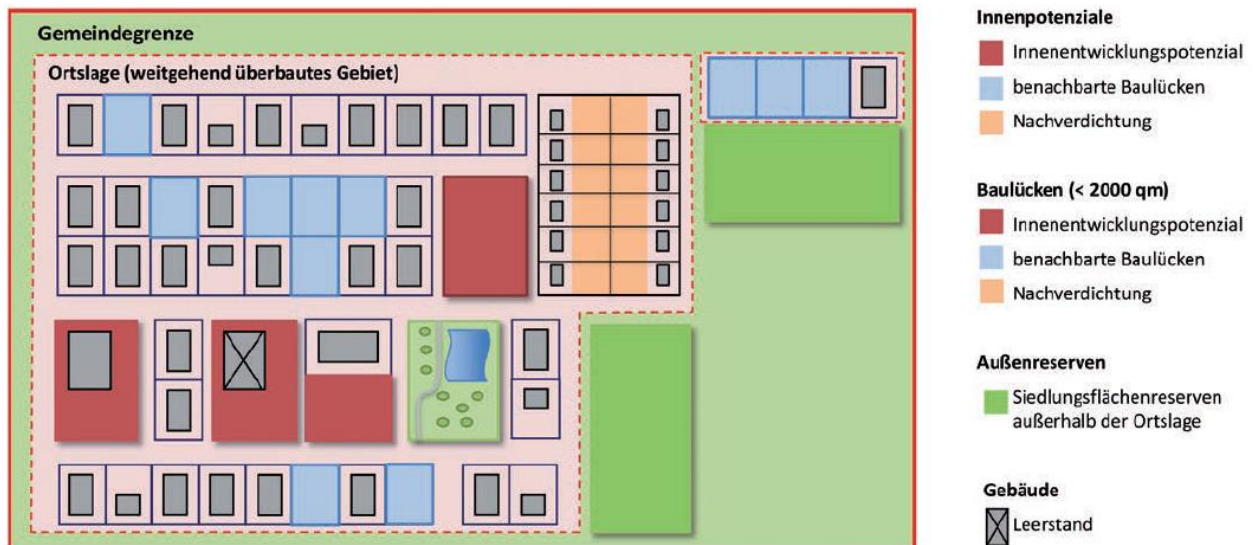


Abbildung 68: Prinzipienskizze der erhobenen Kategorien im RAUM+Monitor²⁵⁰

Die Module Innenpotenziale > 2.000 m² und Außenreserven fließen in die Berechnung der Schwellenwerte ein. Das Modul Gebäude wird neben dem Modul Baulücken von der Regionalplanung nicht ausgewertet. Das Verwendungsrecht obliegt den Kommunen. Im Gegensatz zum Modul Baulücken wurde das Modul Gebäude von den befragten Verbandsgemeinden wenig genutzt. Baulücken als Flächenpotenziale spielen für die Flächennutzungsplanung eine gewichtigere Rolle als die Leerstände. Daher wird die Aufnahme der Leerstände den Ortsgemeinden zugeteilt. Leerstände und potentielle Leerstände sind ein wichtiger Bestandteil der baulichen Innenentwicklung in den Kommunen (vgl. Kapitel 2.4). Die Ortsgemeinden sollten dennoch die Verbandsgemeinden weitestgehend bei der Aufnahme der RAUM+Monitor-Potentiale unterstützen. Aufgrund der Orts- und Personenkenntnisse der Ortsbürgermeister und Beigeordneten auf kommunaler Ebene können diese schneller und effizienter Auskünfte erteilen, die planungsrelevante Informationen, hinsichtlich der Mobilisierbarkeit, etwa Eigentumsverhältnisse, Erschließungserfordernisse oder eine Einschätzung zur Nachfrage, beinhalten. Die Erfassung der Nutzung von Haupt- und Nebengebäuden in ländlich geprägten Orten und die Aufnahme der Nutzungsintensität ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude²⁵¹, insbesondere in Ortskernen, wird ebenfalls den Ortsgemeinden zugeteilt. Die Nutzungsstruktur kann eine Reihe von Aussagen verbinden, z.B. die Übersicht über die Infrastruktur (medizinische Versorgung, Einzelhandel etc.) und die Standortqualitäten einer Gemeinde. Über die Haushaltsstruktur in Verbindung mit der Altersstruktur können

²⁵⁰ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; RAUM+Monitor: Ein Instrument zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz, <<https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/raum-monitor/>>, Zugriff: 08.05.2018

²⁵¹ In jeder Verbands- oder Ortsgemeinde, die befragt wurde, gibt es ländlich geprägte Baustrukturen in der Haus-Hof-Bauweise. Diese Haus-Hof-Anlagen sind in den meisten Regionen in Rheinland-Pfalz in den Ortskernen der Ortsgemeinden typisch. Dabei handelt es sich um Nebengebäude mit einem, der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung angepassten baulichen Maß. Die Baumasse wird für die aktuelle Nutzung der Nebengebäude nicht mehr benötigt. Im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“ (LK Kaiserslautern) wurde im Jahr 2015 die Nutzungsintensität der Nebengebäude erfasst. 60,50 % aller ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude standen leer oder wurden nur extensiv genutzt. Diese ließen sich hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt sowie im Ortskern verorten.

potentielle Leerstände verortet oder Rückschlüsse auf die Nachfrage (Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienparteien) gezogen werden.

Kategorisierung der Potentiale (Frage 2.1)

Eine Kategorisierung aufgenommener Potentiale ist wichtig, um diese später besser abrufen und auswerten zu können. Ein klassisches Beispiel ist das Baulückenkataster, das die aktuellen Baulücken des Verwendungsbereichs darstellt. Es kann auch durch wichtige Informationen, wie die Größe von Grundstücken, Kontaktdaten der Eigentümer oder Eigentümerinteressen beinhalten. Beinhaltet ein Baulückenkataster detaillierte Angaben, wird von einem qualitativen Baulückenkataster gesprochen. Baulücken- und Flächenkataster werden den Verbandsgemeinden zugeteilt, da die Flächenreserven schon im Rahmen des RAUM+Monitor von den VG aufgenommen wurden, die solche Kataster besitzen. Alternativ zu einem eigenen Kataster kann das RAUM+Monitor verwendet werden.

Des Weiteren ist es sinnvoll, die Potentiale auf ihre Mobilisierbarkeit und Realisierbarkeit zu prüfen, denn echte Potentiale definieren sich über die theoretische Verfügbarkeit. Ähnlich wie bei der Aufnahme von Potentialen, ist auch bei der Kategorisierung eine Zusammenarbeit zwischen VG und OG, effizienter. Die VG kann die nötigen fachlichen Instrumente liefern, z.B. Katastergrundlagen oder Online-GIS, und die OG die nötigen Orts- und Personenkenntnisse zur Auswertung von Mobilisierbarkeit und Realisierbarkeit.

Ein Leerstandskataster ist sowohl auf Ortsgemeinde- als auch auf Verbandsgemeindeebene sinnvoll. Unter den befragten Gemeinden wurden Leerstandskataster am häufigsten freiwillig von Verbandsgemeinden verwendet. Die Pflege eines Leerstandskatasters zur Aufnahme von Leerständen auf kommunaler Ebene ist für Ortsgemeinden empfehlenswert.

Maßnahmen der Innenentwicklung (Frage 5)

Die Maßnahmen der Innenentwicklung sind vielfältig, lassen sich jedoch über die kommunale Planungshoheit und die kommunale Satzungsbefugnis ordnen. Den Ortsgemeinden obliegt das Aufstellen von Satzungen zum Vorantreiben der Innenentwicklung (Bebauungspläne, Satzungen nach § 34 BauGB, Gestaltungssatzungen, Sanierungssatzungen etc.). Eine Unterstützung durch die Verbandsgemeinden ist notwendig, da den Ortsbürgermeistern i.d.R. die fachliche Kenntnis und die zeitliche Kapazität fehlt. Die Verbandsgemeinden gaben an, dass sie im Auftrag der Ortsgemeinden Satzungen aufstellen.

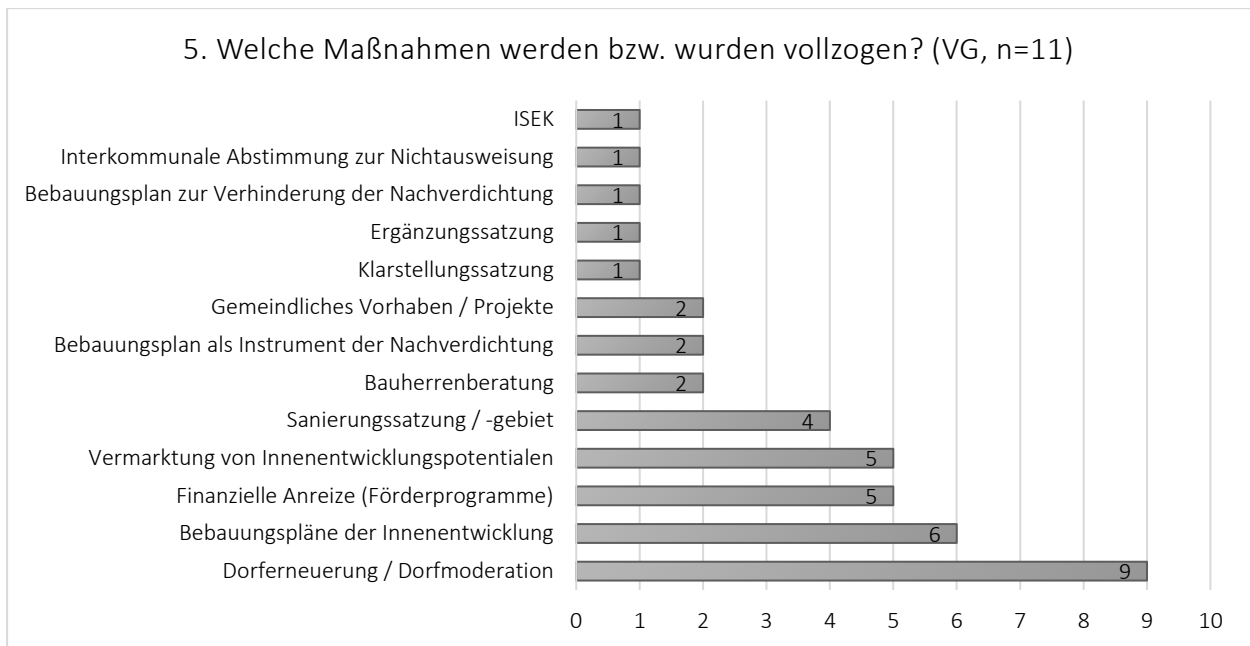


Abbildung 69: Auszug aus der Auswertung der Expertengespräche mit Vertretern der Verbandsgemeinden.

Förderprogramme von Bund und Land, wie die Dorferneuerung oder Städtebauförderungen, werden den einzelnen Ortsgemeinden zugeordnet. Diese Förderprogramme (vor allem die Dorferneuerung) sind in den befragten Ortsgemeinden die Grundlage für eine funktionstüchtige Innenentwicklung. Privaten Eigentümern können somit finanzielle Anreize geboten werden. Gebietsbezogene Förderprogramme werden immer innerhalb einzelner Gemeinden durchgeführt. Kommunale Förderprogramme existieren für Verbands- und Ortsgemeinden. Der Gestaltungsspielraum erscheint vielfältig. Die häufigsten Verwendungsbereiche ergaben sich bei der Befragung in Ortskern, Familien, Altbausubstanz, Sanierung oder Zuzug. Die Förderungen sind meist alljährliche Zuwendungen (in der Regel 1.000 – 2.000 €/Jahr) und an einen Verwendungszweck (z.B. Freilegung Fachwerk) gebunden, oder verteilen sich über einen Zeitraum von etwa fünf Jahren.²⁵²

Basierend auf den Katastern betrieben einige der befragten Gemeinden ein qualitatives Flächen- oder Leerstandmanagement. Diese Maßnahmen wurden nicht häufig oder explizit genannt, wurden aber als wichtig eingestuft. Die Erfassung von Potentialen allein bringt eine Innenentwicklung nicht weiter. In der VG Kastellaun (LK Rhein-Hunsrück-Kreis) existiert ein so genanntes „Leerstandslotsenmanagement“. Die ausgebildeten Leerstandslotsen pflegen das Leerstandskataster und versuchen durch Gespräche mit den Eigentümern die Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen. Diese mit hohem Verwaltungsaufwand verbundenen Maßnahmen obliegen den Verbandsgemeinden, da diese nicht durch ehrenamtliche Helfer, oder durch Mitarbeiter ohne die nötige fachliche Kompetenz ausgeführt werden können. Es ist möglich, dass sich Ortsbürgermeister in einem Seminar zu Leerstandslotsen ausbilden lassen. Im Landkreis Neuwied wurde dies im

²⁵² Die kommunalen Förderprogramme können in den Steckbriefen nachgelesen werden, z.B. VG Wallmerod oder OG Ediger-Eller.

Rahmen des Modellprojekts „Kommunale ehrenamtliche Leerstandslotsen“ getestet. Die OG Oberraden nahm an dem Projekt erfolgreich teil und konnte dadurch Leerstände reaktivieren.

Die Vermarktung von Potentialen der Innenentwicklung liegt im Interesse jeder Verbands- oder Ortsgemeinde. Die befragten Verbandsgemeinden gaben an, dass sie Innenentwicklungspotentiale vermarkten. Das Vermitteln einer ersten Kontaktaufnahme mit Eigentümern von Gebäuden oder Bauplätzen führte meist schon zu Erfolgen. Die Grundlage bildet hierbei die Kooperation zwischen Verwaltung und Eigentümern. Die Bereitschaft der Eigentümer, ihr Grundstück, Haus oder ihre Wohnung in ein Kataster eintragen zu lassen, bleibt indes Voraussetzung. Es ist auch eine aktivere Vermarktung denkbar, z.B. durch Flyer oder Online-Bauplatzmarketing wie es die VG Vallendar (LK Mayen-Koblenz) betreibt.

Eine Bauherrenberatung findet vor allem im Rahmen der Dorferneuerung oder anderen Förderprogrammen statt. Die Qualität hängt von den fachlichen Kenntnissen des Beraters ab. Die Beratung selbst wird von externen Planungsbüros im Auftrag der Ortsgemeinden durchgeführt. Sollte eine Beratungstätigkeit nicht ausgelagert werden, wird die fachliche Unterstützung der Ortsgemeinde durch die Verbandsgemeinde notwendig.

Die Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten ist ein strenges Instrument zum Vortreiben der Innenentwicklung. Vor allem wenn sie durch Ratsbeschluss verbindlich wird. Sowohl die Verbandsgemeinde als auch die Ortsgemeinde können solch eine Abstimmung durchsetzen. Drei der zwölf befragten Ortsgemeinden (Bruch, Duchroth, Käshofen) beschlossen einen langjährigen Verzicht auf die Ausweisung von Neubaugebieten. Nur eine Verbandsgemeinde (VG Wallmerod, Westerwaldkreis) erreichte eine verbandsgemeindeübergreifende Vereinbarung, die den Verzicht zur Ausweisung von Neubaugebieten festsetzte. Aufgrund der Planungshoheiten und unterschiedlicher Interessen der Ortsgemeinden ist es schwierig, solche Vereinbarungen zu treffen.

Der Vorteil ist offensichtlich. Dadurch, dass alle Gemeinden auf die Ausweisung verzichten, kann nicht das Argument gebracht werden, dass potentielle Zuzügler Baugrundstücke in Neubaugebieten der Nachbargemeinden erwerben.²⁵³ Interessenten werden indirekt forciert, in den Ortskern oder in ältere Neubaugebiete zu ziehen und somit Potentiale der Innenentwicklung zu aktivieren.

Eine letzte Maßnahme, die den Verbandsgemeinden unterstellt ist, richtet sich auf Übertragung der Aufgaben der Innenentwicklung von der Ortsgemeinde auf die Verbandsgemeinde. Dies betrifft weitestgehend nur Teilaufgaben, die von Ortsgemeinden nur schwer erbracht werden können. Mehr als die Hälfte der befragten Verbandsgemeinden organisierte die Bauleitplanung inklusive der Bebauungspläne. Viele Verbandsgemeinden stellen eigenständig Bebauungspläne der Innenentwicklung auf. Die VG Rheinauen (Rhein-Pfalz-Kreis) benutzt dieses formelle Instrument zur Steuerung der Nachverdichtung im Altortbereich. Im Gegensatz zum Regelfall zur Verhinderung

²⁵³ Nachbargemeinden, die an den administrativen Grenzen der Verbandsgemeinde liegen, sind davon ausgenommen.

der Nachverdichtung aufgrund mangelhafter Steuerungsfunktion des § 34 BauGB. Andere Verbandsgemeinden, wie die VG Saarburg (LK Trier-Saarburg), unterstützen die Gemeinden Sanierungssatzungen aufzustellen, um steuerliche Abschreibungen zu ermöglichen.

Einige Maßnahmen waren speziell auf die jeweilige Ortsgemeinde zugeschnitten. Nachfolgend werden allgemeine Maßnahmen, die eine Basis für die bauliche Innenentwicklung bilden, aufgezählt. Innenentwicklung beruht vorrangig auf einer kommunalen Strategie. Dies kann sich als Dorfentwicklungskonzept, Innenentwicklungskonzept oder ein integriertes Stadtentwicklungskonzept manifestieren. Dorferneuerungskonzepte in Schwerpunktgemeinden werden im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Öffentlichkeitsarbeit, etwa Dorfmoderation oder Informationsveranstaltungen, dient dazu, die Dorfgemeinschaft für das Thema zu interessieren und eine Breitenwirkung zu erzielen.

In sieben der befragten Gemeinden halfen Gemeindeprojekte die Innenentwicklung zu forcieren. Ein solches Vorhaben besteht z.B. in der Dorfplatzerneuerung oder der Sanierung der Gemeindehalle. Die bauliche Aufwertung durch die Gemeinde zeugt von Engagement für das Dorf und verbessert das Miteinander in der Dorfgemeinschaft. Die Projekte animieren die Bürger Selbstinitiative zu ergreifen um die Gemeinde attraktiver zu gestalten.

Zehn der zwölf befragten Ortsgemeinden verwiesen auf unbebaute Grundstücke im zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet. Jede Gemeinde sollte also im Vorfeld eine nachfrageorientierte Außenentwicklung anstoßen, die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken erfassen und den Bedarf nicht überkompensieren. Die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist, aufgrund der Verfahrensvereinfachung, den regulären Bebauungsplänen grundsätzlich vorzuziehen. Darüber hinaus sind Flächen in der Arrondierung oder Außenbereichsinseln einfacher zu erschließen als Neubaugebiete im Außenbereich, da bereits Anknüpfungspunkte bestehen. Wahlweise können auch Ergänzungssatzungen für einzelne Außenbereichsflächen aufgestellt werden, sofern es sich nur um einzelne Anfragen handelt.

Durch die Teilnahme an Wettbewerben (z.B. „Unser Dorf hat Zukunft“), an Modellprojekten (z.B. „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“) oder durch die Kooperationen mit den Hochschulen können Fortschritte erzielt werden. Die Teilnahme an Wettbewerben erfordert Engagement und finanziellen Aufwand. Die Öffentlichkeitsarbeit, im Rahmen der Wettbewerbe, kann die Dorfgemeinschaft für die Innenentwicklung sensibilisieren. Modellprojekte des Landes oder die Zusammenarbeit mit den Hochschulen geben den Gemeindevertreter Hilfestellung durch Spezialisten. Im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“ konnte die Gemeinde viel Wissen über den Umgang mit der Innenentwicklung, den Umgang mit Eigentümern, sowie das Baurecht sammeln. Die bereitgestellten Strategien können auch künftig genutzt werden. Durch das Projekt in Martinshöhe gewann die Gemeinde u.a. Baurecht für einen Außenbereich im Innen-

bereich über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, eine Klarstellungssatzung zur Deklaration des Innenbereichs²⁵⁴ sowie eine Imagebroschüre.²⁵⁵ Die Gemeinde Bann erlangte durch ein Studienprojekt im Fachbereich Raum- und Umweltplanung der TU Kaiserslautern ein umfangreiches Dorfentwicklungskonzept als Grundlage für die weitere Planung der Innenentwicklung (z.B. für Antrag Dorferneuerungsmittel). Des Weiteren wurde durch die detaillierte Aufnahme der Potentiale ersichtlich, dass die vorhandenen Kapazitäten durchaus ausreichten, um die Nachfrage zu decken. Die Gemeinde hat auch vor, Baurecht über Ergänzungssatzungen zu schaffen.

Maßnahmen in der Zukunft (Frage 8)

Alle 23 Gemeinden, die an der Befragung teilnahmen, wurden auch nach künftigen Plänen bezüglich der baulichen Innenentwicklung befragt. Diese Pläne werden von beiden Gebietskörperschaften, Verbands- und Ortsgemeinden, ausgearbeitet. Die Verbandsgemeinden bemühen sich künftig, Bebauungspläne der Innenentwicklung oder Anträge auf Schwerpunktgemeinden in Zusammenarbeit mit der OG durchzuführen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gesamtauswertung der Frage 8 des Fragebogens. Die Maßnahmen wurden wesentlich reduziert und geordnet.



Abbildung 70 Auszug aus der Auswertung der Expertengespräche mit Vertretern der Verbands- und Ortsgemeinden.

²⁵⁴ Durch die Definition des Innenbereichs über eine Klarstellungssatzung können baurechtliche Fragen und Genehmigungen zukünftig einfacher getroffen werden. Der Geltungsbereich der § 34 und § 35 BauGB wird dadurch eindeutig definiert.

²⁵⁵ Eine Imagebroschüre zeigt die Standortqualitäten einer Gemeinde.

Am häufigsten wurden Bebauungspläne der Innenentwicklung genannt. Dieses Instrument wird von vielen Gemeinden aktuell benutzt, um die Innenentwicklung voranzutreiben und von den Verfahrensvereinfachungen zu profitieren.

Auch künftig sollen, sofern dies der öffentliche Haushalt und die Budgets der Gemeinden zulassen, Projekte geplant werden. Die Anliegen der Bürger lassen sich durch Öffentlichkeitsarbeit (Dorfmoderation, Bürgerworkshops, Befragungen etc.) ermitteln. Zu den Anliegen zählen unter anderem die Einbindung von altersgerechtem Wohnen (Zielgruppe: Senioren), die Verbesserung der Internetverfügbarkeit/-geschwindigkeit (Zielgruppe: Junge Familien) sowie eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (Zielgruppe: Immobiler Menschen) zählen. Die Gesamtheit der öffentlichen Maßnahmen verbessert die Standortqualität einer Gemeinde und trägt im Wesentlichen dazu bei, neue Einwohner zu gewinnen und Mitbürger von einem Ortswechsel abzuhalten.

Überholte Entwicklungskonzepte sollten mindestens alle zehn bis 15 Jahre fortgeschrieben werden, um sie den aktuellen Rahmenbedingungen und neuen Aufgabengebieten anzupassen. Die Gemeinde Duchroth hat ihr Dorferneuerungskonzept aus den 1990er Jahren mittlerweile zweimal fortgeschrieben. Oft genügen Teil-Fortschreibungen, um Handlungsfelder baulicher Aufwertung und Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität zu definieren und planerisch umzusetzen. Ein synchroner Schnitt erlaubt es, eine Zwischenbilanz zu ziehen, weitere Maßnahmen gezielt anzupassen. Die Dorferneuerung erlaubt auch die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde²⁵⁶. Seit den Änderungen der Vorschriften im Jahr 2017 können ehemalige Schwerpunktgemeinden (vor dem Jahr 2000) in eine Schwerpunktförderung wiederaufgenommen werden.²⁵⁷

Der Erhalt guter Zustände (z.B. wenige Leerstände) ist eine künftige Maßnahme. Die aktuellen Trends (demographischer Wandel, Urbanisierung, Konzentration des Einzelhandels in zentralen Orten etc.) bedingen Verluste von Einwohnern und Infrastruktureinrichtungen in Ortsgemeinden.

Die bauliche Innenentwicklung ist mit der allgemeinen Innenentwicklung verknüpft. Leerstände entstehen nicht nur durch eine fokussierte Außenentwicklung (Suburbanisierung im kleinen Maßstab), sondern auch durch Bevölkerungsrückgänge sowie mangelhafte (Wohn-)Standortqualitäten. Gemeinden sollten immer die Attraktivität des Ortskerns berücksichtigen. Fortzüge (bzw. Bevölkerungsrückgänge) alleine durch eine bauliche Außenentwicklung zu kompensieren, ist keine Lösung und führt zur Entleerung der Ortskerne.

²⁵⁶ Räumliche Schwerpunkte (Investitions- und Maßnahmenswerpunkte) bzw. Schwerpunktgemeinden werden gemäß 4.3. VV-Dorf jährlich mit der Zuteilung der Bewilligungskontingente durch das fachlich zuständige Ministerium anerkannt. Für die höchstens acht Jahre begrenzten Förderzeitraum muss ein Gesamtinvestitionsrahmen abgestimmt werden. Der Vorteil liegt darin, dass gem. 2.2 VV-Dorf in anerkannten Schwerpunkten zusätzliche Maßnahmen (vor allem öffentliche Maßnahmen) gefördert werden.

²⁵⁷ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport <<https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/dorferneuerung/schwerpunktgemeinden/>>, Zugriff: 12.05.2018.

Maßnahmen der Außenentwicklung (Block 3 Außenentwicklung)

Mit Maßnahmen der Außenentwicklung (s. Tabelle 11) sind im Wesentlichen Handlungsansätze und Strategien gemeint, die bei einer Neuausweisung von Baugebieten berücksichtigt werden sollten. Die Ansätze werden aus der Auswertung der Fragen zum Thema Außenentwicklung abgeleitet. Der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ steht dabei im Vordergrund. Die nachfrageorientierte Ausweisung bleibt also oberstes Gebot. Die Risiken spekulativer Ausweisungen sind evident, Baulücken in Neubaugebieten führen zu erheblichen Mehrkosten. Ein Überangebot kann nur verhindert werden, wenn eine Analyse die reelle Nachfrage bestätigt hat. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob die aktuelle Nachfrage durch Potentiale der Innenentwicklung abgedeckt werden könnte.

Die befragten Gemeinden sprachen Empfehlungen aus bezüglich der Ziele und Maßnahmen einer Neubaugebietsausweisung. Die Gemeinde sollte auf den Besitz möglichst vieler Baugrundstücke abzielen. In der Vergangenheit konnte festgestellt werden, dass vollerschlossene Privatgrundstücke nicht bebaut werden. Die befragten Gemeinden befürworteten auch eine fristgebundene Bauverpflichtung für Grundstücke, die aus Gemeindebesitz erworben wurden. Durch Vertrag verpflichtet sich der Eigentümer dazu, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen (i.d.R. ca. 2 bis 5 Jahre). Die vertragliche Regelung sollte auch vorsehen, dass langfristig unbebaute Grundstücke an die Gemeinde zurückgegeben werden.²⁵⁸

Der Maßnahmenkatalog verweist auch auf die abschnittsweise und bedarfsorientierte Entwicklung eines Baugebiets. In einem Planungsverfahren wird Baurecht für ein Neubaugebiet geschaffen, das die aktuelle und künftige Nachfrage decken kann.

Die VG Rülzheim (LK Germersheim) führte ein bevorzugtes Vorkaufsrecht ein. D.h. Eigentümer, die bereit sind, Flächen an die Gemeinde zu verkaufen, bekommen nach der Umlegung ein Vorkaufsrecht beim Erwerb von Baugrundstücken eingeräumt. Anzahl und Größe der Baugrundstücke richten sich nach dem Umfang der eingeworfenen Flächen. Die Gemeinde kann als Eigentümer die Bebauung steuern, beispielsweise durch eine Bauverpflichtung.

Die bauliche Innenentwicklung kann durch Beschluss gegen eine Außenentwicklung vorangetrieben werden. Eine fehlende Außenentwicklung hat in Ortsgemeinden mit geringer Nachfrage und ausreichend Innenentwicklungspotentialen keine negativen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind jedoch bei einer Außenentwicklung nicht auszuschließen (vgl. Kapitel 2.6.2). Im Optimalfall wird der Bedarf an Wohnraum durch Innenentwicklungspotentiale gedeckt. Gemeinden müssen aber in Kauf nehmen, dass Interessenten, aufgrund fehlender Angebote, verloren gehen und parallel dazu Einwohner, aufgrund von Remanenzeffekten, fortziehen.

²⁵⁸ In der VG Winnweiler (LK Donnersbergkreis) wurde ein Grundstück zurückverlangt, weil nach 5 Jahren kein Antrag auf Baugenehmigung stattfand. Die Gemeinde nahm das Grundstück mit Entschädigung zurück.

Eine fehlende Außenentwicklung kann schrumpfenden Gemeinden nicht schaden. Denn werden durch die Außenentwicklung Einwohner generiert, so passiert dies meistens auf Kosten des Altortbereichs.²⁵⁹ Ob diese Strategie auf Dauer funktioniert, bleibt offen. Denn im Optimalfall sind irgendwann alle Potentiale der Gemeinde weitestgehend erschöpft und es kann nur noch Zuzüge geben, wenn Wohnungen frei werden. Fortzüge aufgrund von Veränderungen in der Haushaltsstruktur gibt es jedoch immer.

Unterschiedliche Szenarien/Herausforderungen in der baulichen Innen- und Außenentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt Maßnahmen aus der Praxis, die sich in verschiedenen Szenarien bei den befragten Gemeinden bewährt haben.²⁶⁰ Die Tabelle ist so gegliedert, dass zuerst die Problemstellung einer Ortsgemeinde aufgezeigt wird und danach die möglichen Rahmenbedingungen erfasst werden (Szenarien). Eine Ortskernentleerung aufgrund hoher Leerstandsquoten wird als problematisch eingestuft (s. Tabelle 12, III.a.). Rahmenbedingungen wären u.a.: schrumpfende Gemeinde, generelles Nachfragedefizit sowie hohes Interesse an Baugrundstücken im Neubaugebiet. Ein Ziel liegt in der Aktivierung der Leerstände und auf Bestände im Ortskern. In der nächsten Spalte werden die in der Praxis bewährten Maßnahmen aufgelistet. Zu den bewährten Maßnahmen zählt auch das Leerstandslotsenmanagement.

²⁵⁹ Während neue Einwohner vor allem in das Neubaugebiet einer Ortsgemeinde ziehen, finden Fortzüge im gesamten Gemeindegebiet statt. Dadurch kann es zu einer langsamen Entleerung der Ortskerne kommen. Im Rahmen der Bachelorthesis wurden bauliche Strukturprobleme im Ortskern der Gemeinde Kriegsfeld (Donnersbergkreis) untersucht. Der Ortskern ist durch einen hohen Durchgangsverkehr und ausgebliebene Sanierungen geprägt. Die Menschen zogen, aufgrund der geringen Attraktivität des Wohnstandorts, in die ausgewiesenen Neubaugebiete. Somit verschlechterte sich die Situation im Ortskern und es entstanden langfristige Leerstände mit erheblichen Mängeln in der Bausubstanz.

²⁶⁰ Dies ist kein abschließender Katalog. Andere Szenarien und Maßnahmen sind möglich.

Szenarien in Ortsgemeinden		Ziele	Bewährte Umsetzungsmaßnahmen/-ideen
Problemstellungen	Rahmenbedingungen		
I. Fehlende Nachfrage im Ortskern	Grundstücke oder Immobilien entsprechen nicht den Wunschvorstellungen der Zielgruppen	Attraktivitätssteigerung im Ortskern Qualitative Aufwertung des Wohnraumumfelds	>Dorferneuerungs- / Innenentwicklungskonzept zur Identifikation von Problemen und Lösungen, z.B. Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt >Dorferneuerung oder Sanierungssatzung als finanzieller Anreiz >Kommunales Förderprogramm als finanzieller Anreiz z.B. - Förderung für den Kauf eines Bestandsgebäudes im Ortskern - Förderung für Sanierung im Ortskern - Förderung für den Zuzug junger Familien >Imagekampagne: Vorteile und Standortqualitäten darlegen >Gestaltungssatzung zur nachhaltigen Aufwertung des Ortsbildes >gemeindliche Vorhaben, z.B. Dorfplatzerneuerung, zur qualitativen Aufwertung des Ortskerns >Vermarktung und Beratung der Eigentümer und Interessenten über mögliche Maßnahmen >Altersgerechtes Wohnen im Ortskern
II. Viele Baulücken a. hohe Nachfrage b. niedrige Nachfrage in Zusammenhang mit Neubaugebietsausweisung	a. Eigentümer wollen aus privaten oder monetären Gründen nicht bauen oder verkaufen b. Potentielle Käufer interessieren sich für Baugrundstücke im Neubaugebiet	a. Sensibilisierung der Eigentümer, Baulücken aktivieren b. Vorhandene Potentiale aktivieren, danach nachfrageorientierte Außenentwicklung anstreben	a. >Baulückenkataster und Qualitatives Flächenmanagement >Öffentlichkeitsarbeit -> Sensibilisierung für das Thema der Innenentwicklung >Dorfmoderation im Rahmen der Dorferneuerung >Regelmäßige Beratung der Eigentümer >Teilnahme an Modellprojekten oder Kooperation mit der Hochschule >Langjähriger Prozess b. >dieselben Maßnahmen wie unter a. > aufgrund niedriger Nachfrage: - Ratsbeschluss zur Nichtausweisung von Neubaugebieten, bis die innerörtlichen Potentiale weitestgehend aktiviert worden sind
III. Viele Leerstände a. Nachfrage vorhanden b. Ortskernentleerung	a. Zu hohe Preisvorstellungen der Privateigentümer b. Schrumpfende Gemeinde oder potentielle Käufer interessieren sich für Baugrundstücke im Neubaugebiet	a. Sensibilisierung der Eigentümer, Leerstände aktivieren b. Fokus auf den Bestand im Ortskern, vorhandene Potentiale aktivieren (Innen- vor Außenentwicklung)	a. >Leerstandskataster/-börse und Leerstandsstrategie/-management/-lotse >Öffentlichkeitsarbeit -> Sensibilisierung für das Thema der Innenentwicklung >Dorfmoderation im Rahmen der Dorferneuerung >Regelmäßige Beratung der Eigentümer >Teilnahme an Modellprojekten oder Kooperation mit der Hochschule b. >dieselben Maßnahmen wie unter a. > aufgrund niedriger Nachfrage: - Ratsbeschluss zur Nichtausweisung von Neubaugebieten, bis die innerörtlichen Potentiale weitestgehend aktiviert worden sind
IV. Dorferneuerung wird nicht angenommen a. ausbleibende Sanierungsmaßnahmen b. private Vorhaben werden ohne Zuwendungen der Dorferneuerung durchgeführt	a. fehlende Paradebeispiele, fehlender Nachahmungseffekt b. private Vorhaben werden ohne Zuwendungen der Dorferneuerung durchgeführt Strenge Kriterien, viel Aufwand	a. Regelmäßig für Dorferneuerung werben b. Eigentümer überzeugen, dass sich die Dorferneuerung lohnt	a. >Öffentlichkeitsarbeit -> für Dorferneuerung werben >Regelmäßige Beratung der Eigentümer >Exkursion in andere Gemeinden, Positivbeispiele mitnehmen >Teilnahme an Modellprojekten oder Kooperation mit der Hochschule b. >Gestaltungssatzung mit ähnlichen Kriterien >Paradebeispiele aufzeigen >Bauherrenberatung >Unterstützung und Hilfe beim Antrag
V. Hohe Nachfrage, Siedlungsdruck auf der Gemeinde, viele Interessenten müssen enttäuscht werden, da es keine Baugrundstücke mehr gibt; Überlegung, Neubaugebiet auszuweisen	a. Die innerörtlichen Potentiale wurden weitestgehend ausgeschöpft b. Es sind noch viele innerörtliche Potentiale vorhanden, die Bereitschaft der Eigentümer, die Potentiale zu aktivieren, ist nicht vorhanden	a. Nachfrageorientierte Außenentwicklung b. Vorhandene Potentiale aktivieren, danach nachfrageorientierte Außenentwicklung anstreben	a. >Planerisches Gutachten/Empfehlung; Machbarkeitsstudie >Möglichst viele öffentliche Grundstücke >Bauverpflichtung für öffentliche Grundstücke >Abschnittweise Entwicklung des Baugebiets >Bevorzugtes Vorkaufsrecht b.> Dualistische Strategie mit Priorität der Innenentwicklung >1. Vorhandene Potentiale aktivieren (Innenentwicklung) Maßnahmen aus I., II.a.,III.a. und IV. >2. Nachfrageorientierte Außenentwicklung Maßnahmen aus V.a.

Tabelle 12: Bewährte Umsetzungsmaßnahmen nach Szenarien

3.5. Steckbriefe zur baulichen Innen- und Außenentwicklung der befragten Verbandsgemeinden

3.5.1. Landkreis Ahrweiler – Verbandsgemeinde Altenahr

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	11.020	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	LK Ahrweiler	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	-3,8 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x Grundzent- rum (Altenahr)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+27
Regionalplan:	Mittelrhein- Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	0,25
Veränderung Bele- gungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,56 1.265	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Des Weiteren nimmt die Verbandsgemeinde Leerstände auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und fungieren als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden. Zudem werden die Potentiale in ein Baulückenkataster sowie eine Leerstandskataster eingetragen und im Rahmen eines qualitativen Flächenmanagements behandelt. Insgesamt gibt es nur wenige Leerstände, da diese innerhalb von ca. 2 Jahren wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dagegen gibt es sehr viele Baulücken, vor allem in der Ortsgemeinde Dernau (ca. 90).

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Es wird auf eine bauliche Nutzung der Innenpotentiale (vor allem Baulücken) hingearbeitet. Die Verbandsgemeinde ist bemüht, auf das Thema Innenentwicklung aufmerksam zu machen.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde ist bei Vorhaben beratend tätig. Alle Gemeinden sind in der Dorferneuerung. Zurzeit stellt die VG einen Bebauungsplan für eine Arrondierungsfläche in Kalenborn auf.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Erfolgsquoten sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Die Dorferneuerung wird im Durchschnitt sehr wenig angenommen.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein großes Hemmnis ist die fehlende Bereitschaft zum Verkauf unbebauter Grundstücke seitens der Eigentümer. Speziell in der Ortsgemeinde Dernau, welche mit Abstand am meisten Baulücken aufweist, werden diese vorwiegend als Wingert benutzt. Dies sinkt nochmals die Bereitschaft zu verkaufen bzw. zu bebauen.

Die Dorferneuerung wird aus folgenden Gründen nicht angenommen:

- Die Bürger leisten sehr viel Eigenarbeit.
- Die einzuhaltenden Kriterien sowie der Verwaltungsaufwand sind den privaten Eigentümern zu viel.
- Seitens der Ortsgemeinden wird zu wenig auf das Thema aufmerksam gemacht.

- Mangelnde Identifikation mit dem Thema „an das Ortsbild angepasste Gestaltung“ aufgrund der schwachen Baukultur.
- Wegen eines kaum vorhandenen Denkmalschutzes, welcher eingehalten werden muss kann auch kein Domino- bzw. Nachahmungseffekt durch Vorreiter entstehen.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Keine Angaben

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach Regionalplan

Bedarfwert 2016-2030:	21,1
Potential	16,5
Schwellenwert:	4,6

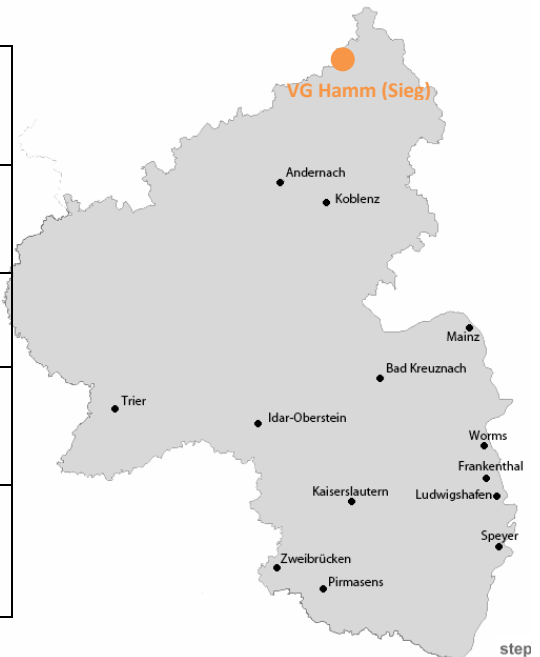
Insgesamt besteht die VG aus 12 Ortsgemeinden und besitzt einen Schwellenwert von nur 4,6 ha. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Talgemeinden aufgrund von Topographie eingeschränkt. Die „Waldgemeinden“ weisen eine sehr geringe Einwohnerdichte auf. Seitens der Eigentümer besteht i.d.R. keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der unbebauten Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage, die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation) sowie die Benutzung als Wingert. Die Nachfrage in der Verbandsgemeinde ist in den größeren Ortsgemeinden hoch. Die Ortsgemeinde Dernau mit den meisten Baulücken plant eine Neubaugebietsausweisung. Die Gemeinde versucht jedoch, Eigentümer der Grundstücke zu sein.

Stärken	Schwächen
Verbandsgemeinde stellt B-Pläne auf und ist beratend tätig	Private Flächen werden nicht veräußert
Hohe Nachfrage	Viele Baulücken

3.5.2. Landkreis Altenkirchen – Verbandsgemeinde Hamm (Sieg)

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	12.462	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Verdichteter Be- reich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	LK Altenkirchen	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	-6,1 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x Grundzent- rum (Hamm)	Wanderungssaldo (2006-2016):	-250
Regionalplan:	Mittelrhein- Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	2,01
Veränderung Be- legungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,67 2.009	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde (VG) nimmt Baulücken, Innenpotentiale sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und fungieren als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden. Zudem bilden die Potentiale die Basis für ein GIS im Geoportal. In der Verbandsgemeinde gibt es nur sehr wenige Leerstände, jedoch ist die Zahl der Baulücken sehr hoch.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Hauptziel ist die Schaffung von Baurecht durch Instrumente der Innenentwicklung, um einer maßstabssprengenden Außenentwicklung vorzubeugen.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die VG stellte bisher Klarstellungssatzungen, Ergänzungssatzungen und B-Pläne der Innenentwicklung für die Gemeinden auf. In Hamm gibt es zusätzlich eine Sanierungssatzung, die der steuerlichen Abschreibung dient.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Keine Angaben

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem gilt die fehlende Bereitschaft zum Verkauf der Baulücken seitens der Eigentümer.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde die bisherige Strategie weiterhin konsequent verfolgen.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach Regionalplan

Bedarfwert 2016-2030:	24,6
Potential	37,0
Schwellenwert:	0

Die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) umfasst die Ortsgemeinden Birkenbeul, Bitzen, Breitscheidt, Brucher-tseifen, Etbach, Forst, Fürthen, Hamm (Sieg), Niederirschen, Pracht, Roth und Seelbach und besitzt insgesamt einen Schwellenwert von 0 ha. In den letzten Jahren wurden in der VG B-Pläne ausgewiesen. In diesen gibt es noch unbebaute Grundstücke, welche sich alle in Privatbesitz befinden. Es ist eine gewisse Nachfrage nach den preiswerten Grundstücken vorhanden. Dazu gehören auch viele Pendler in den Großraum Köln aufgrund der gegebenen Schienenverbindung. Seitens der Eigentümer besteht keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der unbebauten Grundstücke. Die Notwendigkeit für ein Baugebot wird in der ländlich geprägten VG nicht gesehen.

Stärken

Eigene Bauleitplanung
und Pflegen eines GIS

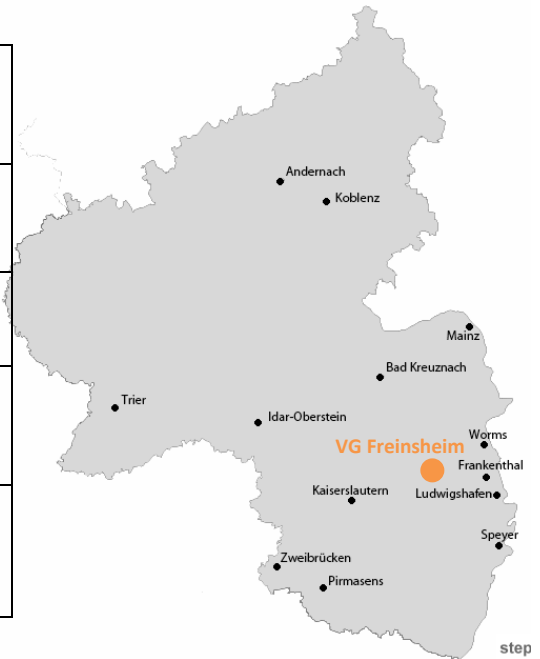
Schwächen

Sehr viele Baulücken, die
nicht bebaut/veräußert
werden

3.5.3. Landkreis Bad Dürkheim – Verbandsgemeinde Freinsheim

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	15.637	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	LK Bad Dürkheim	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+0,9 %
Zentralörtliche Funktion:	1x Grundzentrum (Freinsheim)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+824
Regionalplan:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	5,38
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,11 178	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+ Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und der FNP-Fortschreibung. Aufgrund der vorhandenen Außenreserven und Innenpotentialflächen >2000 m², welche in die Schwellenwertberechnung miteinfließen, besitzt die Gemeinde keine Ausweisungsmöglichkeiten bis zum Jahr 2020 mehr. Aktuell wurde jedoch eine Teilfortschreibung des Kapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ beschlossen. Hierbei wird neben der Aktualisierung des Wohnbauflächenbedarfs über das Jahr 2020 hinaus, auch die Bedarfsberechnung flexibler gestaltet.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein primäres Ziel ist die Aktivierung der Baulücken und Potentialflächen, um die Nachfrage nach Wohneinheiten gerecht zu werden. Bevorzugt soll die Innenpotentialflächen mittels Bebauungsplänen der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie ist die Nachverdichtung durch B-Pläne der Innenentwicklung nach §13 a BauGB in der VG Freinsheim. Hiermit sollen die vorhandenen Innenpotentiale vorrangig entwickelt und der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ berücksichtigt werden. Speziell die Schaffung von Baurecht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird dabei fokussiert. Daneben stellt die Dorferneuerung eine weitere wichtige Maßnahme dar. Öffentliche und private Maßnahmen in den Ortskernen werden hierbei finanziell gefördert. Daneben gibt es verschiedene weitere Förderprogramme auf OG-Ebene wie z.B. einen Zuschuss zur Fassadensanierung in Weisenheim am Berg.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Die Erfolgsquote der Dorferneuerung stellt sich in den Gemeinden sehr unterschiedlich dar. Beispielsweise wurde in Weisenheim am Berg das „Alte Spritzenhaus“ am Dorfplatz zum Mehrzweckgebäude (Lager im Keller, Toiletten, Wirtschaftsraum für Feste) durch Dorferneuerungsmittel umgebaut. Ca. 20 Private beanspruchten die Fördermittel der Dorferneuerung. Dagegen wurde in Kallstadt die Dorferneuerung nur sehr wenig beansprucht.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Bei der Dorferneuerung stellt sich aus Sicht der Verbandsgemeinde der hohe bürokratische Aufwand als primäres Hemmnis dar. Hauptproblem des Vorantreibens der baulichen Innenentwicklung ist die fehlende Verkaufs- und Bebauungsbereitschaft der Eigentümer von Innenpotentialflächen. Daneben bestehen die Ortsgemeinden auf ihre Planungshoheit, sodass die Verbandsgemeinde nur wenige Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der baulichen Innenentwicklung besitzt.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig sollen weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Nachverdichtung auf Innenpotentialflächen aufgestellt werden (z.B. Stadt Freinsheim).

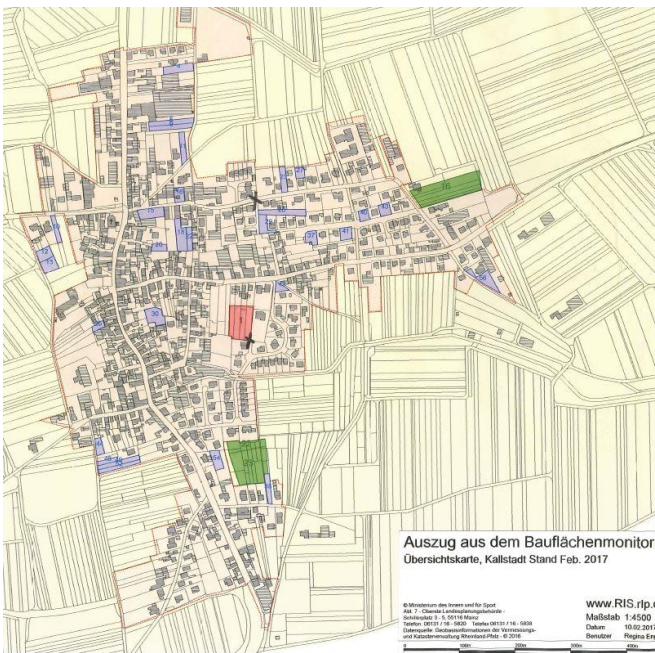
Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2007-2020:	9,0
Potential	30,0
Schwellenwert bis 2020:	0

Insgesamt besteht die VG aus 7 Ortsgemeinden sowie der Stadt Freinsheim. Die Verbandsgemeinde besitzt keine neuen Ausweisungsmöglichkeiten bis 2020, da sich der Schwellenwert auf 0 ha beläuft. In der Verbandsgemeinde wurden in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen (z.B. Kallstadt „Erpolzheimer Weg“). Die unbebauten Grundstücke in den Neubaugebieten sind sowohl in privater als auch öffentlicher Hand. Es gibt eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücke und Wohneinheiten, jedoch besteht seitens der Eigentümer, aufgrund von Privaten Gründen, überwiegend keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke. Als Hauptgründe könnten z.B. der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation) angenommen werden. Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde aus finanziellen Gründen noch nicht angedacht.

Stärken	Schwächen
Hohe Nachfrage nach Wohneinheiten	Keine Neuausweisungsmöglichkeiten
Überwiegend gute Annahme der Dorferneuerung in der VG	Keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke in privater Hand
Nachverdichtung durch B-Pläne der Innenentwicklung	Ortsgemeinden bestehen auf Planungshoheit → wenige Steuerungsmöglichkeiten



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring
Übersichtskarte, Kallstadt Stand Feb. 2017

Bild links: Auszug Bauflächenmonitoring (Raum+Monitor)

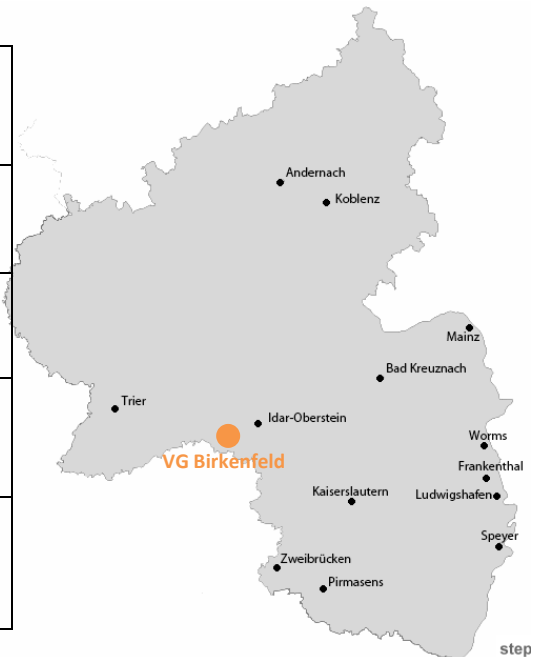
©Mitteln des Landes für Opul
Aut 7 - Dienstleistungsbetriebe
Sonderdruck: 2. 9. 2017
Datum: 09.02.2017
Bearbeiter: Regina Engel/Landrat

www.RIS.rlp.de
Maßstab: 1:4500

3.5.6. Landkreis Birkenfeld – Verbandsgemeinde Birkenfeld

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	20.241	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	LK Birkenfeld	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	+0,1 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum (Birkenfeld)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+350
Regionalplan:	Rheinessen- Nahe	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	1,73
Veränderung Be- legungsichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,43 1.422	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde (VG) nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und fungieren als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden. Zudem dient die Aufnahme der Korrektur des RAUM+Monitor. Da im RAUM+Monitor wichtige Informationen fehlen, pflegt die VG ein qualitatives Flächenmanagement. Des Weiteren nimmt die VG für die Ortsgemeinden (OG) Leerstände und potentielle Leerstände auf. Diese werden wiederum in einem qualitativen Leerstandsmanagement eingetragen. Nicht vermarktbar Schrottimmobilen werden aufgenommen und aus der Liste der Potentiale gestrichen. Die Zahl der Baulücken ist weniger ein Problem als die hohe Zahl der potentiellen Leerstände. Die positive Bevölkerungsentwicklung resultiert auch aus der günstigen Lage zum Flughafen Hahn sowie der Fachhochschule. Die Zahl der Baulücken hält sich relativ gering, da chinesische Investoren diese aufkaufen und aufgrund der niedrigen Bodenpreise und der günstigen Lage Häuser bauen.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Keine Angaben

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung (in den OG) für öffentliche und private Vorhaben. Dabei fungiert die VG als Berater und führt Dorfmoderationen in den OG durch. Das qualitative Flächen- und Leerstandsmanagement für jede OG dient dabei als Grundlage.

Erfolgsquote bei der Innentwicklung (aus Befragung):

Besonders großen Erfolg erzielte bisher die Dorferneuerung. Alle 30 OG sind in der Dorferneuerung und die Förderungen werden sehr oft angenommen.

Probleme oder Hemmnisse der Innentwicklung (aus Befragung):

Keine Angaben

Zukünftige Planung zur Förderung der Innentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde die bisherige Strategie weiterhin konsequent verfolgen. Des Weiteren wird eine Auseinandersetzung mit den potentiellen Leerständen von Nöten sein.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach Regionalplan

Bedarfwert 2015-2025:	22,41
Innenpotential: Außenpotential:	2,09 4,01
Schwellenwert:	16,31

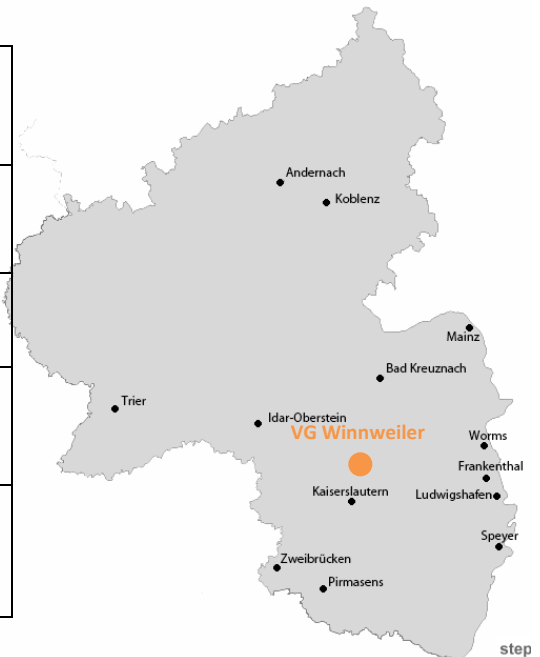
Zur Verbandsgemeinde Birkenfeld gehören neben der Kreisstadt Birkenfeld 30 weitere Ortsgemeinden. Der Schwellenwert bis 2030 beträgt 16,31 ha. In den letzten Jahren wurden Neubaugebiete innerhalb der VG ausgewiesen. In diesen gibt es sowohl private als auch öffentliche unbebaute Grundstücke. Als Gründe dafür werden private Gründe sowie fehlende Bauverpflichtungen angegeben.

<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>
Beratende Tätigkeit der Gemeinde	Potentielle Leerstände
Qualitatives Leestands- und Flächenmanagement	Öffentliche unbebaute Grundstücke
Durch die günstige Lage bedingte Nachfrage	

3.5.7. Donnersbergkreis – Verbandsgemeinde Winnweiler

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	13.087	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	Donnersbergkreis	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-5,0 %
Zentralörtliche Funktion:	1x Grundzentrum (Winnweiler)	Wanderungssaldo (2006-2016):	-600
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	4,58
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,47 780	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde (VG) nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte. Die Aufnahme dient auch der Korrektur des RAUM+Monitor, als Grundlage für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Winnweiler sowie für die Zusammenarbeit mit der Universität. Darüber hinaus werden Leerstände aufgenommen.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Aktuelles Ziel ist es, die baulichen Aktivitäten auf das Grundzentrum Winnweiler zu konzentrieren. Die VG will die Schwellenwerte auf Verbandsgemeindeebene festgelegt haben, so dass die Werte selbstständig auf die Gemeinden aufgeteilt werden können. Dies wird damit begründet, dass z.B. die Nachfrage in Winnweiler viel größer ist als in schlecht angebundenen kleinen Ortsgemeinden.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die Gemeinde Winnweiler hat ein ISEK aufgestellt. Im Rahmen der Ortskernsanierung in Winnweiler (bis 2014) fanden viele private Abriss- und Sanierungsmaßnahmen statt. Danach wurde ein kommunales Förderprogramm für Fassadengestaltungen aufgestellt. Der Zuschuss beträgt bis zu 20% des Investitionsvolumens. Des Weiteren versucht die VG kleine Grundstücke aufzukaufen und vermarktbar zu machen.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Ortskernsanierung sowie das Förderprogramm kamen sehr gut an.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Für die Verbandsgemeinde stellen sich innerhalb des RAUM+Monitor einige Schwierigkeiten dar. Fälschlicherweise werden unter die Kategorie „Potentiale über 2.000 m²“ auch private Baulücken aufgenommen, die eigentlich kleiner als 2.000 m² sind. Ein generelles Problem ist, dass sich die Baulücken aufgrund von vergangenen Umlegungen in privaten Händen befinden.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig ist eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme im Bereich des Ortskerns von Winnweiler über die Städtebauförderung (Stadtumbau) geplant. Dadurch sollen auch Abriss- und Umbaumaßnahmen und nicht nur Sanierungsmaßnahmen gefördert werden können. Des Weiteren soll der verkehrsberuhigte Bereich umgestaltet werden.

Ebenso soll über eine Ergänzungssatzung auf einer Außenbereichsinsel Flächen für altersgerechtes Wohnen aktiviert werden.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert bis 2020:	20,3
Potential	29,8
Schwellenwert:	0

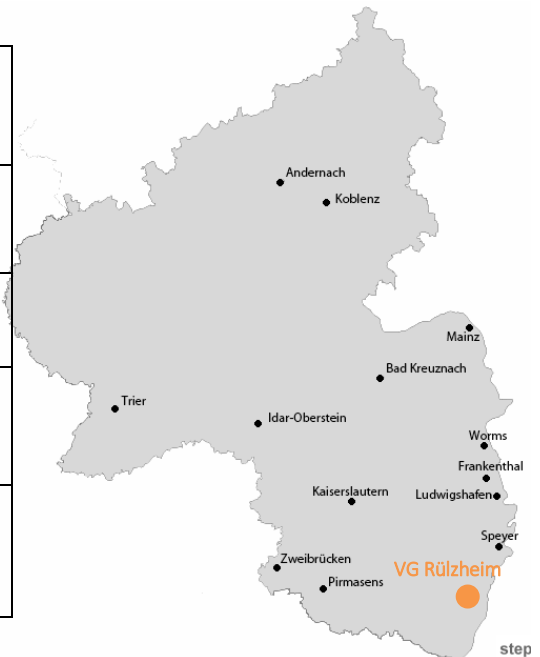
Insgesamt besteht die VG aus 13 Ortsgemeinden. In den letzten Jahren wurden Neubaugebiete ausgewiesen, welche noch über unbebaute Grundstücke verfügen die sich alle in privatem Besitz befinden. Als Gründe dafür werden die damals fehlenden Bauverpflichtungen sowie private Gründe genannt. Die Nachfrage ist durch den Zuzug von rund 2.000 Amerikanern (seit 2010) gestiegen. Aktuell wird ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot im Ortskern Winweilers geprüft. Solch ein Gebot wäre politisch unproblematisch, da die Bürger sich dafür aussprechen. Bisher wurde noch kein städtebauliches Gebot durchgesetzt.

<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>
Erfolg der Maßnahmen (Förderprogramm, Dorfbörse, interkommunale Abstimmung)	Private Flächen werden oft nicht veräußert
Konsequente Fokussierung auf den Ortskern	

3.5.8. Landkreis Germersheim – Verbandsgemeinde Rülzheim

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	11.020	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	Germersheim	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-3,8 %
Zentralörtliche Funktion:	1x Grundzentrum (Rülzheim)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+27
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	0,25
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,42 937	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Verbandsgemeinde (VG) nimmt im Rahmen des RAUM+ Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte. Das RAUM+Monitor wird zweimal im Jahr gepflegt. Bei der Aufnahme der Potentiale wird die Realisierbarkeit von Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, etc.) geprüft. Dabei spielen z.B. die Eigentumsverhältnisse eine Rolle. Diese Informationen werden an die Ortsgemeinden weitergegeben. In der VG sind insgesamt nur sehr wenige Leerstände, Baulücken (0-5/Gemeinde) und wenige Potentialflächen (1-3/Gemeinde) vorhanden.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Steuerung und Entwicklung von Potentialflächendurch die Bauleitplanung.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

- Von den vier Ortsgemeinden sind zwei Schwerpunktgemeinden.
- Rülzheim ist in der Städtebauförderung.
- Die VG stellt Bebauungspläne im Innenbereich auf – Eigentümern wird gezielt die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung von Potentialflächen angeboten.
- Bauherrenberatung wird angeboten.
- Es gab eine Leerstandsmanagerin.
- Es gab ein eigenes Förderprogramm, das aufgrund der Haushaltsituation eingestellt werden musste.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Das Förderprogramm der Dorferneuerung wurde bisher in der Verbandsgemeinde nur sehr wenig angenommen. Die Bauherrenberatung wurde auch nur wenig angenommen. Die Städtebauförderung hingegen wurde gut angenommen.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Es lässt sich eine Zunahme an Sanierungsstaus bei Privatgebäuden feststellen. Die Leerstandsmanagerin wurde beim Verkauf übergangen und erwies sich danach als nicht notwendig. Die Eigentümer verzichteten teilweise auf Förderprogramme, weil sie in den Verfahren zu sehr eingeschränkt werden. Die Bauherrenberatung wurde bisher zwar angenommen, aber oft in der vorgeschlagenen Art und Weise nicht umgesetzt.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig sind weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. im Innenbereich sowie die Wiedernutzbarmachungen von Konversionsflächen geplant.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert bis 2020:	14,0
Potential	50,0
Schwellenwert:	0

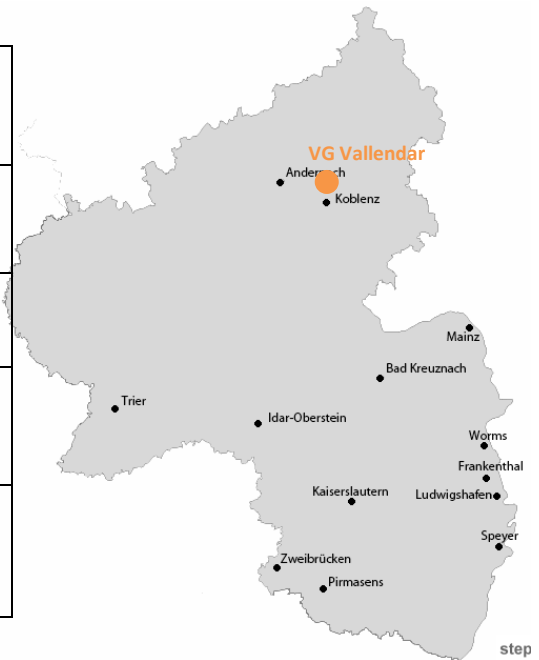
Die VG umfasst die vier Ortsgemeinden Rülzheim, Hördt, Kuhardt und Leimersheim. In den letzten Jahren wurden Neubaugebiete ausgewiesen. Die unbebauten Grundstücke befinden sich sowohl in privater auch als öffentlicher Hand. In Hördt wurde daher eine abschnittsweise Erschließung als Strategie gewählt. Zurzeit wird eine Machbarkeitsstudie für eine Potentialfläche in Rülzheim, bei der die Ortsgemeinde hundertprozentiger Eigentümer der Grundstücke sein soll, durchgeführt. Die Grundstücke sollen alle mit einer Bauverpflichtung (2 – 5 Jahre) veräußert werden. Bei der Umlegung soll ein „bevorzugtes Vorkaufsrecht“ für private Eigentümer, die viel Flächen (ab ca. 800 – 1.000 m²) eingebracht haben, eingeräumt werden.

Stärken	Schwächen
VG unterstützt OGs und Eigentümer bei der Entwicklung von Flächen	Private Flächen werden oft nicht veräußert
Zukünftige Strategien bei der Entwicklung von Neubaugebieten	

3.5.9. Landkreis Mayen-Koblenz – Verbandsgemeinde Vallendar

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	15.297	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Verdichteter Be- reich mit konzen- trierter Siedlungs- struktur
Lage:	LK Mayen-Kob- lenz	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	-0,10 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x Mittelzent- rum (Vallendar)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+570
Regionalplan:	Mittelrhein- Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	3,73
Veränderung Be- legungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,64 3.622	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und fungieren als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden. Zudem bilden die Potentiale die Basis für online Baulückenkataster.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein primäres Ziel ist die Aufwertung der Innenstadt von Vallendar. Daneben soll in der OG Weitersburg die Ortscharakteristik durch die Eindämmung der Bebauung von Mehrfamilienhäusern im Ortskern erhalten werden. Auch die Aktivierung von unbebauten Grundstücken mittels Bauplatzmarketing wird seitens der Verbandsgemeinde angestrebt.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung (für die Ortsgemeinden) sowie zwei Sanierungsgebiete in der Stadt Vallendar und die hiermit verbundenen Sanierungs- Umnutzungsmaßnahmen. Daneben wurde für Weitersburg ein B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt, welche die sehr restriktiven Festsetzungen des alten B-Plans sowie der alten LBauO lockern soll und die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eindämmen soll.

Zusätzlich gibt es ein gemeindeweites zweistufiges online Baulückenkataster. Hierbei werden in der ersten Stufe die Baulücken lokal erfasst und in der zweiten Stufe die dazugehörigen Kontaktdaten sowie die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ermittelt.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Erfolgreich war das online Baulückenkataster. Einige Eigentümer waren bereit sich in das Kataster eintragen zu lassen und es kam häufig zu einem Verkauf der unbebauten Grundstücke, da sich fast täglich Interessenten meldeten.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Trotz des erfolgreichen Baulückenkatasters, welche einige Eigentümer zur Eintragung aktivierte, stellte sich als größtes Problem immer noch die fehlende Bereitschaft zum Verkauf der Baulücken der überwiegenden Anzahl der Eigentümer. Diese waren auch nicht zur Eintragung der Baulücken in das Baulückenkataster bereit.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde die bisherige Strategie weiterhin konsequent verfolgen.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2016-2030:	27,3
Potential	8,6
Schwellenwert:	18,7

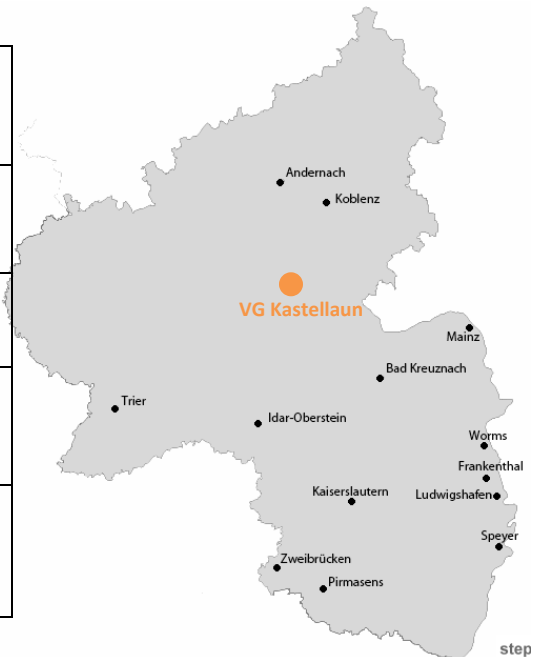
Insgesamt besteht die VG aus drei Ortsgemeinden sowie der Stadt Vallendar und besitzt ein Schwellenwert von 18,7 ha. Die überwiegende Anzahl an Gemeinden hat in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen, welche insgesamt gut bebaut sind. Die unbebauten Grundstücke befinden sich alle im Privatbesitz und seitens der Eigentümer besteht keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der unbebauten Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation)

<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>
Wenige Baulücken in den neubaugebieten	Private Flächen werden nicht veräußert
Hohe Nachfrage	
Erfolg des online Baulückenkatasters	

3.5.10. Rhein-Hunsrück-Kreis – Verbandsgemeinde Kastellaun

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	15.760	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	Rhein-Huns- rück-Kreis	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	-3,2 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x Mittelzent- rum (Kas- tellaun)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+174
Regionalplan:	Mittelrhein- Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	1,10
Veränderung Be- legungsichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,56 1.391	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+ Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden nach der Fehlerbereinigung im RAUM+Monitor als Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und der FNP-Fortschreibung und fungieren zusätzlich als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden. Zudem werden auch Leerstände sowie potentielle Leerstände in einem eigenen Geoinformationssystem aufgenommen und bilden die Grundlage für ein Leerstandsplotsenmanagement. Insgesamt gibt es in der VG aktuell ca. 130 Leerstände (19 Ortsgemeinden). Die Stadt Kastellaun besitzt ca. 12,98 ha Baulücken bzw. unbebaute Grundstücke sowie 6,2ha Innenpotentialflächen (>2000m²).

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein primäres Ziel ist die Aktivierung der Leerstände sowie Baulücken und Innenpotentialflächen um einer Entleerung und einem möglichen Verfall der Ortskerne entgegen zu wirken und damit einen Beitrag zur Sicherung der Wohnqualität in den Dörfern zu leisten.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung (für die Ortsgemeinden) sowie verschiedene Förderprogramme auf OG- und VG-Ebene bezüglich Abriss, energetischer Sanierung, Sanierung und Instandsetzung, Generationenwohnen, Umnutzung extensiv genutzter Scheunen, etc. durchzuführen.

Zusätzlich existiert eine kreisweite online Leerstandsbörse in der verkaufsbereite Eigentümer Leerstände und innerörtliche Baulücken einstellen und zum Verkauf anbieten.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Erfolgsversprechend sind auch die Förderprogramme. Hier werden ca. 5 Förderanträge pro Jahr und OG sowie ca. 20 Förderanträge pro Jahr auf VG- Ebene gestellt. Auch die online Leerstandsbörse wird angenommen. Einige Eigentümer waren bereit Ihren Leerstand oder unbebautes Grundstück anzubieten und es kam vermehrt zu einem Verkauf.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als Problem wird zum einen die geringe Sensibilität der Ortsbürgermeister für die bauliche Innenentwicklung gesehen. Auch die Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken und Leerstände ist nur sehr gering. Die höhere Nachfrage von jungen Familien nach Baugrundstücken auf "der grünen Wiese" verschärft die Entleerung in den Ortskernen.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Entscheidung über die Anerkennung der OG Dommershausen als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung wird im Frühjahr 2018 bekanntgegeben. Des Weiteren soll das Förderprogramm der VG zukünftig weiterlaufen, da dieses noch relativ neu ist.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2016-2030:	29,5
Potential	101,2
Schwellenwert:	0

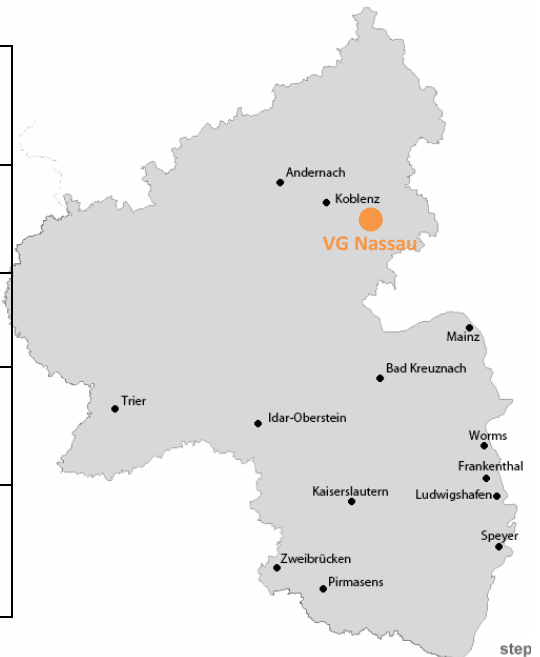
Insgesamt besteht die VG aus 18 Ortsgemeinden sowie der Stadt Kastellaun. Die Gemeinden besitzen keine Neuausweisungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen, da sich der Schwellenwert auf Grundlage des Regionalplans auf 0 ha beläuft. Die überwiegende Anzahl an Gemeinden hat in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen. Vor 5-8 Jahren hat die Neubaugebietsausweisung stagniert, da das Land die Vorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ machte, welches eine Neuausweisung bremste. Insgesamt sind die Baugebiete gut bebaut. Dies kann auch mit der Mentalität der Ortsbürgermeister in der VG zusammenhängen, welche keine Neubaugebietsausweisung vornehmen, wenn es noch viele erschlossene unbebaute Grundstücke gibt. Unbebaute Grundstücke gibt es sowohl in privater und öffentlicher Hand, jedoch gibt es in der Gemeinde eine unterschiedliche Nachfrage nach diesen. Seitens der Eigentümer besteht oft keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der unbebauten Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation) sowie die Freihaltung vor Bebauung bei Grundstücksbesitz in direkter Nachbarschaft zum Wohnhaus.

Stärken	Schwächen
Erfolg der Förderprogramme	Leerstände, Baulücken
Erfolg der Leerstandsbörse	Viele nicht-aktivierbare Innenpotentiale
Gut bebauter Neubaugebiete	

3.5.11. Rhein-Lahn-Kreis – Verbandsgemeinde Nassau

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	11.240	Raumkategorie (gem. Raumstruktur- gliederung LEP IV):	Verdichteter Be- reich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	Rhein-Lahn- Kreis	Einwohnerentwick- lung (2006-2016):	-7,23 %
Zentralörtliche Funk- tion:	1x Grundzent- rum (Nassau)	Wanderungssaldo (2005-2016):	k.A.
Regionalplan:	Mittelrhein- Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölke- rungszahl 2016:	k.A.
Veränderung Be- legungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	-0,64 1.353	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisiko- rechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+ Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und der FNP-Fortschreibung und fungieren als Grundlage für Dorfentwicklungskonzepte/ Dorferneuerungskonzepte, eines Bauplatzkatasters sowie zusätzlich als Übersicht für die einzelnen Ortsgemeinden (18 Ortsgemeinden und eine Stadt). Zudem werden auch Leerstände aufgenommen, die die Basis für ein Leerstandskataster bilden. Insgesamt gibt es in der VG eine Vielzahl an Leerständen und Baulücken, jedoch verbessert sich die Situation wieder allmählich. Es gibt wieder eine erhöhte Nachfrage für das Wohnen im Ortskern und somit die Vermeidung von teuren Erschließungsbeiträge. Auch kleinere Grundstücke sind wieder mehr gefragt, da hier auch der Pflegeaufwand deutlich geringer ist. Ebenso sind Private wieder überwiegend bereit ihre Baulücken zu verkaufen.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Ein primäres Ziel ist Aktivierung der Leerstände sowie Baulücken und Innenpotentialflächen um einer Entleerung und einem möglichen Verfall der Ortskerne entgegen zu wirken, um damit einen Beitrag zur Sicherung der Wohnqualität in den Dörfern zu leisten.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung (für die Ortsgemeinden) sowie verschiedene Förderprogramme auf OG-Ebene bezüglich Umbau und Sanierung sowie auf Kreisebene zum Kauf und der Bebauung von Bauplätzen. Ca. 10 Gemeinden besitzen Dorfentwicklungskonzepte. Zusätzlich gibt es ein verbandsgemeindeweites online Bauplatzkataster sowie Leerstandskataster. Daneben ist eine regionsweite Gebäudevermittlungsbörse (Lahn-Taunus) vorhanden. Hier können verkaufsbereite Eigentümer Gebäude, Leerstände und innerörtliche Baulücken einstellen und zum Verkauf anbieten.

Erfolgsquote bei der Innentwicklung (aus Befragung):

Die größten Erfolge erzielte das Förderprogramm zum Kauf und der Bebauung von Bauplätzen (keine genauen Informationen über die Anzahl der Inanspruchnahme vorhanden). Auch das Leerstands- und Bauplatzkataster wird gut angenommen. Die überwiegende Anzahl der Eigentümer sind bereit Ihren Leerstand oder unbebautes Grundstück anzubieten und es kam vermehrt zu einem Verkauf. Weniger gut angenommen wurden die Förderungsmöglichkeiten der Privaten im Rahmen der Dorferneuerung sowie das Förderprogramm für den Umbau und Sanierung.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Im Interview wurden keine Probleme oder Hemmnisse benannt, denn sowohl eine vermehrte Nachfrage für das Wohnen im Ortskern als auch die Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken und Leerstände im Ortskern ist überwiegend gegeben.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Weiterverfolgung der bisherigen Maßnahmen.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2016-2030:	20,2
Potential	44,2
Schwellenwert:	0

Insgesamt besteht die VG aus 18 Ortsgemeinden sowie der Stadt Nassau. Die Gemeinden besitzen keine Neuausweisungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen, da sich der Schwellenwert auf Grundlage des Regionalplans auf 0 ha beläuft. Die überwiegende Anzahl an Gemeinden hat in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen.

Unbebaute Grundstücke gibt es sowohl in privater und öffentlicher Hand, jedoch gibt es in den Gemeinden aktuell nur eine geringe Nachfrage nach diesen. In der Stadt Nassau steht nur noch ein Grundstück in öffentlicher Hand zum Verkauf (59.156€), der restlichen unbebauten Grundstücke befinden sich in privater Hand.

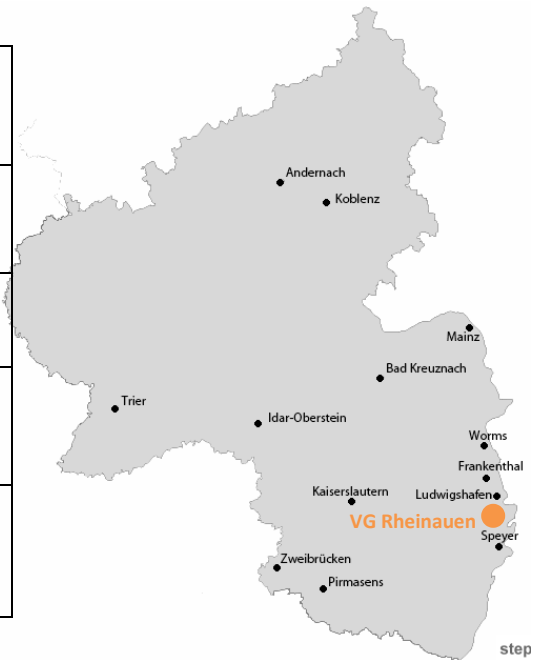
Seitens der Eigentümer besteht oft keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der unbebauten Grundstücke in den Neubaugebieten. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde im Bürgermeisterkreis besprochen jedoch nicht weiterverfolgt, da das Baugebot rechtlich als „stumpfes Schwert“ gesehen wird und man bei einer Umsetzung politische und rechtliche Konsequenzen befürchtet.

Stärken	Schwächen
Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken und Leerstände im Ortskern	Keine Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken in den Neubaugebieten
Erfolg der Leerstands- und Bauplatzkataster und der Förderprogramme	Aktuell nur geringe Nachfrage nach Baugrundstücken in den Neubaugebieten
Aktuell wieder vermehrte Nachfrage für das Wohnen im Ortskern	Geringe Inanspruchnahme der privaten Dorf-erneuerungsfördermittel

3.5.12. Rhein-Pfalz-Kreis – Verbandsgemeinde Rheinauen

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	24.116	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Hoch verdichteter Bereich
Lage:	Rhein-Pfalz-Kreis	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+1,6 %
Zentralörtliche Funktion:	3x Grundzentrum (Waldsee, Altrip, Neuhofen)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+1.314
Regionalplan:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	5,45
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,18 918	Bedarfwert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und der FNP-Fortschreibung. Insgesamt gibt es in der VG eine Vielzahl an Baulücken (ca. 215). Diese befinden sich überwiegend in Neubaugebieten. Da sich mehrere Baulücken in direktem Zusammenhang befinden und sich hiermit Innenpotentialflächen >2000 m² ergeben, welche in die Schwellenwertberechnung miteinfließen, besitzt die Gemeinde kaum noch Ausweisungsmöglichkeiten bis zum Jahr 2030 (0,16 ha).

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Ein primäres Ziel ist Aktivierung der Baulücken und Innenpotentialflächen um dem Nachfragedruck nach Wohneinheiten gerecht zu werden. Ein weiteres Ziel ist die Überplanung des Ortskerns der Ortsgemeinde Waldsee (durch ca. 6 Bebauungspläne). Unter anderem sollen hierbei nur noch 3 Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen werden. Dies soll zum Erhalt von Grünflächen in den Blockinnenbereichen, der Eindämmung der hohen Verdichtungen sowie der Erhaltung der historischen Bauweise dienen.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie ist die oben beschriebene Überplanung des Ortskerns durch B-Pläne der Innenentwicklung nach §13 a BauGB in Waldsee.

Erfolgsquote bei der Innentwicklung (aus Befragung):

Besonders die aufgestellten B-Pläne zur Überplanung des Ortskerns stoßen auf großen Zuspruch der Bürger. Ca. 200 Bürger nahmen an der Bürgerversammlung teil und im Zeitraum der Offenlage gab es nur sehr wenige negative Stellungnahmen.

Probleme oder Hemmnisse der Innentwicklung (aus Befragung):

Primäres Problem in Waldsee war, dass in den 1980er Jahren Ortsentwicklungspläne aufgestellt wurden, welche den Scheunenausbau anzielten. Dadurch wurde ein großer Teil von Scheunen in Mietshäuser umgewandelt und die Verdichtung nahm zu. §34 BauGB schränkt die starke Verdichtung nicht ein, da das vorgeschriebene Erfordernis des Einfügens (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche) das Problem nicht eindämmen könne. Die Folge waren Mehrfamilienhäuser im historischen Ortskern sowie ein erheblicher Stellplatzmangel.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig soll eine weitere Überplanung und Ordnung des Ortskerns in Waldsee durch B-Pläne der Innenentwicklung stattfinden.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2016-2030:	21,92
Potential	9,32
Schwellenwert:	12,60
Schwellenwert- Aufteilung auf die Ortsgemeinden:	
Altrip:	4,21
Neuhofen:	5,42
Otterstadt:	2,81
Waldsee:	0,16

Insgesamt besteht die VG aus 4 Ortsgemeinden. Für die Verbandsgemeinde wurde ein Schwellenwert von 12,60 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Waldsee besitzt durch die großflächige Ausweisung von Neubaugebieten (1990: 300 Bauplätze; 2002: 120 Bauplätze; 2006: 250 Bauplätze) und die hohe Anzahl an Innenpotentialflächen durch das Vorhandensein vieler Baulücken bis 2030 nur noch 0,16 ha Neuausweisungsmöglichkeit. Die unbebauten Grundstücke in den Neubaugebieten sind alle in privater Hand. Es gibt eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohneinheiten (ca. 10 Anfragen pro Woche), jedoch besteht seitens der Eigentümer überwiegend keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde noch nicht angedacht, da politische und rechtliche Konsequenzen befürchtet werden.

Stärken

Hohe Nachfrage nach Wohneinheiten
Waldsee: Schaffung eines attraktiven Ortskerns durch Erhaltung von Grünflächen und Eindämmung der hohen Nachverdichtung

Schwächen

Waldsee: Sehr viele Baulücken und keine Neuausweisungsmöglichkeiten
Waldsee: Keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke in privater Hand
Waldsee: Mehrfamilienhäuser, Stellplatzmangel und sehr dichte Bebauung im historischen Ortskern



Baulücken im Neubaugebiet

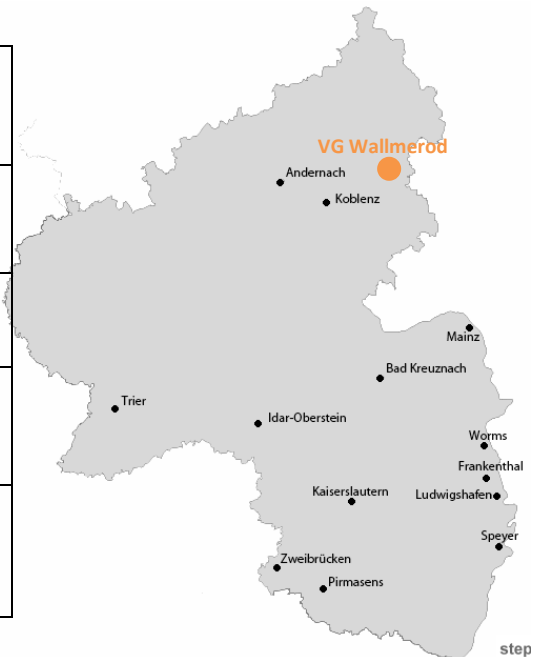


Bebauungspläne der Innenentwicklung für den historischen Ortskern

3.5.13. Westerwaldkreis – Verbandsgemeinde Wallmerod

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	14.725	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	Westerwaldkreis	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-1,0 %
Zentralörtliche Funktion:	1x Grundzentrum (Wallmerod)	Wanderungssaldo (2006-2016):	-119
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	0,81
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,53 1.619	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Die Verbandsgemeinde nimmt im Rahmen des RAUM+Monitor sowie für die Initiative zur Belebung der Ortskerne Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte und der FNP-Fortschreibung. Darüber hinaus werden Leerstände sowie potentielle Leerstände aufgenommen. Zum Erhebungszeitpunkt 2004 standen in der gesamten Verbandsgemeinde bereits 48 Wohngebäude leer und 237 Grundstücke in den Ortskernen waren unbebaut. 517 Häuser wurden von Menschen bewohnt, die 70 Jahre und älter waren. Insgesamt gibt es in der VG ca. 800 innerörtliche Potentiale bei 21 Ortsgemeinden. Trotz einer Vielzahl an bereits aktivierten Baulücken und Leerstände besitzt die Gemeinde noch eine hohe Zahl an Potentialen, sodass keine neuen Ausweisungsmöglichkeiten bis zum Jahr 2030 bestehen (Bedarfswert 29,2 ha - Potentialwert 40,0 ha = Schwellenwert 0 ha).

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Das Ziel mit der höchsten Priorität der Verbandsgemeinde ist die Wiederbelebung der Ortskerne und Aktivierung der vorhandenen Potentiale. Hierzu mussten die Verantwortlichen in der Verbandsgemeinde und in den 21 Ortsgemeinden davon überzeugt werden, die Außenentwicklung zurückzustellen und sich voll auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Mit sechs Handlungsschwerpunkten ging es ans Werk:

1. Problembewusstsein schaffen;
2. Best-practise-Beispiele aufzeigen;
3. Entscheidung für die Ortskerne treffen;
4. Interessierte beraten und fördern;
5. Partnerschaften aufbauen;
6. Prozess kommunikativ begleiten.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die übergeordnete Strategie ist Initiative „**Leben im Dorf – Leben mittendrin!**“. Innerhalb dieser Initiative wurde ein Förderprogramm verabschiedet. Dieses bietet einen finanziellen Anreiz zum Bau oder Erwerb von Gebäuden innerhalb der Ortskerne, in dafür eigens festgelegten Fördergebieten (unbeplanter Innenbereich). Dies bezieht sich auf Wohngebäude, (klein)gewerblich genutzte Gebäude und öffentliche Gebäude, die vorrangig eigen genutzt aber auch vermietet werden können. Dabei ist es gleich, ob es sich um den Erwerb und Sanierung alter Bausubstanz, die Bebauung von Baulücken oder den Abriss alter Gebäude und Neubau an gleicher Stelle handelt. Auch die Verbesserung der Barrierefreiheit von Wohnungen wird gefördert. Damit sollen gerade älteren Menschen die Möglichkeit gegeben werden, länger in ihrem eigenen Haus wohnen zu können. Die Förderung wird als Zuschuss von maximal 1.000 € p.a. auf die Dauer von 5 Jahren gewährt. Bei eigen genutzten Wohngebäuden verlängert sich der Förderzeitraum um ein weiteres Jahr je Kind (bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres) auf max. 8 Jahre. Voraussetzung ist allerdings eine

vorhabenbezogene Mindestinvestition von 80.000 €. Daneben wurde von den Ortsgemeinden die Aufgabe der Innenentwicklung (freiwillige Aufgabe) auf die Verbandsgemeinde übertragen §67 (4) GemO. Zusätzlich gibt es seit 2004 eine interkommunale Abstimmung aller 21 Ortsgemeinden, keine Neubaugebiete auszuweisen und den Fokus auf die Ortskerne zu richten. Lediglich durch Ergänzungssatzungen können neue Baugrundstücke geschaffen werden. Daneben wurde eine Dorfbörse eingerichtet mit Immobilienangeboten aus den „Leben im Dorf“-Fördergebieten. Zugleich ist der Verbandsbürgermeister Initiator und Erstunterzeichner des bundesweiten Aufrufs zur Grundsteuerreform, was immense Vorteile und Anreize für die Innenentwicklung bringen soll. Anstatt aufwendig sämtliche Gebäude einzeln zu bewerten, sollte die Bemessungsgrundlage für die Steuer künftig nur noch der Bodenwert oder eine Kombination von Bodenwert und Grundstücksfläche sein. Für sinnvoller und unbedingt näher prüfenswert wird eine Grundsteuer mit unverbundener, nur an Grund und Boden anknüpfender Bemessungsgrundlage erachtet. Die dazu erforderlichen Rohdaten (Bodenrichtwerte und Grundstücksgrößen) liegen praktisch flächendeckend vor und könnten zeitnah und mit wenig Aufwand miteinander verknüpft werden. Eine Grundsteuer ohne Besteuerung der aufstehenden Gebäude würde demnach zu Investitionen und zu einer höheren Verkaufsbereitschaft von unbebauten Grundstücken ermuntern.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Ein Blick auf die Statistik zeigt die Erfolge des Aktions- und Förderprogramms. Bis Ende 2017 wurden bereits 301 Förderobjekte in der Verbandsgemeinde Wallmerod sowie 21 Förderobjekte in der Verbandsgemeinde Westerbürg realisiert. In rund 70 % der Fälle ging die Förderung an junge Familien mit im Schnitt 1 oder 2 Kindern. Die Gesamtwertschöpfung liegt in beiden Verbandsgemeinden zusammen bereits bei rund 55 Millionen Euro. Insgesamt verteilen sich die 301 Förderobjekte auf alle 21 Ortsgemeinden. Im Durchschnitt werden mit jedem Objekt ca. 169.000 Euro private Mittel in die Ortskerne investiert. Ein Drittel der Fördermittel wird zur Bebauung von Baulücken, den Abriss von Bestand und dem Neubau benutzt. Zwei Drittel zur Sanierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien. Auch der erhöhte Verkauf von Grundstücken und Immobilien über die Dorfbörse (keine genauen Angaben) zeigt dessen erzielten Erfolg.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Für die Verbandsgemeinde stellen sich innerhalb des RAUM+Monitor einige Schwierigkeiten dar. Fälschlicherweise werden unter die Kategorie „Potentiale über 2000 m²“ auch Schulhöfe, Friedhöfe oder genutzte Parkplätze aufgenommen. Eine regelmäßige Pflege wird deshalb nicht vorgenommen. Nur im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung werden Korrekturen vorgenommen.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig sollen Leader-Projekte z.B. Dorfgemeinschaftshäuser, mobile Märkte umgesetzt werden. Daneben soll das Förderprogramm konsequent weiterlaufen. Auch W-LAN Hotspots sollen zukünftig in der Verbandsgemeinde eingerichtet werden.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert bis 2030:	29,2
Potential	40,0
Schwellenwert:	0

Insgesamt besteht die VG aus 21 Ortsgemeinden. Die Ortsgemeinden besitzen keine Neuausweisungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen, da sich der Schwellenwert auf Grundlage der Berechnung des Regionalplans auf 0 ha bis zum Jahr 2030 beläuft. Auch durch die interkommunale Abstimmung aller Ortsgemeinden seit 2004 keine Neubaugebiete auszuweisen ist eine Außenentwicklung in der Verbandsgemeinde nicht möglich sodass der Ortskern und die innerörtlichen Potentiale im Fokus stehen. Es sind unbebaute Grundstücke in den Neubaugebieten, welche vor 2004 ausgewiesen wurden sowie in den Ortskernen vorhanden, diese befinden sich alle in privater Hand. Nachfrage nach unbebauten Grundstücken ist vorhanden, jedoch besteht seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde noch nicht angedacht, da politische und rechtliche Konsequen-

zen befürchtet werden. Anstelle eines Baugebots wäre nach Aussagen der Verbandsgemeinde der bessere Anknüpfungspunkt die Regelung über die Grundsteuerreform. Weg von der "Gebäudesteuer" und "Grundstückssteuer" und hin zur Besteuerung der Fläche bzw. zu einer höheren Besteuerung von unbebauten Grundstücken.

Stärken	Schwächen
Hohe Identifikation mit der zukünftigen Problemstellung von Dörfern	Private Flächen werden oft nicht veräußert
Konsequente Fokussierung auf den Ortskern	Noch eine Vielzahl an Innenpotentiale vorhanden
Erfolg der Maßnahmen (Förderprogramm, Dorfbörse, interkommunale Abstimmung)	




Mit Hilfe des Förderprogramms finanzierter Anbau in OG Wallmerod

Exposé 111109

Exposé 111109 [Vormerken](#) [Übersicht](#) [Vormerkliste](#)

Baugrundstück

Objekt-Nr: 111109
 Objektart: Wohngrundstück
 Vermarktung: Kauf
 Anschrift: Neuer Weg 5
 56414 Meudt
 Region: Deutschland / Westerwald



[Details](#) [Beschreibung](#) [Galerie](#) [Kontakt](#) [AGB](#)

Details zum Inserat

Preise

- Kaufpreis: 45.000,00 EUR

Flächen

- Grundstücksfläche: ca. 637 m²

Verwaltung

- Flur: 3
- Flurstück: 151/3, 151/9

Exposé 111109 [Vormerken](#) [Übersicht](#) [Vormerkliste](#)

Beispiel: Angebot für ein Baugrundstück - Dorfbörse VG Wallmerod

3.6. Steckbriefe zur baulichen Innen- und Außenentwicklung der befragten Ortsgemeinden

3.6.1. Landkreis Alzey-Worms – Ortsgemeinde Ober-Flörsheim

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	1.207	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Alzey-Land	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+0,7 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+23
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	1,91

Innenentwicklung

Potentiale im Innen- und Außenbereich (aus Befragung):

In Ober-Flörsheim wurden Leerstände, Baulücken sowie Innen- und Außenpotentialflächen (gem. Definition RAUM+Monitor) aufgenommen. Die Aufnahmen dienen dem Eintrag in ein Leerstandskataster, der Übersicht über vorhandene Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten und als Grundlage des Dorferneuerungskonzepts. Insgesamt ermittelte die Gemeinde nur wenige Leerstände (ca. 5-6).

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Im Jahr 2013 beauftragte die Gemeinde ein Planungsbüro damit, das im Jahr 1987 erstellte Dorferneuerungskonzept fortzuschreiben. Damals fiel besonders die hohe Zahl an Leerständen auf, welche der Gemeinde den Anlass gab beim Innenministerium ein Modellprojekt zu beantragen. Daraus entstand schließlich das Forschungsprojekt „Demographischer Wandel und seine Auswirkungen am Beispiel der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim“. Die Ortsgemeinde Ober-Flörsheim ist seit 2015 anerkannte Schwerpunktgemeinde.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde eine Leerstandsstrategie aufgestellt. Die Gemeinde hat Leerstände gezielt vermarktet, z.B. über Flyer, Zeitung oder Internet. Im Rahmen der Dorferneuerung fand eine Dorfmoderation statt und es wurde eine Bauherrenberatung angeboten.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Seit Beginn des Modellprojekts konnte die Zahl der Leerstände drastisch gesenkt werden. Es gab bisher nur eine Maßnahme, die im Rahmen der Dorferneuerung gefördert wurde. Die Bauherrenberatung wurde hingegen rege angenommen.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem bei der Vermarktung von Leerständen stellte sich in der Vergangenheit als auch in der Gegenwart die hohe Preiserwartung seitens der Eigentümer dar. Des Weiteren wurde bei privaten Sanierungen auf den Einsatz von Dorferneuerungsmitteln verzichtet.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde versucht den Abriss und Verkauf von zwei Leerständen/Schrottimmobilien zu bewirken. Bei 3/5 langjährigen Leerständen, wäre eine Veräußerung derzeit nicht möglich.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Insgesamt 37 1. Bauabschnitt 14 2. Bauabschnitt 23
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	0
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	0

Im ersten Bauabschnitt wurden 14 Baugrundstücke erschlossen welche zwischenzeitlich alle verkauft sind. Der zweite Bauabschnitt umfasst weitere 23 Grundstücke. Die Erschließung ist für Ende 2017 / Anfang 2018 geplant. Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohneinheiten ist hoch (Gute Anbindung, Nähe zu Alzey und Worms).



Ober-Flörsheim Hauptstraße

<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>
Engagement der Ortsvertreter	Dorfgemeinschaft nimmt die Dorferneuerung nicht an
Wenige Leerstände im Ortskern	
Hohe Nachfrage auch für Bestandsgebäude im Ortskern	

3.6.2. Landkreis Bad Kreuznach – Ortsgemeinde Duchroth

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	543	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Rüdesheim	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-6,4 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	-16
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	2,95

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und studentischer Arbeit):

Die Ortsgemeinde hat Leerstände, pot. Leerstände, Baulücken, Hauptnutzungen und Nutzungsintensitäten von Nebengebäuden sowie die Haushaltsstruktur aufgenommen. Diese dienen primär als Grundlage für das Dorferneuerungskonzept sowie als Bewusstseinsbildung und als Grundlage für Beratungen. Derzeit gibt es in der Gemeinde sehr wenige Leerstände, Baulücken und Innenpotentialflächen.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Ziel der Gemeinde ist die vorrangige Innenentwicklung unter dem Motto „Unser Neubaugebiet ist der Ortskern“ durch eine gezielte Nichtausweisung von Neubaugebieten. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Umnutzung von ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

1992 stellte die Gemeinde Durchroth das erste Dorferneuerungskonzept auf. Dieses wurde im Jahr 2000 zum ersten Mal und im Jahr 2010 zum zweiten Mal fortgeschrieben. Ende der 1990er wurde eine Flurbereinigung durchgeführt, um die ländlichen Grundstücke neu zu ordnen. Die Gemeinde nahm auch an anderen Modellprojekten teil, wie z.B. „Modellkommune: Planspiel Flächenhandel“ oder „Labordorf Durchroth“. Des Weiteren ist die Gemeinde beratend tätig.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Der Erfolg in der Ortsgemeinde zeichnet sich vor allem durch die vielen Dorferneuerungsmaßnahmen aus. Insgesamt wurden im Zeitraum von 1993 bis 2012 über 600.000 € Fördermittel (37 private Baumaßnahmen) bewilligt. Dabei lag das Gesamtinvestitionsvolumen bei über 4 Mio. €. Die Gemeinde nimmt seit Mitte der 1980er Jahre regelmäßig

am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ teil. Zuletzt gewann die Gemeinde im Jahr 2016 die Goldmedaille im bundesweiten Wettbewerb.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde beschäftigt sich zurzeit mit Problemstellungen (Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Brandschutz, etc.) bei der Umnutzung von Nebengebäuden im ohnehin dicht bebauten Ortskern. Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur (Kammhaufendorf) ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke im Ortskern nicht möglich.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Derzeit findet die Teilnahme am europäischen Dorferneuerungspreis 2018 statt. Die Preisverleihung soll im Sept/Okt 2018 stattfinden. Die Gemeinde plant altersgerechtes Wohnen im Dorf zukünftig zu integrieren. Die Realisierung soll z.B. durch den Umbau von Scheunen passieren.

Ein weiteres, zukünftiges Ziel ist es, die Anbindung an den ÖPNV sowie die Internetgeschwindigkeit (min. 100 Mbit/s) zu verbessern.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	40
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	10
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	10/10 privat

Das letzte Neubaugebiet wurde 1994/95 ausgewiesen. Die unbebauten Grundstücke in den Neubaugebieten sind alle in privater Hand. Seitens der Eigentümer besteht keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reservflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde noch nicht angedacht, da politische Konsequenzen befürchtet werden.

Stärken	Schwächen
Hohe Eigenleistung und Engagement seitens der Dorfgemeinschaft	Hoch verdichteter Ortskern, rückwärtige Erschließung nicht möglich
Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung (Gemeindliche Projekte und private Förderungen)	
Bewusster Verzicht auf Neubaugebietsausweisung	



Duchroth - Dorferneuerung Vorher-Nachher-Beispiel

3.6.3. Landkreis Bernkastel-Wittlich – Ortsgemeinde Bruch

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	470	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	VG Wittlich-Land	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-3,7 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	-16
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	3,4

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Ortsgemeinde Bruch hat Leerstände, potentielle Leerstände, Baulücken sowie Nutzungsintensitäten von Nebengebäuden aufgenommen. Die Aufnahme diente der Übersicht über die Potentiale im Innenbereich, zur Bewusstseinsbildung und Beratung sowie als Grundlage für eine Bürgerversammlung und den Ratsbeschluss zur Nichtausweisung von Neubaugebieten im Jahr 2006. In der Gemeinde sind heute nur sehr wenige Leerstände (1x) und Baulücken (2x) vorhanden.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Innenentwicklung – auch durch die Nichtausweisung von Neubaugebieten – zu stärken. Deswegen wurde sich nach der Jahrtausendwende die Frage gestellt, ob eine Ausweisung von neuem Bauland in Hinblick auf die Nachfragesituation überhaupt nötig sei.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2006, bis zum Jahr 2020 keine Neubaugebiete auszuweisen. Des Weiteren wurden gemeindliche Projekte, wie z.B. das Gemeindehaus oder der Dorfplatz, verwirklicht. Die Ortsvertreter bemühen sich, die Innenentwicklung durch Bürgerversammlungen und persönliche Beratungsgespräche voranzutreiben.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

1989 wurde Bruch zur Dorferneuerungsgemeinde. Seither konnten 59 Vorhaben mit einem Fördervolumen von 364.000 € und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4.061.000 € gefördert werden. Die Ortsgemeinde nahm im Jahr 2011 erfolgreich am landesweiten Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ teil und erzielte den ersten Platz.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein Hemmnis bei der Dorferneuerung sind die teilweise strengen Richtlinien, die bei einem Vorhaben einzuhalten sind. Des Weiteren stellt die Innenentwicklung einen hohen Arbeitsaufwand dar. Das große, freiwillige Engagement kostet die ehrenamtlichen Ortsvertreter viel Zeit.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Da die Innenentwicklung bisher sehr gut funktioniert hat, ist für die Zukunft lediglich der Erhalt des guten Zustandes geplant.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	-
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	-
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	-

Nach Ablauf der Frist des Ratsbeschlusses im Jahr 2020 soll geprüft werden, inwieweit eine nachfrageorientierte Entwicklung im Außenbereich stattfinden kann.



Bruch - Salmstraße vorher



Salmstraße heute (nach den Sanierungsmaßnahmen)

Stärken

Schwächen

Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung (Gemeindliche Projekte und private Förderungen)	
Hohes Engagement seitens der Ortsvertreter und Dorfgemeinschaft	

3.6.4. Landkreis Cochem-Zell – Ortsgemeinde Ediger-Eller

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	961	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Cochem	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-10,6 %
Zentralörtliche Funktion:	Grundzentrum Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)	Wanderungssaldo (2006-2016):	-59
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	6,14

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Die Ortsgemeinde Ediger-Eller hat Leerstände, pot. Leerstände, Baulücken sowie Ferienwohnungen / Nebenwohnsitze aufgenommen. Letzteres weil der Tourismus aufgrund der Lage an der Mosel für die Gemeinde eine essentielle Rolle spielt. Die Baulücken wurden im RAUM+Monitor kategorisiert. Die Aufnahme der Potentiale dient vor allem als Übersicht, zur Bewusstseinsbildung und Beratung sowie als Grundlage für Bürgerversammlungen und Ratsbeschlüsse. Die Zahl der Leerstände ist sehr gering, da diese aufgekauft und z.B. als Ferienwohnung verwendet werden. Es gibt nur wenige Baulücken, die sich alle in privater Hand befinden.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Das aktuelle Ziel der Gemeinde ist, das Engagement der Bürger zu aktivieren sowie Identifikation mit dem Thema Innenentwicklung zu schaffen.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Ein engagierter ehem. Mitarbeiter der Verbandsgemeinde (nun Rentner) nimmt alle Potentiale in der Gemeinde ehrenamtlich auf. Diese dienen der Erstellung des eigenen Innenentwicklungskonzepts „Attraktive Innenentwicklung“ für den Ortskern. Seit 2011 gibt es die Förderung „Lebendigkeit der Ortskerne“ zum Wohnen in alter Bausubstanz insbesondere für junge Familien. Dabei werden 1.000 – 2.000 € und ab dem 2. Kind 250 € zusätzlich für die Wohnraumausstattung (z.B. Erwerb, Umnutzung Scheune, Neubau, etc.) gefördert. Des Weiteren gibt es einen Zuschuss von 18 €/m², höchstens jedoch 1.790 €, für die Freilegung von Fachwerk.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Im Jahre 2010 wurde Ediger-Eller im Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" als eines der zukunftsfähigsten Dörfer Deutschlands mit einer Goldmedaille auf Bundesebene ausgezeichnet. Die Förderung der Dorferneuerung wurde sehr oft angenommen. Die gemeindlichen Förderungen werden ca. 5-mal im Jahr wahrgenommen.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Ortsgemeinde hat zwar gewisse Vorteile durch den regen Tourismus, steht aber auch vor mehreren Hemmnissen beim Vorantreiben der Innenentwicklung. Dazu gehört die sehr dichte Bebauung, weswegen junge Leute nicht in den Ortskern ziehen wollen. Die Denkmalschutzzone im Ortskern schreckt mögliche Käufer durch die strengen, einzuhaltenden Vorschriften ab. Langjährige Bauplätze im ehemaligen Neubaugebiet befinden sich in privater Hand und werden nicht veräußert. Durch die direkte Lage an der Mosel spielt der Hochwasserschutz eine wichtige Rolle. Zuletzt stand Anfang 2016 Ediger-Eller unter Wasser. Dies schreckt Interessenten/Eigentümer vor einer Bebauung ab. Des Weiteren hat die Ortsgemeinde große Schwierigkeiten mit dem demographischen Wandel. Die Gemeinde verlor in den letzten 10 Jahren über 10% ihrer Einwohner. Dies führte nicht zuletzt auch zu Ladenschließungen.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig ist eine Dorfmoderation („Zukunftsinitiative Ediger-Eller“) durch ein externes Planungsbüro geplant. Dabei soll es vor allem um die Themen Wohnen, demographischer Wandel, Nahversorgung, Vereinsleben usw. gehen. Dafür wurden Zuschussanträge gestellt, die derzeit in der Bewilligungsphase sind. Des Weiteren hat sich die Gemeinde für die Zukunft vorgenommen, wenn möglich alte, nicht vermarktbare Bausubstanz aufzukaufen und nach gegebenen Maßnahmen zu verkaufen.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	Ca. 1/3
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	Alle privat.

Die Gemeinde hat seit 1980 kein Neubaugebiet mehr ausgewiesen. Die Entwicklungspotentiale sind aufgrund der Topographie (Tallage) sowie der Mosel beschränkt. In dem letzten Neubaugebiet sind ca. 1/3 der Grundstücke seit 30 Jahren unbebaut. Diese privaten Grundstücke werden aus familiären Gründen, der schlechten Zinslage sowie aus Gründen von Verkaufspreis-Spekulationen, obwohl diese nachgefragt werden, nicht veräußert.

Ortsteil Ediger – im Vordergrund die Mosel und im Hintergrund die Weinberge



Stärken

Schwächen

Tourismus und Lage an der Mosel	Restriktionen durch Topographie, Fluss, sehr dichte Bebauung, Denkmalschutz, etc.
Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung, gemeindliche Projekte und private Förderungen	Privaten veräußern ihre freistehenden Grundstücke nicht
Strategisches Innenentwicklungsmanagement	Demographischer Wandel, hohe Einwohnerverluste

3.6.5. Landkreis Kaiserslautern – Ortsgemeinde Bann

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	2.215	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit dis- perser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Landstuhl	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-3,9 %
Zentralörtliche Funktion:		Wanderungssaldo (2006-2016):	-86
Regionalplan:	Regionaler Raumord- nungsplan Westpfalz	Wanderungssaldo in Rela- tion zur Bevölkerungszahl 2016:	3,88

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und Ortsentwicklungskonzept):

Die Ortsgemeinde Bann hat im Jahr 2017 im Zuge eines Ortsentwicklungskonzeptes Leerstände, potentielle Leerstände, Baulücken, Haushaltsstruktur, Innenpotentiale und Außenpotentiale aufgenommen. Diese dienen vor allem der Übersicht sowie als Grundlage für die Dorferneuerung. In der Ortsgemeinde gibt es vor allem viele Baulücken und Nachverdichtungspotentiale in 2. Reihe.

Ziele der Innentwicklung (aus Bachelorprojekt):

Aus der SWOT-Analyse des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich folgende Schwerpunktthemen: Daseinsvorsorge, Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen, Sicherheit im Straßenraum, Aktivierung und Erhaltung des historischen Ortskerns sowie Aktivierung baulicher Innenpotentiale.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Ein erster wichtiger Schritt war die Erarbeitung eines neuen Ortsentwicklungskonzeptes (studentische Arbeit). Dieses enthält auch einen Erneuerungsplan für den Dorfplatz und die neue Ortsmitte, welche sich derzeit noch in Privatbesitz befindet. Als Vorläufer der Dorfmoderation wurde der „Dorfstammtisch“ gegründet. Der „Dorfstammtisch“ ist ein regelmäßig stattfindendes Treffen engagierter Bürger. Dabei werden die wichtigen Themenbereiche der Innenentwicklung besprochen.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Bisher konnten aufgrund des hohen Engagements der Dorfgemeinschaft gemeindliche Projekte wie der Jakobsbrunnen verwirklicht werden.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung): -

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

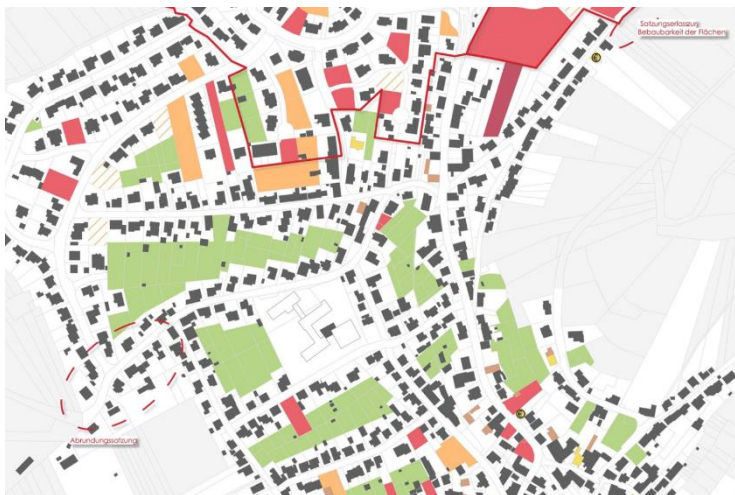
Für die Zukunft ist die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde geplant sowie die Umgestaltung des Dorfplatzes und der neuen Ortsmitte. Baurecht soll zukünftig über eine Klarstellungssatzung verdeutlicht werden.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Ca. 60
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	5
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	5x privat

Das letzte Baugebiet wurde im Jahr 2015 ausgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren dauerte aufgrund von Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt 10 Jahre. Derzeit gibt es nur noch private, unbebaute Grundstücke, die auch nachgefragt werden. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Umlegung konnte die Gemeinde nur 10 Grundstücke erwerben.

Stärken	Schwächen
Umfangreiche Erfassung von Innenentwicklungspotentialen	Private Eigentümer veräußern/bauen nicht
Engagierte Dorfgemeinschaft	Sehr viele Innenentwicklungspotentiale



Innenentwicklungspotentiale – Auszug aus dem Ortsentwicklungskonzept

3.6.6. Landkreis Kusel - Ortsgemeinde Konken

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	795	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit dis- perser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Kusel-Altenglan	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+3,4 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+41
Regionalplan:	Westpfalz IV	Wanderungssaldo in Rela- tion zur Bevölkerungszahl 2016:	5,16

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und Ortsentwicklungskonzept):

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes von 1996 (in Kooperation mit der TU-Kaiserslautern) wurden Innenpotentiale sowie Außenreserven aufgenommen. Kategorisiert wurden diese Potentiale in Flächen zur Siedlungserweiterung im Innenbereich und Flächen zur Siedlungserweiterung in der Arrondierung der bestehenden Baugebiete. Die Aufnahme diente überwiegend zur Übersicht sowie zur Bewusstseinsbildung und war Baustein des entwickelten Ortserneuerungskonzeptes.

Aktuell sind in der Gemeinde nur noch wenige Leerstände sowie Innenpotentialflächen vorhanden. Daneben gibt es auch nur noch wenige größere Baulücken im Ortskern.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Besonders auffällig stellte sich das Problem der extensiv-genutzten Scheunen dar. Ziel war hier die Umnutzung zu modernen und gestalterisch qualitativen Wohngebäuden.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll primär über die Aktivierung der großen innerörtlichen Baulücken sowie der Leerstände geschehen um weiterhin die Innenentwicklung voranzutreiben.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung und die hiermit verbundenen privaten Sanierungen und Umnutzungen der landwirtschaftlichen Hauptgebäude sowie der extensiv genutzten Scheunen. Daneben wurde 1996 in Kooperation mit der TU-Kaiserslautern ein Ortserneuerungskonzept entwickelt, welches als Grundlage für die Umsetzung von verschiedenen Innenentwicklungsmaßnahmen diente. Auch Einzelprojekte wie das „Haus der kulinarischen Landstraße“ wurden im Rahmen der Dorferneuerung sowie durch weitere Fördermittel umgesetzt. Zudem gab es eine kostenfreie Bauherrenberatung. Konken im Landkreis Kusel war für Rheinland-Pfalz beim Wettbewerb „Europäischer Dorferneuerungspreis 2006“ vertreten.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Besonders großen Erfolg erzielte die Dorferneuerung. Hier wurden im privaten Bereich 18 Maßnahmen mit mehr als 285.000 € gefördert und im öffentlichen Bereich sieben Projekte mit rund 1,2 Mi. €. In diesem Rahmen wurden 7 Scheunen zu Wohngebäuden umgenutzt. Die Bauherrenberatung wurde nur wenig in Anspruch genommen.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem galt die fehlende Abstimmung zwischen der Kreisverwaltung und der Denkmalschutzbehörde bezüglich den Regelungen des Brandschutzes, welche eine Gebäudesanierung im Weg stand. Die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der innerörtlichen Baulücken stellt sich als weiteres Hemmnis der Innenentwicklung in Konken dar und schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde stark ein.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde eine an den Ortskern angrenzende Arrondierungsfläche entwickeln. Hier könnten ca. 22 Baugrundstücke entstehen. Dies soll mithilfe eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§13a BauGB) geschehen. Demnächst steht eine genauere Untersuchung dieses Sachverhaltes an.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	ca. 40 (1997)
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	4
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	1x privat; 3x im Besitz der Gemeinde

38 der 40 Grundstücke waren in Gemeindebesitz und wurden bei einem Verkauf mit einer Bauverpflichtung (5 Jahre) versehen. Auch zukünftig sollen aus Gründen der Innenentwicklung keine Neubaugebiete ausgewiesen werden. Die vorhandene Nachfrage soll durch die Überplanung des Arrondierungsbereichs gedeckt werden, da eine Aktivierung der bestehenden Innenpotentiale durch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Privaten nicht möglich ist.

Fazit: Durch die hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung und die hiermit verbundene Umnutzung von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Scheunen wurden neue Potentiale im Innenbereich geschaffen und führten zu einer Belebung des Ortskerns. Die Anzahl an Leerstände und Baulücken verringerte sich und die zukünftigen Pläne zur Überplanung der Arrondierungsfläche treiben die Innenentwicklung voran. Als Größtes Hemmnis stellt sich die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von größeren Innenpotentialflächen im Ortskern dar.



Sanierung „Haus der kulinarischen Landstraße“

Stärken	Schwächen
Wenig Baulücken, wenig Leerstände	Größere Baulücken/Innenpotentiale im Ortskern
Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung	Private Flächen werden nicht veräußert
Umnutzung landwirtschaftl. extensiv genutzter Scheunen	



Bsp. Umnutzung Scheune zu Wohngebäude

3.6.7. Landkreis Mainz-Bingen – Ortsgemeinde Stackeden-Elshheim

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	4.805	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Hoch verdichteter Bereich
Lage:	VG Nieder-Olm	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+6,2 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+194
Regionalplan:	Rheinhessen-Nahe	Wanderungssaldo in Rela- tion zur Bevölkerungszahl 2016:	4,04

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes und der dem Sanierungsgebiet vorgeschaltete Voruntersuchung wurden Leerstände, Baulücken sowie Innenpotentiale aufgenommen. Das anfangs noch fehlende Bewusstsein der Bürger über die Problemstellungen der baulichen Innenentwicklung musste durch die Darstellung und Präsentation der aufgenommenen Potentiale geschaffen werden.

In Stackeden-Elshheim herrscht durch die Nähe zu Mainz ein hoher Siedlungsdruck (Verdichtungsraum) und demnach eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Daher gibt es in der Gemeinde aktuell keine Baulücken im Ortskern sowie nur wenige Leerstände. Durch die hohe Fluktuation innerhalb des Wohnungsmarktes kann es zudem nur zu einer Momentaufnahme der Potentiale kommen.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Ein Ziel ist weiterhin die privaten Eigentümer über Fördermittel der Dorferneuerung sowie über die erhöhte Abschreibung im Rahmen des Sanierungsgebietes zur Sanierung der Gebäude zu bewegen und in Verbindung mit einer geplanten Umgehungsstraße (aufgrund von hohem Durchgangsverkehr) eine Attraktivitätssteigerung des Ortskerns zu erzielen.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie ist die Dorferneuerung (Dorfentwicklungskonzept), das Sanierungsgebiet und die hiermit verbundenen Sanierungsmaßnahmen. Daneben soll eine Gestaltungssatzung bei der Durchführung von künftigen Maßnahmen an Bauelementen die baukulturell relevanten Einzelobjekte im Ortskern vor gestalterischen Überformungen bewahren.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Dorferneuerung wurde besonders von Zugezogenen angenommen. Die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung von Steuerpflichtigen für die Herstellungskosten von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des festgelegten Sanierungsgebietes wurde nur wenig angenommen.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Ein Problem war die geringe Inanspruchnahme der Dorferneuerungsfördermittel seitens der einheimischen Bevölkerung. Primär wurde die Dorferneuerung nur von Zugezogenen in Anspruch genommen. Ein weiteres Problem stellt sich bei der erhöhten steuerlichen Absetzung im Sanierungsgebiet. Oft ist das Einkommen der Hauseigentümer im Sanierungsgebiet zu gering, sodass zum einen keine Mittel zur eigentlichen Sanierung vorhanden sind und sich eine erhöhte steuerliche Absetzung nicht rentiert.

Ein weiteres Problem der Innenentwicklung ist der hohe Durchgangsverkehr an der Hauptstraße (Ortskern), welcher die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich einschränkt.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig plant die Gemeinde eine Umgehungsstraße um den Ortskern verkehrlich zu entlasten. Zudem soll ein Bebauungsplan für die Ortsdurchfahrt aufgestellt werden.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Ca. 59 (2013 und 2014)
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	Keine Information
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	Keine Information

Das Baugebiet „Kleinfeld III“ wurde in zwei Teilen entwickelt und besitzt insgesamt 59 Baugrundstücke. Teil 1 wurde mithilfe eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (13a BauGB) entwickelt. Aktuell gibt es noch unbebaute Grundstücke (privat und öffentlich). Durch den hohen Siedlungsdruck gibt es eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen, jedoch sind einige private Grundstückseigentümer nicht bereit zum Verkauf/zur Bebauung der Grundstücke. Hauptgrund hierfür ist die Reservierung des Bauplatzes für nachkommende Generationen.

Fazit

Durch die hohe Nachfrage und dem Siedlungsdruck besitzt die Gemeinde nur wenige Leerstände und keine Baulücken im Ortskern. Wenn es kurzfristig zu einem Leerstand kommt bleibt dieser aufgrund der hohen Fluktuation nicht lange bestehen. Die Dorferneuerung wird von Zugezogenen gut angenommen und zukünftige Projekte wie die Umgehungsstraße werden neue Möglichkeiten im Bereich der Innenentwicklung schaffen. Die Entwicklung des Neubaugebietes in zwei Abschnitten wirkt einem Überangebot entgegen und schafft Wohnungsdruck und eine verbesserte Nachfrage im Ortskern.

Stärken	Schwächen
keine Baulücken, wenig Leerstände im Ortskern aufgrund von hoher Nachfrage und Fluktuation (hoher Siedlungsdruck)	Hoher Durchgangsverkehr an der Hauptstraße
Interessenten für Gehöfte im Ortskern	Fehlende Identifikation der Bürger mit dem Thema der Innenentwicklung
Dorferneuerung wird gut angenommen	Inanspruchnahme der Dorferneuerung überwiegend von Zugezogenen

3.6.8. Landkreis Neuwied - Ortsgemeinde Oberraden

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	648	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	VG Rengsdorf-Waldbreit- bach	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-2,0 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2005-2015):	-3
Regionalplan:	Westpfalz IV	Wanderungssaldo in Rela- tion zur Bevölkerungszahl 2015:	0,46

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Im Rahmen der Dorferneuerung sowie des Leerstandsplotsenmanagement wurden Leerstände, potentielle Leerstände sowie Innenpotentialflächen aufgenommen. Aktuell gibt es noch 3 Leerstände im Ort.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Leerstandsproblematik war Anstoß des Modellprojektes „Kommunale ehrenamtliche Leerstandsplotsen“. 2012 erfolgte ein kreisweiter Aufruf an die Ortsgemeindebürgermeister, sich oder interessierte Bürger als ehrenamtliche Leerstandsplotsen ausbilden zu lassen. „Im Rahmen eines zweitägigen Pilotlehrgangs wurden diese geschult, künftig ihre Mitbürger über das Thema Leerstände aufzuklären, Betroffene gezielt anzusprechen und zum Handeln zu motivieren. Gemeinsam mit der Entwicklungsagentur wurden personalisierte Flyer für jede beteiligte Ortsgemeinde erstellt. So sollen zukünftig für leerstehende Gebäude sinnvolle Nachnutzungen gefunden werden. Die Gemeinde will zudem das Bauflächenrecycling unterstützen.“

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Hauptstrategie war die Dorferneuerung (Schwerpunktgemeinde) und die hiermit verbundenen privaten Sanierungen und Umnutzungen der Gebäude. Die Aktivierung der Leerstände sowie sinnvolle Nachnutzungen für kurzfristig potentiellen Leerstände wurde mittels des „Leerstandsplotsenmanagement“ erzielt. Daneben setzte die Gemeinde mehrere Projekte um wie z.B. Spielplätze in beiden Ortsteilen oder die Entwicklung einer großen Baulücke (2,500m²) zu 4 Bauplätzen (mit Bauverpflichtung von 5 Jahren). Insgesamt wurden 3 unwirtschaftliche Gebäude im Ortskern abgerissen und es entstanden Neubauten.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Besonders großen Erfolg erzielte die Dorferneuerung (keine Informationen zum Investitionsvolumen) sowie die Aktivierung der innerörtlichen Baulücken, welche weitere private Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung angestoßen hat.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem wird der Vorrang der Dorferneuerung für den Ortskern gesehen. Eigentümern in älteren Neubaugebieten sollte auch die Möglichkeit eingeräumt werden Fördermittel für private Sanierungsmaßnahmen akquirieren zu können.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Da die Dorferneuerungsmittel noch nicht vollständig ausgeschöpft sind will die Gemeinde die Dorferneuerung nochmals bewerben (Presse, Internet). Daneben sollen weitere gemeindliche Projekte verwirklicht werden wie z.B. den Erwerb und die Sanierung eines leerstehenden Gebäudes in der Ortsmitte.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	ca. 12 (2002)
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	1
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	1x privat

Für das unbebaute Grundstück gibt es aktuell keine Interessenten. Im Gegensatz hierzu gab es für die aktivierte Baulücke im Ortskern (4 Bauplätze) ca. 8 Interessenten. Hier wurden alle Bauplätze verkauft und mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren auferlegt.

Fazit

Besonders großen Erfolg hinsichtlich der Innenentwicklung erzielte die Gemeinde mit der Aktivierung der großen innerörtlichen Baulücken zu 4 neuen Bauplätzen inmitten des Ortskerns. Zukünftig setzt die Gemeinde auf ein Baufächenrecycling anstelle von Neubaugebietsausweisungen. Als Problem sieht die Gemeinde Vorrang der Dorferneuerung für den Ortskern. Die Dorferneuerung sollte auch Baugebiete der 60er oder 70er Jahren und sogar die Standarthäuser der 80er Jahre fördern, da auch hier Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind.

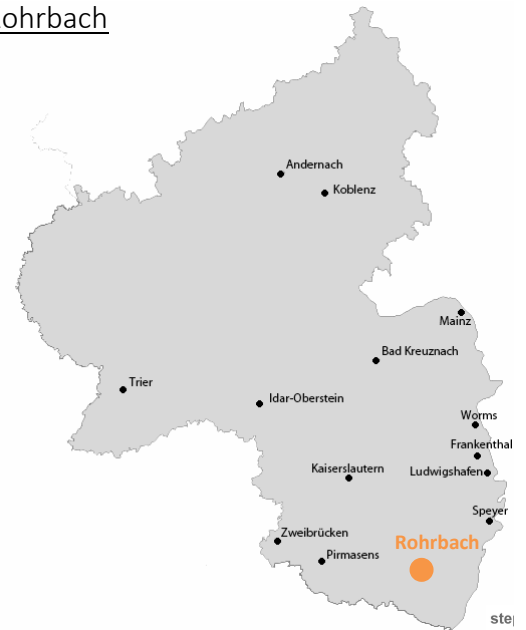
Stärken

Schwächen

wenige Leerstände (auch aufgrund des Leerstands-lotsenmanagement)	Dorferneuerungsmittel noch nicht ausgeschöpft
Vorrang Aktivierung innerörtlicher Baulücken gegenüber der Neubaugebietsausweisung	Notwendigkeit der Ausweitung der Dorferneuerung auf ältere Neubaugebiete.
Gemeindliche Projekte führten zu einem „Domino-Effekt“	

3.6.9. Landkreis Südliche Weinstraße- Ortsgemeinde Rohrbach

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	1.792	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	VG Herxheim	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+9,8 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+139
Regionalplan:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	7,76

Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und Ortsentwicklungskonzept):

Im Rahmen des strategischen Innenentwicklungsmanagements (Durchführung: Ingenieurbüro stadtempuls) wurden fünf Kategorien von Potentialflächen für die Gemeinde Rohrbach aufgenommen:

- | | |
|--|--|
| 1. Kategorie: Nutzungspotenzial Leerstand Hauptgebäude; | ca. 9 vorhanden (von 212 Potentialflächen-Einzelgrundstücke) |
| 2. Kategorie: Baupotenzial - 1. Reihe Baulücke; | ca. 37 vorhanden |
| 3. Kategorie: Baupotenzial 2. Reihe Scheunenkranz; | ca. 12 vorhanden |
| 4. Kategorie: Baupotenzial -3. Reihe; | ca. 5 vorhanden |
| 5. Kategorie: Flächenpotenzial –grundstücksübergreifend. | ca. 115 = 10 grundstücksübergreifend. Potentiale vorhanden |

Nachfolgend wurden die Potentiale hinsichtlich fachlicher Eignung sowie Eigentümeraktivierbarkeit bewertet. So wurde die tatsächliche Grundstückaktivierbarkeit erfasst (Pläne und Excel-Tabelle). Für die Schwellenwertberechnung wurden nicht aktivierbare Potentiale überprüft und im RAUM+Monitor herausgenommen.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Primäres Ziel ist eine geordnete Innenentwicklung durch Maßnahmen wie ein Flächenmanagement, die Umnutzung von Gebäuden und der Schaffung einer Gemeinschaftseinrichtung im Ortskern. Im Fokus stehen hierbei ein nachhaltiger Umgang mit Flächen und Gebäuden sowie die Inanspruchnahme von innerörtlichen Flächenpotentialen. Ziel ist die zukunftsfähige Gestaltung des gesamten Dorfes.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Grundlage der Dorferneuerung in Rohrbach bildet ein Innenentwicklungsmanagement mit einem Potenzialflächen- und Gebäudeleerstandskataster sowie die Dorferneuerung (Schwerpunktgemeinde). Im Rahmen der Dorferneuerung wurden gemeindliche Projekte wie z.B. das neue Dorfgemeinschaftshaus und der große gepflasterte Dorfplatz mit Grünbereichen, Bewegungsgeräten und Parkplätzen umgesetzt. Neu gestaltete, barrierefreien Straßen und

Wege, wie der sog. Kommunikationsweg, verbinden die Ortsteile und haben den Schulweg sicherer gemacht. Der neu gebaute Spielplatz, ein neu gestalteter Platz sowie ein Dorfgarten sind Beispiele für das vielfältige Engagement und die Zusammenarbeit der aktiven Dorfgemeinschaft in Rohrbach. Das alte Bahnhofsgebäude wurde durch regionale Investoren in ein Dienstleistungszentrum mit einer attraktiven Gastronomie umgewandelt. Auch private Sanierungen werden durch Dorferneuerungsmittel ermöglicht. Dabei wird auf Freiwilligkeit gesetzt, d. h. es liegt keine Gestaltungssatzung vor.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde kam bis in die Finalrunde des Wettbewerbs „Kerniges Dorf“. Ziel des Wettbewerbs ist es, Ansätze für eine gelungene Innenentwicklung zu stärken und einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft zeichnet Dörfer aus, die unter anderem ihre bauliche Gestaltung an Veränderungen in der Bevölkerung anpassen und dabei zukunftsfähige Ideen und Konzepte verfolgen. Rohrbach ist Vorbild einer beispielhaften Umsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung der Ortskerne und für den gezielten Umgang mit Leerstand. Rohrbach zeigte gute Ideen und übertragbare Konzepte für die Gestaltung von Flächen und die Nutzung von Gebäuden.

Auch die private Förderung im Rahmen der Dorferneuerung wurde gut angenommen. In den letzten 5 Jahren gab es ca. 20 Förderungen sowie den Förderhöchstsatz für die Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem galt die fehlende Abstimmung zwischen der Kreisverwaltung und der Regionalplanung bezüglich der Definition des „Innenbereichs“. Daneben gab es eine Klage gegen Ansiedlung eines Textilfachmarkts von ca. 7000 m², da es gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde innerörtliche Potentialflächen für Wohnnutzung entwickeln sowie eine bessere, kommunale Infrastruktur (Bsp. Kindergarten/ altersgerechtes Wohnen, etc.) auf gemeindeeigenen Potentialflächen aufbauen.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	ca. 40-45 (2007/2008)
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	4
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	4x privat

Die unbebauten Grundstücke in den Neubaugebieten sind alle in privater Hand. Es gibt eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücke und Wohneinheiten (aufgrund der Nähe zu Karlsruhe und Landau), jedoch besteht seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments Baugebot wurde noch nicht angedacht, da politische Befürchtungen bestehen.

Stärken	Schwächen
Umfangreiche Erfassung innerörtlicher Potentialflächen	Private Flächen werden oft nicht veräußert
Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung (Gemeindliche Projekte und private Förderungen)	
Strategisches Innenentwicklungsmanagement	



Entwurf für Innenpotentialflächen im Rahmen des strategischen Innenentwicklungsmanagements – Büro stadtimpuls

3.6.10. Landkreis Südwestpfalz- Ortsgemeinde Käßhofen

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	676	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Lage:	VG Zweibrücken-Land	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-4,8 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	-28
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	4,14

Innenentwicklung

Potentiale im Innen- und Außenbereich (aus Befragung und Regionalplan Westpfalz):

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden in Käßhofen Leerstände, Baulücken sowie Haushaltstrukturen der Wohneinheiten aufgenommen. Die Aufnahme diente vorwiegend der Übersicht über vorhandene Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt ermittelte die Gemeinde nur wenige Baulücken und keinen Leerstand im Innenbereich. Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV teilt Käßhofen bis zum Jahr 2020 für die Neuausweisung von Wohnbauflächen folgende Werte zu:

- Bedarfswert: 0,9 ha
- Innenpotential: /
- Außenpotential: 2,0 ha
- Schwellenwert: 0 ha

Durch das Vorhandensein von 2,0 ha Außenreserven ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht möglich. Der regionale Raumordnungsplan bestätigt, dass in Käßhofen keine Innenpotentiale vorhanden sind (Potentialflächen < 2000 m² bzw. einzelne Baulücken gelten bei der Schwellenwertberechnung im RAUM+Monitor nicht als Innenpotentiale).

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Käßhofen setzt seit ca. 10 Jahren den Fokus auf eine konsequente Innenentwicklung. Trotz nicht vorhandenem Innenpotential hat sich der Ortsgemeinderat im Zuge des Dorferneuerungsprozesses dazu entschlossen kein weiteres Neubaugebiet auszuweisen und sich stattdessen auf die Nutzung vorhandener Baulücken und die Sanierung älterer Gebäude zu konzentrieren.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Grundlage der Dorferneuerung bildet die Dorferneuerung inklusive der Dorfmoderation. Daneben war der Gemeindecbeschluss keine Neubaugebiete auszuweisen und sich mit dem Bestand sowie den Baulücken zu befassen eine weitere Strategie. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden gemeindliche Projekte wie beispielsweise der Mehrgenerationenspielplatz umgesetzt. Auch der Breitbandausbau auf 100 Mbits/s sowie die Umstellung der gesamten Straßenlampen auf LED waren weitere wichtige Anliegen der Gemeinde.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde wurde 2017 mit Gold im Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ für die Sonderklasse Innenentwicklung ausgezeichnet (zusätzlich 3.000 Euro). Die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde stieß zahlreiche private und kommunale Dorferneuerungsmaßnahmen an und löste beachtliche Folgeinvestitionen in der Gemeinde aus. In der Ortsgemeinde Käshofen wurden in den letzten 15 Jahren über 42 private Dorferneuerungsmaßnahmen gefördert. Dabei wurden rund drei Millionen Euro an Investitionen ausgelöst (ca. 200.000 Euro Zuschuss für private Dorferneuerungsmaßnahmen).

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem für die Innenentwicklung stellt sich die geringe Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken dar. Daneben wird als allgemeines Problem die fehlende Versorgungsinfrastruktur gesehen. Im Dorf ist kein Arzt angesiedelt sowie keine Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Jedoch kann durch den guten Zusammenhalt bzw. die starke Dorfgemeinschaft das Problem der fehlenden Versorgung durch Nachbarschaftshilfe aufgefangen werden.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig will die Gemeinde weiterhin den Fokus auf die Innenentwicklung legen und kein weiteres Neubaugebiet ausweisen. Stattdessen will sich die Gemeinde zukünftig noch konsequenter auf die Innenentwicklung konzentrieren. Bestimmte Projekte oder Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Keine Informationen über die Anzahl (1980er) 5 (2001 von Investor entwickelt)
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	10
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	10

Die unbebauten Grundstücke in Käshofen sind alle in privater Hand. Es gibt eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücke und Wohneinheiten (aus den nahe gelegenen Mittelzentren Homburg und Zweibrücken), jedoch besteht seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde noch nicht angedacht, da seitens der Gemeinde keine Notwendigkeit dazu gesehen wird.



Mittels Dorferneuerung saniertes Wohngebäude

Stärken	Schwächen
klare Bekenntnis zur Innenentwicklung; weitere Neubaugebiete sind nicht geplant.	Private Flächen werden oft nicht veräußert
Hohe Erfolgsquote der Dorferneuerung (Gemeindliche Projekte und private Förderungen)	
Bürgerschaftliches Engagement	

Mehrgenerationenspielplatz



3.6.11. Landkreis Trier Saarburg- Ortsgemeinde Ayl

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	1.552	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Saarburg	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+8,6 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+85
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier	Wanderungssaldo in Relation zur Bevöl- kerungszahl 2016:	5,48

Innenentwicklung

Potentiale im Innen- und Außenbereich (aus Befragung):

In Ayl wurden Leerstände, Baulücken sowie Innenpotentialflächen (gem. Definition RAUM+Monitor) aufgenommen. Die Aufnahmen dienen vorwiegend der Übersicht über vorhandene Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten, der Fehlerbereinigung im RAUM+Monitor (zur Fortschreibung des FNPs) sowie als Grundlage des Dorferneuerungskonzepts und des Leerstandsmanagement. Insgesamt ermittelte die Gemeinde nur wenige Leerstände (ca. 4 Leerstände im Ortskern), dafür jedoch viele Baulücken im Innenbereich.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Die Ortsgemeinde Ayl ist seit Frühjahr 2017 anerkannte Schwerpunktgemeinde und arbeitet mit Hochdruck an ihrer Dorfentwicklung. Im September 2017 fand die Auftaktveranstaltung der Dorfmoderation statt. Bei der an der Moderationsphase anschließenden Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes sollen die wichtigen Projekte aus der Bürgerbeteiligungsphase aufgenommen und im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung umgesetzt werden. Derzeit ist bereits ein Leerstand und Sanierungstau an Gebäuden gegeben. Mit Hilfe der baulichen Beratung privater Bauherren sollen insbesondere den Ortskern prägende Gebäude ortsbildgerecht saniert oder umgenutzt werden. Der Stärkung der Innenentwicklung wird ein Schwerpunkt bei der künftigen Ortsentwicklung eingeräumt. Hierzu sollen u. a. im öffentlichen Bereich vorhanden Flächen entsiegelt und aufgewertet werden.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Grundlage der Dorfentwicklung bildet die Dorferneuerung inklusive der Dorfmoderation. Neben der Dorferneuerung hat die Gemeinde im Ortskern ein 8,5 ha großes Sanierungsgebiet beschlossen. Hier soll durch den Erwerb und Abriss leerstehender, sanierungsbedürftiger Bausubstanz die zentral gelegene Fläche für die Etablierung zeitgemäßer Wohnformen genutzt werden. Konkret können Gebäudeeigentümer, sofern sie der Bauherr sind und in Deutschland zur Einkommensteuer veranlagt werden, die Kosten von umfassenden Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes über einen Zeitraum von 10 Jahren bei ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung geltend machen und dadurch lukrative steuerliche Abschreibungen erhalten. Neben privaten Investitionen

(Scheunenumbau zum Hotel und zur gastronomischen Nutzung, Veranstaltungsraum „Margarethenhof“, Wohnanlage „Betreutes Wohnen im Alter“ im Schloss Ayl u.a.) investiert die Gemeinde auch kontinuierlich in öffentliche Maßnahmen und in die Bewahrung traditioneller Elemente wie z.B. einen Anbau für historische Feuerwehrgeräte oder neue innerörtliche Projekte wie eine Dorfplatzgestaltung und einen Generationen-Spielplatz.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde wurde 2017 mit Gold im Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ in der Hauptklasse ausgezeichnet. Besonders gut wird die Förderung der privaten Dorferneuerungsmaßnahmen angenommen. Hier können Zuschüsse bis maximal 20.452€ für:

- die Erneuerung sowie der Aus-, Um- oder Anbau älterer orts- und landschaftsbildprägender oder öffentlich bedeutsamer Gebäude,
- der Schaffung von neuem Wohnraum im Ortskern durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz oder durch Schließung von Baulücken,
- die Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden bestehender oder ehemals landwirtschaftlicher Betriebe,
- die bauliche Anpassung von Gebäuden landwirtschaftlicher Betriebe an die Erfordernisse zeitgerechten Wohnens und Arbeitens in Anspruch genommen werden.

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Als größtes Problem für die Innenentwicklung stellt sich die geringe Verkaufsbereitschaft der privaten Baulücken dar. Auch die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit 16 WE und Tiefgarage im Ortskern war anfangs nicht gewollt.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

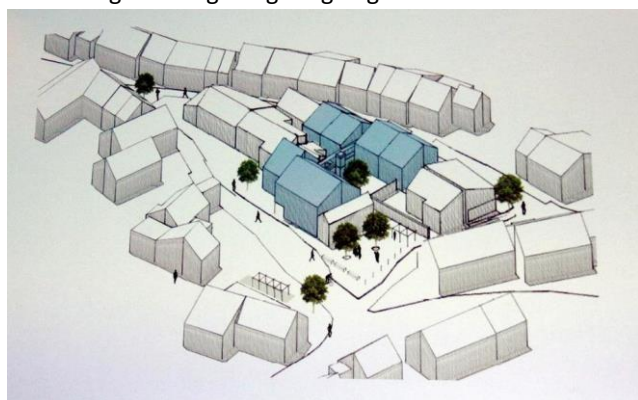
Die Gemeinde plant zukünftig ein neues Dorfzentrum, welches Raum für alle Generationen bieten soll. Daneben steht der Abriss eines Gebäudekomplexes im Ortskern an. Zukünftig soll die entstehende Innenpotentialfläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden (eventuell altersgerechtes Wohnen).

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	60 (2013) 36x öffentlich; 24x privat
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	12
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	Keine Information, jedoch sowohl öffentlich als auch private unbebaute GS

Die unbebauten Grundstücke in Ayl sind sowohl in öffentlicher als auch privater Hand. Es gibt eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücke und Wohneinheiten (Nähe zu Luxemburg und Trier), jedoch besteht bei den privaten unbebauten Grundstücken seitens der Eigentümer oft keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung. Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde bereits angedacht, jedoch aufgrund von politisch und rechtlich zu erwartenden Konsequenzen nicht weiter in Angriff genommen. Die Gemeinde sieht eine vertragliche Regelung als geeignetere Methode.

Stärken	Schwächen
sehr aktive Dorfgemeinschaft	Viele Baulücken im Innenbereich
Wenige Leerstände im Ortskern	
Hohe Nachfrage auch für Bestandsgebäude im Ortskern	



Entwurf: Neubauten im Ortskern von Ayl – Vanessa Neukirch (Architektin)

3.6.12. Landkreis Vulkaneifel- Ortsgemeinde Dockweiler

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz I



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	652	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	VG Daun	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	-3,3 %
Zentralörtliche Funktion:	/	Wanderungssaldo (2006-2016):	+6
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungs- plan Region Trier	Wanderungssaldo in Relation zur Be- völkerungszahl 2016:	0,92

Innenentwicklung

Potentiale im Innen- und Außenbereich (aus Befragung und Regionalplan Westpfalz):

Vor ca. 5-6 Jahren nahm ein Ingenieurbüro potentielle Leerstände, Leerstände und Baulücken in der Gemeinde Dockweiler auf. Die Erhebung diente vorwiegend zur Übersicht von vorhandenen Potentialen und Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt ermittelte die Gemeinde nur wenige Leerstände, was sich auch aufgrund der guten kommunalen Infrastruktur und der „angeblich“ positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt (Die Statistik zeigt jedoch eine negative Einwohnerentwicklung- vgl. Rahmenbedingungen). Zudem sind nach Aussagen der Gemeindevertreter keine klassischen Baulücken im Ortskern vorhanden.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Eine Zielrichtung der Innenentwicklung in Dockweiler ist es, im Ortskern neue und attraktive Baugrundstücke für junge Familien anzubieten.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Primäres Ziel war es, den Ortskern wieder lebendiger zu machen. Dies soll durch den Abriss des ehemaligen Gasthauses „zur Post“ (ca. 3.000 m²) i.V.m. einer Neuentwicklung und Baureifmachung von 4 Grundstücken (nur 3 stehen zum Verkauf) für ausschließlich junge Familien erreicht werden. Um einen Verkauf der neu entstandenen Baugrundstücke an junge Familien erreichen zu können und auch den Vollzug der Bebauung zu sichern, wurden zu Beginn folgende Konditionen und Kriterien festgelegt.

- Die Grundstücke werden nur an Personen vergeben, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen:
 - o Die Personen dürfen zum Stichtag 31.12.2016 nicht älter als 35 Jahre sein.
 - o Die Personen müssen in der Kindheit in Dockweiler aufgewachsen sein.
- Sollten sich mehrere Personen auf ein Grundstück bewerben wird das jeweilige Grundstück unter diesen Personen meistbietend versteigert.
- Die Grundstücke müssen innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb mit einem Einfamilienhaus **bebaut werden**. Diese Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn im genannten Zeitraum der Rohbau erstellt ist.

Abriss- und Erschließung des Projektes wurden vom Land zu 50% gefördert (Zum Teil auch über die Dorferneuerung). Eine weitere Strategie war die Neubaugebietsentwicklung in Abschnitten (siehe Abb. Geltungsbereich B-Plan), um Baulücken im Vorfeld zu vermeiden. Daneben soll ein online Baugrundstückskataster als Hilfestellung zur Vermarktung aller zum Verkauf stehenden Grundstücke dienen.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Keine Angaben

Probleme und Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

Eine kleine Gruppe der Bevölkerung war gegen den Abriss und für die Reaktivierung des ehem. Gasthofes. Die Kosten der Reaktivierung wurden auf ca. 1 Millionen Euro geschätzt. Die Gemeinde sah dies als untragbar und unwirtschaftlich.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Gemeinde plant zukünftig die Bebauung der neu entstandenen Grundstücke sowohl im Ortskern und innerhalb des ersten Bauabschnitts im Neubaugebiet. Daneben soll die Altersbeschränkung für den Erwerb der neu entstandenen Grundstücke entnommen werden. Seniorenwohnen in Form von Seniorenwohngemeinschaften soll in der Ortsgemeinde zukünftig einen hohen Stellenwert einnehmen. Ziel ist hierbei durch gegenseitige Unterstützungen und das Zusammenleben in einem Gebäude den Bewohnern möglichst lange ein eigenständiges Wohnen zu ermöglichen. Die Realisierung soll über eine Genossenschaft erfolgen, an der auch die Ortsgemeinde beteiligt ist. Im Wesentlichen sollen ca. 6 barrierefreie Wohnungen in einer Größe zwischen 60 und 90 m² bereitgestellt werden.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Ca. 25 (2010) Ca. 14 im ersten Bauabschnitt
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	k.A.
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	Keine Information, jedoch sowohl öffentlich als auch private unbebaute GS

Die unbebauten Grundstücke in Dockweiler sind sowohl in öffentlicher als auch privater Hand. Es gibt eine niedrige Nachfrage nach den unbebauten Grundstücken (eine Anfrage pro Jahr), jedoch besteht bei einzelnen privaten unbebauten Grundstücken seitens der Eigentümer oft keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung (3 Grundstücke im Besitz der Kirche → kein Interesse zum Verkauf/Bebauung). Hauptgründe sind hierbei der Vorbehalt als Reserveflächen für nachkommende Generationen, die aktuelle Zinslage sowie die zukünftig erhoffte Wertsteigerung des Grundstücks (Spekulation). Die Anwendung des hoheitlichen Instruments des Baugebots wurde noch nicht angedacht, da es keine unbebauten Grundstücke im Ortskern gibt und die Gemeinde vertragliche Regelung im Sinne einer Bauverpflichtung von drei Jahren als geeignetere Methode hält.

Stärken	Schwächen
Investition in gemeindliche innerörtliche Projekte zum Abriss und Neuentwicklung von Grundstücken	Junge Familien bevorzugen Neubaugebiete als Wohnstandorte
Wenige Leerstände und keine Baulücken im Ortskern	Niedrige Nachfrage nach unbebauten Grundstücken
Konkrete zukünftige Planungen hinsichtlich Seniorenwohnen	



Neuentwicklung ehem. Gasthaus „zur Post“ zu vier Baugrundstücken (Konzept und Baufenster)

3.7. Eifelkreis Bitburg-Prüm

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	98.021	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Lage:	Eifel	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	+2,7 %
Zentralörtliche Funktion:	1x Mittelzentrum 1x kooperierendes Mittelzentrum (Bitburg-Neuerburg)	Wanderungssaldo (2006-2016):	+3.234
Regionalplan:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	3,30
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert: (aus Leerstandsrisikorechner bis 2035)	-0,57 16.556	Bedarfswert: (aus Leerstandsrisikorechner)	/



Innenentwicklung

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung):

Der Landkreis (LK) nimmt im Rahmen des RAUM+ Monitor sowie für die Initiative zur Belebung der Ortskerne Baulücken, Innenpotentiale >2000 m² sowie Außenpotentiale auf. Diese bilden die Grundlage zur Ermittlung der Schwellenwerte sowie als Korrektur des RAUM+Monitor. Darüber hinaus werden Leerstände sowie potentielle Leerstände aufgenommen. Ebenso dienen die Aufnahmen als Grundlage für die Dorferneuerungskonzepte im Rahmen der Initiative „Zukunfts-Check-Dorf“. Des Weiteren ist der Eifelkreis Teil eines Modellprojekts und pflegt daher ein modellhaftes Gebäudekataster.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (von Homepage):

Der Eifelkreis Bitburg-Prüm hat – wie andere ländliche Regionen – zunehmend mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen. Überalterung der Bevölkerung und wachsender Gebäudeleerstand sowie die Schließung von Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind drängende Herausforderungen. Hiermit werden große Teile des Landkreises konfrontiert.

Ziele der Innentwicklung (von Homepage „Zukunfts-Check Dorf“):

Der „Zukunfts-Check-Dorf“ ist darauf ausgerichtet, eine anwendungsorientierte Hilfestellung für die Praxis anzubieten. Mit dem Check werden Probleme und Aufgaben, die aufgrund bestehender und sich abzeichnender Gebäudeleerstände und sozialer Veränderungsprozesse zu bewältigen sind, bewusstgemacht. Darüber hinaus wird ein schneller Überblick über die Situation und Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung gegeben, sowie Folgen für den Einsatz der Dorferneuerung für gemeindliche Aufgaben verdeutlicht.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die Kreisverwaltung führt Maßnahmen – wie z.B. Auftaktveranstaltungen, Dorfmoderation, usw. – im Rahmen des „Zukunfts-Check-Dorf“ durch. Insgesamt sparen die Gemeinden dadurch, dass sie kein externes Planungsbüro damit beauftragen müssen, viel Geld. So kann die Bereitschaft einer Gemeinde, eine eigene Bestandsanalyse mit Erarbeitung von Handlungsempfehlungen durchzuführen, erhöht werden. Neben dem „Zukunfts-Check-Dorf“ unterstützt die Kreisverwaltung Ortsgemeinden (OG) beim Kauf von Flächen (Flächenmanagement) sowie bei der Steuerung durch Bebauungspläne.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung):

Der „Zukunfts-Check-Dorf“ wurde bisher in ca. 170 Gemeinden durchgeführt. Die Durchführung basiert auf einem Gemeinderatsbeschluss, was bedeutet, dass die Initiative bisher sehr gut angenommen wurde.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Zukünftig soll der „Zukunfts-Check-Dorf“ als Weiterführung der klassischen Dorferneuerungskonzepte fungieren, d.h. auch als Grundlage für die Bewilligung von Förderungen. Darüber hinaus sind weitere Dorfchecks geplant. Außerdem sind Konzepte für rund 20 Ortsdurchfahrten sowie Pläne der Innenentwicklung geplant.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert bis 2030:	158,6
Potential	847,62
Schwellenwert:	0

Der Eifelkreis Bitburg-Prüm teilt sich auf in fünf Verbandsgemeinden und die verbandsfreie Stadt Bitburg, mit insgesamt 234 Ortsgemeinden. Bisher wurde im Eifelkreis Bitburg-Prüm noch kein städtebauliches Gebot erlassen. Gründe hierfür sind vor allem der fehlende Siedlungsdruck sowie das Überangebot an Baugrundstücken. Der positive Wanderungssaldo wird unter anderem durch die Nähe zu Luxemburg und den Pendlern bedingt.

Stärken

Schwächen

Hohe Identifikation mit der zukünftigen Problemstellung von Dörfern	
Engagement der Kreisverwaltung als positiver top-down-Effekt	
Erfolg des „Zukunft-Check-Dorf“	



3.8. Zwischenfazit – Erkenntnisse aus der Praxis

Jede Gemeinde definierte Ziele der Innenentwicklung und vollzog Maßnahmen zu deren Umsetzung, die weitestgehend identisch waren. Daher konnte ein (nicht abschließender) Maßnahmenkatalog erstellt werden. Identische Maßnahmen bewirkten in den Gemeinden unterschiedliche Ergebnisse. Durch die Dorferneuerung konnten in einigen Gemeinden viele Maßnahmen gefördert werden, in anderen Gemeinden wurden nur sehr wenige gefördert. Dies muss nicht zwangsläufig mit der Lage in Rheinland-Pfalz zusammenhängen. Die Ortsgemeinde Konken befindet sich in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und die Bevölkerung entwickelte sich, statistisch gesehen, genauso wie die Bevölkerung in der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim im hoch verdichteten Bereich. Die meisten, untersuchten Gemeinden waren von einem Bevölkerungsrückgang betroffen.

Auch die Gemeinden, die sich für das Thema der baulichen Innenentwicklung engagieren, wiesen Neubaugebiete aus (sogenannte Parallelstrategie), in denen unbebaute Grundstücke existieren. Die Gemeindevertreter versuchen, die Baulücken im Ortskern zu aktivieren, während im Neubaugebiet Baulücken entstehen. Um dieser Problematik zu entgehen, stellten die Gemeinden Strategien zur Steuerung zukünftiger Außenentwicklungen auf. Die Baulücken werden aus familiären und finanziellen Gründen und aufgrund von Spekulationen nicht verkauft.

Die befragten Gemeinden verzichteten hauptsächlich aus Gründen der Innenentwicklung auf eine Ausweisung von Neubaugebieten. Dies wurde durch Ratsbeschluss, bis zum Ablauf einer festgelegten Frist, verbindlich gemacht. Dadurch konnten Kontroversen im Gemeinderat und in der Dorfgemeinschaft verhindert werden. Der Verzicht verschob die Nachfrage in die Altortbereiche, wodurch Innenentwicklungspotentiale aktiviert wurden. Die Gemeinden verzeichneten eine negative Bevölkerungs- und Wanderungsbilanz und müssen sich daher künftig mit Schrumpfungsprozessen auseinandersetzen.

Die größte Herausforderung bestand in der Mobilisierung der vielen Baulücken, die weder bebaut noch verkauft wurden, und in Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Wohnungsleerstände konnten mithilfe konsequenter Strategien auf ein Minimum reduziert werden. Dagegen waren ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude mindergenutzt. Potentielle Leerstände, die durch eine Überalterung der Bevölkerung sowie Remanenzeffekte entstehen, wurden nicht problematisiert. Jedoch werden altersgerechte Wohnformen in manchen Ortsgemeinden integriert.

Die Hauptstrategie der Ortsgemeinden beruhte hauptsächlich auf der Dorferneuerung. Dadurch konnten die besten Ergebnisse in der baulichen Innenentwicklung erzielt werden. Die Zahl der geförderten Maßnahmen hing von Eigentümerinteressen und dem Engagement der Dorfgemeinschaft ab. Andere finanzielle Anreize, etwa kommunale Förderprogramme oder Sanierungssatzungen, waren teilweise erfolgreich. Trotzdem können finanzielle Anreize nur als Teil einer Gesamtstrategie betrachtet werden, da sich lediglich Bestandsgebäude im Altortbereich oder in Gebieten mit städtebaulichen Missständen fördern lassen.

Städtebauliche Gebote fanden weder in den Gemeinden noch im Eifelkreis Bitburg-Prüm Anwendung. In Anbetracht der politischen und rechtlichen Konsequenzen ist davon auszugehen, dass sie auch zukünftig nicht verwendet werden. Anstelle von städtebaulichen Geboten wurden Kooperations- und Kommunikationsmodelle, wie z.B. Kaufverträge mit Bauverpflichtungen oder Bauherrenberatungen, angewandt.

Alle Verbandsgemeinden nutzten das Programm RAUM+Monitor im Rahmen der Fortschreibung von Schwellenwerten. Aufgrund der nötigen Korrekturen, verwendeten einige Verbandsgemeinden qualitative Flächen- oder Gebäudekataster.

Die Vertreter der Ortsgemeinden gaben häufig, aufgrund fehlender fachlicher Kenntnis, die Aufgaben der Innenentwicklung oder der Bauleitplanung an die Verbandsgemeinden ab, die von den Ortsbürgermeistern mit Orts- und Personenkenntnissen unterstützt wurden. Andere Ortsgemeinden plädierten auf ihre Planungshoheit und weigerten sich gegen die angestrebte Innenentwicklung der Verbandsgemeinde.

Viele rheinland-pfälzischen Gemeinden haben Schwierigkeiten damit, Angebote im Ortskern an junge Menschen und Familien zu vermitteln. Bestandsgebäude, Grundstückszuschnitt und Wohnumfeld passen nicht zu den konträren Wunschvorstellungen (vgl. Kapitel 2.6.1). Um den Anfragen gerecht zu werden, fühlen sich Gemeindevertreter forciert, ein passendes Angebot durch Neubaugebietsausweisung bereitzustellen, obwohl vorhandene Innenentwicklungspotentiale die Nachfrage decken könnten.

Einer Nachverdichtung im Altortbereich stehen, aufgrund dichter Bebauung, Restriktionen im Weg, wie z.B. Stellplatznachweise, einzuhaltende Abstandsflächen oder Vorschriften des Brandschutzes. Weitere Hindernisse baulicher Vorhaben sind einzuhaltende Kriterien der Dorferneuerungs- und Denkmalschutzbehörde. Bei befragten Gemeinden kam es zu Verzögerungen durch Kommunikationsprobleme mit den zuständigen Behörden.

Die Steuerungsmöglichkeit der baulichen Innenentwicklung ist wesentlich geringer als die der Außenentwicklung. Gegenstand der baulichen Innenentwicklung sind einzelne Privatgrundstücke und -gebäude, die eine zeit- und arbeitsintensive Auseinandersetzung mit den Eigentümern erfordern. Die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale kann durch Eigentümergespräche lediglich vorbereitet werden. Aufgrund der geringen Steuerungsmöglichkeiten wird die Bereitschaft der Eigentümer als Zufallsfaktor der baulichen Innenentwicklung definiert. Der Zufallsfaktor kann durch eine langfristige, konsequente Innenentwicklungsstrategie verkleinert werden.



Abbildung 71 Innenpotentialfläche, die aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht entwickelt werden kann. (Eigene Aufnahme, Kallstadt, VG Freinsheim)

In der Befragung kristallisierten sich bewährte Praktiken heraus, die in einem nicht abschließenden, allgemeinen Maßnahmenkatalog zusammengefasst wurden. Letztendlich müssen die Maßnahmen, die zu den speziellen Herausforderungen einer Gemeinde passen, eigenständig ausgewählt werden. Referenzbeispiele in anderen Ortsgemeinden geben eine Hilfestellung bei der Auswahl passender Maßnahmen. Die befragten Gemeinden identifizierten durch regelmäßige Bestandsanalysen Veränderungen und reagierten mit dynamischen Strategien. Die kleine Ortsgemeinde Ediger-Eller an der Mosel ist ein Beispiel hierfür. In der Gemeinde existierten Leerstände nur für kurze Zeit. Allmählich wurden jedoch viele Wohnungen durch Ferienwohnungen ersetzt. Die Folge war ein massiver Bevölkerungsrückgang und der Verlust kommunaler Versorgungseinrichtungen. Diese neuen Herausforderungen werden aktuell in einer Dorfmoderation behandelt.

4. Fazit

4.1. Abschließende Bewertung der Unterschiede zwischen Theorie und Praxis

§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB beinhaltet das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“, resultierend aus dem Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Der bundesweite, tägliche Flächenverbrauch soll bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 ha reduziert werden. Dies wirkt sich auf die Landes- und Regionalplanung aus, die, gemäß § 2 Abs. 2 S. 6 ROG, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum, bzw. die Außenentwicklung, begrenzen soll. Aufgaben der Außenentwicklung werden nach dem Subsidiaritätsprinzip und der nach Art. 28 Abs. 2 GG erteilten Planungshoheit, an die Gemeinden verwiesen. Die Rechtsprechung versucht, durch strenge Vorschriften die Außenentwicklung einzudämmen, wie z.B. durch Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung, und durch Verfahrensvereinfachungen die Innenentwicklung voranzutreiben, beispielsweise durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Diese Strategie ist in den §§ 34 und 35 BauGB verankert. Während im Innenbereich ein grundsätzliches Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht, zielt § 35 BauGB darauf ab, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Für viele Gemeinden stellt die bauliche Innenentwicklung, im Gegensatz zur Außenentwicklung, eine neue, meist unbekannte Aufgabe dar. Die Notwendigkeit sich mit diesen Themen auseinandersetzen, findet ihre Ursachen in bundesweiten und landesweiten Trends, wie etwa Überalterung der Bevölkerung, schrumpfende Haushaltsgrößen oder das Wachstum von Metropolregionen mit einhergehenden Schrumpfungsprozessen im ländlichen Raum. Die Auswirkungen dieser Trends lassen sich vor allem auf kommunaler Ebene nachweisen und erfordern von jeder Gemeinde selbstverantwortliches Handeln.

Schrumpfungsprozesse in Folge von Bevölkerungsrückgängen und Abwanderungen bewirken in vielen ländlichen Ortsgemeinden einen Rückgang sowie eine Veränderung in der Nachfragestruktur. Statistisch gesehen gibt es in Rheinland-Pfalz ein Überangebot an Wohnungen und infolge entsprechende Leerstände. Sinkende Haushaltsgrößen in Verbindung mit einer alternden Gesellschaft führen zu einer Unterbelegung von Wohneinheiten und einem Nachfrageüberhang. Daher gibt es heute in Ortsgemeinden potentielle Leerstände, die zukünftig zu reale bzw. klassische Leerstände werden können. Diese Leerstände sind aufgrund ihres Standorts, ihres baulichen Zustands oder der Interessen ihrer Eigentümer kaum zu vermarkten. Hinzuzufügen ist, dass das bestehende bauliche Angebot in Altortbereichen nur wenig den Vorstellungen eines zeitgemäßen Einfamilienhauses entspricht. In den befragten Gemeinden spielte die Problematik „Leerstand“, im Gegensatz zu „Baulücken“, eine untergeordnete Rolle. Die Bewältigung dieses Problems ließe sich mit einer konsequenten und langfristigen Leerstandsstrategie in den Griff bekommen.

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung vor. Die meisten Gemeinden stellen Bebauungspläne in Rahmen einer geplanten Außenentwicklung auf, obwohl mobilisierbare Innenpotentialflächen vorhanden sind, die eine Außenentwicklung überflüssig machen. Die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung findet in der Regel im Parallelverfahren Anwendung. Sofern Bebauungspläne als Maßnahme der Innenent-

wicklung aufgestellt werden, erfolgt parallel dazu eine Außenentwicklung. Nur sehr wenige Gemeinden verzichten auf eine Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung, jedoch erzielen diese Erfolge hinsichtlich der Reaktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Neubaugebiete sind im Wesentlichen gleich strukturiert: Baugrundstück mit Garten, ruhige Wohnlage im Neubaugebiet und neugestaltetem Verkehrsraum. Objekte im Altortbereich sind individueller, u.a. hinsichtlich des vorhandenen Wohnraums, der Gebäudekubatur und –gestaltung, des Grundstückszuschnitts und der Lage im Ort. Nicht jede Lage an einer Ortsdurchfahrt muss im gleichen Maße ein Standortnachteil sein. Die Wohnraumqualität ergibt sich aus der Verkehrsstärke, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, Verkehrssicherheit oder den Lärmschutzmaßnahmen. Ein moderner Ortskern ist primär Wohnraum und nicht Verkehrsraum. Gemeinden, die diese Themen angingen, erzielten Erfolge in der Innenentwicklung und schafften es, dass vorhandene Potentiale, vor allem Leerstände im Ortskern, aktiviert werden konnten. Die Suche nach einer passenden Immobilie im Altortbereich gestaltet sich komplizierter als im Neubaugebiet. Standortqualitäten der Gemeinde sind sowohl für die Innen- als auch Außenentwicklung von Bedeutung. Die Attraktivität des Wohnumfelds im Ortskern und in alten Neubaugebieten unterscheidet sich, aufgrund von alten Siedlungsstrukturen, von den aktuellen Standards in Neubaugebieten. Jeder potentielle Käufer muss Vor- und Nachteile genau abwägen. Die vorrangige Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung stellt sich in der Praxis noch schwieriger dar, als sie in der theoretischen Überlegung zum Tragen kommt.

Das Problem liegt aufgrund von Eigentümerinteressen in der Mobilisierbarkeit der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale. Die Außenentwicklung ist diesbezüglich schneller und einfacher zu vollziehen. Während der Vorbereitungs- und Planungsprozess in der Innenentwicklung chronologisch organisierbar ist, kann die Vertiefungs- und Umsetzungsphase nicht in Zahlen und Zeiten geplant werden. Die Umsetzung liegt in den Händen der Eigentümer. Im Gegensatz dazu erfordert die Außenentwicklung in allen Gemeinden ein weitestgehend einheitliches Vorgehen. Es ist quantitativ, räumlich und zeitlich kalkulierbar. Somit konnte die These in der Einleitung bestätigt werden.

Bei der Innentwicklung besteht ein gemeinsames Interesse von Käufer und Eigentümer zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Wann ein Potential der Innenentwicklung aktiviert wird, kann zeitlich nicht festgemacht werden. Bei der Außenentwicklung haben Käufer und Eigentümer theoretisch das gleiche Interesse: Kauf mit anschließender Bebauung. In der Praxis lässt sich feststellen, dass die Bereitschaft mancher Eigentümer zur Bebauung, wie bei der Innenentwicklung auch, zu unterschiedlichen Zeitpunkten eintritt. Zahlreiche Neubaugebiete in Rheinland-Pfalz weisen daher Baulücken auf. Dies könnte durch vorbereitende Maßnahmen, etwa eine Bauverpflichtung im Kaufvertrag, verhindert werden. Es ist grundsätzlich nebensächlich, ob Baulücken im Ortskern oder im Neubaugebiet liegen. Die Maßnahmen zum Mobilisieren der Baulücken sind identisch. Das einzige rechtliche Instrument, mit dem eine Bebauung erzwungen werden kann, ist das Baugebot, das, aufgrund rechtlicher und politischer Konsequenzen, in Rheinland-Pfalz nicht zum Einsatz kommt. Übrig bleiben Kommunikations- und Kooperationsmittel sowie finanzielle Anreize, die Eigentümer aktivieren könnten.

Die Bereitschaft der Eigentümer ist ein Zufallsprodukt der Innenentwicklung. Je höher das Engagement einer Dorfgemeinschaft, desto erfolgreicher verläuft die Innenentwicklung. Hinsichtlich des Zufallsfaktors, gemessen an der anteiligen Mitwirkungsbereitschaft unter den Eigentümern, bestehen Unterschiede zwischen Ortsgemeinden. Das ist auch der Grund weswegen die Maßnahmen und Strategien der Innenentwicklung keinen Erfolg versprechen können. Sie müssen individuell auf die Gemeinde und deren Dorfgemeinschaft sowie die spezielle Problematik abgestimmt und regelmäßig angepasst werden.

Viele Gemeinden stellen Bebauungspläne zur Steuerung der baulichen Innenentwicklung bzw. der baulichen Nachverdichtung auf, weil die Steuerungskraft des § 34 BauGB zu gering ist. Die Bauleitplanung hat für die qualitative Innenentwicklung einen geringen Stellenwert. Die Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen erfolgt durch Gemeindeprojekte oder ehrenamtliche Arbeit. Rückbau und Abriss von Schrottimmobilien zur Gewinnung innerörtlicher Grün- und Freiflächen findet in der Praxis kaum Anwendung.

Es stellt sich generell die Frage, ob die Überplanung von stadtklimatisch und -soziologisch bedeutsamen, innerörtlichen Grün- und Freiflächen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im Sinne der Innenentwicklung erfolgen oder ob nicht die Entwicklung einer Arrondierungsfläche am Rande des Siedlungskörpers von Vorteil wäre. Eine Erschließungsmaßnahme ist bei beiden Flächenentwicklungen notwendig. Demnach gilt es zu unterscheiden, inwieweit eine als Innenentwicklung deklarierte Bauleitplanung zu bewerten ist.

Die Innenentwicklung im baulichen Bestand ist in Verbindung mit der Entwicklung im sozialräumlichen, freiraumstrukturellen und infrastrukturellen Bestand zu betrachten, da sich die einzelnen Dimensionen der Ortsentwicklung gegenseitig bedingen. Demnach muss ein umfangreiches Innenentwicklungskonzept querschnittsorientierte Themen behandeln, wie z.B. „Wohnen & Bauen“, „Freizeit und Erholung“, „Versorgung“ und „Verkehr“.

Eigentümerbezogene, ökonomische, ökologische, politische und städtebauliche Rahmenbedingungen der baulichen Innen- und Außenentwicklung sind in der Praxis von Bedeutung und zeugen von der Komplexität der Thematik. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Innenentwicklung wird zwar als zentraler Knotenpunkt der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen angesehen, kann aber nicht ohne die genannten Rahmenbedingungen betrachtet werden. Tatsächlich verhindern meist private und finanzielle Gründe die Mobilisierung von Potentialen. Es gilt Einzelmaßnahmen zu ergreifen und an eine Gruppendynamik zu appellieren, um ein Engagement für die Innenentwicklung zu mobilisieren. In Gemeinden, die sich positiv entwickelten, konnte ein Druck auf Eigentümern, aufgrund von „Gruppendynamiken“, beobachtet werden. In diesen Gemeinden ist es einfacher, einzelne Eigentümer zur Teilnahme an der baulichen Innenentwicklung zu bewegen.

Im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft – Martinshöhe“²⁶¹ wurde das Innenentwicklungspotential der Ortsgemeinde beispielhaft aufgezeigt. So wurde durch die Aktivierung von Baulücken, rückwärtige Erschließungen, innerörtliche Flächenentwicklungen, Umnutzung von Scheunen oder die Aktivierung von Leerständen ein Potential von ca. 120 Einfamilienhäusern errechnet. Eine Außenentwicklung wäre auf lange Sicht nicht erforderlich. Das theoretisch verfügbare Potential lag weit unter dem realistisch mobilisierbaren Potential. Nur ein Bruchteil des Potentials konnte innerhalb des gesteckten Zeitrahmens (zwei Jahre) aktiviert werden. Die Gespräche mit den führenden Ortsgemeinden der Innenentwicklung in Rheinland-Pfalz bestätigten, dass weitaus mehr Innenentwicklungspotentiale mobilisierbar wären. Es könnten zwar niemals alle Potentiale aktiviert werden, eine deutliche Reduktion ließe sich indes erreichen. Die Ortsgemeinden verfolgen seit Jahrzehnten konsequent Innenentwicklungsstrategien. Aus den Erfolgen und Fehlern in der Vergangenheit lassen sich Erfahrungen für eine künftige Außen- und Innenentwicklung ableiten.

4.2. Aussicht auf die Zukunft der baulichen Innen- und Außenentwicklung

„Wie sieht die bauliche Innenentwicklung in ihrer Gemeinde zukünftig aus?“ lautete eine Frage aus dem Interviewleitfaden. „Zunächst einmal ist die konsequente Weiterverfolgung bisheriger Strategien geplant“ antworteten einige der befragten Gemeindevertreter. Sie ergänzten einzelne Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinden, deren bisherige Strategien Erfolge erzielten, stehen nur noch vor einigen wenigen Vorhaben. Die Innenentwicklung ist ein kontinuierlich wechselnder Prozess, da durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen und aktuelle Trends immer wieder neue Potentiale entstehen. Sofern die externen (z.B. Binnenwanderung) und internen Rahmenbedingungen (Mitwirkungsbereitschaft der Dorfgemeinschaft) stimmen, kann die Innenentwicklung ohne planerisches Eingreifen erfolgen. An diesem Punkt ist die operative Umsetzungsphase weitestgehend abgeschlossen und die Gemeinde konzentriert sich nur noch auf die Verwaltung einzelner Potentiale der Innenentwicklung.

Kaum eine Gemeinde in Rheinland-Pfalz kann solche Erfolge für sich verbuchen. Selbst in der Befragung engagierter Ortsgemeinden traten immer wieder neue Aufgaben und Ideen für die weitere Zukunft auf. Selbst wenn alle Gebäude- und Flächenpotentiale mobilisiert wurden, gilt die Innenentwicklung, im Gegensatz zur baulichen Innenentwicklung, als nicht abgeschlossen. Die Erfolge von Innenentwicklung und baulichen Innenentwicklung bedingen einander. Neue Anforderungen an den baulichen Bestand und die Infrastruktur ergeben sich künftig. Aufgrund der Überalterung wird es notwendig, altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen in ländlichen Gemeinden zu integrieren. Dadurch sollen Probleme, die durch Remanenzeffekte entstehen,

²⁶¹ Auch im Rahmen des Studienprojekts „Ortsentwicklung – Lichterfeld“ wurde das theoretisch verfügbare Potential im Innenbereich aufgenommen. Für Lichterfeld ergab dies ca. 49 Wohneinheiten. Die Gemeinde entschied sich 2018, entgegen der Baulandstrategie und dem Fokus auf die Innenentwicklung, eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

beseitigt werden; beispielsweise können ältere Menschen die Instandhaltung großer Gehöfte nicht alleine organisieren. Ein Angebot preiswerter Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern wird in den Gemeinden zum Tragen kommen, da sich die Nachfrage im verdichteten Raum, bedingt durch sinkende Haushaltsgrößen und wachsende Bodenpreise, verändert. Zielgruppen, die eben nicht das klassische Einfamilienhaus im Neubaugebiet suchen, könnten die Einwohnerzahlen im Altortbereich steigen lassen. Der Bestand an mindergenutzten Nebengebäude in landwirtschaftlich geprägten Altortbereichen wird fortbestehen. Diese Gebäude beherbergen ein nicht unerhebliches Potential für die Schaffung von Wohnraum, setzen jedoch umfangreiche, bauliche Maßnahmen voraus.

Für Umbau und die Sanierung alter Bausubstanz werden finanzielle Anreize verstärkt benötigt. Neben den gebietsbezogenen Förderungen, wie etwa die Dorferneuerung oder Sanierungsgebiete, können kommunale Förderprogramme zusätzliche Anreize bilden, um den Bestand vor baulichem Zerfall zu retten. Wenn ein langfristiger Leerstand zu einer Schrottimobilie wird, sind kostspielige Rückbaumaßnahmen erforderlich. In einer ländlichen Gemeinde ohne Siedlungsdruck ist es nahezu unmöglich, Grundstücke mit gängigem Verkehrswert zu veräußern. Nicht zeitgemäße Gebäude stehen oftmals aufgrund überzogener Preisvorstellungen seitens der Eigentümer langfristig leer. Daher sind intensive Gespräche mit den Eigentümern als Präventivmaßnahmen nötig, um rechtzeitig auf die zukünftige Problematik aufmerksam zu machen.

Der Anpassungsbedarf im Bestand wird bei einer konstanten Entwicklung der Wohnungen und Bevölkerung weiterwachsen. Zahlreiche Gemeinden in Rheinland-Pfalz sind hoch verschuldet. Sie können den künftigen Anforderungen der baulichen Innenentwicklung nicht mit eigenen Ressourcen entgegentreten. Schon die fehlende fachliche Kenntnis war für die befragten Gemeindevertreter Anlass, ein externes Planungsbüro zu Rate zu ziehen. Um Ortsgemeinden in Rheinland-Pfalz eine kompetente Beratung zu ermöglichen, müssen Fördermöglichkeiten für Planungs- und Beratungsleistungen erweitert oder die Schaffung von Kompetenzzentren für die Innenentwicklung erarbeitet werden. Im Eifelkreis Bitburg-Prüm wird derzeit eine preiswerte Alternative zu den klassischen Leistungen eines Planungsbüros (z.B. Entwicklung eines Dorferneuerungskonzeptes, Dorfmoderation oder Bauherrenberatung) geprüft. Die Kreisverwaltung errichtete ein Kompetenzzentrum. Dabei sollen möglichst alle Gemeinden des Landkreises erreicht werden. Die zentrale Kompetenzberatung kann jedoch kein qualitatives Entwicklungskonzept mit fachlich korrekter Bestandsanalyse und angepassten Maßnahmen ersetzen. Ein methodischer Leitfaden für die Innenentwicklung existiert nicht, da die Probleme in den Ortsgemeinden speziell und individuell gehandhabt werden müssen. Eine dynamische Vorgehensweise wird somit nötig.

Gebäudepotentiale und bausubstanzielle Mängel konzentrieren sich im Altortbereich, an der Ortsdurchfahrt und im Zentrum der Ortsgemeinden. Dort liegt ein Schwerpunktbereich baulicher Innenentwicklung und der Dorferneuerung. Ortskerne sind durch Attraktivitätsverluste betroffen, Investitionsstaus hinterlassen ihre Spuren. Um die Nachfrage zu erhöhen, müssten Attraktivität des Wohnumfelds sowie preisliches und qualitatives Angebot übereinstimmen. Die Attraktivität

des Wohnumfelds kann durch gemeindliche Maßnahmen, wie Verkehrsberuhigung und eine Gestaltungssatzung, wesentlich verbessert werden. Die Qualität der Immobilie obliegt dem Eigentümer, der durch Beratung und finanzielle Anreize geeignete Maßnahmen ergreifen kann.

Junge Familien müssen nicht im Fokus der Innenentwicklung stehen. Die Bedeutung anderer Zielgruppen, wie Senioren und Pendler, nimmt zu. Diese bedürfen erschwinglichen Wohnungen, die im Ortskern einfacher zu realisieren sind als die Wunschvorstellungen junger Familien. Daneben existieren potentielle Zielgruppen, die die Gestaltungsprinzipien der Altortbebauung zu schätzen wissen.

Es ist möglich, den Ortskern in Gemeinden, in denen er seine ursprüngliche Funktion verloren hat, räumlich zu verschieben. Der alte Standort/die alte Ortsmitte und die dazugehörigen Strukturen, etwa Dorfplatz, öffentliche Einrichtungen, Verkehrsknoten etc. werden dazu aufgegeben und schrittweise verlagert. Der Ortskern kann an einen attraktiveren Standort oder zur Entlastung der Ortsmitte an den Rand verlagert werden.

Eine weitere Überlegung wäre, die gewachsene Siedlungsstruktur aufzugeben und eine zeitgemäße Struktur zu schaffen. In einigen Gemeinden häufen sich bauliche Überformungen historischer Architektur. Dadurch ist die ortsbildprägende Gestaltung nicht mehr von Bedeutung. Baulücken und Neubauten unterbrechen historische Bebauungsstrukturen, wie z.B. die Haus-Hof-Bauweise. Bestandsgebäude sind nicht mehr vermarktbar und es besteht keine Investitionsbereitschaft. In solchen Gemeinden erweist sich der Erhalt historischer Strukturen nicht als zweckgemäß, wenn sich hierdurch Restriktionen im Altortbereich anhäufen. Es droht nicht nur ein baulicher Zerfall von Leerständen (Sanierungsstaus), sondern auch eine sozialräumliche Segregation zwischen Neubaugebieten und dem Ortskern. Die ungleiche Verteilung bestünde im Alter und im Einkommen der Einwohner. Bevor es durch Bestandserhaltung zu Disparitäten innerhalb einer Ortsgemeinde kommt, sollten zeitgemäße, nachgefragte Wohnformen die alte Ortskernstruktur ersetzen. Langfristige Leerstände könnten abgerissen und durch moderne Bebauung ersetzt werden. Qualitative Innenentwicklung, etwa durch Rückbaumaßnahmen innerörtlicher Freiflächen, wäre eine weitere Alternative; genauso wie das Zusammenlegen flächenmäßig kleinerer Grundstücke zur Vergrößerung der Fläche.

Die bauliche Innenentwicklung gehört zu den elementaren Aufgaben einer Gemeinde und sollte trotz des komplexen Prozesses und der geringen Erfolgsquote, welche sich auch teilweise als Zufallsprodukt darstellt, kontinuierlich von Gemeinden in Eigenverantwortung betrieben werden. Zur Bewahrung der kulturellen und historischen Identität unserer Dörfer sowie zur Erhaltung der über mehrere Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsstruktur steht das Paradigma „Innen vor Außen“ auch weiterhin in unserer gesellschaftlichen, politischen und planerischen Pflicht. Restriktionen und Hemmnisse, die sich innerhalb des Innenentwicklungsprozesses ergeben, sollten nicht zu einer Vernachlässigung des Ortskerns führen und die weitere Zersiedlung fördern. *„Der Preis des Erfolges ist Hingabe, harte Arbeit und unablässiger Einsatz für das, was man erreichen will.“* – Frank Lloyd Wright. Auch die Innenentwicklung ist ein endloser Prozess, der mit viel Ausdauer, Leidenschaft und Hartnäckigkeit essentielle Erfolge zum Wohle der Allgemeinheit generieren kann.

5. Literatur- und Internetquellen

advocado. (kein Datum). *advocado.de*. Von <https://www.advocado.de/ratgeber/grundstuecks-und-immobilienrecht/baurecht/bestandsschutz-im-baurecht-auf-was-sie-bei-ihrer-eigenen-immobilie-achten-sollten.html#Abrissverf%C3%BCgungen> abgerufen

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). (2018). *www.arl-net.de*. Von <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/32-kommunale-bauleitplanung> abgerufen

bauen.de. (2018). Von <https://www.bauen.de/a/bebauungsplan-was-auf-ein-grundstueck-gebaut-werden-darf.html> abgerufen

Baugesetzbuch 49. Auflage. (2017). Beck.

Bayrisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten. (2006). *Ländliche Entwicklung in Bayern - Aktionsprogramm Dorf vital - Innenentwicklung in der Dorferneuerung*. München.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, B. u. (2007). *Grundstückswertermittlung im Stadtbau - Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand*. Bonn.

Bund Deutscher Architekten. (2016). *Vergabe von Architektenleistungen - Leitfaden zur Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge*. Berlin.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2018). Von http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/Studien/2004undFrueher/RegionalesFlaechenmanagement/DL_Markredwitz.pdf?__blob=publicationFile&v=3 abgerufen

Bundesamt für Naturschutz. (2016). *Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün - Empfehlungen für Kommunen*. Bonn.

Bundesinstitut Baukultur (BSBK). (2017). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/2017*. Potsdam.

Bundesministerium für Finanzen. (2018). *Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer in der Gemeindefinanzreform*. BMF Dokumentation .

Bundesministerium für Umwelt, N. u. (2017). *Flächenverbrauch - Worum geht es?* Abgerufen am 4. Februar 2018 von <https://www.bmub.bund.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. (kein Datum). Von <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> abgerufen

Bundesregierung, D. (2016). *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Neuauflage 2016*.

- cdu-lohmar.de. (2018). Von http://www.cdu-lohmar.de/aktuelles-details.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=1722&cHash=8d5a645170b2ff7fc2c5c74e8521d230 abgerufen
- D.A.S. Rechtsschutz der Ergo. (2012). *D.A.S. Rechtsschutz der Ergo - Rechtsportal*. Von <https://www.das.de/de/rechtsportal/mietrecht/aktuelles/was-ist-eigentum-sonder-und-gemeinschaftseigentum.aspx> abgerufen
- derbauherr.de. (2018). Von <https://www.derbauherr.de/aufstocken-und-anbauen-gehts> abgerufen
- Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz. (2013). *tatort_leere - Das Heft zur Ausstellung*. Kaiserslautern.
- Eynde, B. O., & Kötter, T. (2009). *Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in Ballungsrandgebieten als Instrumente zur Steuerung und Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen*. Landwirtschaftliche Fakultät der Universität Bonn.
- Fabian, A. (2015). *(Wohn-)gebäudeleerstand im ländlichen Raum- Entwicklungen und Handlungsmöglichkeiten-*. Kaiserslautern.
- Fachgebiet Ländliche Ortsplanung TU Kaiserslautern. (2004). *Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" OG Schwedelbach*. Kaiserslautern.
- Fleckenstein, T. (2011). *Abschätzung der Wirtschaftlichkeit neuer Wohnbaugebiete in Rheinland-Pfalz*. Kaiserslautern: Technische Universität Kaiserslautern.
- folgekostenrechner-rlp.de. (2018). Von <http://www.folgekostenrechner-rlp.de/pg/beispiel.php> abgerufen
- Gärditz, P. D. (2015/16). *Grundzüge des Baurechts - Vorlesung Bauplanungsrecht*. Universität Bonn, Rechtswissenschaft, Bonn.
- Hartl, D.-I. J. (2017). www.stadtgrenze.de. Von <https://www.stadtgrenze.de/aussenbereichssatzung.htm> abgerufen
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017). *Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau - Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen*. Wiesbaden.
- Hutter, Westphal, Siedentop, Janssen, & Müller. (2004). *Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-. Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden - Fallstudien*.

juracademy. (2016). *juracademy - Dein Jura Online Repetitorium*. Von <https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/bauleitplanung-materiell-rechtlich.html> abgerufen

Krautzberger, P. D. (2010). Zulässigkeit von Vorhaben § 35 BauGB und §§ 36, 37 und 38 BauGB.

Kühnau, D. C., Prof. Dr. Reinke, M., Prof. Dr. Bunzel, A., Böhm, J., & Böhme, C. (2017). *Bundesamt für Naturschutz*. Von Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/planung/siedlungsbereich/veroeffentlichungen.html> abgerufen

Kurzke, M. (2012). *Promeda Hausverwaltung GmbH*. Von <https://www.promeda.de/blog/sondereigentum-bei-eigentumswohnungen/> abgerufen

Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg. (2003). *Kommunales Flächenmanagement - Arbeitshilfe - Bodenschutz 8*. Karlsruhe.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg. (2003). *Kommunales Flächenmanagement - Arbeitshilfe - Bodenschutz 8*. Karlsruhe.

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. (23. Juni 2012). *Möglichkeiten und Grenzen beim privilegierten Bauen*. Von https://www.lksh.de/fileadmin/dokumente/Bauernblatt/PDF_Toepper_2012/BB_25_23_06/38-40_Weddige.pdf abgerufen

Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung. (14. April 2014). Von Institut für ökologische Raumentwicklung: https://www.ioer.de/presse/einzel-2014/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=172&cHash=4aaa8d34ecaaa17904596924ad3ce3d8 abgerufen

Lichtenfels, S. (2018). *Stadt Lichtenfels-Baulückenkataster*. Von [lichtenfels.de: http://www.lichtenfels.de/index.php?id=0,650](http://www.lichtenfels.de/index.php?id=0,650) abgerufen

Ministerium des Innern und für Sport - Rheinland-Pfalz. (2016). *Konversionsbericht 2014/2015*. Mainz.

Ministerium des Innern und für Sport. (2018). Von <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/raum-monitor/> abgerufen

Ministerium des Innern und für Sport. (2018). Von <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/dorferneuerung/schwerpunktgemeinden/> abgerufen

Ministerium des Innern und für Sport RLP. (2008). *Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)*. Mainz.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg. (2017). *Städtebauliche Klimafibel online- Hinweise für die Bauleitplanung*. Von <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=70&p2=6.2.1> abgerufen

- Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung. (2010). *RAUM+Rheinland-Pfalz 2010 - Die Bewertung von Flächenpotentialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung*.
- Müller-Herbers, D. S., & Baader, A. (2016). *Arbeitshilfe für Kommunen - Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries*. LK Donau-Ries.
- Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim. (2018). Von <http://www.stackeden-elsheim.de/aktuelles/dorferneuerung/> abgerufen
- Raab, A. (2006). *Nachfrageorientierte Innenentwicklung und Flächenmanagement bei Stadt- und Dorfumbau*; In: *Mitteilungen des DVW-Bayern e.V. 50. Jahrgang, Heft 4/2006*.
- Rose und Partner -Rechtsanwälte und Steuerberater. (2018). *Rose und Partner -Rechtsanwälte und Steuerberater*. Von <https://www.rosepartner.de/erbengemeinschaft-immobilie-hauswohnung.html> abgerufen
- Saebisch, S., Lemke, E., Untersteller, F., & Dr. Splett, G. (2012). *Modellprojekt Raum+ AKTIV - Aktivierung innerörtlicher Potentiale*.
- Schiller, G., Blum, A., Hecht, R., Meinel, G., & Oertel, H. (2013). *Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Schwarting, G. (2004). *Den kommunalen Haushalt verstehen: Heute und Morgen - Hilfen für Einsteiger*. Mainz.
- Schwarting, G. (2010). *Innenentwicklung- Ja, aber.... - Vortrag im Rahmen des Städtetag RLP*. Mainz.
- Seimetz, P. D.-J. (2013). *Podiumsdiskussion - Tagung Innenentwicklung Schweiz: Möglichkeiten und Herausforderungen*. Von [YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=c4eUx02_DNM&t=2454s](https://www.youtube.com/watch?v=c4eUx02_DNM&t=2454s) abgerufen
- Spannowsky, & Uechtritz. (2014). *BauGB Kommentar - 2. Auflage*. C.H.Beck.
- Spannowsky, & Uechtritz. (2018). *BauGB Kommentar - 3. Auflage*. C.H. Beck.
- Stadtplanungsbüro Stadtgrenze bei Dr.-Ing. Johann Hartl. (2015). *Stadtgrenze.de*. Von <https://www.stadtgrenze.de/s/ath/auber/urteil-bestand.htm#19961211> abgerufen
- Statistisches Bundesamt. (2018). Von <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/VorausberechnungHaushalte.html> abgerufen
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2015). *Rheinland-Pfalz 2060, Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013)*.

- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2016). *Nutzung der Bodenfläche zum 31. Dezember 2015 - Ergebnisse der Flächenerhebung (tatsächliche Nutzung)*.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2017). *Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. Dezember 2016*.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2017). *Strukturdaten zu Privathaushalten in den Planungsregionen - Ergebnisse des Mikrozensus 2013 - 2016*.
- statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2018). Von <https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/zeitreihen-land/tabelle-2/> abgerufen
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. (2018). *Kreisfreie Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz; Ein Vergleich in Zahlen*.
- Umweltbundesamt (UBA). (2005). *Die Zukunft liegt auf Brachflächen - Reaktivierung urbaner Flächenreserven - Nutzungspotenziale und Praxisempfehlungen*. Dessau.
- Umweltbundesamt. (2018). Von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2> abgerufen
- Verband Region Stuttgart. (2014). *Wege zur Innenentwicklung in der Region Stuttgart - Dokumentation der Workshops zur Nutzung von Flächenpotenzialen in Wohn- und Gewerbegebieten*. Stuttgart.
- Vollmer, M. (2014). *Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung - Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere*. Kaiserslautern: Springer VS.
- weiterbauen.info. (2018). Von <https://www.weiterbauen.info/ordner/beispiele/anbau> abgerufen
- youtube.com. (2013). (Podiumsdiskussion - Tagung Innenentwicklung Schweiz: Möglichkeiten und Herausforderungen) Von https://www.youtube.com/watch?v=c4eUx02_DNM abgerufen
- Ziegler, D.-I. K. (2004). *Modellhafte Entwicklung eines ländlichen Wohngebietes - Baugebiet "Auf dem Hebel II" Ortsgemeinde Schwedelbach*. Kaiserslautern: Technische Universität Kaiserslautern.
- Ziegler, D.-I. K. (2018). *Modellvorhaben "Kommune der Zukunft: Martinshöhe Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde"- Kurzzusammenfassung der Abschlusspräsentation*. Kaiserslautern.
- Ziegler, K. (2013). *Räume im Wandel - Bauliche Entwicklung von Gemeinden im Sog des gesellschaftlichen Wandels- Aufgaben und Lösungsansätze*. Kaiserslautern: Springer.

Anhang I. Expertenliste Kreisverwaltungen

	Name	Vorname	Adresse	Email	Aufgabenbereich
	Per Email angeschrieben				
1	Weis	Gerhard	Ahrweiler	Gerhard.Weis@kreis-ahrweiler.de	Kreisverwaltung
2	Schäfer	Elena	Altenkirchen	elena.schaefer@kreis-ak.de	Kreisverwaltung
3	Becker-Matschler	Nicole	Alzey-Worms	becker-mutschler.nicole@alzey-wo	Kreisverwaltung
4	Handrich	Nadine	Bad Dürkheim	Nadine.Handrich@kreis-bad-duerkheim.de	Kreisverwaltung
5	Kruse	Thomas	Bad-Kreuznach	thomas.kruse@kreis-badkreuznach.de	Kreisverwaltung
6	Schu	Angelika	Bernkastel-Wittlich	angelika.schu@bernkastel-wittlich	Kreisverwaltung
7	Hauschild	Volker	Birkenfeld	hauschild@landkreis-birkenfeld.de	Kreisverwaltung
8	Kiewel	Edgar	Bitburg-Prüm	kiewel.edgar@bitburg-pruem.de	Kreisverwaltung
9	Arenz	Norbert	Cochem-Zell	norbert.arenz@cochem-zell.de	Kreisverwaltung
10	Richter	Steffi	Donnersbergkreis	srichter@donnersberg.de	Kreisverwaltung
11	Kindler	Heinrich	Germersheim	h.kindler@kreis-germersheim.de	Kreisverwaltung
12	Mar	Rene	Kaiserslautern	rene.mar@kaiserslautern-kreis.de	Kreisverwaltung
13	Flick	Holger	Kusel	Holger.Flick@kv-kus.de	Kreisverwaltung
14	Heinrichs	Ralph	Mainz-Bingen	heinrichs.ralph@mainz-bingen.de	Kreisverwaltung
15	Astor	Alois	Mayen-Koblenz	alois.astor@kvmyk.de	Kreisverwaltung
16	Rödder-Rasbach	Margit	Neuwied	margit.roedderrasbach@kreis-neuw	Kreisverwaltung
17	Klein	Simone	Rhein Hunsrück	simone.klein@rheinhunsrueck.de	Kreisverwaltung
18	Neeb	Alexander	Rhein-Lahn	alexander.neeb@rhein-lahn.rlp.de	Kreisverwaltung
19	Schwitzgebel	Hans	Rhein-Pfalz	hans.schwitzgebel@kv-rpk.de	Kreisverwaltung
20	Klesy	Stefan	Südliche Weinstraße	Stefan.Klesy@suedliche-weinstrass	Kreisverwaltung
21	Kylius	Daniela	Südwestpfalz	d.kylius@lksuedwestpfalz.de	Kreisverwaltung
22	Maierhofer	Joachim	Trier Saarburg	joachim.maierhofer@trier-saarburg	Kreisverwaltung
23	Kowall	Markus	Vulkaneifel	Markus.kowall@vulkaneifel.de	Kreisverwaltung
24	Braun	Jürgen	Westerwaldkreis	juergen.braun@westerwaldkreis.de	Kreisverwaltung

Anhang II. Expertenliste Verbands- und Ortsgemeinden

	Landkreis	Verbandsgemeinde	Ortsgemeinde	Ansprechpartner	E-mail
1	Ahrweiler	Altenahr		Claudia Kolle	claudia.kolle@altenahr.de
2	Altenkirchen	Hamm (Sieg)		Frau Petra Hensch	petra.hensch@hamm-sieg.de
3	Alzey-Worms		Ober-Flörsheim	Sascha Leonhard	rathaus@ober-floersheim.de
4	Bad Dürkheim	Freinsheim		Herr Bayer	Bayer@vvg-freinsheim.de
5	Bad Kreuznach		Duchroth	Herr Porrt	manfred.porrt@gmx.de
6	Bernkastel-Wittlich		Bruch	Fritz Kohl (ehem. Bürgermeister)	Fritz_Kohl@web.de
7	Birkenfeld	Birkenfeld		Herr Kammerling	k.kaemmerling@vgy-birkenfeld.de
8	Cochem-Zell		Ediger-Eller	Heidi Hennen-Servaty	Heidi Hennen-Servaty
9	Donnersbergkreis	Winnweiler		Rudolf Jacob	info@winnweiler-vg.de
10	Eifelkreis Bitburg-Prüm			Herr Heiseler	heiseler.andreas@bitburg-pruem.de
11	Germersheim	Rülzheim		Michael Schall	M.Schall@ruelzheim.de
12	Kaiserslautern		Bann	Herr Stephan Mees	info@bann.de , stephan@mees1.de
13	Kusel		Konken	Herr Fritz Emrich	fritzemrich@web.de
14	Mainz-Bingen		Stadtekcken-Elsheim	Hans-Jürgen Wolf	planungsbuero-wolf@t-online.de
15	Mayen-Koblenz	Vallendar		Andreas Rösch	andreas.roesch@vvg-vallendar.de
16	Neuwied		Oberraden	Herr Braasch	braasch-oberraden@t-online.de
17	Rhein-Hunsrück-Kreis	Kastellaun		Herr Castor	h.castor@kastellaun.de
18	Rhein-Lahn-Kreis	Nassau		Herr Minor	f.j.minor@vgnassau.de
19	Rhein-Pfalz-Kreis	Rheinauen		Herr Otto Reiland Claudia Klein	otto.reiland@vvg-rheinauen.de claudia.klein@waldsee.de
20	Südliche Weinstraße		Rohrbach	Herr Kleemann	michael.kleemann@stadtimpuls.com
21	Südwestpfalz		Káshofen	Herr Martin Weber	buergermeister@kaeshofen.de
22	Trier-Saarburg		Ayl	Siegfried Büdinger	s.buedinger@web.de
23	Vulkaneifel		Dockweiler	B. v. Landenberg	ortsgemeinde.dockweiler@vgdaun.de
24	Westerwaldkreis	Wallmerod		Herr Lütkefедder	K.Luetkefedder@wallmerod.de

Anhang III. Interviewleitfaden

BAULICHE INNENENTWICKLUNG VERSUS AUßENENTWICKLUNG IN THEORIE UND PRAXIS

ERLÄUTERUNG ANHAND VON ORTSGEMEINDEN UND BEISPIELEN AUS DER PRAXIS

INTERVIEWLEITFADEN

Gesprächspartner:

Institution:

Aufgabenbereich:

Einführung

Vorstellung der Studierenden, Titel und Thematik der Masterarbeit

BLOCK 1 ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG

1 Frage

Haben Sie sich schon einmal mit der **baulichen Innenentwicklung** auseinandergesetzt?

Haben Sie schon einmal davon gehört? (Wenn ja → weiter mit Frage 2)

(Wenn nein → weiter mit Frage 4)

2 Frage

Wurden schon einmal **bauliche Innenentwicklungspotentiale** aufgenommen?

(Wenn ja → weiter mit Frage 2.1)

(Wenn nein → weiter mit Frage 2.2)

2.1 Frage

Welche **Potentiale** wurden aufgenommen und wie wurden diese **kategorisiert**?

(Baulandkataster, Raum+Monitor, privat oder öffentlich, etc.)

(weiter mit Frage 3)

2.2 Frage

Wieso wurden keine **Potentiale** aufgenommen?

(weiter mit Frage 4)

3 Frage

Wie wird mit den **aufgenommen Potentialen** umgegangen?

(weiter mit Frage 4)

4 Frage

Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Gebäudeleerstände, Baulücken oder Nachverdichtungsbereiche in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?

(weiter mit Frage 5)

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG

5 Frage

Fördern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von **Maßnahmen der Innenentwicklung**? Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen?

(Z.B. Finanzielle Anreize, Leerstandsmanagement, Immobilienkataster/-börse, Baulückenkataster, Bauherrenberatung, Klarstellungssatzung, Bebauungsplan der Innenentwicklung, interkommunale Kooperation, etc.)

(Wenn ja → weiter mit Frage 6)

(Wenn nein → weiter mit Frage 8)

6 Frage

Wie wurden die **Instrumente / Fördermöglichkeiten** in den letzten Jahren angenommen? (Erfolgsquote)

(weiter mit Frage 7)

7 Frage

Welche **Hemmnisse/Probleme** traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf?

(weiter mit Frage 8)

8 Frage

Wie wird die Innenentwicklung **zukünftig** gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann?

(weiter mit Frage 9)

BLOCK 3 AUßENENTWICKLUNG

9 Frage

Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen / (B-Plan oder Ergänzungssatzung)?

(Wenn ja → weiter mit Frage 9.1)

(Wenn nein → weiter mit Frage 9.2)

9.1 Frage

Gibt es im Neubaugebiet noch **unbebaute Grundstücke**? (oder bereits leerstehende Gebäude)

(Wenn ja → weiter mit Frage 10)

(Wenn nein → weiter mit Frage 11)

9.2 Frage

Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen? (keine Nachfrage, keine Wohnbauflächen im FNP vorhanden, Schwellenwerte werden überschritten, aus Gründen der Innenentwicklung)

(weiter mit Frage 11)

10 Frage

Handelt es sich hierbei um **Gemeindegrundstücke** oder um **private Grundstücke**?

(öffentlich → weiter mit Frage 10.1)

(privat → weiter mit Frage 10.2)

10.1 Frage

Gibt es **Interessenten** für diese?

(weiter mit Frage 11)

10.2 Frage

Wieso sind diese noch **nicht bebaut**?

(weiter mit Frage 11)

11 Frage

Könnte die **aktuelle Nachfrage** nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der **Potentiale im Innenbereich (Leerstände/Baulücken/Umnutzung/ Nachverdichtung)** gedeckt werden?

(Wenn ja → weiter mit Frage 12)

(Wenn nein → weiter mit Frage 11.1)

11.1 Frage

Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden? (Zielgruppe, Probleme bei der Mobilisierung der Potentiale, etc.)

(weiter mit Frage 11.2)

11.2 Frage

Gäbe es **rein theoretisch** genügend Leerstände / Baulücken / Nachverdichtungspotentialflächen (auch wenn sich **diese im privaten Besitz befinden/nicht mobilisierbar sind**), um die Nachfrage zu decken?

(weiter mit Frage 12)

12 Frage

Wurden aus Gründen der Innentwicklung bereits **hoheitliche Instrumente** angedacht bzw. umgesetzt?

(städtebauliche Gebote: Baugebot, Modernisierungs,- Instandsetzungsgebot, etc.)

(städtebauliche Gebote: Baugebot, Modernisierungs,- Instandsetzungsgebot, etc.)

(Wenn ja → weiter mit Frage 12.1)

(Wenn nein → weiter mit Frage 12.2)

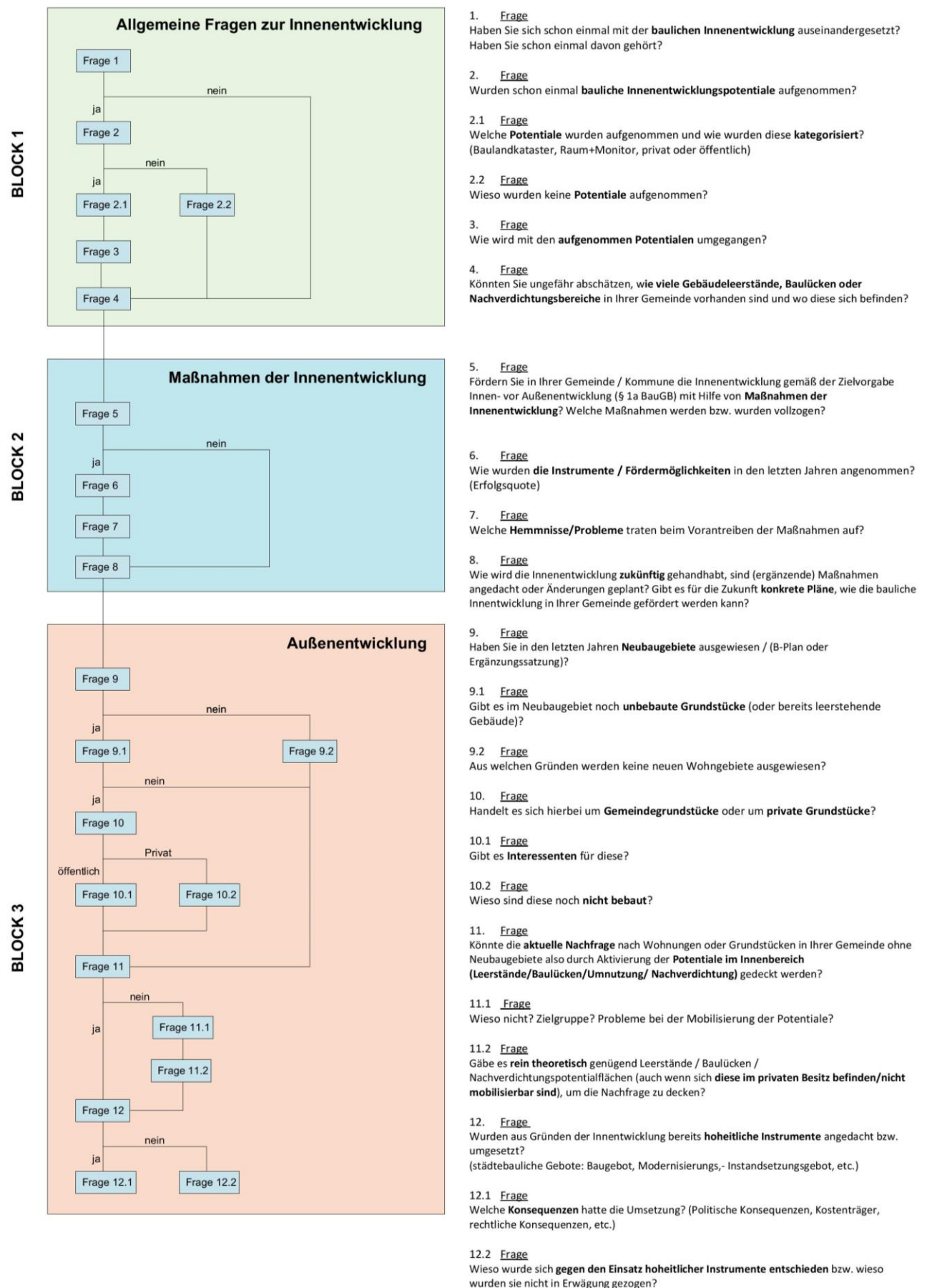
12.1 Frage

Welche **Konsequenzen** hatte die Umsetzung? (Politische Konsequenzen, Kostenträger, rechtliche Konsequenzen, etc.)

12.2 Frage

Wieso wurde sich **gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden** bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?

Anhang III. Interviewleitfaden – Schaubild



Anhang IV. Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 1

BLOCK 1 ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG										
1. Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?	ja	nein								
	24	0								
2. Würden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen?	ja	nein								
	24	0								
2.1. Welche Potentiale wurden aufgenommen?	Baulücken	Leerstände	Innenpotenzial	Außenreserve	pot. Leerstände / Altersstruktur	Haushaltsstruktur	Nutzung	Nutzungsintensität Nebengebäude		
	22	18	15	9	3	2	2	2		
	raum+Monitor	Leerstandsmanagement/ Charakter	Flächenmanagement/ Baulückenkataster	GIS	Nachverdichtungs-/ Arrondierungsflächen	Baulücken vs. Innenpotenzialflächen	Nachverdichtung 2. Reihe	Baulücke 1., 2. und 3. Reihe		
und wie wurden diese kategorisiert	15	7	2	2	1	1	1	1		
	Antwort 1	Antwort 2								
2.2. Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?	0	0								
3. Wie wird mit den aufgenommenen Potentialen umgegangen?	Übersicht	Grundlage für Dorfneuerungskonzept / ISEK	Grundlage für die Berechnung von Schwellenwerten	raum+Monitor-Korrektur	Bewusstseinsbildung	Grundlage für Leerstandsmanagement	Überprüfen der Potentiale auf Realisierbarkeit	Bewusstseinsbildung	ISEK / DEK	Grundlage für Voruntersuchung (Sanierungsatzung) Kooperation mit Universität
	21	9	7	4	3	2	2	2	2	1
4. Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Gebäudeleerstände, Baulücken oder Nachverdichtungsbereiche in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?	Leerstände	Baulücken	Innenpotenzial	Außenreserve	potentielle Leerstände					
Sehr viele	0	5	1	0	1					
viele	3	6	0	1	1					
wenige	7	4	5	3	0					
sehr wenige	9	5	1	0	0					

Anhang IV. Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 2-Teil2

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG										
5. Fordern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der										
Sanierungsatzung	Flurbereinigung	Arbeitsgruppe Innenentwicklung	Klarstellungsatzung	Gestaltungsatzung	Leerstandsloslenmanagement	Internetausbau	Entwicklungskonzept Ortskern			
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen?										
6. Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (Erfolgsquote)										
Sehr oft										
oft										
wenig										
sehr wenig										
Nachteile bei Gestaltungsatzung	Hoher Durchgangsverkehr - > viele Häuser an der Straße müssen saniert werden.	Innenentwicklung = Zeitemstiv	Junge Familien / Menschen wollen nicht in den Ortskern ziehen	Denkmalschutzzone / Hochwasserschutzzone	Zugesagten in Anspruch genommen (Einkommische nur geringe Akzeptanz)	Sanierungsgebiet - teilweise zu geringe Einkommen	Dorfneuerung sollte auch für ältere Neubaugebiete gelten	Fehlende / Mangelhafte Versorgungsinfrastruktur	Brandschutz	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7. Welche Hemmnisse/Probleme treten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf?										
Verbesserung ÖPNV	Vorkaufsatzung gebietsbezogen									
1	1									
8. Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde										

Anhang IV. Gesamtauswertung (alle Gebietskörperschaften) Block 3

BLOCK 3: AUßERENTWICKLUNG									
9. Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugelände ausgewiesen (B-Plan oder Ergänzungssatzung)?	ja	nein	7	5					
9.1. Gibt es im Neubaugelände noch unbebaute Grundstücke? (oder bereits leerstehende Gebäude)	ja	nein	10	2					
9.2. Aus welchen Gründen werden keine neuen Neubaugelände ausgewiesen?	Gemeinderatsbeschluss	kein Entwicklungspotential (Topographie)	2	1	Private Flächen werden nicht veräußert	Zukünftig über Kartellungsatzung	1		
10. Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private Grundstücke?	Privat	Öffentlich	10	4					
10.1. Gibt es Interessen für diese?	ja	nein	9	1					
10.2. Wieso sind diese noch nicht bebaut?	Familiäre Gründe / Reserveflächen	Zinsläger / Spekulation	9	8	Fehlende Nachfrage				
11. Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugelände also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich (Leerstände/Baulücken/Umnutzung/ Nachverdichtung) gedeckt werden?	ja	nein							
Allgemeine Nachfrage nach Grundstücken/Wohnheiten	hohe	mittlere	5	5	niedrige				
11.1. Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?	Potentiale in privater Hand / Private Flächen werden nicht veräußert	Angebot an Potentialen zu niedrig	4	3	Nachfrage zu hoch				
11.2. Gabe es kein theoretisch genügend Leerstände / Baulücken / Nachverdichtungspotentialflächen (auch wenn sich diese im privaten Besitz befinden/Nicht mobilisierbar sind), um die Nachfrage zu decken?	ja	nein							
12. Würden aus Gründen der Innenentwicklung bereits vorhandene Instrumente eingesetzt bzw. umgesetzt?	ja	nein	2	10					
12.1. Welche Konsequenzen hatte die Umsetzung?	Antwort 1	Antwort 2	0	0					
12.2. Wieso wurde sich gegen den Einsatz hebbarer Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?	Politische Konsequenzen	Rechtliche Konsequenzen	6	2	Fehlendes Fachwissen	Finanzielle Gründe	Besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel	1	1
Haushalt	Ausgeglichen	Defizitär	4	3	keine Information				5

Anhang V. Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 1

BLOCK 1 ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG									
	ja	nein							
1. Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?	11	0							
2. Würden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen?	11	0							
2.1. Welche Potentiale wurden aufgenommen?	Baulücken	Innenpotenzial	Außenreserve	Leerstände	pot. Leerstände				
	11	11	11	6	3				
	raum+ Monitor	Leerstandsmanagement / -kaster	Qualitatives Flächenmanagement / GIS	Baulücken vs. Innenpotenzialflächen					
und wie wurden diese kategorisiert	10	5	5	2	1				
2.2. Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?	Antwort 1	Antwort 2							
	0	0							
3. Wie wird mit den aufgenommenen Potentialen umgegangen?	Übersicht / Weitergabe an OGS	Grundlage für die Berechnung von Schwellenwerten / FNP	raum+ Monitor - Korrektur	ISEK / DEK	Bewusstseinsbildung	Kooperation mit Universität	Überprüfen der Potentiale auf Realisierbarkeit	Leerstandslöse	
	9	6	3	2	2	1	1	1	
4. Können Sie ungefähr abschätzen, wie viele Gebäudeleerstände, Baulücken oder Nachverdichtungsbereiche in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?	Leerstände	Baulücken	Innenpotenzial	Außenreserve	potentielle Leerstände				
Sehr viele	0	3	0	0	1				
viele	3	5	0	0	1				
wenige	2	2	3	3	0				
sehr wenige	3	1	0	0	0				

Anhang V. Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 2

BLOCK 2 MASSNAHMEN DER INNENTWICKLUNG															
	ja	nein													
5. Fördern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 3a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?	11	0											Bebauungsplan als Instrument zur Verhinderung der Nachverdichtung	Verbandsgemeindeweite interkommunale Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten	
Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen?													Bebauungsplan zur Verhinderung der Nachverdichtung	Interkommunale Abstimmung zur Nichtausweisung	Modellprojekt
6. Wie wurden die Instrumente / Eckdatenmöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (Erfolgswerte)													Klarstellungsatzung	Ergänzungsatzung	
Sehr oft	2	0	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	Bauherrenberatung	Bauherrenberatung	
oft	0	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	Bauherrenberatung	Bauherrenberatung	
wenig	1	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	Bauherrenberatung	Bauherrenberatung	
sehr wenig	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bauherrenberatung	Bauherrenberatung	
Allgemeine Probleme bei der Dorfneuerung															
7. Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf?															
	4	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8. Wie wird die Innenentwicklung wichtiger betrachtet und (ergänzende) Maßnahmen im Gedächtnis oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Anhang V. Gesamtauswertung Verbandsgemeinden BLOCK 3

BLOCK 3 AUßERENTWICKLUNG															
9. Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen (B-Plan oder 9.1 Gibt es im Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke? (oder bereits leerstehende	ja	nein	10	1											
9.2 Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen?	ja	nein	11	0											
10. Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private	Privat	Öffentlich	11	5											
10.1. Gibt es Interessenten für diese?	ja	nein	10	1											
10.2. Wieso sind diese noch nicht bebaut?	Familiäre Gründe / Reserveflächen	Zinslage / Spekulation	11	7	Fehlende Bauverpflichtung	3	Zusatzbelastung unbebauter Grundstücke wird in Kauf genommen	2	Fehlende Erschließung	1	Fehlende Nachfrage	1	Freihaltung von Nachbargrundstücken	1	
11. Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich (Leerstände/Baulücken/Umnutzung/	ja	nein													
Allgemeine Nachfrage nach Grundstücken/Wohnimmeln	hohe	mittlere	7	3	niedrige	1									
11.1. Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?	Nachfrage zu hoch	Potentiale in privater Hand	4	4	Private Flächen werden nicht veräußert		Potentiale nicht vermarkbar		Angebot an Potentialen zu niedrig	1					
11.2. Gäbe es rein theoretisch genügend Leerstände / Baulücken / Nachverdichtungspotentialflächen (auch wenn sich diese im privaten Besitz befinden/nicht	ja	nein													
12. Wurden aus Gründen der Innenentwicklung bereits hoheitliche Instrumente angedacht bzw.	ja	nein	3	8											
12.1. Welche Konsequenzen hatte die	Antwort1	Antwort 2	0	0											
12.2. Wieso wurde sich gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?	Politische Konsequenzen	Rechtliche Konsequenzen	6	4	Besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel	4	Finanzielle Gründe	1	Fehlender Siedlungsdruck	1	Besser Erwerb durch Gemeinde	1	Angebot an Potentialen zu niedrig	1	Anderweitige Regelungen, z.B. Grundsteuerreform
Haushaft	Ausgeglichen	Defizitär	2	4	keine information	5									

Anhang VI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 1

BLOCK 1 ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENTWICKLUNG									
	ja	nein							
1. Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?	12	0							
2. Wurden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale	12	0							
2.1. Welche Potentiale wurden aufgenommen?	11	10	6	6	3	3	2	2	2
raum+ Monitor	4	2	1	1	1	1	1	1	1
und wie wurden diese kategorisiert									
2.2. Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?	0	0							
3. Wie wird mit den aufgenommenen Potentialen umgegangen?	12	6	3	2	1	1	1	1	1
4. Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Gebäudeleerstände, Baulücken oder Nachverdichtungsgebiete in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?	0	2	1	0	0	0	0	0	0
Sehr viele	0	2	1	0	0	0	0	0	0
viele	0	1	0	1	0	0	0	0	0
wenige	5	2	2	0	0	0	0	0	0
sehr wenige	6	4	1	0	0	0	0	0	0

Anhang VI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 2

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG									
	ja	nein							
5. Fordern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?	12	0							
6. Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (Erfolgsquote)	12	7	6	6	6	3	2	2	2
7. Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf?	Unstrittene (gemeindliche/private) Projekte	3	2	2	2	2	2	1	1
8. Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann?	6	2	2	2	2	2	2	1	1
BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG									
5. Fordern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?									
6. Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (Erfolgsquote)									
7. Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf?									
8. Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann?									

Anhang VI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden BLOCK 3

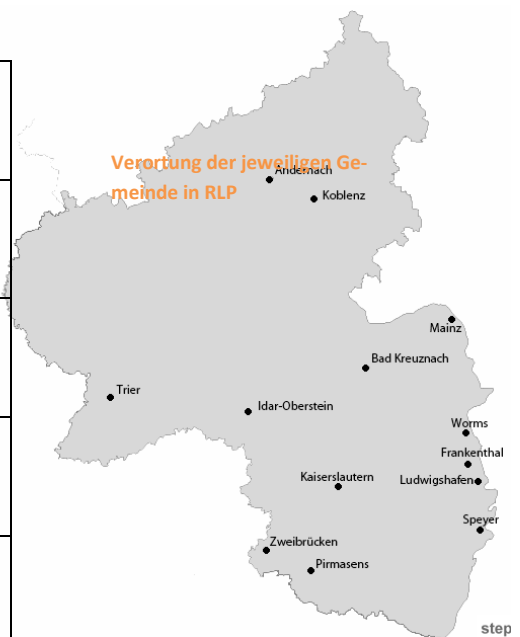
BLOCK 3 AUßERENTWICKLUNG									
9. Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen (B-Plan oder ...)	ja	nein	7	5					
9.1 Gibt es im Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke? (oder bereits leerstehende ...)	ja	nein	10	2					
9.2. Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen?	Gemeinderatsbeschluss	Kein Entwicklungspotential (Topographie)	2	1	Private Flächen werden nicht veräußert	Zukünftig über Klarstellungsatzung	1		
10. Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private ...	Privat	Öffentlich	10	4					
10.1. Gibt es Interessen für diese?	ja	nein	9	1					
10.2. Wieso sind diese noch nicht bebaut?	Familiäre Gründe / Reservflächen	Zinslage / Spekulation	9	8	Fehlende Nachfrage		1		
11. Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich (Leerstände/Baulücken/Umnutzung/ ...)	hohe	mittlere	5	5	niedrige		1		
11.1. Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?	Potentiale in privater Hand / Private Flächen werden nicht veräußert	Angebot an Potentialen zu niedrig	4	3	Nachfrage zu hoch		2		
11.2. Gäbe es rein theoretisch genügend Leerstände / Baulücken / Nachverdichtungspotentialflächen (auch wenn sich diese im privaten Besitz ...)	ja	nein	9	3					
12. Würden aus Gründen der Innenentwicklung bereits hoheitliche Instrumente angedacht ...	ja	nein	2	10					
12.1. Welche Konsequenzen hätte die ...	Antwort 1	Antwort 2	0	0					
12.2. Wieso wurde sich gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung ...	Politische Konsequenzen	Rechtliche Konsequenzen	6	2	Fehlendes Fachwissen	Finanzielle Gründe	1	Besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel	1
Haushalt	Ausgeglichen	Defizitär	4	3	Keine Information		5		

Anhang VII. Mustersteckbrief Verbandsgemeinde

LANDKREIS XXX – VERBANDSGEMEINDE XXX

Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Meine Verbandsgemeinde	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
Lage:	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Meine Verbandsgemeinde	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Meine Verbandsgemeinde
Zentralörtliche Funktion:	Quelle: Raumordnungsplan	Wanderungssaldo (2006-2016):	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Meine Verbandsgemeinde
Regionalplan:	Quelle: Ministerium des Innern und für Sport - Regionalplanung	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	Eigene Berechnung
Veränderung Belegungsdichte: Anpassungswert:	Quelle: Leerstandsrisikorechner - Entwicklungsagentur RLP	Bedarfswert:	Quelle: Leerstandsrisikorechner - Entwicklungsagentur RLP



Innenentwicklung

Die getroffenen Aussagen der Befragung wurden auf Richtigkeit geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Hierzu dienten, neben der jeweiligen Gemeindehomepage, auch studentische Arbeiten oder andere Internetseiten (z.B. zum Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“).

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Grundlegende Informationen über die Aufnahme sowie Kategorisierung und Funktion der Innenentwicklungspotentiale. Zum Teil Einsicht in die Online-Erhebungsplattform RAUM+Monitor.

Ziele der Innentwicklung (aus Befragung):

Die Ziele ergeben sich überwiegend aus der Befragung.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die Strategien und Maßnahmen ergeben sich aus der Befragung und z.T. von der Gemeindehomepage. Hierbei werden sowohl in der Vergangenheit umgesetzte als auch gegenwärtige Strategien und Maßnahmen aufgeführt.

Erfolgsquote bei der Innentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Die Erfolgsquote ergibt sich größtenteils aus dem Gesamtinvestitionsvolumen und der Anzahl angenommene Fördermittel, der Umsetzungsquote von Maßnahmen der Innentwicklung sowie der erfolgreichen Teilnahme an Wettbewerben.

Probleme oder Hemmnisse der Innentwicklung (aus Befragung):

In diesem Zusammenhang werden Probleme und Hemmnisse beim Vorantreiben der Innentwicklung ermittelt. Diesbezüglich muss den getätigten Aussagen seitens der VG-Verwaltung vertraut werden, da nur eine begrenzte Prüfungsmöglichkeit besteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Tendenzen oft dahin gehen, dass politische Fehlentscheidungen oder negative Eigenschaften der Gemeinde nicht oder nach außen getragen oder generell auch anders wahrgenommen werden.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die zukünftige Handhabung der baulichen Innenentwicklung, angedachte Maßnahmen oder Änderungen sowie konkrete Pläne seitens der Gemeinden.

Außenentwicklung

Schwellenwerte (in ha) für die VG nach RAUM+ Monitor

Bedarfwert 2007-2020:	Quelle: Raumordnungsplan
Potential	Quelle: Raumordnungsplan
Schwellenwert bis 2020:	Quelle: Raumordnungsplan (z.T. eigene Berechnung)

Hier werden die ermittelten Informationen über die Außenentwicklung dargestellt. Daten zu Schwellenwerten, Innenpotentialen sowie Außenpotentialen werden in der obigen Tabelle aufgeführt. Zudem werden Probleme bei der Mobilisierung von Potentialen im Neubaugebiet sowie Außenentwicklungspotentialen aufgezeigt sowie die Nachfragesituation und Interessenten ermittelt.

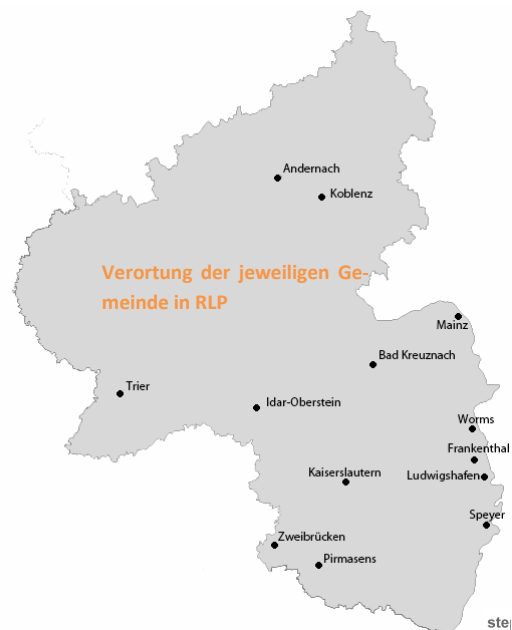
Stärken	Schwächen
Zusammengefasste Stärken	Zusammengefasste Schwächen

Platzhalter Beispielbilder

Anhang VII. Mustersteckbrief Ortsgemeinde

LANDKREIS XXX – ORTSGEMEINDE XXX

Luftbild und Lage in Rheinland-Pfalz



Rahmenbedingungen

Einwohner: (Stand 31.12.2016)	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Mein Dorf, meine Stadt	Raumkategorie (gem. Raumstrukturgliederung LEP IV):	Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
Lage:	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Mein Dorf, meine Stadt	Einwohnerentwicklung (2006-2016):	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Mein Dorf, meine Stadt
Zentralörtliche Funktion:	Quelle: Raumordnungsplan	Wanderungssaldo (2006-2016):	Quelle: Statistisches Landesamt RLP – Mein Dorf, meine Stadt
Regionalplan:	Quelle: Ministerium des Innern und für Sport - Regionalplanung	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl 2016:	Eigene Berechnung

Innenentwicklung

Die getroffenen Aussagen der Befragung wurden auf Richtigkeit geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Hierzu dienten, neben der jeweiligen Gemeindehomepage, auch studentische Arbeiten oder andere Internetseiten (z.B. zum Bundeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“).

Potentiale im Innenbereich (aus Befragung und RAUM+ Monitor):

Grundlegende Informationen über die Aufnahme sowie Kategorisierung und Funktion der Innenentwicklungspotentiale. Zum Teil Einsicht in die Online-Erhebungsplattform RAUM+Monitor.

Ziele der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die Ziele ergeben sich überwiegend aus der Befragung.

Strategien/Maßnahmen (aus Befragung):

Die Strategien und Maßnahmen ergeben sich aus der Befragung und z.T. von der Gemeindehomepage. Hierbei werden sowohl in der Vergangenheit umgesetzte als auch gegenwärtige Strategien und Maßnahmen aufgeführt.

Erfolgsquote bei der Innenentwicklung (aus Befragung und Gemeindehomepage):

Die Erfolgsquote ergibt sich größtenteils aus dem Gesamtinvestitionsvolumen und der Anzahl angenommene Fördermittel, der Umsetzungsquote von Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der erfolgreichen Teilnahme an Wettbewerben.

Probleme oder Hemmnisse der Innenentwicklung (aus Befragung):

In diesem Zusammenhang werden Probleme und Hemmnisse beim Vorantreiben der Innenentwicklung ermittelt. Diesbezüglich muss den getätigten Aussagen seitens der VG-Verwaltung vertraut werden, da nur eine begrenzte Prüfungsmöglichkeit besteht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Tendenzen oft dahin gehen, dass politische Fehlentscheidungen oder negative Eigenschaften der Gemeinde nicht oder nach außen getragen oder generell auch anders wahrgenommen werden.

Zukünftige Planung zur Förderung der Innenentwicklung (aus Befragung):

Die zukünftige Handhabung der baulichen Innenentwicklung, angedachte Maßnahmen oder Änderungen sowie konkrete Pläne seitens der Gemeinden.

Außenentwicklung

Anzahl der Grundstücke im letzten entwickelten Baugebiet:	Quelle: Befragung; z.T. Einsicht in B-Plan
Anzahl der aktuell noch unbebauten Grundstücke:	Quelle: Befragung
Hiervon private Grundstücke sowie Grundstücke in öffentlicher Hand:	Quelle: Befragung

Hier werden die ermittelten Informationen über die Außenentwicklung dargestellt. Daten zur letzten Ausweisung des Neubaugebietes und der Anzahl der noch unbebauten Grundstücke sowie die jeweiligen Besitzverhältnisse werden in der obigen Tabelle aufgeführt. Zudem werden die Gründe für die Baulücken aufgeführt sowie die Nachfragesituation und Interessenten ermittelt. Daneben werden Informationen über die Anwendung von hoheitlichen Instrumenten (städtebauliche Gebote) demonstriert sowie Gründe oder Konsequenzen einer „Nicht-Umsetzung“ aufgeführt.

Platzhalter Beispielbilder



<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>
Zusammengefasste Stärken	Zusammengefasste Schwächen



Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 1

					Hoch verdichteter Bereich	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Altenahr		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)					1
	2005								
	2006		-87						
	2007		18						
	2008		-57						
	2009		-17						
	2010		-76						
	2011		-2						
	2012		-29						
	2013		43						
	2014		57						
	2015		68						
2016	11.020	109							
Veränderung 2006-2016	-3,80%	27	0,25%						
Birkenfeld		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)				1	
	2005								
	2006		-30						
	2007		-34						
	2008		-70						
	2009		-75						
	2010		-129						
	2011		-108						
	2012		3						
	2013		56						
	2014		218						
	2015		222						
2016	20.241	297							
Veränderung 2006-2016	0,10%	350	1,73%						
Freinsheim		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)				1	
	2005								
	2006		55						
	2007		56						
	2008		14						
	2009		60						
	2010		12						
	2011		82						
	2012		-5						
	2013		129						
	2014		74						
	2015		179						
2016	15.637	186							
Veränderung 2006-2016	0,90%	842	5,38%						
Hamm (Sieg)		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)				1	
	2005								
	2006		99						
	2007		-143						
	2008		-153						
	2009		-76						
	2010		-62						
	2011		9						
	2012		-111						
	2013		19						
	2014		73						
	2015		15						
2016	12.462	80							
Veränderung 2006-2016	-6,10%	-250	-2,01%						
Kastellaun		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)				1	
	2005								
	2006		6						
	2007		-104						
	2008		3						
	2009		-78						
	2010		-45						
	2011		-73						
	2012		-76						
	2013		54						
	2014		125						
	2015		240						
2016	15.760	122							
Veränderung 2006-2016	-3,20%	174	1,10%						

Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 2

					Hoch verdichteter Bereich	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Nassau		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2005								
	2006	6.098							
	2007	6.059							
	2008	6.004							
	2009	5.879							
	2010	5.816							
	2011	5.781							
	2012	5.745							
	2013	5.735							
	2014	5.686							
	2015	5.666							
	2016	5.657							
Veränderung 2006-2016	-7,23%	0	0,00%						
Rülzheim		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2006		-87						
	2007		18						
	2008		-57						
	2009		-17						
	2010		-76						
	2011		-2						
	2012		-29						
	2013		43						
	2014		57						
	2015		68						
	2016	11.020	109						
	Veränderung 2006-2016	-3,80%	27	0,25%					
Rheinauen		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)	1				
	2006		-92						
	2007		67						
	2008		25						
	2009		-117						
	2010		25						
	2011		215						
	2012		225						
	2013		185						
	2014		182						
	2015		390						
	2016	24.116	209						
	Veränderung 2006-2016	1,60%	1.314	5,45%					
Vallendar		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2006		-45						
	2007		111						
	2008		4						
	2009		-1						
	2010		17						
	2011		82						
	2012		100						
	2013		-22						
	2014		203						
	2015		74						
	2016	15.297	47						
	Veränderung 2006-2016	-0,10%	570	3,73%					
Wallmerod		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2006		-39						
	2007		-42						
	2008		-86						
	2009		-34						
	2010		-17						
	2011		-2						
	2012		-67						
	2013		87						
	2014		40						
	2015		20						
	2016	14.725	21						
	Veränderung 2006-2016	-1,00%	-119	-0,81%					
Winnweiler		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)					1
	2006		-67						
	2007		-116						
	2008		-3						
	2009		-186						
	2010		-150						
	2011		-34						
	2012		-57						
	2013		-83						
	2014		-50						
	2015		158						
	2016	13.087	-12						
	Veränderung 2006-2016	-5,00%	-600	-4,58%					

Anhang VIII. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Verbandsgemeinden Teil 3

		Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)	
	Altenahr	0,25	0,25%
	Birkenfeld	1,73	1,73%
	Freinsheim	5,38	5,38%
	Hamm (Sieg)	-2,01	-2,01%
	Kastellaun	1,10	1,10%
	Nassau	0,00	0,00%
	Rülzheim	0,25	0,25%
	Rheinauen	5,45	5,45%
	Vallendar	3,73	3,73%
	Wallmerod	-0,81	-0,81%
	Winweiler	-4,58	-4,58%

Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl
(2016)

Municipality	Migration Balance
Winweiler	-4,58
Wallmerod	-0,81
Vallendar	3,73
Rheinauen	5,45
Rülzheim	0,25
Nassau	0,00
Kastellaun	1,10
Hamm (Sieg)	-2,01
Freinsheim	5,38
Birkenfeld	1,73
Altenahr	0,25

Anhang IX. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Ortsgemeinden Teil 1

					Hoch verdichteter Bereich	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Ayl	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)						1
	2006	1429	-25						
	2007	1424	-2						
	2008	1415	-15						
	2009	1421	18						
	2010	1432	6						
	2011	1464	35						
	2012	1464	-6						
	2013	1524	46						
	2014	1561	44						
	2015	1535	-22						
	2016	1552	6						
	Veränderung 2006-2016	8,61%	85	5,48%					
Bann	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)				1		
	2006		-44						
	2007		-19						
	2008		-12						
	2009		-17						
	2010		-9						
	2011		-14						
	2012		-29						
	2013		29						
	2014		-26						
	2015		38						
	2016	2.215	17						
	Veränderung 2006-2016	-3,90%	-86	-3,88%					
Bruch	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)					1	
	2006		-5						
	2007		-6						
	2008		8						
	2009		3						
	2010		-10						
	2011		-4						
	2012		9						
	2013		2						
	2014		-8						
	2015		-8						
	2016	470	3						
	Veränderung 2006-2016	-3,70%	-16	-3,40%					
Dockweiler	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)						1
	2006		-1						
	2007		-8						
	2008		-16						
	2009		-8						
	2010		7						
	2011		1						
	2012		-3						
	2013		3						
	2014		8						
	2015		6						
	2016	652	-9						
	Veränderung 2006-2016	-3,30%	-20	-3,07%					
Ediger-Eller	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)						1
	2006		-5						
	2007		-12						
	2008		3						
	2009		5						
	2010		13						
	2011		-18						
	2012		-18						
	2013		-23						
	2014		56						
	2015		59						
	2016	961	-119						
	Veränderung 2006-2016	-10,60%	-59	-6,14%					

Anhang IX. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Ortsgemeinden Teil 2

					Hoch verdichteter Bereich	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Duchroth		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2006		-5						
	2007		-6						
	2008		8						
	2009		3						
	2010		-10						
	2011		-4						
	2012		9						
	2013		2						
	2014		-8						
	2015		-8						
	2016	543	3						
Veränderung 2006-2016		-6,40%	-16	-2,95%					
Käshofen		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)		1			
	2005								
	2006		-6						
	2007		5						
	2008		7						
	2009		-26						
	2010		7						
	2011		-13						
	2012		-10						
	2013		1						
	2014		2						
	2015		5						
2016	676	0							
Veränderung 2006-2016		-4,80%	-28	-4,14%					
Konken		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)					1
	2005								
	2006		1						
	2007		1						
	2008		-7						
	2009		0						
	2010		-2						
	2011		-13						
	2012		15						
	2013		1						
	2014		5						
	2015		12						
2016	795	28							
Veränderung 2006-2016		3,40%	41	5,16%					
Oberflörsheim		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)			1		
	2006		11						
	2007		29						
	2008		1						
	2009		21						
	2010		-13						
	2011		9						
	2012		-35						
	2013		11						
	2014		-12						
	2015		6						
	2016	1.207	-5						
Veränderung 2006-2016		0,70%	23	1,91%					
Oberraden		Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)		1			
	2005								
	2006		-5						
	2007		4						
	2008		6						
	2009		-14						
	2010		-2						
	2011		8						
	2012		-20						
	2013		-4						
	2014		3						
	2015		18						
2016	648	3							
Veränderung 2006-2016		-2,00%	-3	-0,46%					

Anhang X. Einwohnerentwicklung – Wanderungssaldo Eifelkreis Bitburg-Prüm

	Einwohnerentwicklung	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo in Relation zur Bevölkerungszahl (2016)	Hoch verdichteter Bereich	Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Eifelkreis Bitburg- Prüm	2006	-275						1
	2007	13						
	2008	-75						
	2009	-174						
	2010	-39						
	2011	229						
	2012	472						
	2013	515						
	2014	550						
	2015	1010						
	2016	98.021	1008					
Veränderung 2006-2016	2,70%	3234	3,30%					

Anhang XI. Gesamtauswertung (textlich)

GESAMTAUSWERTUNG DER EXPERTENGESPRÄCHE

X= 24, davon 1x Landkreis, 11x Verbandsgemeinden und 12x Ortsgemeinden

Hinweis: Sonstiges = speziellere Antworten, die vergleichsweise wenig genannt wurden; in Tabelle im Anhang nachlesbar.

BLOCK 1: ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG

1 Frage: Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?

- 24 von 24 Ja

2 Frage: Wurden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen?

- 24 von 24 Ja

2.1 Frage: Welche Potentiale wurden aufgenommen? (nur x>3, Rest unter Sonstiges)

- 22x Baulücken
- 18x Leerstände
- 18x Innenpotential
- 15x Außenreserve
- 9x pot. Leerstände
- 7x Sonstiges

und wie wurden diese kategorisiert? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 15x RAUM+Monitor
- 7x Leerstandskataster / - management
- 7x Flächen- / Baulückenkataster
- 2x GIS
- 2x Nachverdichtungs- / Arrondierungsflächen
- 3x Sonstiges

2.2 Frage: Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?

- 0 von 24

3 Frage: Wie wird mit den aufgenommenen Potentialen umgegangen? (nur x>3, Rest unter Sonstiges)

- 21x Übersicht

- 9x Grundlage für Dorferneuerungskonzept (oder 1x ISEK)
- 7x Grundlage für die Berechnung von Schwellenwerten
- 4x RAUM+Monitor-Korrektur
- 14x Sonstiges

4 Frage: Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Potentiale in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?

- **Leerstände:** 0x sehr viele, 3x viele, 7x wenige, **9x sehr wenige**
- **Baulücken:** 5x sehr viele, **6x viele**, 4x wenige, 5x sehr wenige
- **Innenpotential:** 1x sehr viele, 0x viele, **5x wenige**, 1x sehr wenige
- **Außenreserve:** 0x sehr viele, 1x viele, **3x wenige**, 0x sehr wenige
- **Pot. Leerstände:** 1x sehr viele, 1x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG

5 Frage: Fördern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?

- 24 von 24 Ja

Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen? (nur x>3, Rest unter Sonstiges)

- 22x Dorferneuerung / Dorfmoderation / Dorferneuerungskonzept
- 9x gemeindliche Vorhaben (z.B. Ankauf, Verkauf, Abriss, Sanierung, etc.)
- 8x Beratung / Bauherrenberatung
- 8x finanzielle Anreize / Förderprogramme
- 7x Vermarktung von Innenentwicklungspotentialen
- 6x Sanierungssatzung
- 6x Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 6x Teilnahme an Wettbewerben
- 4x Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten
- 18x Sonstiges

6 Frage: Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (nur x>1)

- **Dorferneuerung Förderungen:** **9x sehr viele**, 2x viele, 1x wenige, 3x sehr wenige
- **Beratung / Bauherrenberatung:** 0x sehr viele, 1x viele, **2x wenige**, 0x sehr wenige
- **Abschreibung innerhalb**

- Sanierungssatzung:** 1x sehr viele, 1x viele, 1x wenige, 0x sehr wenige
- **Finanzielle Anreize:** 3x sehr viele, 1x viele, 1x wenige, 1x sehr wenige
- **Vermarktung von Potentialen:** 2x sehr viele, 2x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- 4 von 6 Gemeinden haben erfolgreich an Wettbewerben teilgenommen

7 Frage: Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 7x allgemeine Probleme bei der Dorferneuerung (s. Erläuterung)
- 7x Private wollen nicht verkaufen
- 6x fehlendes Engagement seitens der Dorfgemeinschaft / fehlende Identifikation mit der Problematik
- 3x Umstrittene (gemeindliche/private) Projekte
- 2x Demographischer Wandel / pot. Leerstände
- 2x Junge Familien / Menschen wollen nicht in den Ortskern ziehen
- 2x Stellplatzmangel aufgrund von Nachverdichtung
- 2x mangelhafte Abstimmung zwischen Kreisverwaltung und Denkmalpflege sowie Brandschutz und Denkmalpflege / Abstimmung KV und Regionalplanung
- 17x Sonstiges

8 Frage: Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 9x Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 6x gemeindliche Vorhaben (z.B. Ankauf, Verkauf, Abriss, Sanierung, etc.)
- 3x altersgerechtes Wohnen
- 2x Dorfmoderation
- 2x Ortskernerneuerung
- 2x Antrag auf Schwerpunktgemeinde
- 2x Antrag auf Fördermittel
- 2x Verbesserung Internetverfügbarkeit
- 7x Sonstiges

BLOCK 3 AUßENENTWICKLUNG (X=23, DA DER EIFELKREIS BITBURG-PRÜM NICHT BERÜCKSICHTIGT WIRD)

9 Frage: Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen?

- 17 von 23 Ja
- 6 von 23 Nein

9.1 Frage: Gibt es im Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke?

- 21 von 23 Ja
- 2 von 23 Nein

9.2 Frage: Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen?

- 4x Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten
- 2x fehlendes Entwicklungspotential (z.B. aufgrund von Topographie)
- 2x Private Flächen werden nicht veräußert
- 2x Gemeinderatsbeschluss zur Nichtausweisung
- 1x aus Gründen der Innenentwicklung
- 1x sehr geringe Einwohnerdichte
- 1x zukünftig Baurecht über Klarstellungssatzung

10 Frage: Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private Grundstücke? (Doppelnennung möglich)

- 21x privat, 9x öffentlich

10.1 Frage: Gibt es Interessenten für diese?

- 19x Ja
- 2x Nein

10.2 Frage: Wieso sind diese noch nicht bebaut?

- 20x familiäre Gründe / Reserveflächen
- 15x Zinslage / Spekulation
- 3x fehlende Bauverpflichtung
- 2x fehlende Nachfrage

- 2x Zusatzbelastung unbebauter Grundstücke wird in Kauf genommen
- 1x fehlende Erschließung
- 1x Freihaltung von Nachbargrundstücken

11 Frage: Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 6 von 23 Ja
- 17 von 23 Nein

11.1 Frage: Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 9x Potentiale in privater Hand / private Flächen werden nicht veräußert
- 6x Nachfrage zu hoch
- 4x Angebot an Potentialen zu niedrig
- 1x vorhandene Potentiale nicht vermarktbar

11.2 Frage: Gäbe es rein theoretisch genügend Innenentwicklungspotentiale (auch wenn sich diese im privaten Besitz befinden/nicht mobilisierbar sind), um die Nachfrage zu decken?

- 17 von 23 Ja
- 6 von 23 Nein

12 Frage: Wurden aus Gründen der Innentwicklung bereits hoheitliche Instrumente angedacht bzw. umgesetzt? (x=24, da diese Frage auch für Eifelkreis Bitburg-Prüm funktioniert)

- 5 von 24 Ja
- 19 von 24 Nein

12.1 Frage: Welche Konsequenzen hatte die Umsetzung?

- 0 von 24, da nirgendwo eine tatsächliche Umsetzung stattfand!

12.2 Frage: Wieso wurde sich gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?

- 13x politische Konsequenzen
- 6x rechtliche Konsequenzen
- 5x besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel

- 2x finanzielle Gründe
- 2x fehlender Siedlungsdruck in der Gemeinde
- 2x fehlendes Fachwissen
- 1x besser durch Grundsteuerreform
- 1x besser Erwerb durch Gemeinde
- 1x Angebot an Potentialen zu niedrig

14. Bevölkerungsentwicklung 2006 – 2016

- 9 von 24 positiv
- 15 von 24 negativ

- Ortsgemeinden
 - o 5 von 12 positiv
 - o 7 von 12 negativ

- Verbandsgemeinden
 - o 3 von 11 positiv
 - o 8 von 11 negativ

- Eifelkreis Bitburg-Prüm positiv

15. Wanderungsbilanz 2006 – 2016

- 14 von 24 positiv
- 10 von 24 negativ

- Ortsgemeinden
 - o 5 von 12 positiv
 - o 7 von 12 negativ

- Verbandsgemeinden
 - o 7 von 11 positiv
 - o 3 von 11 negativ
 - o 1 von 11 keine Angaben (VG Nassau)

- Eifelkreis Bitburg-Prüm positiv

Bedarfwert nach Leerstandsrisikorechner Verbandsgemeinden

- 11 von 11 bedarfwert = 0

16. Raumkategorien

Insgesamt (24)

- Verdichtungsräume
 - o 2 Hoch verdichtete Bereiche
 - o 4 Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 8 Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Räume
 - o 3 Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 7 Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur

Ortsgemeinden (12)

- Verdichtungsräume
 - o 1 Hoch verdichtete Bereiche
 - o 3 Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 3 Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Räume
 - o 1 Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 4 Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur

Verbandsgemeinden (11)

- Verdichtungsräume
 - o 1 Hoch verdichtete Bereiche
 - o 1 Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 5 Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Räume
 - o 2 Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 2 Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur

Eifelkreis Bitburg-Prüm

- Ländliche Räume
 - o 0 Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - o 1 Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur

13. kommunale Haushaltslage

- 6 von 24 ausgeglichen oder positiv
- 7 von 24 defizitär
- 10 von 24 keine Information

Anhang XI. Gesamtauswertung Verbandsgemeinden (textlich)

AUSWERTUNG DER EXPERTENGESPRÄCHE MIT VERBANDSGEMEINDEN

X= 11

Hinweis: Sonstiges = speziellere Antworten, die vergleichsweise wenig genannt wurden; in Tabelle im Anhang nachlesbar

BLOCK 1: ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG

1 Frage: Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?

- 11 von 11 Ja

2 Frage: Wurden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen?

- 11 von 11 Ja

2.1 Frage: Welche Potentiale wurden aufgenommen?

- 11x Baulücken →
- 11x Innenpotential → RAUM+Monitor
- 11x Außenreserve →
- 6x Leerstände
- 3x pot. Leerstände

und wie wurden diese kategorisiert?

- 10x RAUM+Monitor → Eine VG hat bisher RAUM+Monitor nicht selbst gepflegt/korrigiert
- 5x Leerstandskataster / - management
- 5x Flächen- / Baulückenkataster
- 2x GIS
- 1x Unterscheidung zwischen Baulücken und Innenpotentialflächen

2.2 Frage: Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?

- 0 von 11

3 Frage: Wie wird mit den aufgenommenen Potentialen umgegangen?

- 9x Übersicht

- 6x Grundlage für die Berechnung von Schwellenwerten
- 3x RAUM+Monitor – Korrektur
- 2x Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) / Dorfentwicklungskonzept (DEK)
- 2x Bewusstseinsbildung
- 1x Kooperation mit Universität
- 1x Überprüfen der Potentiale auf Realisierbarkeit
- 1x Leerstandsliste

4 Frage: Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Potentiale in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?

- **Leerstände:** 0x sehr viele, **3x viele**, 2x wenige, **3x sehr wenige**
- **Baulücken:** 3x sehr viele, **5x viele**, 2x wenige, 1x sehr wenige
- **Innenpotential:** 0x sehr viele, 0x viele, **3x wenige**, 0x sehr wenige
- **Außenreserve:** 0x sehr viele, 0x viele, **3x wenige**, 0x sehr wenige
- **Pot. Leerstände:** 1x sehr viele, 1x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG

5 Frage: Fördern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?

- 11 von 11 Ja

Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen?

- 9x Dorferneuerung / Dorfmoderation / Dorferneuerungskonzept
- 6x Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 5x finanzielle Anreize / Förderprogramme
- 5x Vermarktung von Innenentwicklungspotentialen
- 4x Sanierungssatzung
- 2x Beratung / Bauherrenberatung
- 2x Bebauungsplan als Instrument der Nachverdichtung
- 2x gemeindliche Vorhaben (z.B. Ankauf, Verkauf, Abriss, Sanierung, etc.)
- 1x Klarstellungssatzung
- 1x Ergänzungssatzung
- 1x Bebauungsplan als Instrument zur Verhinderung der Nachverdichtung
- 1x Verbandsgemeindeweite interkommunale Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten
- 1x ISEK

6 Frage: Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen?

- Dorferneuerung Förderungen: 2x sehr viele, 0x viele, 1x wenige, 2x sehr wenige
- Beratung / Bauherrenberatung: 0x sehr viele, 0x viele, 1x wenige, 0x sehr wenige
- Abschreibung innerhalb Sanierungssatzung: 1x sehr viele, 0x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- Finanzielle Anreize: 3x sehr viele, 0x viele, 1x wenige, 0x sehr wenige
- Vermarktung von Potentialen: 2x sehr viele, 2x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- Bebauungsplan der Innenentwicklung: 1x sehr viele, 1x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige

7 Frage: Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 4x allgemeine Probleme bei der Dorferneuerung
- 4x Private wollen nicht verkaufen
- 3x fehlendes Engagement seitens der Dorfgemeinschaft / fehlende Identifikation mit der Problematik
- 2x fehlendes Engagement seitens der Vertreter der Ortsgemeinden
- 9x Sonstiges

8 Frage: Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 5x Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 1x Abrundungssatzung
- 1x altersgerechtes Wohnen
- 1x Sanierungssatzung
- 1x Ortskernerneuerung
- 1x Entwicklung von Konversionsflächen
- 1x Antrag auf Schwerpunktgemeinde
- 1x Antrag auf Fördermittel (LEADER)
- 1x Ausbau W-Lan-Hotspots

BLOCK 3 AUßENENTWICKLUNG

9 Frage: Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen (oder Satzungen nach §34 / §35 BauGB)?

- 10 von 11 Ja
- 1 von 11 Nein → VG Wallmerod

9.1 Frage: Gibt es im Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke?

- 11 von 11 Ja

9.2 Frage: Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen?

- 1x aus Gründen der Innenentwicklung
- 1x fehlendes Entwicklungspotential (z.B. aufgrund von Topographie)
- 1x sehr geringe Einwohnerdichte
- 1x Private Flächen werden nicht veräußert
- 1x Verbandsgemeindeweite interkommunale Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten

10 Frage: Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private Grundstücke? (Doppelnennung möglich)

- 11x privat, 5x öffentlich

10.1 Frage: Gibt es Interessenten für diese?

- 10 von 11 Ja
- 1 von 11 Nein

10.2 Frage: Wieso sind diese noch nicht bebaut?

- 11x familiäre Gründe / Reserveflächen
- 7x Zinslage / Spekulation
- 3x fehlende Bauverpflichtung
- 2x Zusatzbelastung unbebauter Grundstücke wird in Kauf genommen
- 1x fehlende Erschließung
- 1x fehlende Nachfrage
- 1x Freihaltung von Nachbargrundstücken

11 Frage: Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 3 von 11 Ja
- 8 von 11 Nein

11.1 Frage: Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 5x Potentiale in privater Hand / private Flächen werden nicht veräußert
- 4x Nachfrage zu hoch
- 1x Angebot an Potentialen zu niedrig
- 1x vorhandene Potentiale nicht vermarktbar

11.2 Frage: Gäbe es rein theoretisch genügend Innenentwicklungspotentiale (auch wenn sich diese im privaten Besitz befinden/nicht mobilisierbar sind), um die Nachfrage zu decken?

- 8 von 11 Ja
- 3 von 11 Nein

12 Frage: Wurden aus Gründen der Innentwicklung bereits hoheitliche Instrumente angedacht bzw. umgesetzt? (x=24, da diese Frage auch für Eifelkreis Bitburg-Prüm funktioniert)

- 3 von 11 Ja
- 8 von 11 Nein

12.1 Frage: Welche Konsequenzen hatte die Umsetzung?

- 0 von 11, da nirgendwo eine tatsächliche Umsetzung stattfand!

12.2 Frage: Wieso wurde sich gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?

- 6x politische Konsequenzen
- 4x rechtliche Konsequenzen
- 4x besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel
- 1x finanzielle Gründe
- 1x fehlender Siedlungsdruck in der Gemeinde
- 1x besser Erwerb durch Gemeinde
- 1x Angebot an Potentialen zu niedrig

- 1x besser durch Grundsteuerreform

13. Kommunale Haushaltslage

- 2 von 11 ausgeglichen oder positiv
- 4 von 11 defizitär
- 5 von 11 keine Information

Anhang XI. Gesamtauswertung Ortsgemeinden (textlich)

AUSWERTUNG DER EXPERTENGESPRÄCHE MIT ORTSGEMEINDEN

X= 12

Hinweis: Sonstiges = speziellere Antworten, die vergleichsweise wenig genannt wurden; in Tabelle im Anhang nachlesbar.

BLOCK 1: ALLGEMEINE FRAGEN ZUR INNENENTWICKLUNG

1 Frage: Haben Sie sich schon einmal mit der baulichen Innenentwicklung auseinandergesetzt?

- 12 von 12 Ja

2 Frage: Wurden schon einmal bauliche Innenentwicklungspotentiale aufgenommen?

- 12 von 12 Ja

2.1 Frage: Welche Potentiale wurden aufgenommen?

- 11x Leerstände
- 10x Baulücken
- 6x Innenpotential
- 6x pot. Leerstände
- 3x Außenreserve
- 3x Haushaltsstruktur
- 2x Nutzung (allgemein)
- 2x Nutzungsintensität Nebengebäude

und wie wurden diese kategorisiert? (nur x>2, Rest unter Sonstiges)

- 4x RAUM+Monitor
- 2x Flächen zur Siedlungserweiterung im Innenbereich & In der Arrondierung bestehender Baugebiete
- 1x Leerstandsmanagement / -kataster
- 1x Flächenmanagement / Baulückenkataster
- 1x Nachverdichtung 2. Reihe
- 1x Baulücke 1., 2. und 3. Reihe

2.2 Frage: Wieso wurden keine Potentiale aufgenommen?

– 0 von 12

3 Frage: Wie wird mit den aufgenommen Potentialen umgegangen? (nur x>3, Rest unter Sonstiges)

- 12x Übersicht
- 6x Grundlage für Dorferneuerungskonzept (oder 1x ISEK)
- 3x Bewusstseinsbildung
- 2x Grundlage für Leerstandslotsenmanagement
- 1x Grundlage für Voruntersuchung (Sanierungssatzung)
- 1x Überprüfen der Potentiale auf Realisierbarkeit

4 Frage: Könnten Sie ungefähr abschätzen, wie viele Potentiale in Ihrer Gemeinde vorhanden sind und wo sich diese befinden?

- **Leerstände:** 0x sehr viele, 0x viele, 5x wenige, **6x sehr wenige**
- **Baulücken:** 2x sehr viele, 1x viele, 2x wenige, **4x sehr wenige**
- **Innenpotential:** 1x sehr viele, 0x viele, **2x wenige**, 1x sehr wenige
- **Außenreserve:** 0x sehr viele, 1x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- **Pot. Leerstände:** /

BLOCK 2 MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG

5 Frage: Fördern Sie in Ihrer Gemeinde / Kommune die Innenentwicklung gemäß der Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a BauGB) mit Hilfe von Maßnahmen der Innenentwicklung?

- 12 von 12 Ja

Welche Maßnahmen werden bzw. wurden vollzogen? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 12x Dorferneuerung / Dorfmoderation / Dorferneuerungskonzept
- 6x Beratung / Bauherrenberatung
- 7x gemeindliche Vorhaben (z.B. Ankauf, Verkauf, Abriss, Sanierung, etc.)
- 6x Teilnahme an Wettbewerben
- 3x Abstimmung zur Nichtausweisung von Neubaugebieten
- 2x Modellprojekt
- 2x Innentwicklungskonzept / - management
- 2x finanzielle Anreize / Förderprogramme
- 2x Vermarktung von Innenentwicklungspotentialen

- 2x Sanierungssatzung
- 8x Sonstiges

6 Frage: Wie wurden die Instrumente / Fördermöglichkeiten in den letzten Jahren angenommen? (nur x>1)

- **Dorferneuerung Förderungen:** 7x sehr viele, 2x viele, 0x wenige, 1x sehr wenige
- **Beratung / Bauherrenberatung:** 0x sehr viele, 1x viele, 1x wenige, 0x sehr wenige
- **Abschreibung innerhalb Sanierungssatzung:** 0x sehr viele, 0x viele, 1x wenige, 0x sehr wenige
- **Finanzielle Anreize:** 0x sehr viele, 1x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- **Innenentwicklungskonzept / -management:** 1x sehr viele, 0x viele, 0x wenige, 0x sehr wenige
- 4 von 6 Gemeinden haben erfolgreich an Wettbewerben teilgenommen

7 Frage: Welche Hemmnisse/Probleme traten beim Vorantreiben der Maßnahmen auf? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 3x Umstrittene (gemeindliche/private) Projekte
- 2x allgemeine Probleme bei der Dorferneuerung
- 2x Private wollen nicht verkaufen
- 2x Stellplatzmangel aufgrund von Nachverdichtung
- 2x mangelhafte Abstimmung zwischen Kreisverwaltung und Denkmalpflege sowie Brandschutz und Denkmalpflege / Abstimmung KV und Regionalplanung
- 14x Sonstiges

8 Frage: Wie wird die Innenentwicklung zukünftig gehandhabt, sind (ergänzende) Maßnahmen angedacht oder Änderungen geplant? Gibt es für die Zukunft konkrete Pläne, wie die bauliche Innenentwicklung in Ihrer Gemeinde gefördert werden kann? (nur x>1, Rest unter Sonstiges)

- 6x gemeindliche Vorhaben (z.B. Ankauf, Verkauf, Abriss, Sanierung, etc.)
- 2x Bebauungspläne der Innenentwicklung
- 2x altersgerechtes Wohnen
- 2x Dorfmoderation
- 1x Ortskernerneuerung
- 1x Planungsrecht / Bebauungsplan für Arrondierungsfläche
- 1x Antrag auf / Anerkennung Schwerpunktgemeinde
- 1x Antrag auf Fördermittel
- 1x Verbesserung der Internetgeschwindigkeit

- 1x Verbesserung ÖPNV
- 1x Vorkaufssatzung gebietsbezogen

BLOCK 3 AUßENENTWICKLUNG

9 Frage: Haben Sie in den letzten Jahren Neubaugebiete ausgewiesen (oder Satzungen nach §34 / §35 BauGB)?

- 7 von 12 Ja
- 5 von 12 Nein

9.1 Frage: Gibt es im Neubaugebiet noch unbebaute Grundstücke?

- 10 von 12 Ja
- 2 von 12 Nein

9.2 Frage: Aus welchen Gründen werden keine neuen Wohngebiete ausgewiesen?

- 2x Gemeinderatsbeschluss zur Nichtausweisung
- 1x fehlendes Entwicklungspotential (z.B. aufgrund von Topographie)
- 1x Private Flächen werden nicht veräußert
- 1x zukünftig Baurecht über Klarstellungssatzung

10 Frage: Handelt es sich hierbei um Gemeindegrundstücke oder um private Grundstücke? (Doppelnennung möglich)

- 10x privat, 4x öffentlich

10.1 Frage: Gibt es Interessenten für diese?

- 9x Ja
- 1x Nein

10.2 Frage: Wieso sind diese noch nicht bebaut?

- 9x familiäre Gründe / Reserveflächen

- 8x Zinslage / Spekulation
- 1x fehlende Nachfrage

11 Frage: Könnte die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen oder Grundstücken in Ihrer Gemeinde ohne Neubaugebiete also durch Aktivierung der Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 3 von 12 Ja
- 9 von 12 Nein

11.1 Frage: Wieso kann die Nachfrage nicht durch Potentiale im Innenbereich gedeckt werden?

- 4x Potentiale in privater Hand / private Flächen werden nicht veräußert
- 3x Angebot an Potentialen zu niedrig
- 2x Nachfrage zu hoch

11.2 Frage: Gäbe es rein theoretisch genügend Innenentwicklungspotentiale (auch wenn sich diese im privaten Besitz befinden/nicht mobilisierbar sind), um die Nachfrage zu decken?

- 9 von 12 Ja
- 3 von 12 Nein

12 Frage: Wurden aus Gründen der Innentwicklung bereits hoheitliche Instrumente angedacht bzw. umgesetzt? (x=24, da diese Frage auch für Eifelkreis Bitburg-Prüm funktioniert)

- 2 von 12 Ja
- 10 von 12 Nein

12.1 Frage: Welche Konsequenzen hatte die Umsetzung?

- 0 von 12, da nirgendwo eine tatsächliche Umsetzung stattfand!

12.2 Frage: Wieso wurde sich gegen den Einsatz hoheitlicher Instrumente entschieden bzw. wieso wurden sie nicht in Erwägung gezogen?

- 6x politische Konsequenzen
- 2x rechtliche Konsequenzen
- 2x fehlendes Fachwissen
- 1x finanzielle Gründe

- 1x besser vertragliche Regelung in Kooperation anstatt durch Zwangsmittel
- 1x fehlender Siedlungsdruck in der Gemeinde

13. Kommunale Haushaltslage

- 4 von 12 ausgeglichen oder positiv
- 3 von 12 defizitär
- 5 von 12 keine Informationen