

Kommunales Flächenmanagement mit Baulückenschließungsprogramm der Gemeinde Dittenheim



INHALT:

- I. Vorwort
- II. Situation in der Gemeinde Dittenheim
- III. Verkauf von Wohnbauflächen durch die Gemeinde
- IV. Überplanung von privaten Flächen
- V. Bestandsaufnahme
- VI. Eigentümeransprache
- VII. Baulückenschließung
- VIII. Innenentwicklung
- IX. Vorkaufsrechtssatzung
- X. Überplanung des Bestandes
- XI. Baugebot nach § 176 BauGB
- XII. Flächennutzungsplan

I. Vorwort

Die Gemeinde Dittenheim möchte als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort wahrgenommen werden. Sie will für die Bürger hohe Lebens- und Wohnqualitäten schaffen und Arbeitsplätze sichern. Insbesondere für Familien und die älter werdende Bevölkerung sind kurze, fußläufige Wege zum Einkaufen, zu Arztbesuchen und zu Kinderbetreuungseinrichtungen ausschlaggebend für hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Beibehaltung und Weiterentwicklung eines vitalen Ortskerns ist deshalb eine wichtige und verantwortungsvolle Aufgabe der Gemeinde Dittenheim. Durch die Innenentwicklung lassen sich mit einer besseren Auslastung des Bestands auch die Unterhaltskosten der Infrastruktur deutlich senken.

Die Gemeinde Dittenheim betreibt künftig ein kommunales Flächenmanagement mit dem Ziel, mit den verfügbaren Flächen so nachhaltig wie möglich umzugehen und eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial tragfähige Dorfentwicklung erfolgreich anzugehen. Die wichtigsten Handlungsfelder hierbei sind die Schließung der vorhandenen Baulücken, die Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz, die Nachverdichtung sowie das flächensparende Bauen.

II. Situation in der Gemeinde Dittenheim

Im Gemeindegebiet von Dittenheim leben derzeit insgesamt ca. 1.811 Personen (Stand 30.09.2019), die sich auf fünf Ortsteile verteilen. Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für die Gemeinde Dittenheim von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2031 aus. Ausgehend von 1.771 Einwohnern im Jahr 2017 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 1.760 im Jahr 2031 prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang knapp 0,7 % in 14 Jahren. Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu-/Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2009 bis 2017.

Betrachtet man die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zwei Jahre, so zeigt sich allerdings eine leicht steigende Tendenz. Der Bevölkerungsstand zum 30.09.2019 lag mit 1.811 Einwohnern bereits um knapp 2,5 % höher als im Demografie-Spiegel für diesen Zeitraum angenommen. Dies ist insbesondere zurückzuführen auf die Anzahl der Zuzüge in das Gemeindegebiet sowie die gestiegene Geburtenrate. Ausschlaggebend dürfte hier sowohl die positive wirtschaftliche Gesamtsituation der vergangenen Jahre, der Beschäftigungsanstieg bei Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) im Nahbereich der Städte Weißenburg und Gunzenhausen, als auch bundesweite Förderanreize zum Kauf bzw. der Finanzierung von Wohneigentum sein. Der hieraus resultierende Baulandbedarf zeigt sich auch an der aktuell gestiegenen Nachfrage in der Gemeinde Dittenheim.

Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Dittenheim bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Unter dieser Prämisse wurde im Jahr 2018 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung im Innenbereich mit dem Bebauungsplan „Dorfgebiet Alemannenstraße“ geschaffen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Ortskern von Dittenheim steht für eine vorbildhafte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brache und eine gelungene Nachverdichtung im Dorfgebiet. Der Planungsbereich umfasst fünf neue Bauplätze, wovon zwischenzeitig drei verkauft wurden. Zwei Grundstücke sind bereits bebaut, ein weiteres wird derzeit bebaut.

Ein weiteres Innenentwicklungsgebiet konnte erst kürzlich im Gemeindeteil Sammenheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bulta“ ausgewiesen werden. Im Gemeindeteil Sammenheim hat sich zudem eine Bürgerinitiative gegründet, welche die Gemeinde bei ihren Bestrebungen zur Innenentwicklung unterstützen will.

Auch im Gemeindeteil Windsfeld konnte eine größere, sich in Privatbesitz befindliche, Baulücke durch die Gemeinde Dittenheim erworben werden. Die hierdurch bereitgestellten zwei Bauplätze wurden bereits durch ortsansässige Interessenten reserviert.

Insgesamt ist eine kurzfristige Erschließung weiterer noch vorhandener Innenentwicklungspotentiale im Hinblick auf die oben skizzierte Bevölkerungsentwicklung und die damit einhergehende Baulandnachfrage sowie angesichts derzeit nicht verfügbarer Flächen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht realisierbar.

Die Erhebung der Innenentwicklungspotentiale und Baulandreserven im Bestand ist eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsplanung. Zur Potentialerfassung wurden daher zuletzt im Jahr 2018 alle Eigentümer unbebauter bzw. gering bebauter Grundstücke durch eine gezielte Ansprache zu den zukünftigen Nutzungsabsichten und der Verkaufsbereitschaft abgefragt. Nach Auswertung der Rückantworten fiel das Ergebnis eindeutig aus: Die überwiegende Anzahl der Eigentümer signalisierte keine Verkaufsbereitschaft. Lediglich zwei Eigentümer könnten sich einen Verkauf vorstellen. Ein Baugrundstück wurde zwischenzeitlich an eine Privatperson weiterverkauft, so dass dieses nun zeitnah bebaut werden kann. Der andere Eigentümer hat sich noch einige Jahre Bedenkzeit erbeten und wird demnächst von der Gemeinde erneut kontaktiert.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Ortskern und unbebaute Wohnbauflächen im Bereich älterer Einfamilienhausgebieten können aufgrund der momentanen Marktsituation nicht umfänglich ausgeschöpft werden. Die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, hohe Erwartungen an den Wertausgleich bei einem Flächentausch und die Boden- bzw. Immobilienspekulation sind ursächlich für die eingeschränkten Handlungsoptionen der Gemeinde.

Zur kurzfristigen Deckung des Baulandbedarfs wurde die Neuausweisung des Kleingebietes Dittenheim Nr. 11 „An der Stelzengasse“ notwendig, um weiterhin Bauland für ortsansässige Bürger anbieten zu können und damit die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde zu erhalten und die Abwanderung junger Familien zu vermeiden. Sämtliche neugeschaffenen Bauplätze sind bereits reserviert. Die zumeist ortsansässigen Interessenten haben kurzfristige Bauabsichten.

Im Nordwesten von Dittenheim konnte die Gemeinde landwirtschaftliche Flächen zur Ausweisung eines neuen Baugebiets am Ortsrand erwerben. Für den Bebauungsplan Dittenheim Nr. 12 „Am Sausenhofener Weg“ wurde kürzlich die Aufstellung beschlossen. Das Baugebiet soll abschnittsweise nach dem jeweiligen Bedarf und nachrangig zu eventuell vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten erschlossen werden.

III. Verkauf von Wohnbauflächen durch die Gemeinde

Zur Vermeidung künftiger Baulücken wird die Gemeinde Dittenheim Baulandausweisungen nur noch vornehmen, falls die Gemeinde mittels gemeindlichem Zwischenerwerb oder städtebaulichem Zielbindungsvertrag sicherstellen kann, dass die zu entwickelnden Grundstücke mit einer vertraglichen Bauverpflichtung versehen werden können. Bei einem Verstoß gegen eine solche Bauverpflichtung wird die Gemeinde ihr vormerkungsgesichertes Wiederkaufsrecht ausüben um das entsprechende Grundstück erneut einem Bauwilligen anbieten zu können.

IV. Überplanung von privaten Flächen

Die Überplanung von Flächen die nicht im Eigentum der Gemeinde Dittenheim stehen, wird nur noch vorgenommen, wenn sich der planbegünstigte Grundstückseigentümer in Form eines vormerkungsgesicherten Ankaufsrechts zu einer Bauverpflichtung bereit erklärt. Die Gemeinde sichert sich damit für den Fall der Nichtbebauung binnen einer bestimmten Frist das Recht, das Grundstück vom Eigentümer zu erwerben, um es dann an einen Bauwilligen weitergeben zu können. Aus Gründen der Gleichbehandlung, der Transparenz sowie aus Gründen einer zielführenden und nachhaltigen Planung wird dieses Vorgehen zum Gegenstand eines gemeindlichen Grundsatzes zur Baulandentwicklung gemacht.

V. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme in der Gemeinde ergab, dass etwa 5,6 ha an Wohnbauflächen ausschließlich durch freie oder nicht wohnbaulich genutzte Bauplätze und durch Baulücken vorhanden wären. Alleine durch Nutzung dieses Potenzials könnte auf absehbare Zeit auf die Ausweisung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“ verzichtet werden. Zusätzlich eignen sich einige dieser Flächen sowie weitere teils leerstehende Anwesen zu einer wohnbaulichen Entwicklung im Innenbereich.

Das anliegende „Grundstücksverzeichnis“ ist Bestandteil des kommunalen Flächenmanagements mit Baulückenschließungsprogramm der Gemeinde Dittenheim. Die Tabelle ist laufend durch die Verwaltung zu aktualisieren. In regelmäßigen Abständen (ca. einmal pro Jahr) ist der Gemeinderat über die aktuelle Situation zu unterrichten.

VI. Eigentümeransprache

In den Gemeindeteilen Dittenheim und Sammenheim wurden bereits die Eigentümer potenziell geeigneter Flächen für die Wohnbebauung bzw. Innenentwicklung kontaktiert. Die Eigentümeransprache brachte – wie bereits unter II. dargestellt – die Erkenntnis, dass in den allermeisten Fällen keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer besteht. Teilweise gaben die Eigentümer an, künftig nicht mehr von der Gemeinde kontaktiert werden zu wollen. Alle Eigentümer, die sich einer nochmaligen Kontaktaufnahme jedoch nicht verweigert haben, sollen von der Verwaltung in regelmäßigen Abständen von etwa fünf Jahren erneut kontaktiert werden. Die Änderung persönlicher Lebensumstände könnte im Einzelfall zu einer Verkaufsbereitschaft führen.

Die in der Bestandsaufnahme festgestellten Bauplätze, Baulücken und potenziellen Innenentwicklungsgebiete, deren Eigentümer noch nicht von der Gemeinde kontaktiert wurden, sollen zeitnah angeschrieben und die Verkaufsbereitschaft erörtert werden.

VII. Baulückenschließung

Die Schließung der Baulücken birgt die größten Potenziale für die Innenentwicklung. Die Summe vieler einzelner Baulücken ergibt eine große Menge an Bauland. Das bereits bestehende Baurecht kann rasch genutzt und die vorhandene Infrastruktur der Grundstücke effizienter ausgelastet werden. Eigentümer oder Mieter der neuen Gebäude genießen die hohe Wohnqualität in gewachsenen und lebendigen Strukturen und ergänzen Ihrerseits das soziale Gefüge des Ortes.

Die Gemeinde Dittenheim erwirbt innerörtliche Baulücken soweit die Möglichkeit hierzu besteht und veräußert diese (ggf. nach Baufeldfreimachung) an bauwillige Interessenten unter Vereinbarung einer vertraglichen Bauverpflichtung.

Vorbehaltlich der Zustimmung der entsprechenden Grundstückseigentümer gibt die Gemeinde Dittenheim die Kontaktdaten des Eigentümers an bauwillige Interessenten weiter um Direktverkäufe zu ermöglichen und zu fördern.

VIII. Innenentwicklung

Entsprechend dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) versucht die Gemeinde Dittenheim gezielt potenziell geeignete Grundstücke für die Innenentwicklung zu erwerben und nach dem Vorbild des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Dorfgebiet Alemannenstraße“ neu zu strukturieren und für die wohnbauliche Nutzung bereitzustellen.

IX. Vorkaufsrechtssatzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Dittenheim wird eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Hierdurch sollen insbesondere Brachen bzw. Baulücken im Innenbereich sowie gering genutzte Flächen landwirtschaftlicher Althofstellen für gezielte Maßnahmen der Innenentwicklung einbezogen und unbebaute Einzelgrundstücke revitalisiert werden, um eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und den Erhalt der Dorfstruktur durch Ortsentwicklungsmaßnahmen zu fördern.

Die Vorkaufsrechtssatzung wird auf Grundlage des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Damit soll neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB) auch ein Vorkaufsrecht aufgrund einer städtebaulichen Maßnahme zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Satzung sollen die in diesem kommunalen Flächenmanagement mit Baulückenschließungsprogramm formulierten Ziele der Gemeinde Dittenheim abgesichert werden. Die Gemeinde setzt mit ihrem Handeln das gesetzliche Ziel des § 1 a Abs. 2 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung inklusive der Brachflächenaktivierung) um. Es besteht ein erhebliches Interesse der Allgemeinheit an der Bebauung von Baulücken oder der Entwicklung von leerstehenden Althofstellen. Das zeigt sich insbesondere auch durch die Erwähnung der Baulückenschließung als Enteignungszweck in § 85 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die Auswahl der für die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gewählten Grundstücke bzw. Teilflächen erfolgt nach objektiven Kriterien. Es werden folgende Grundstücke in die Satzung aufgenommen:

Kategorie 1 „Bauplätze“:

Einzelne bisher unbebaute bzw. nicht wohnbaulich genutzte Grundstücke isoliert vom restlichen Grundbesitz des Eigentümers, die jederzeit nach den §§ 30 oder 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Kategorie 2 „Gartengrundstücke“:

Bebaubare Grundstücke oder Teilflächen, die im Zusammenhang mit anderem Grundbesitz stehen, wenn diese aufgrund der Größe, Abformung und Erschließung sinnvoll eigenständig mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Kategorie 3 „Entwicklungsflächen“:

Leerstehende, von Leerstand bedrohte oder bisher nicht wohnlich genutzte Flächen im Innenbereich, die sich zur Innenentwicklung durch die Gemeinde eignen.

Kategorie 4 „Infrastrukturflächen“:

Flächen, die für die Förderung und den bedarfsgerechten Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur notwendig sind.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Kategorien 1 und 2 wird durch die Gemeinde explizit auf die Abwendungsmöglichkeit des Käufers nach § 27 BauGB hingewiesen.

X. Aktivierende Überplanung des Bestandes

Die Ortskerne in allen Gemeindeteilen sind geprägt von oftmals zweigeschossigen Gebäuden. Für eine nachverdichtende und baurechtserhöhende Bauleitplanung im Bestand wird derzeit keine Notwendigkeit gesehen. Eine aktivierende Überplanung des Bestandes behält sich die Gemeinde Dittenheim für die Zukunft jedoch ausdrücklich vor.

Das kommunale Anliegen der Innenentwicklung und Baulückenaktivierung soll offensiv und attraktiv kommuniziert und im Austausch mit den Eigentümern deren Interessen geklärt werden. Gegebenenfalls finden sich hier im Einzelfall Möglichkeiten durch eine Überplanung ein Wohnbauvorhaben zu fördern. Die sensible Lage im Ortskern soll bei der Baugestaltung jedoch berücksichtigt werden.

XI. Baugebot nach § 176 BauGB

Ein durch Bescheid auferlegtes Baugebot nach § 176 BauGB durch die Gemeinde lässt sich aufgrund der Hürden des ggf. anschließenden Enteignungsverfahrens (Ultima-Ratio-Prinzip) derzeit nicht praxistauglich begründen. Eine Nutzung im besonderen Einzelfall behält sich die Gemeinde jedoch vor.

XII. Flächennutzungsplan

Da künftige Baulandentwicklungen nur bedarfsorientiert, nachhaltig und aufgrund einer konkreten Realisierungsperspektive stattfinden werden, sollte auf Flächen ohne eine derartige Perspektive die Darstellung für Bauflächen folglich auch wieder zurückgenommen werden. In der Gemeinde Dittenheim besteht hierzu jedoch keine Veranlassung. Sämtliche im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind bereits überplant bzw. werden tatsächlich genutzt. Die Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen orientiert sich ausschließlich am Bedarf der Gemeinde Dittenheim.

Dittenheim, 10.06.2020
Gemeinde Dittenheim

Günter Ströbel
1. Bürgermeister