

Tag der Raumordnung III - Feldkirch 07. Mai 2018

Soziales Bodenrecht in der Gemeinde

Bodenrecht ist für Gemeinden der Rahmen, die Aufgabe Bodenpolitik (= aktives Flächenmanagement) zu betreiben, um ihrem Gestaltungsauftrag gerecht zu werden

Gemeindeaufgaben

Artikel 7 Bayerische Gemeindeordnung:

„Der eigene Wirkungskreis der Gemeinden umfasst alle
Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft.“

Art. 151 Abs. 1 Bayerische Verfassung

Die gesamte wirtschaftliche Tätigkeit dient dem
Allgemeinwohl.

Verfassungsgrundsatz = Programmsatz

Artikel 161 Abs. 2 Bayerische Verfassung:

„Bodenwertsteigerungen, die ohne eigenen Kapitalaufwand und ohne eigene Arbeitsleistung entstanden sind, sind der Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Artikel 14 Grundgesetz

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.“

Die Tatsache, dass Grund und Boden unvermehrbar ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen. Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maß zur Geltung zu bringen, als bei anderen Vermögensgütern. Deshalb können auch Grund und Boden im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden. (BVerfG 1967)

Eigentum an Grund und Boden muss
gemeinwohlorientiert an den Bedürfnissen der
Allgemeinheit der Menschen und nicht nur an den
Interessen der Grundeigentümer orientiert sein.

Grundsätze für die Schaffung von Bauland

- 1) Ausweisungen im Außenbereich werden nur vorgenommen, wenn sie ortsplanerisch vertretbar sind.
- 2) Die Ausweisung erfolgt durch Flächennutzungspläne, Bebauungspläne oder andere Satzungen.
- 3) Bei größeren Flächen (mehr als ca. 2.000 m²) kann Bauland geschaffen werden, wenn der Eigentümer bereit ist, zwei Drittel der Bruttofläche an die Gemeinde zum doppelten landwirtschaftlichen Preis zu veräußern.
- 4) Bei kleineren Flächen (unter ca. 2.000 m²) reicht die Veräußerung von etwa der Hälfte der Fläche aus.

Baulandschaffung im Außenbereich

Landwirtschaftlicher Grund im Außenbereich

Verkauf von $\frac{2}{3}$ der Fläche
an die Gemeinde
zum doppelten landwirtschaftlichen Preis

Baurechte für junge
Familien im Erbbaurecht

Infrastruktureinrichtungen

Baurechte für Gewerbe im
Erbbaurecht

$\frac{1}{3}$ der Fläche
verbleiben beim
Eigentümer

Eigenbedarf oder Verkauf zum
Marktpreis

Grundsätze für die Schaffung von Bauland

Ausgangslage

Grundstückspreise sind für Normalverdiener nicht bezahlbar.

Antwort

Die von der Gemeinde erworbenen Grundstücke werden ausschließlich

- an ortsansässige junge Familien
- an Gewerbetreibende
- zur Schaffung von Infrastruktur

nach dem jeweils gültigen Kriterienkatalog der Gemeinde im Erbbaurecht vergeben.

Der Erbbaurechtsvertrag ist so eigentumsfreundlich für den Erbbauberechtigten wie möglich formuliert und gilt für 149 Jahre.

Bodenpolitische Gleichung



Das Erbbaurecht (Baurecht) ist ein geeignetes Mittel,
Sozialstrukturen in einer Gemeinde dauerhaft zu stärken.

Instrumente zur Schaffung von Verfügungsgewalt über Grund und Boden

- Erbbaurecht
- Umlegungsverfahren
- Flurbereinigungsgesetz - Möglichkeiten
- Vorkaufsrechte per Satzung
- Privatrechtliche Vereinbarungen
- Zum richtigen Zeitpunkt (Bürgermeister)

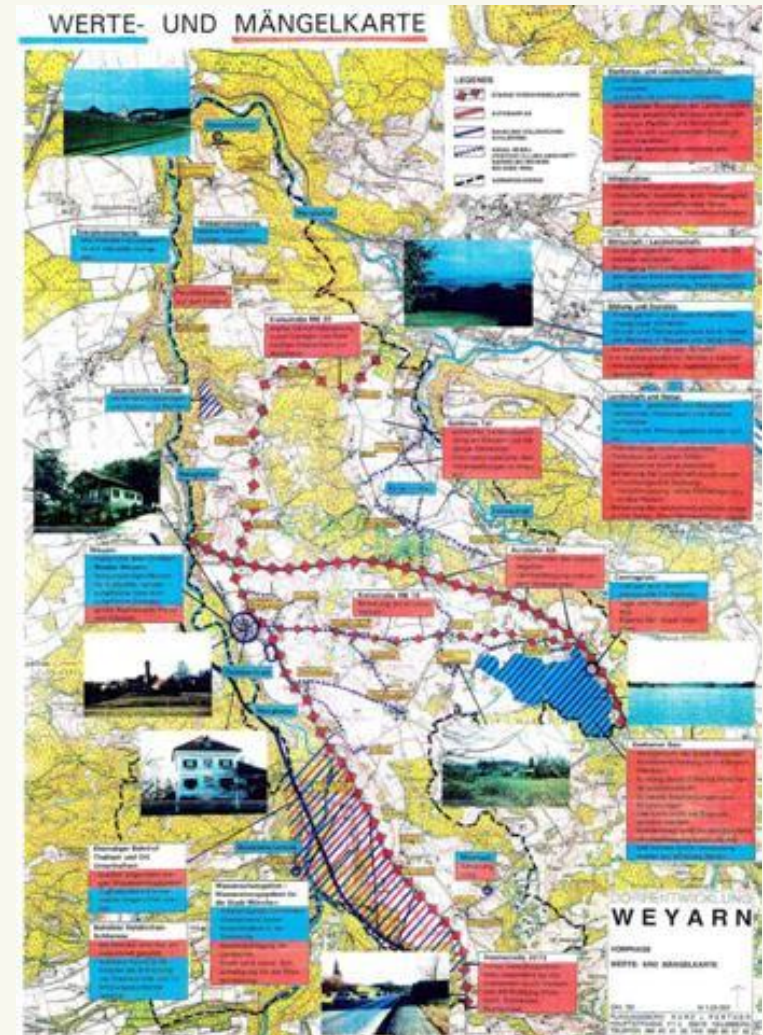
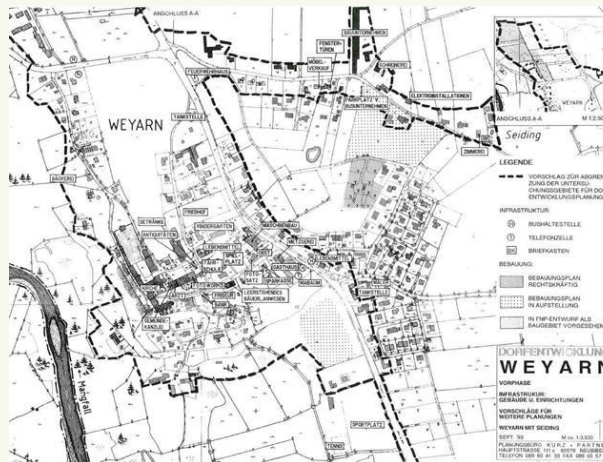
Schrittfolge

1. Bestandsaufnahme

- **W**er sind wir ?
- **W**as können wir?
- **W**elche Potentiale und Chancen haben wir?
- **W**ie sieht unser Umfeld aus?
- **W**elche Partner gibt es für uns?

Bestandsaufnahme

- Sammlung über eineinhalb Jahre
- Keine wegweisenden Beschlüsse
- Analyse der Stärken und Schwächen
- Strukturanalyse
- Wissen wurde bewusst



Schrittfolge

2. Leitbild

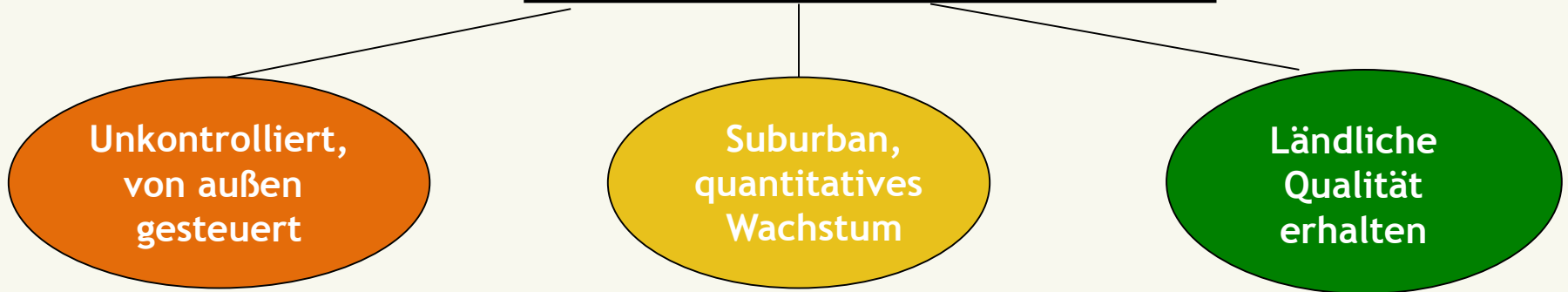
- **W**o wollen wir hin?
- **W**er wollen wir sein?
- **W**as brauchen wir noch dazu?
- **W**ollen wir das auch in Zukunft so?

Die Leitbilddiskussion

Von der Bestandsaufnahme

über die Strukturanalyse

zu den drei Entwicklungsmöglichkeiten



Ergebnis:

„Wir wollen ländlicher Raum bleiben“

„Wir planen die Zukunft mit dem Bürger“



Schrittfolge

3. Maßnahmenkatalog

- Klare Definition der Maßnahmen
- Solide Kostenschätzungen
- Priorisierung
- Demokratiebilanzen
(= regelmäßige partizipative Überprüfungen)

Erkenntnisse über Bürgerbeteiligung

Benediktinische Regel:

„Wenn Du etwas Wichtiges zu entscheiden hast, rufe alle zusammen, denn es könnte sein, dass der Herr die Gnade der Erkenntnis auch dem Jüngsten zu teil werden lässt.“

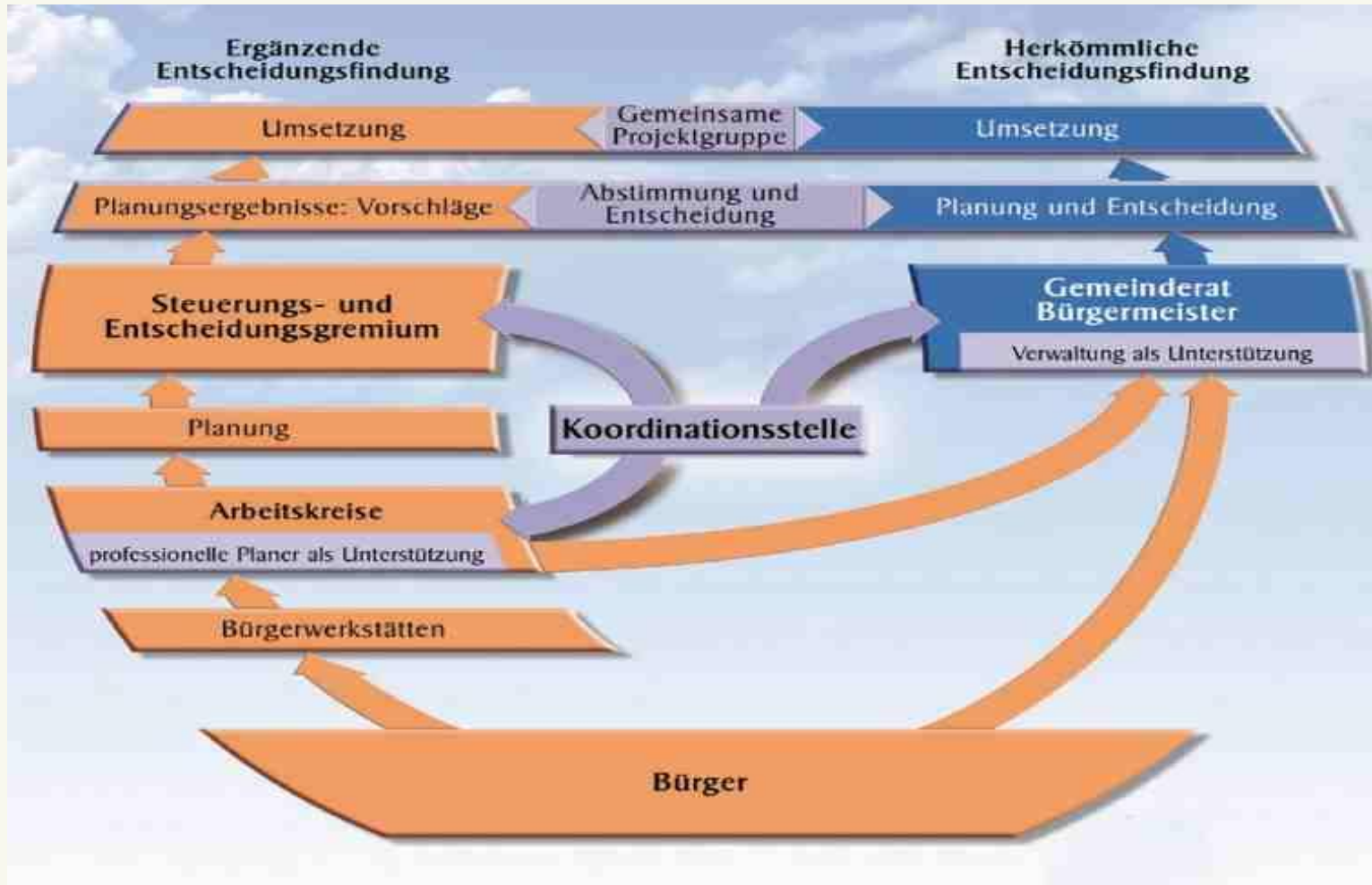
„Es ist schon empirisch falsch, zu glauben, der versammelte Sachverstand säße im gewählten Gremium“.

Es ist dumm, auf das Wissen, das Hinschauen, die Kompetenzen , und das Mitmachen-Wollen der Bürger zu verzichten.

Grundsätze des Planens werden bewusst


- Landschaft ist unser Kapital
- Wohnen und Arbeiten gehören zusammen
- Dörfliche Identitäten machen stark
- Bäuerliche Landwirtschaft ist Kulturfundament
- Daheimbleiben darf nicht vom Geldbeuten abhängen
- Spekulation ist lebensfeindlich
- Abhängigkeiten führen zu falschen Planungen
- Agenda von Rio
(„Wir wollen ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse der derzeitigen Generation so sichern, dass dies nicht auf Kosten künftiger Generationen erfolgt“)

Professionalisierung und Koordination



Notwendigkeiten für ein soziales Bodenrecht in der Gemeinde

- Gesamtplanung mit umfassender Bürgerbeteiligung und professioneller Begleitung
- Kenntnis dessen was man darf und kann
- Mut, die Instrumente auch zu nutzen
- Geduld, auch über die Legislaturperioden hinaus
- Ständige Kommunikation
- den Blick über den Tellerrand
- die richtigen Menschen

A person in a red shirt and grey pants is hanging from a dark, jagged rock overhanging a city and ocean. The person is suspended in the air, holding onto the rock with both hands. Below them, a coastal town with colorful buildings and a beach is visible, along with the blue ocean and a clear sky. The scene is captured from a high angle, looking down from the rock.

Wir stehen alle dauernd großartigen Möglichkeiten gegenüber, die hervorragend als unlösbare Probleme getarnt sind. (John W. Gardner)