



# Innenentwicklung und Flächenrecycling

Umwelt- und baurechtliche Aspekte

Andrea Hennecken, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Antonia Loer, Rechtsanwältin

## Agenda

1. Ausgangslage
2. Innenentwicklung
3. Akteure
4. Flächenrecycling
  - a. Überblick
  - b. Vorteile
  - c. Schwierigkeiten
5. Maßnahmen und Instrumente
  - a. Übergeordnete Fachplanung
  - b. Baurechtliche Instrumente
  - c. Umweltrechtliche Instrumente
6. Beispiel
  - a. Bebauungsplan „Sportplatz Langwasser“ (2002)
  - b. Vorhaben
  - c. Rechtliche Umsetzung



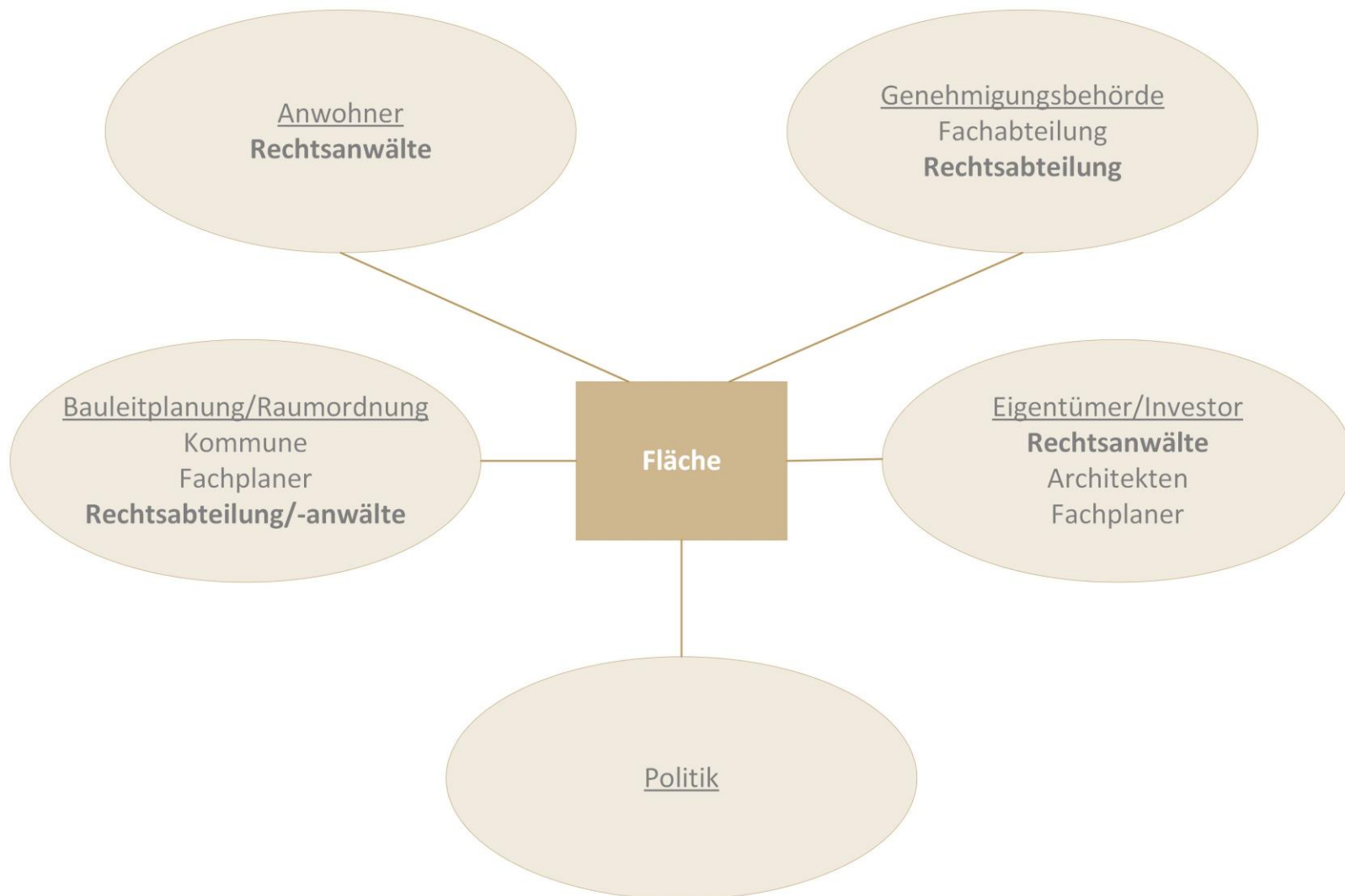
## 1. Ausgangslage

- Wenn Städte und Ortschaften wachsen, werden immer wieder neue Flächen beansprucht, z.B. indem Außenbereichsflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt werden, sog. „Flächenfraß“
- **Ziel:** Der Flächenverbrauch soll reduziert werden, indem die Innenentwicklung in städtischen Bereichen verstärkt und attraktiv gestaltet wird
  - § § 1 Abs. 5 S. 3, 1a Abs. 2, 9 Abs. 1 Nr. 3, 13a BauGB
  - Ziff. 3 des LEP Bayern
  - § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG

## 2. Innenentwicklung

- Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken
- Revitalisierung und Nutzung von Brachflächen als wichtige Alternative zum „Bauen auf der grünen Wiese“

### 3. Akteure



## 4. Flächenrecycling

### a. Überblick

- Definition: Nutzungsbezogene Wiedereingliederung von Grundstücken in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, welche ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen
- Geeignete Grundstücke sind regelmäßig
  - aufgegebene Betriebsgrundstücke oder Betriebsflächen, die von den Unternehmen nicht mehr benötigt werden
  - Militärliegenschaften
  - Verkehrsflächen

## 4. Flächenrecycling

### b. Vorteile

- Zentrale Lage
- Bereits vorhandene Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung
- Einsparen ökologischer Ausgleichsmaßnahmen
- Bestehendes Planungsrecht

## 4. Flächenrecycling

### c. Schwierigkeiten

- Bestandsbauten → Abriss/Altlasten
  - Erhalt, jedoch Reduzierung von Denkmalschutz  
(z.B. „TheQ“ in Nürnberg)
- Artenschutz
- Alte Versorgungsleitungen
- Umweltschäden
- Sanierungspflichten
- „Alte“ Bebauungspläne
- Rechts- und Planungsunsicherheit





## 4. Flächenrecycling

### d. Wann ist Flächenrecycling sinnvoll und umsetzbar?

Folgende Aufteilung nach einer Kosten-/Erlösrelation kann sinnvoll sein:

Typ A „Selbstläufer“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ertrag deutlich über den Kosten</li><li>• Attraktiv für private Investoren (keine Fördermittel)</li><li>• Zügige behördliche Verfahren (§ 13a BauGB, keine Bürgerbegehren)</li></ul>
Typ B „Entwicklungspotenzial“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rentabilität nicht sicher</li><li>• Städtebauliche Verträge flankieren Bauleitplanung</li><li>• Nachrüsten von Erschließungsanlagen</li><li>• Widerstand in der Bevölkerung</li></ul>
Typ C „Reserveflächen“	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ertrag liegt deutlich unter den Kosten</li><li>• Inanspruchnahme von Fördermitteln</li></ul>

## 5. Maßnahmen und Instrumente

### a. Übergeordnete Fachplanung

- Regionalpläne
- Landesentwicklungspläne
- Verkehrsentwicklungspläne
- Flächennutzungspläne

## 5. Maßnahmen und Instrumente

### b. Baurechtliche Instrumente

- Baugenehmigung mit Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB
- Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB ist nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen
- Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Durchführungsvertrag Rückbau und Reaktivierung vereinbaren (Vermeidung von Bauruinen)

## 5. Maßnahmen und Instrumente

### b. Baurechtliche Instrumente

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> umfasst
  - Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
  - Kein naturschutzrechtlicher Ausgleich
  - Kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan
  - Reduzierte Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung
- Baugebot nach § 176 BauGB: die Anordnung, innerhalb einer angemessenen Frist ihr Grundstück zu bebauen, setzt voraus, dass die Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist
- Ortsabrundungssatzung, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

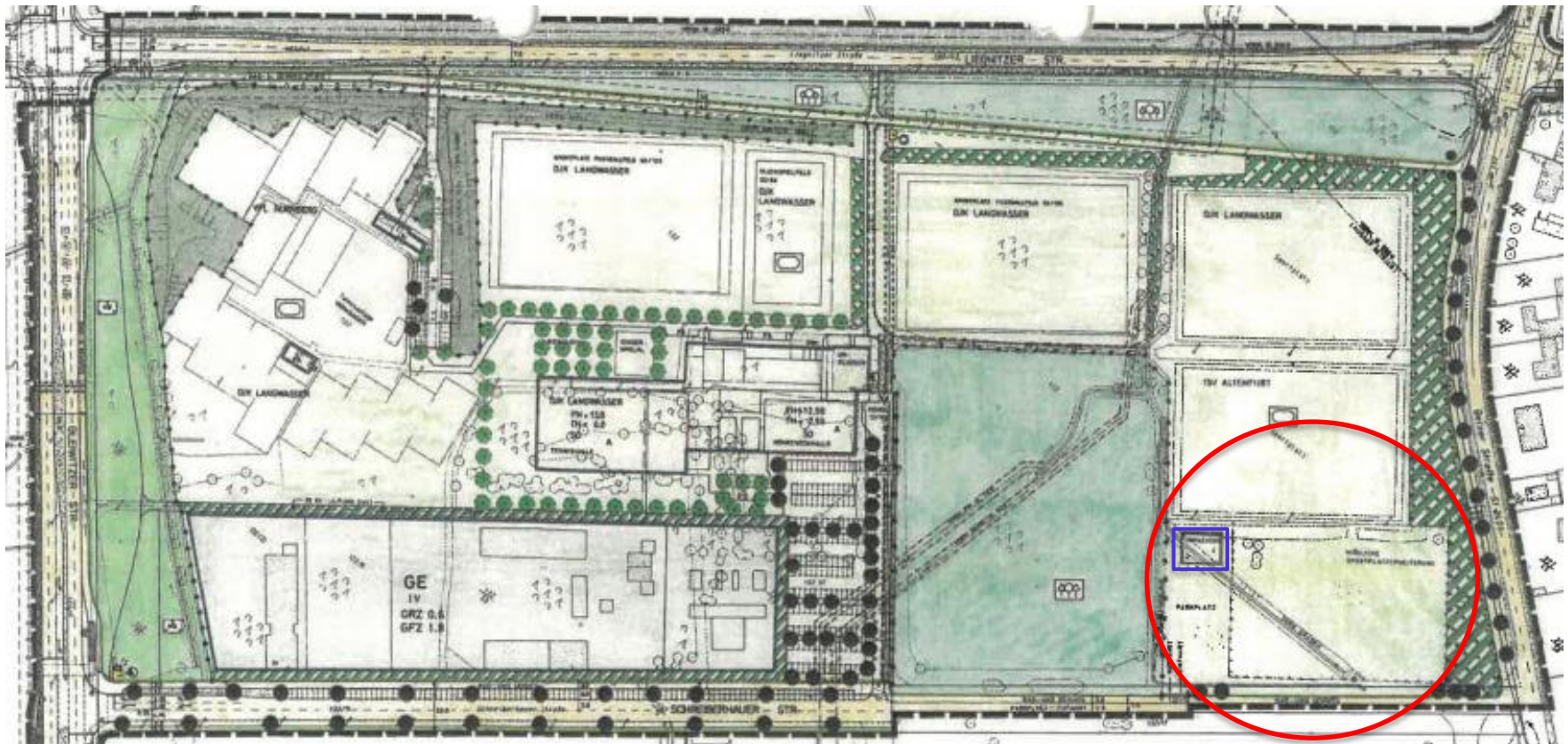
## 5. Maßnahmen und Instrumente

### c. Umweltrechtliche Instrumente

- Entsiegelung von Flächen
- Überobligatorischer naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Beseitigung von Altlasten

## 6. Beispiel

### a. Bebauungsplan „Sportplatz Langwasser“ (2002)





## 6. Beispiel

### b. Vorhaben



Bildquelle: Peter Lüftner, Architekt

## 6. Beispiel

### c. Rechtliche Umsetzung

- Festsetzungen des Bebauungsplans:
  - Kleines Baufenster in der linken oberen Ecke (**blau markiert**)
  - die übrige Fläche war als „Sportplatzfläche“ festgesetzt
- Stadt Nürnberg hat den Bebauungsplan nicht geändert
- Baugenehmigung für ein Velodrom wurde erteilt
- Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, vor allem von den festgesetzten Baugrenzen



## Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung:



**Andrea Hennecken**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Vergaberecht

**Kontakt:**

Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB  
Im Sebalder Pfarrhof, Füll 1  
90403 Nürnberg  
Telefon: 0911 255 865-0  
Telefax: 0911 255 865-29  
E-Mail: [hennecken@buehner-rae.de](mailto:hennecken@buehner-rae.de)  
Web: [www.buehner-rae.de](http://www.buehner-rae.de)



**Antonia Loer**  
Rechtsanwältin

**Kontakt:**

Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB  
Im Sebalder Pfarrhof, Füll 1  
90403 Nürnberg  
Telefon: 0911 255 865-0  
Telefax: 0911 255 865-29  
E-Mail: [loer@buehner-rae.de](mailto:loer@buehner-rae.de)  
Web: [www.buehner-rae.de](http://www.buehner-rae.de)