

Harald Lütke-meier, Bernburg

Instrumentarien zur Planung im ländlichen Raum

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gemeinden bieten sich planrechtliche Instrumentarien des allgemeinen Städtebaurechts an.

Die Ziele der Dorferneuerung bedürfen eines vorbereitenden und flankierenden, planerisch verbindlichen Rahmens. Entwicklung hat im weitesten Sinne immer mit Nutzungen, dem Bauen und der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen zu tun.

Das Bauplanungs- sowie das Bauordnungsrecht eröffnen viele Möglichkeiten der verbindlichen Darlegung und Gestaltung von Entwicklungen im Dorf.

Neben den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts wie Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan oder informellen Rahmenplänen (etwa Dorfentwicklungsplan) und den einzelnen Fachplanungen können sonstige städtebauliche Satzungen wie Satzungsformen nach § 34 des Baugesetzbuches

- Klarstellungssatzung
- Entwicklungssatzung
- Abrundungssatzung

wichtige Ansatzpunkte für eine zielgerichtete, abgestimmte Dorfentwicklung sein.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes begründet, während der Außenbereich grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten ist, besteht hier ein Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche (Klarstellungssatzung).

Die Entwicklungssatzung ermöglicht es darüber hinaus, bebaute Bereiche im Außenbereich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu „entwickeln“ und festzulegen.

Die Abrundungssatzung ermöglicht weiterhin die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in die Ortsteile zum Zwecke der Abrundung der Gebiete.

Diese Satzungen dienen damit – neben den Fällen der Klarstellung der Rechtslage – vor allem auch dem erleichterten Fortentwickeln und Abrunden vorhande-

ner Siedlungsansätze.

In der Praxis charakterisieren sich diese Satzungsarten durch:

- relativ kurze Aufstellungszeiten,
- unproblematisches Verfahren bei vorangegangener Bürgerbeteiligung,
- geringe Planungskosten und als
- flexibles Instrument beim Reagieren der Gemeinden auf „Tagesprobleme“ (wie etwa die planungsrechtliche Beurteilung im Rahmen der Zustimmung von Bauanträgen).

Das besondere Städtebaurecht bietet die Möglichkeit, bestimmte Entwicklungsansätze durch Erhaltungssatzung in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung einzuleiten.

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Im Falle des Punktes 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Darüber hinausgehende Entwicklungs- und Realisierungsmöglichkeiten bieten die städtebaulichen Gebote (§ 175 bis 179 Baugesetzbuch):

1. Baugebot

Die Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

2. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Die Gemeinde kann per Bescheid die Beseitigung von Mißständen durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsangebot anordnen. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote können im gesamten Gemeindegebiet ohne Rück-

sicht darauf angeordnet werden, ob Bebauungspläne bestehen. Die Gebote können also auch in Innenbereich-Gebieten (§ 34 Baugesetzbuch) oder im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) angeordnet werden.

3. Pflanzgebot

Hierbei kann die Gemeinde einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist nach den getroffenen Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4. Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten, daß bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt werden.

Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen

Zur Bewahrung überkommener gestalterischer Werte im Ort und zur Entwicklung eines bestimmten gestalterischen Rahmens für Neu- und Umbauten sind örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) im Rahmen des Bauordnungsrechtes eine weitere Entwicklungs- und



Bild 1: Mitglieder des Arbeitskreises Dorferneuerung in der Beratung mit ihrem Dorfplaner

Fig. 1: Members of the work group village renewal in discussion with their village planner

Gestaltungsmöglichkeit im Dorf. So kann die Gemeinde zum Beispiel eine örtliche Bauvorschrift erlassen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absicht in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes. Zur Sicherung einer geordneten

Dr. habil. Harald Lütke-meier ist Dezernent am Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Bernburg, Strenzfelder Allee, Haus 3, 06406 Bernburg.

städtebaulichen Entwicklung bieten sich für die Gemeinden Innenbereichssatzungen (§ 34 Baugesetzbuch) und Erhaltungssatzungen (§ 172 bis 174 Baugesetzbuch) an.

Hauptziel der Satzungen ist die Bewahrung kultur- und baugeschichtlicher Objekte, die Erhaltung des gewachsenen ortstypischen Dorfes, die Fixierung der Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzung (dörflich gemischte Baugebiete, Wohnbaugebiete, landwirtschaftlich geprägte Baugebiete) und baugestalterische Festsetzung (Außenwände, Dach, Einfriedungen, Verkehrsflächen).

Erhaltungssatzungen gelten primär für den Bestand an Gebäuden, sie zwingen also zu Erhaltungsmaßnahmen. Gestaltungssatzungen gelten für Um- und Ausbauten an bestehenden Gebäuden wie auch für Neubauten. Sie sollen die Inhalte des Baugesetzbuches bei der Erhaltung ortsbildprägender Strukturen für den Ort oder die Region ergänzen.

Der Gesetzgeber hat für all diese Planungsinstrumente die Verfahrenswege eindeutig vorgegeben. Diese sind gekennzeichnet durch Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und ein hohes Maß der Verantwortung der Gemeinden bei der Abwägung. Ohne Einhaltung der Verfahrensanforderungen sind die Planungen nicht zu genehmigen und Entwicklungsziele nicht zu erreichen.

Das Dorf soll sich weiterentwickeln. Es ist nicht das Ziel, alles zu reglementieren. Vielmehr gilt es, die Bürger sachkundig zu machen und selbst in einem gegebenen Ermessensspielraum entscheiden zu lassen.

Die Erarbeitung von Satzungen ist eine wichtige Aufgabenstellung in den Gemeinden; mit der erforderlichen Sensibilität sollten jedoch schon entsprechende Festlegungen schrittweise getroffen und deren Fortschreibung gesichert werden.

Information und Bürgerbeteiligung

Die Einbeziehung möglichst vieler Dorfbewohner ist eine Grundvoraussetzung, um die Dorfentwicklung zur eigenen Sache zu machen, letztlich ländliche Lebensräume lebenswert auszugestalten. Der Wille, das Engagement und die Eigeninitiative eines großen Teils der Dorfbewohner sind vorhanden.

Dies erfolgt keineswegs im Selbstlauf und bedarf besonders seitens der Gemeinderäte und des Bürgermeisters eines engen Kontaktes mit den Bürgern und deren regelmäßige Information. Erfolgreich durchgeführte, positiv das Dorfbild verändernde öffentliche und private Dorferneuerungsmaßnahmen tragen dazu bei, daß sich die Bürger engagierter als Partner des Planers einbringen.



Bild 2: Ausstellungen zur Entwicklung des Dorfes von den Einwohnern selbst gestaltet

Fig. 2: Exhibitions about village development, organized by the inhabitants

Die Vorschläge und Anregungen der Bürger sind in stärkerem Maße in der Bauleitplanung und Landschaftsplanung einzubeziehen. Wichtig für das Verständnis des Flächennutzungsplanes ist die Tatsache, daß dieser zunächst eine generelle Leitlinie für die Inanspruchnahme des Grund und Bodens darstellt (konkrete Ansprüche für die Bürger leiten sich erst aus dem Bebauungsplan ab). Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung hat für die Bürger erhebliche Bedeutung: Als Grundstückseigentümer, Hausbesitzer oder Mieter interessieren ihn bei der Darstellung die Wohnbauflächen, als Gewerbetreibender und Berufstätiger die Möglichkeiten für Gewerbe- und Industrieflächensicherung. Darüber hinaus sind soziale und kulturelle Bedürfnisse, Bildungswesen und Jugendförderung, Sport, Freizeit und Erholung, Belange alter Menschen, Natur- und Umweltschutz bei der Planung zu berücksichtigen.

Aus bisherigen Erfahrungen sind nachfolgende Hauptformen der Bürgerbeteiligung zu empfehlen:

- regelmäßige Bürgerversammlung
- turnusmäßige Veröffentlichung zur Dorfentwicklung und Flächennutzungsplanung in Gemeindemitteilungen und Amtsblättern, eventuell auch eigene Dorferneuerungszeitungen
- Konstituierung eines aktiv arbeitenden Arbeitskreises Dorferneuerung
- Einbeziehung örtlicher Vereine bei der Beratung und Umsetzung von Vorhaben im Dorf
- Haushaltsbefragungen zur weiteren Dorfentwicklung

Dort, wo seitens der Volksvertreter, des Bürgermeisters und der Planungsbüros flexibel die bestehenden Möglichkeiten aktiver Bürgerbeteiligung schrittweise erschlossen werden, sind auf Dauer günstige

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Dorfentwicklung zu gewährleisten.

Wichtige Schlüsse sind darüber hinaus durch agrarstrukturelle Entwicklungsplanungen aus den Verflechtungen der Land- und Forstwirtschaft zu den vielfältigen Funktionen des ländlichen Raumes zu ziehen.

Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

In ihrer Funktion als Fachplanung soll die Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) zur Erhaltung und zur Entwicklung der Agrarstruktur im Untersuchungsraum beitragen. Als instrumentelles Planinstrument zur Entwicklung ländlicher Räume wurde dieses inhaltlich und konzeptionell neugestaltet (AEP).

Die wesentlichen Neuerungen der Förderungen der AEP sollen verstärkt dazu beitragen, daß

- agrarstrukturelle Erfordernisse rechtzeitig und fundiert in regionale und kommunale Entwicklungsplanungen integriert
- die Beiträge und Möglichkeiten der Land- und Forstwirtschaft zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Existenz- und Lebensgrundlagen in einem integrierten Entwicklungsansatz eingefügt
- Vorschläge für Handlungskonzepte und umsetzbare Maßnahmen unterbreitet werden.

Eine AEP hat Konfliktbereiche, Entwicklungspotentiale und Entscheidungsbedarf in der Agrarstruktur sowie in ländlichen Räumen aufzuzeigen und Landnutzungskonzepte für den Planungsraum zu entwickeln.

Die Ergebnisse der AEP enthalten begründete, nachvollziehbare und gegeneinander abgewogene Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung, Land- und Forstwirtschaft, Städtebau und Dorferneuerung, Naturschutz und Landschaftspflege, Freizeit und Erholung sowie Gewässer- und Bodenschutz. Effizient ist die AEP dann, wenn diese zum richtigen Zeitpunkt in Auftrag gegeben wird, zu den Planungsergebnissen Umsetzungsstrategien erarbeitet und diese zielgerichtet bei verstärkter Mitwirkung der Öffentlichkeit umgesetzt werden.

Schlüsselwörter

Dorferneuerung, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, Bürgerbeteiligung, agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

Keywords

Village renewal, design and maintenance statutes, citizen participation, agricultural structural development planning