

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Zur Situation:

- # Der aktuelle Stand: **FLÄCHENVERBRAUCH für Siedlung und Verkehr 52 ha/tag**
- # Das Ziel: **Bis 2030 unter 30 ha/tag - bis 2050 Null ha/tag**
- # Instrumente aktuell: **Landesplanerische Vorgaben, Werbung für Innenentwicklung, Baulandmobilisierungsgesetz (?)**
- # Konzepte: **Handel mit Flächenzertifikaten**
m.E. zu kompliziert und politisch nicht geeignet
das BLAU-Konzept = Baulandumlage (nicht weiter entwickelt)
- # Das Problem: **Erwerb, Erschließung + Bebauung von Innenbereichsflächen ist immer komplizierter und teurer als im Außenbereich**

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Mein Vorschlag in Fortschreibung des BLAU-Konzepts:

- # Doppelte spürbare **Baulandabgaben**: a) durch Kommune oder Planungsträger
b) durch Investor / Eigentümer
- # **Spürbar** heißt: es wird teurer, Neubauland zu bebauen als sich um Erwerb und Bebauung von Innenbereichspotenzialen zu kümmern.
- # Auch Verkehrsminister sind betroffen. Für **Straßenbau** zahlen sie doppelte Abgaben als Planungsträger wie als Grundstückskäufer.
- # Die Abgaben werden genutzt zur **Wiederherstellung und dauerhaften Renaturierung von Brachen**
- # **Landesplanerische Vorgaben** und **Baupotenzial-Kataster** für den Innenbereich sind sinnvolle Grundlagen und Entscheidungshilfen

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Notwendige planungsrechtliche Voraussetzungen:

- a) **Ein wirksames Abrissgebot:** § 179 BauGB enthält kein Abrissgebot sondern nur eine Duldungspflicht, wenn die Kommune für die Ziele eines B-Plans abreissen will. Nur das Bodenschutzgesetz enthält die Verpflichtung zur **Altlastensanierung**. In Zukunft sollen **Eigentümer zur Wiederherstellung + Renaturierung ihres Grundstücks verpflichtet** werden, wenn der B-Plan eine (dauerhafte) Grünflächennutzung vorsieht.
- b) Eine klare **Abgrenzung von Innenbereichen und Außenbereichen** zum Status Quo, also zu dem Zeitpunkt, wo ein entsprechendes Gesetz zu „**Baulandabgaben für Renaturierung**“ im Verfahren ist.
- c) Vorab ausgewiesenes, aber **nach 10 Jahren noch un- oder untergenutztes Bauland** sollte rückgewidmet werden oder mit Baulandabgaben belastet werden
- d) **B-Planverfahren zur Festsetzung der dauerhaften Renaturierung von Brachflächen** in Abstimmung mit den Grundeigentümern. Festlegung des künftigen **Grün-Nutzungsziels** und der Trägerschaft
- e) Planen und Bauen im Außenbereich sollte **prinzipiell** erst nach **kommunalem Grunderwerb** erfolgen.

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Spürbare Erhöhung des Bodenpreises durch die Abgaben:

Die Baulandabgaben sollten bundesweit einheitlich sein und sich an den **Preisen der Wachstumsregionen** orientieren. Für die Ermittlung sollte eine unabhängige **Gutachterkommission** Empfehlungen erarbeiten.

Beispiel für spürbare Baulandabgaben:

Kommune plant mit privatem Bauträger Siedlung auf 3 ha Ackerland:

- Kommune erwirbt 3 ha Ackerland = Bruttobauland zu **30 €/qm Brutto = 60 €/qm Nettobauland**
Die Planung ergibt 50% = 1,5 ha Nettowohnbauland
- Kommune zahlt **3 Mio €** an Renaturierungsfonds für das **Bruttobauland** **100 €/qm Brutto = 200 €/qm**
und wird diese Kosten auf den Bauträger abwälzen, soweit sie die Kostenbelastung für das Nutzungsziel für verantwortbar hält.
- Bauträger zahlt dem Fonds **1,5 Mio €** für das **Nettowohnbauland** **150 €/qm**
- Die Erschließung kostet: **60 € /qm**
- Insgesamt kostet das Nettowohnbauland jetzt **370 €/qm**
- Zur Finanzierung von Infrastruktur verkauft die Kommune das Nettowohnbauland zu **430 €/qm**
- **Der Landes-Naturschutzfonds erhält 4,5 Mio € für Renaturierungsprojekte.**

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Wiederherstellung und Renaturierung von brachen Böden:

- # Soweit Kommunen Brachen planungsrechtlich zur langfristigen Renaturierung festgesetzt haben, **verpflichten** sie die Eigentümer zu **Abriss, Altlastenbeseitigung und zweckgemäßer Renaturierung**.
- # Sind die Eigentümer dazu nicht bereit, muss das Grundstück **kostenlos** an die Kommune oder an einen Naturschutzfonds übertragen werden.
- # Träger der Renaturierung sind - am besten bestehende - **Landes-Naturschutzfonds**
- # Ziele der langfristigen Renaturierung: **innerörtliche Stadtnatur, ökologische Landwirtschaft oder Naturschutz**
- # Die Maßnahmen sind mit dem **naturschutzrechtlichen Ausgleich** kombinierbar. Das Konzept ist letztlich eine Analogie.

Bodenverbrauch senken: Baulandabgaben für Renaturierung

Flächenverbrauch – Boden- und Wohnungspolitik zusammendenken:

Egal mit welchen Instrumenten die Senkung des Flächenverbrauchs durchgesetzt wird:
Sie trägt immer zur **Steigerung der Bodenpreise in den Innenbereichen** bei.

Soweit das zum **Bauen in angemessener Dichte** führt, ist das gut.

Wohnungskaufpreise und Wohnungsmieten müssen in den Städten aber auch **bezahlbar** bleiben.

Das gilt auch für Gewerbe- und Infrastrukturflächen.

Darum müssen das 30 Hektar – Ziel und das Null Hektar – Ziel im politischen Zusammenhang notwendiger **Reformen im Boden- und Mietrecht und im Grundeigentumsrecht generell** gesehen und behandelt werden.

VIELEN DANK!

Franziska Eichstädt-Bohlig, Stadtplanerin und Politikerin Berlin