



+++

PLANSPIEL 
FLÄCHENHANDEL



+++

Einführung in das Projekt „Planspiel Flächenhandel“

Dr. Ralph Henger, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Auftakt- und Informationsveranstaltung am 16. September 2013 in Berlin



Inhalt

- **Ziel und Ablauf des Modellversuchs**
- Funktionsweise des Flächenhandels

Motivation / Zielsetzung des Modellversuchs

Nach „fachlicher Vorbereitung“ im Forschungsprojekt FORUM (2011/2012)...

1) Erprobung des Flächenhandels in der Praxis!

- Führt der Flächenhandel dazu, dass Ausweisungen auch an den „richtigen“ Standorten unterbleiben?
- Wie volatil schwankt der Preis um den Gleichgewichtspreis? (Wann) Kommt es zu störenden Preisschwankungen?
- Welche Abstimmungsprozesse innerhalb der Kommunen löst ein Flächenhandel aus und welchen Aufwand bedeuten diese Prozesse?

2) Gewinnung der Öffentlichkeit und einer großen Anzahl interessierter Städte und Gemeinden!

- Internetpräsenz www.flaechenhandel.de und regelmäßige Presseartikel

Aufbau des Modellversuchs

Kommunale Fallstudien

= Planspiele zur Simulation des Handels in Echtzeit (**15 Kommunen**)

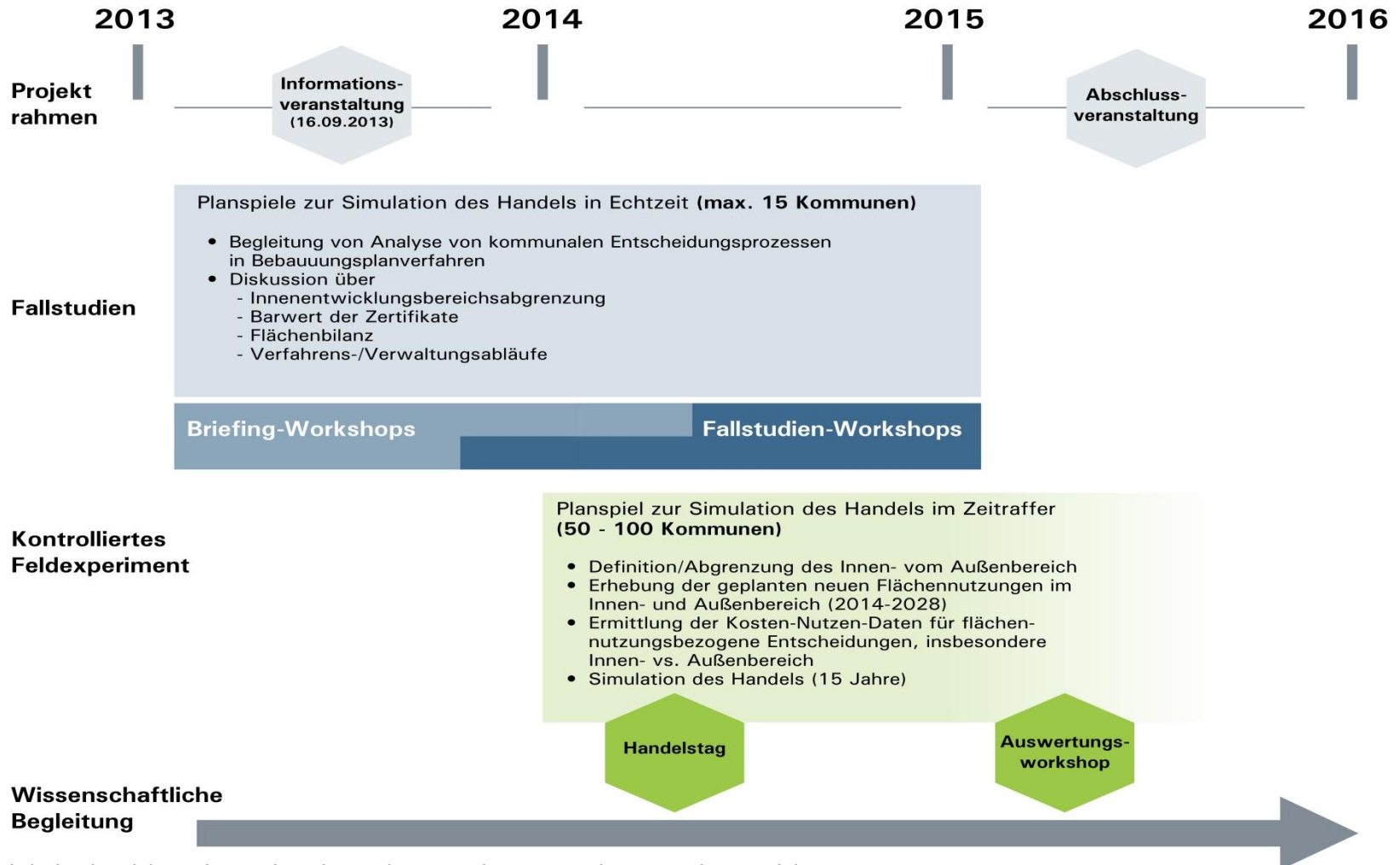
- Begleitung und Analyse von kommunalen Entscheidungsprozessen in Bebauungsplanverfahren
- Diskussion über...
 - Innenentwicklungsbereichsabgrenzung
 - Barwert der Zertifikate
 - Flächenbilanz
 - Verfahrens- / Verwaltungsabläufe

Kontrolliertes Feldexperiment

= Planspiel zur Simulation des Handels im Zeitraffer (**bis zu 100 Kommunen**)

- Definition/Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich
- Erhebung der geplanten neuen Flächennutzungen im Innen- und Außenbereich (2014-2028)
- Ermittlung der Kosten-Nutzen-Daten für flächennutzungsbezogene Entscheidungen, insb. Innen- vs. Außenentwicklung
- Simulation des Handels (15 Jahre)

Zeitplan Oktober 2012 – Dezember 2015



Modellkommunen

Wer macht mit?

Kommunale Fallstudien

(Projektphase I, ab 2013)

- 15 Kommunen aus sieben Bundesländern

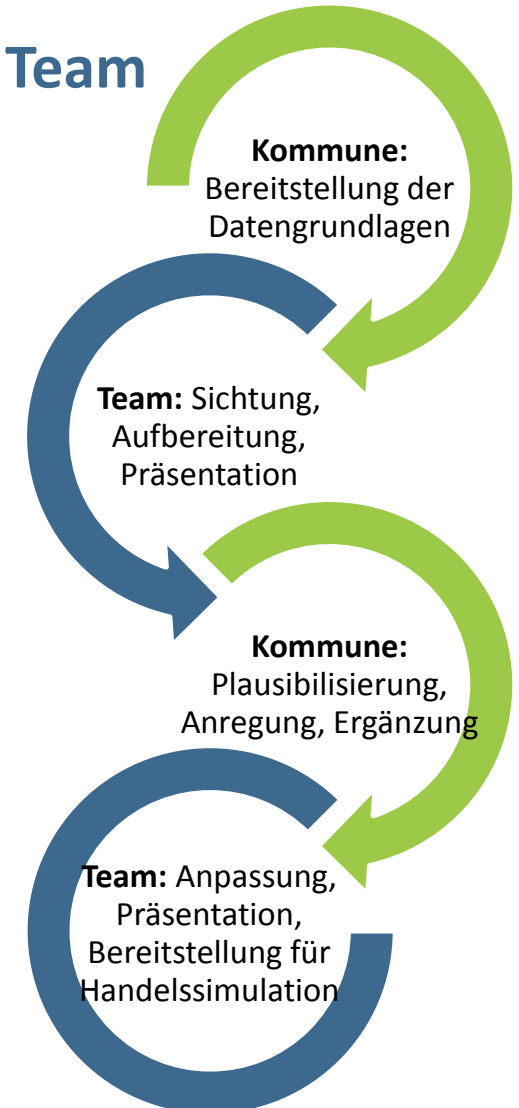
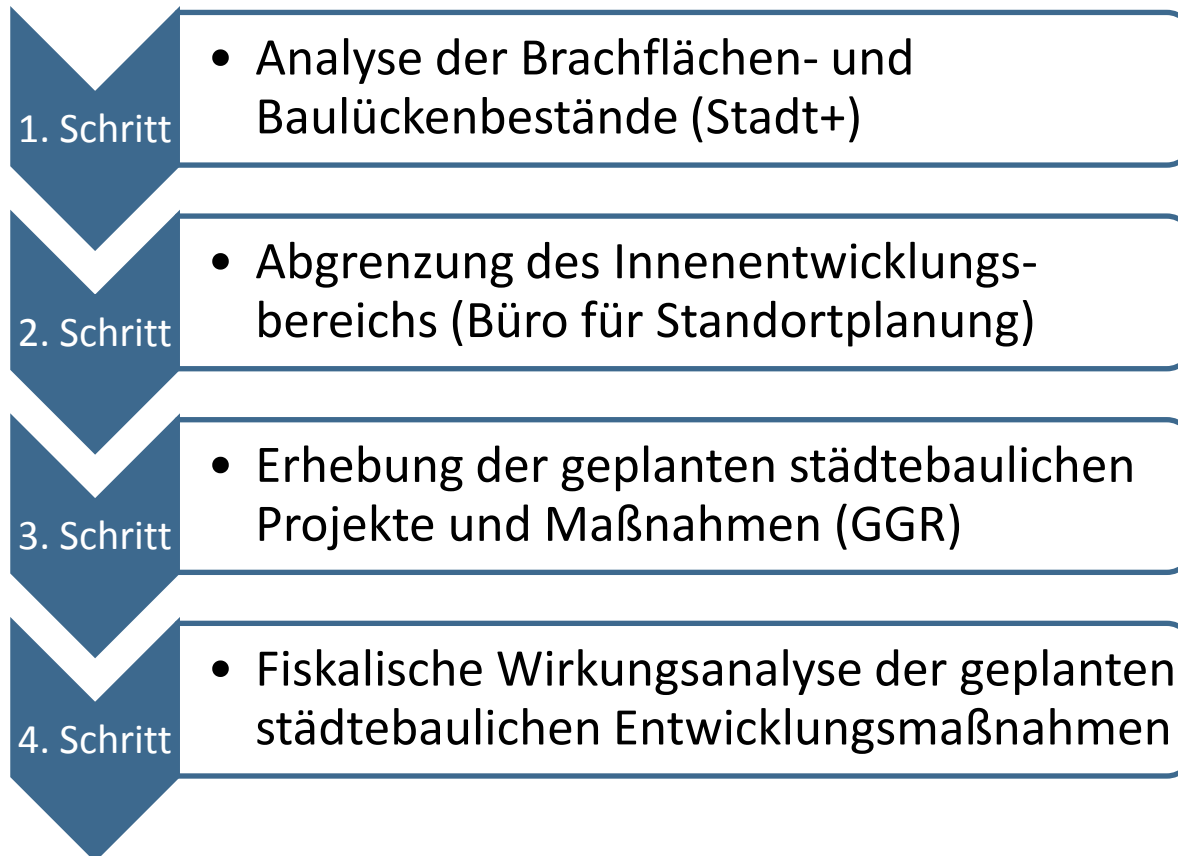
Kontrolliertes Feldexperiment

(Projektphase II, ab 2014)

- Erweiterung auf bis zu **100 Kommunen** unterschiedlicher Eigenschaften



Informationsaustausch zwischen Kommunen & Team Standardtypischer Ablauf





Inhalt

- Ziel und Ablauf des Modellversuchs
- **Funktionsweise des Flächenhandels**



Warum brauchen wir den Flächenhandel?

- Flächeninanspruchnahme und Zersiedelung zu hoch (führt zu Flächenversiegelung, steigenden Infrastrukturkosten, Verödung der Innenstädte etc.)
- Kommunen können Problem nicht alleine lösen („Ruinöser Wettbewerb“)
- Stärkere zentralistische Planung schränkt Kommunen zu stark ein
- Daher lassen sich mit Planung nur qualitative flächenpolitische Ziele erreichen

Lösung:

- Kombination / Ergänzung der bewährten planungsrechtlichen **„qualitativen Steuerung“** mit einem Flächenhandelssystem zur **„quantitativen Steuerung“**

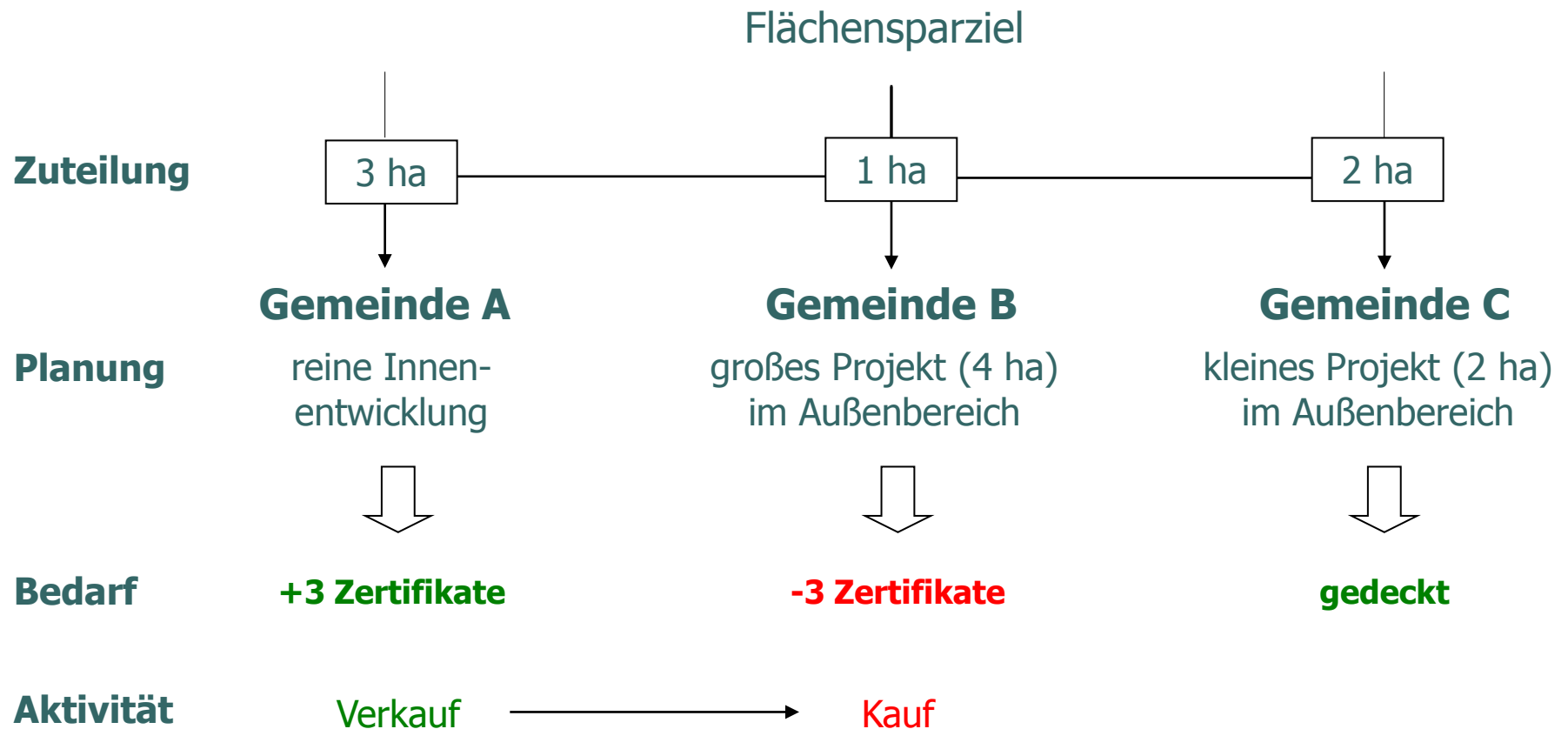
Vorteil:

- Sichere Zielerreichung (**„Cap“**) bei Erhaltung kommunaler Spielräume (**„Trade“**)

Wie funktioniert der Flächenhandel?

- Ein Flächensparziel wird in Form von „Zertifikaten“ verbrieft und auf die Kommunen verteilt.
- Wenn eine Kommune ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen. Für die Bebauung im Innenentwicklungsbereich sind keine Zertifikate erforderlich.
- Zertifikate sind zwischen Kommunen frei handelbar.
- Die Zertifikate werden zu Beginn jedes Jahres auf die Kommunen verteilt. Sie können von den Kommunen für spätere Aktivitäten angespart werden.
- Die Regelungen des Raumordnungs- und Naturschutzrechts bleiben unverändert.
- Durch die Rücknahme bestehender Baurechte können die Kommunen zusätzliche Zertifikate generieren (sog. „Weiße Zertifikate“).

Funktionsweise des Handels



Was ist zertifikatpflichtig?

Faustformel: Alle Planungsverfahren die den Außenbereich berühren

Zertifikatpflichtig:

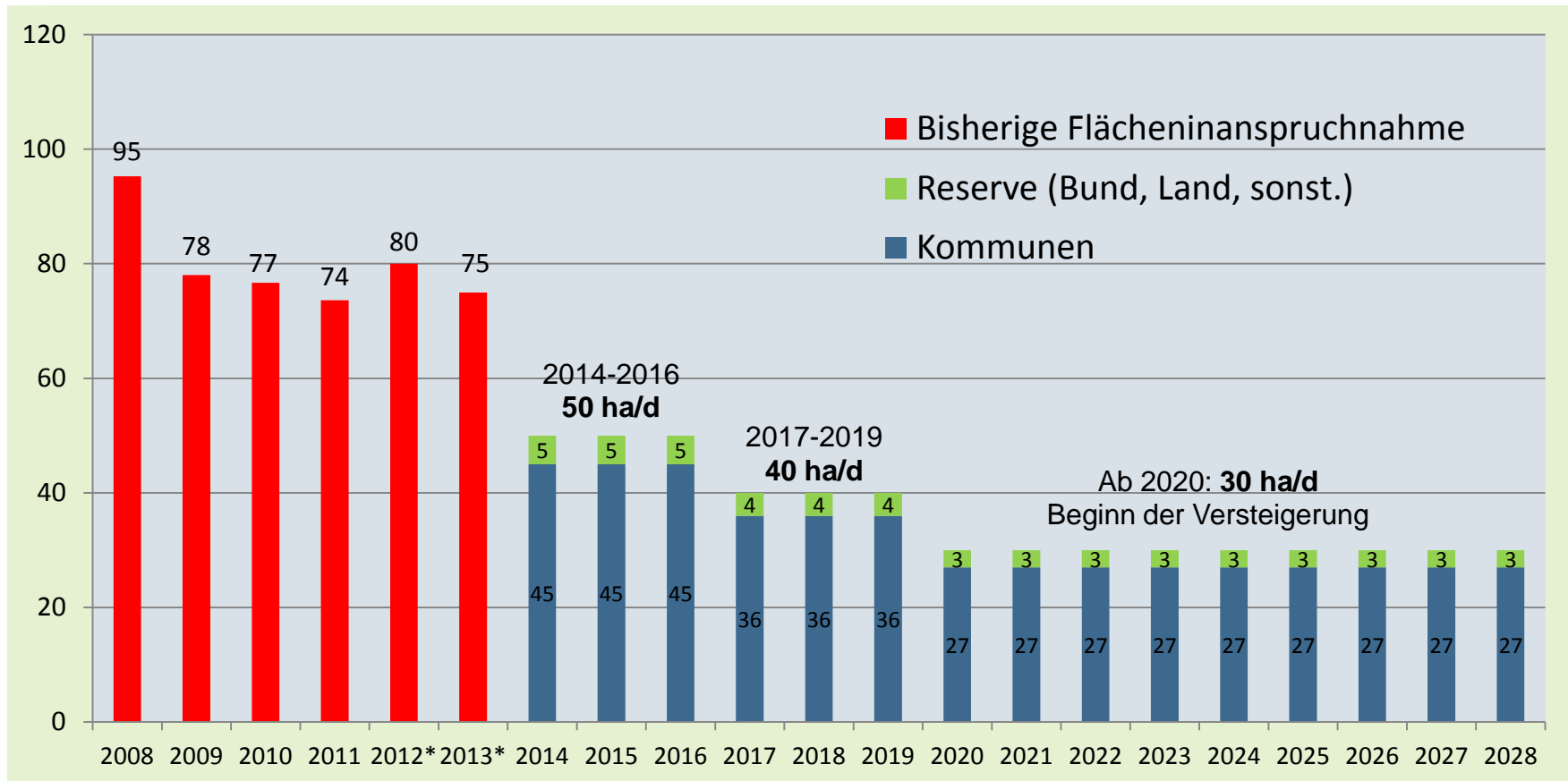
- „Normale“ Bebauungsplan-Verfahren nach BauGB
- „Entwicklungssatzung“ nach §34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB
- „Ergänzungssatzung“ nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
- „Außenbereichssatzung“ nach §35 (6) BauGB

Nicht zertifikatpflichtig:

- „Klarstellungssatzung“ nach §34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Sämtliche Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, die kein Planungsverfahren benötigen

Welche Flächensparziele sollen erreicht werden?

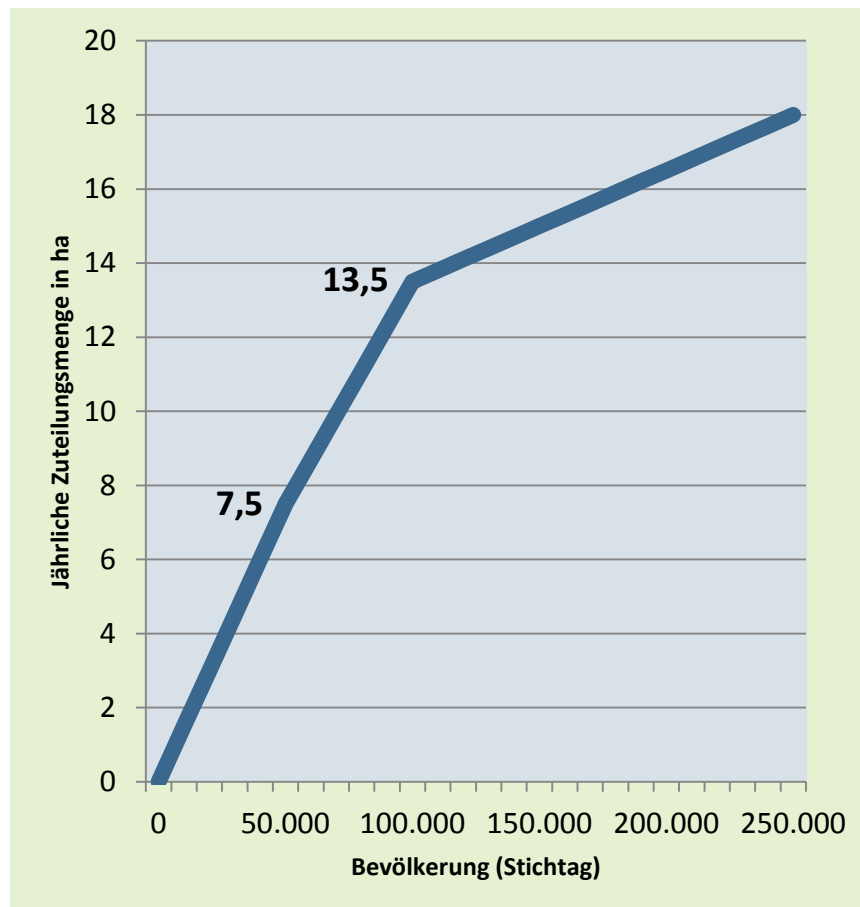
Schrittweiser Rückgang auf bundesweit 30 Hektar pro Tag bis 2020



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt; * Eigene Schätzung auf Basis der Bautätigkeit

Wie werden die Zertifikate zugeteilt?

Auf Basis der Bevölkerung (Stichtag) und Größenklasse



Zuteilungsformel
(für bundesweit 30 ha/d)

bis 50.000 Einwohner:

0,15 ha pro Jahr & 1.000 Einwohner

50.000 bis 100.000 Einwohner:

7,5 ha +

0,12 ha pro Jahr & 1.000 Einwohner

größer 100.000 Einwohner:

13,5 ha +

0,03 ha pro Jahr & 1.000 Einwohner