

4.3. Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes

Der Begriff „städtebaulicher Entwicklungszustand“ wird am besten klar, wenn man sich die historische Entwicklung der Nutzung von Boden anschaut: Wie entwickelt sich Boden vom Acker oder der Wiese zum Bauland?

Daher stellt sich zunächst die Frage, ob man auf einem bestimmten Grundstück überhaupt bauen darf. Es gibt mehrere Klassifizierungen für Boden, der nur eingeschränkt²⁵ bebaut werden darf:

- (1) 1. Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- (1) 2. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- (2) Bauerwartungsland (es besteht die Erwartung einer zukünftigen baulichen Nutzung)
- (3) Rohbauland (ist offiziell zur Bebauung vorgesehen, es fehlen aber noch Voraussetzungen)

Dazu Wertermittlungsverordnung (WertV) § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie ... in absehbarer Zeit²⁶ nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, (Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft)“

Hierunter versteht man also Äcker, Wälder und Wiesen, die gemäß der Erwartung in den nächsten Jahrzehnten niemand anders zu nutzen gedenkt.

„2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft).“

Hierunter versteht man also Äcker, Wälder und Wiesen, die niemand in den nächsten Jahrzehnten als Bauland würde nutzen wollen, die sich aber für andere, nicht bauliche Zwecke eignen, z.B. Campingplätze, Golfplätze, Gärtnereien, Baumschulen usw.

²⁵ Es darf keine *vollwertige* Wohn- oder Gewerbebebauung stattfinden, sondern nur der gestatteten Nutzung *untergeordnete* Bebauung.

²⁶ Als absehbare Zeit wird üblicherweise ein Zeitraum von 20 Jahren angesehen

„(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.“

Hier wird aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde von der Bevölkerung angenommen, dass es in den nächsten Jahren zu Bauland werden wird. Kann man beispielsweise erkennen, dass die Gemeinde wirtschaftlich wächst und ein Zuzug existiert und in den letzten Jahrzehnten die Gemeinde baulich gesehen immer in eine bestimmte Richtung gewachsen ist (zum Beispiel in einem Tal immer flussaufwärts), dann erwartet die Bevölkerung, dass die Gemeinde in der gleichen Richtung neue Baugebiete ausweisen wird. Daher werden die Landwirtschaftsflächen am Rande eines solchen bereits bestehenden Wohngebietes sicherlich von der Bevölkerung als Bauerwartungsland betrachtet – und damit bereits wertvoller als die Äcker und Wiesen, die nicht in diesem Gebiet liegen.

„(3) Rohbauland sind Flächen, die ... für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung²⁷ aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Rohbauland ist von bauplanerischer Seite bereits als Bauland ausgewiesen, ihm fehlen aber noch bestimmte Voraussetzungen, die für die Qualifikation als baureifes Land notwendig sind. Die beiden Gruppen von Voraussetzungen sind (a) die Erschließung und (b) die Gestaltung der Grundstücke²⁸.

Von (1) hin zu (3) wird der Grund und Boden mehr wert. Von reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft bis hin zu Rohbauland nimmt der Wert in dem Maße zu, wie man dem Zustand „baureifes Land“ näher kommt.

Baureifes Land (auch „Bauland“) ist schließlich derjenige städtebauliche Entwicklungszustand, wo *tatsächlich* gebaut werden darf, anders ausgedrückt, wo jeder mann unmittelbar ein Recht darauf hat zu bauen: „(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“

²⁷ Durch Anlage oder Ausbau der Zugangswege, Kanalisation usw. für die Bebauung vorbereiten (Duden)

²⁸ Äcker sind z.B. meistens sehr lang, dafür aber oftmals sehr schmal, und haben somit nicht die Form, die für Baugrundstücke zumeist gebraucht wird.