

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	X
Abbildungsverzeichnis	XI
Übersichtsverzeichnis	XII
Autorenverzeichnis	XIII
Executive Summary	XV
 1 Vorbemerkung	 1
 2 Zum methodischen Ansatz	 3
 3 Akteursspezifische Verhaltenshypothesen	 7
3.1 Kommunale Akteure und Flächenausweisung.....	7
3.2 Flächennutzung.....	13
 4 Zielvorgaben	 17
4.1 Das Zieldreieck »Bauen und Wohnen«	17
4.2 Das Zieldreieck »Verkehr«.....	19
4.3 Das Zieldreieck »Standort für Industrie und Gewerbe«	20
 5 Auswahl bestehender Regulierungsmechanismen für die Durchsetzung der Umwelthandlungsziele.....	 23
5.1 Reduzierung der Flächenausweisung.....	23
5.1.1 Einflüsse raumplanerischer Vorgaben des Bundes und der Länder...	23
5.1.2 Einflüsse baurechtlicher Vorgaben	25
5.1.2.1 Flächennutzungsplan.....	25
5.1.2.2 Bebauungsplan	27
5.1.2.3 Vorhaben- und Erschließungspläne	28

5.1.2.4 Innen- und Außenbereichssatzungen	28
5.1.3 Einflüsse der örtlichen Landschaftsplanung	31
5.1.4 Ausweisungsrelevante fiskalische Anreize	32
5.2 Reduzierung der Versiegelung.....	33
5.2.1 Einflüsse ordnungsrechtlicher Vorgaben	33
5.2.2 Einflüsse subventionspolitischer Instrumente im Wohnungsbau.....	34
5.2.3 Einflüsse abgabenrechtlicher Instrumente mit Wirkungen auf Flächennutzungen	37
5.2.3.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe.....	37
5.2.3.2 Abwassergebühren.....	38
5.2.3.3 Erschließungsbeiträge	38
5.3 Zwischenfazit.....	39
6 Ergänzende Anreizinstrumente für zielkonforme Verhaltensänderung.....	41
6.1 Auswahl der Instrumente	41
6.2 Handelbare Flächenausweisungsrechte	44
6.3 Der kommunale Finanzausgleich als Steuerungs-instrument für das Ausweisungsverhalten von Gemeinden	47
6.3.1 Aufgaben des Finanzausgleichs	48
6.3.2 Die Funktionsweise des kommunalen Finanzausgleichs	48
6.3.3 Lenkungsabsichten im bestehenden System	50
6.3.4 Steuerungsmöglichkeiten bei der Flächenausweisung	51
6.3.4.1 Handlungsbedarf.....	51
6.3.4.2 Bedarfsorientierte Schlüsselzuweisungen	52
6.3.4.3 Zweckzuweisungen zur Lenkung der Flächenausweisung	56
6.3.4.4 Gegenfinanzierung.....	61
6.4 Flächennutzungssteuer	62
7 Instrumentenspezifische Wirkungsabschätzung.....	71
7.1 Flächenausweisungsrechte.....	71
7.1.1 Das Mengen- und Preisgerüst	71
7.1.2 Belastung.....	76
7.1.3 Lenkung	82
7.1.3.1 Wohnungsbau	82
7.1.3.2 Gewerbe- und Industriebau.....	85
7.1.3.3 Gemeinden.....	86
7.1.4 Schlußfolgerungen.....	88
7.2 Kommunaler Finanzausgleich	88
7.2.1 Allgemeine Einschätzung	88
7.2.2 Ergebnisse der Befragung	92
7.2.3 Schlußfolgerungen	100
7.3 Flächennutzungssteuer	101

7.3.1 Mengengerüst.....	101
7.3.2 Belastung.....	102
7.3.2.1 Land- und Forstwirtschaft.....	102
7.3.2.2 Wohnungsmarkt.....	103
7.3.2.3 Industrie und Gewerbe.....	105
7.3.3 Lenkung.....	106
7.3.3.1 Land- und Forstwirtschaft.....	106
7.3.3.2 Wohnbauflächen.....	107
7.3.3.3 Industrie und Gewerbe.....	114
7.3.3.4 Versiegelte Flächen der Gebietskörperschaften.....	117
7.3.4 Schlußfolgerungen.....	123
8 Instrumentelle Interdependenzen.....	125
8.1 Zielerreichung durch ein einzelnes Instrument.....	125
8.2 Vorteile des gemischten Instrumenteneinsatzes.....	127
9 Zusammenfassung und Empfehlung.....	131
Anhang.....	137
Literatur.....	139

Tabellenverzeichnis

Tabelle 6.1: Steuermeßzahlen und Steuerklassen	70
Tabelle 7.1: Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1995	74
Tabelle 7.2: Durchschnittlicher Kaufpreis von Bauland in Niedersachsen	75
Tabelle 7.3: Durchschnittlicher Kaufpreis von baureifem Bauland in Niedersachsen nach Gemeindegrößenklassen	75
Tabelle 7.4: Haushalte mit Haus- und Grundbesitz im Vergleich zur Gesamtheit der privaten Haushalte	81
Tabelle 7.5: Durchschnittlicher Immobilienbesitz pro Haushalt in Dm zum Verkehrswert	82
Tabelle 7.6: Basissteuersätze der Flächennutzungssteuer von Steuerklasse I bis V bei aufkommensneutraler Ausgestaltung (DM/ha)	104
Tabelle 7.7: Basissteuersätze der Flächennutzungssteuer von Steuerklasse VI bis VII bei aufkommensneutraler Ausgestaltung (DM/qm versiegelte Fläche)	104
Tabelle 7.8: Belastungsprofil von Industrie und Gewerbe	107
Tabelle 7.9: Wirkungsimpuls und -übertragung in den gebildeten Standardsituationen	110
Tabelle 7.10: Technische und ökonomische Kenndaten des Beispielhauses	113
Tabelle 7.11: Reagibilitätsmaße bei unterschiedlichen Steuersätzen	114
Tabelle 7.12: Bauwerkskosten für Einkaufszentrum mit 10.000 qm Bruttogeschosßfläche - eingeschossige Lösung	118
Tabelle 7.13: Bauwerkskosten für Einkaufszentrum mit 10.000 qm Bruttogeschosßfläche - zweigeschossige Lösung	118
Tabelle 7.14: Übersicht zur Kostenstruktur des Pilotvorhabens Elbeallee Köln-Chorweiler	122
Tabelle 7.15: Entsiegelungsmaßnahmen gefördert vom Land Hessen	123
Tabelle 7.16: Fiktive Lenkungswirkungen berechnet auf der Basis des technischen Entsiegelungspotentials im Landschaftsverband Westfalen-Lippe - nur Verkehrsfläche	124

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 6.1: Wirkungsweise von Flächenausweisungsrechten, kommunalem Finanzausgleich und Flächennutzungssteuer	44
Abbildung 7.1: Preisreaktionen auf marginale Flächenausweisungsverknappung	77
Abbildung 7.2: Zusammenhang von monatlichem Haushaltsnettoeinkommen und Versiegelungsbedarf pro Wohneinheit in qm versiegelte Fläche	106
Abbildung 7.3: Das Baumanagement als vernetztes System	111
Abbildung 7.4: Lagersystemvergleich: Investition pro t Lagerkapazität in Abhängigkeit der Grundstückspreise	117
Abbildung 7.5: Die Entscheidungssituation zwischen ebenerdiger Parkfläche und eingeschossiger Tiefgarage	119
Abbildung 8.1: Die Beeinflussung der Flächensubstitutionsentscheidung beim Eigenheimbau durch Flächenausweisungsrechte, kommunalen Finanzausgleich (KFA) und Flächennutzungssteuer	130

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 4.1: Zieldreieck im Bereich Bauen und Wohnen.....	19
Übersicht 4.2: Zieldreieck im Bereich Verkehr	20
Übersicht 4.3: Zieldreieck im Bereich Standorte für Industrie und Gewerbe	21
Übersicht 6.1: Nutzungsklassen der Flächennutzungszuweisungen	45
Übersicht 6.2: Mögliche Nebenansätze.....	52
Übersicht 6.3: Die Steuerklassen der Flächennutzungssteuer	69
Übersicht 7.1: Beispiel für Belastungen aus den Ausweisungsrechten bei Überwälzung von den Gemeinden auf die Eigentümer.....	79
Übersicht 7.2: Beispiel für Belastungen aus den Ausweisungsrechten bei Überwälzung von den Eigentümern auf die Nutzer	80
Übersicht 7.3: Beispielsrechnung für Kfz-Betriebe unterschiedlicher Flächen- intensitäten	83
Übersicht 7.4: Beispielsrechnung für Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes unterschiedlicher Flächenintensitäten.....	83