



**Bündnis  
zum  
Flächensparen**

# Tagungsband

**2. Bayerisches Flächenspar-Forum**

**30.09. - 01.10.2009**



veranstaltet von der  
Bayerischen Akademie für  
Naturschutz und Landschaftspflege





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## Inhaltsverzeichnis

### **Grußwort**

Wolfgang Lazik, Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit..... 1

### **Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement – Themen, Projekte und erste Ergebnisse des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA**

Dr. Stephanie Bock, Deutsches Institut für Urbanistik ..... 7

### **Flächenmanagement-Datenbank**

Dr. Frank Molder, Baader Konzept GmbH ..... 15

### **Flächensparen als Handlungsschwerpunkt des Bund Naturschutz**

Richard Mergner, Bund Naturschutz in Bayern e.V. .... 23

### **Flächensparen durch Innenentwicklung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung**

Beatrix Drago, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung..... 31

### **Flächenmanagement in der Allianz Hofheimer Land**

Wolfgang Borst, 1. Bürgermeister Stadt Hofheim ..... 37

### **Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit & Ausblick auf die Exkursion**

Arthur Arnold, 1. Bürgermeister Gemeinde Euerbach ..... 47

### **Strategien zum Flächensparen**

Dr. Bernd Weiß, Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium des Innern ..... 51

### **Lösungsansätze zur Neunutzung von Althofstellen**

Jörg Franke, Architekten Franke & Messmer..... 59

### **Umnutzung leerstehender Bausubstanz; verantwortungsvolle Zukunft für Gebäude und Umfeld**

Thomas Lauer, Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V..... 69

### **Fläche, Energie und Ortsplanung Baudirektor**

Christian Schiebel, Regierung von Oberbayern..... 79

### **Innenentwicklung und Demografie; Strategien und Fördermöglichkeiten**

Manfred Grüner, Regierung von Unterfranken..... 85

**Referenten** ..... 89

**Teilnehmer** ..... 91





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Grußwort**

Wolfgang Lazik

Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit

Sehr geehrter Herr Dr. Goppel  
sehr geehrte Herren Bürgermeister  
sehr geehrte Damen und Herren

### „Nahrung wächst nicht auf Beton“

Unter dieser Überschrift war am 17.09.2009 ein Artikel in den „*Nürnberger Nachrichten*“ zu lesen, der auf eine Ausstellung zum Thema „Flächensparen“ in Zirndorf hinwies, die bis vorgestern dort zu sehen war.

Die Tatsache, dass diese Ausstellung von Umwelt- und Innenministerium gemeinsam mit dem Bund Naturschutz, der Bayerischen Architektenkammer und der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung erstellt wurde, zeigt den breiten gesellschaftlichen Konsens, der sich mittlerweile zu diesem Thema etabliert hat.

Auch die Tatsache, dass wir uns bereits zum zweiten Mal zusammenfinden, um über Wege heraus aus einem ungebremsten Flächenverbrauch zu diskutieren, zeigt, wie aktuell und dringlich diese Fragestellungen sind.

Zu diesem zweiten Bayerischen Flächenspar-Forum darf ich Ihnen auch die herzlichen Grüße des Bayerischen Umweltministers Dr. Markus Söder und unserer Staatssekretärin Melanie Huml überbringen.

Jeden Tag verbrauchen wir in Bayern 16,4 Hektar (2008) Freiflächen auf der sprichwörtlichen „grünen Wiese“ für Straßen, Siedlungen oder Gewerbegebiete. Das ergibt jedes Jahr eine Fläche dreimal so groß wie die Stadt Schweinfurt.

Rege Bautätigkeiten signalisieren auf den ersten Blick Wachstum, Arbeitsplätze und eine prosperierende Wirtschaft, worüber man sich zunächst sicherlich freuen kann. Die Kehrseite der Medaille ist aber, dass wir mit jedem zugebauten Hektar wertvolles Zukunftskapital und ein Stück unserer liebenswerten Heimat verlieren.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### Boden hat elementare Schutzfunktionen

Mit dem Boden gehen auch seine elementaren Funktionen verloren:

Unsere Böden sind unverzichtbare Grundlage für unsere Ernährung.

Intakte Böden binden CO<sub>2</sub>, wirken ausgleichend auf das lokale Klima, leisten also einen Beitrag zum Klimaschutz.

Natürliche und unbelastete Böden sorgen für reines Trinkwasser, denn sie sind eine wichtige Schutz- und Filterschicht für das Grundwasser.

Gesunde Böden schützen vor Hochwasser! Bodenverdichtung und Bodenversiegelung behindern die Versickerung von Niederschlag in der Fläche und tragen so zur Verschärfung von Hochwässern bei.

Und nicht zuletzt sind intakte Natur und Landschaft Heimat für Tiere und Pflanzen und damit wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der bayerischen Artenvielfalt. Auch die Erholungsfunktion für die Menschen darf nicht vernachlässigt werden. Attraktive Landschaften fördern zudem den Tourismus.

### Flächensparen ist Ziel von Bund und Ländern!

Mittlerweile wird das Thema „Flächensparen“ vor dem Hintergrund des 30-Hektar-Zieles der Bundesregierung, d. h. den Flächenverbrauch in Deutschland bis 2020 auf 30 Hektar / Tag zu reduzieren, intensiv diskutiert.

Im Rahmen des Forschungsvorhabens „REFINA“ des Bundesforschungsministeriums wurden diverse Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs entwickelt und getestet. Sie haben heute Vormittag dazu schon Näheres gehört.

Ferner hat die Umweltministerkonferenz am 26.09.2009 die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) beauftragt,

1. Die Erfahrungen des Bundes und der Länder zur Umsetzung von Maßnahmen zum Flächensparen zu erörtern, darzustellen und zu bewerten,
2. die wichtigsten Handlungsfelder herauszuarbeiten und Vorschläge für notwendige Neu- und Weiterentwicklungen von Maßnahmen zu unterbreiten,



3. die Ergebnisse der „REFINA“- Forschungsvorhaben für die Nutzung im Vollzug aufzuarbeiten und weiterzuentwickeln.

Ein entsprechender Bericht ist der Umweltministerkonferenz im Juni 2010 vorzulegen. Die Bauministerkonferenz und die Ministerkonferenz für Raumordnung sind ebenso wie die kommunalen Spitzenverbände in diese Diskussion eingebunden. Bayern mit seiner langjährigen und vielfältigen Erfahrung beim Flächensparen ist in der Arbeitsgruppe zur Erarbeitung des Berichtes stark vertreten.

#### Instrumentendiskussion in Bayern

Es ist ein erklärtes Ziel der der Bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch in Bayern weiter deutlich zu verringern. Das Bayerische Kabinett hat sich bereits im Mai dieses Jahres mit den bisherigen Aktivitäten, Erfahrungen und Erfolgen zur Flächeninanspruchnahme in Bayern befasst. Die Staatsministerien haben eine Reihe unterschiedlicher Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Flächensparziel dienen. Das Kabinett hat das Umweltministerium gebeten, auf interministerieller Ebene weitere Handlungsmöglichkeiten zu diskutieren, zu bewerten und bis zum Jahresende konkrete Maßnahmen vorzuschlagen.

#### Flächensparen als gemeinsames Anliegen

Im Jahr 2003 haben Umwelt- und Innenministerium gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden und 23 weiteren Partnern das „Bündnis zum Flächensparen“ ins Leben gerufen. Die Partner haben sich verpflichtet, zu einer Reduzierung des Flächenverbrauches beizutragen. Inzwischen sind es 41 Bündnispartner aus nahezu allen gesellschaftlichen Bereichen, so zum Beispiel die Naturschutzverbände, Bildungseinrichtungen, Architekten, Planer, Kirchen, Wirtschaft sowie Hochschulen. Gemeinsam wollen wir damit in Bayern das Bewusstsein für die Vorteile des Flächensparens fördern und vor allem die Kommunen für das Flächensparen gewinnen.

#### Für die Praxis: Kommunales Flächenmanagement

Unser vordringliches Anliegen ist es, dass die Kommunen für ihre Entwicklung vorrangig innerörtliche Flächenreserven nutzen. Dieser Vorrang der Innenentwicklung ist auch im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm verankert. Dafür geeignete Baulücken, Brachflächen, stillgelegte Betriebe oder ungenutzte landwirtschaftliche Hofstellen gibt es in fast jeder Kommune. Alle unsere Modellprojekte der letzten Jahre haben ge-



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

zeigt: In den Pilotkommunen waren durchschnittlich mehr als 20 Prozent der Gebäude- und Freiflächen für eine Innenentwicklung nutzbar!

#### Innenentwicklung rechnet sich!

Gemeinden erhoffen sich von neuen Baugebieten immer noch zusätzliche Einnahmen. Inzwischen ist aber erwiesen, dass die Folgekosten für Erschließung und Infrastruktur in der Praxis höher liegen können als die zusätzlichen Einnahmen. Dies gilt für Wohngebiete ebenso wie für neue Gewerbebetriebe. Dagegen sieht die Bilanz bei Innenentwicklung und Flächenmanagement deutlich günstiger aus! Auch für die Bauherren können sich Kostenvorteile ergeben: Durch zentrale Wohnstandorte fallen geringere Mobilitätskosten an.

#### Neue Datenbank erleichtert Flächensparen

Erfolgreiche Innenentwicklung braucht natürlich auch die richtigen Instrumente. Bereits 2003 haben wir deshalb allen bayerischen Kommunen eine Arbeitshilfe mit konkreten Umsetzungshinweisen zur Verfügung gestellt. Für 2010 ist eine überarbeitete Neuauflage vorgesehen.

Seit diesem Sommer stellen wir allen bayerischen Kommunen ein neues Instrument zur Verfügung: Die Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt, die Sie heute im Rahmen des Flächenspar-Forums testen können. Mit ihr können jetzt auch kleine Kommunen ohne großen technischen Aufwand an einem handelsüblichen PC ein Baulücken- und Brachflächenkataster anlegen. Die Datenbank unterstützt die Kommunen zusätzlich bei der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern von Baulücken und Leerständen. Sie kann sogar zur Grundstücksbörse ausgebaut werden, wenn die Eigentümer verkaufswillig sind und einer Veröffentlichung zustimmen. Eine zusätzliche Funktion gibt der Kommune die Möglichkeit, ihren künftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln. Die Datenbank bildet jederzeit aktuell die Fortschritte bei der Innenentwicklung ab. Damit ist ein zielgerichtetes Monitoring der Entwicklung möglich.

Wir haben die guten Erfahrungen in Bayern und Baden-Württemberg mit der Eigentümeransprache schon Anfang 2009 in der Broschüre „Kleine Lücken - große Wirkung“ dargestellt und sie allen Kommunen zugesandt.





Alle diese Instrumente ermöglichen den Kommunen große Schritte nach vorne, denn

1. führen heute erst 21 Prozent der bayerischen Kommunen zwischen 2.000 und 50.000 Einwohnern ein Kataster über ihre Möglichkeiten der Innenentwicklung, und
2. ist ohne ein solches Kataster eine sinnvolle Bedarfsabschätzung unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale nicht möglich.

Mit der Datenbank kommen wir unserem Ziel, unsere wertvollen Böden zu erhalten, also ein wesentliches Stück näher, aber nur, wenn dieses Instrument von den Kommunen auch eingesetzt wird.

#### Datenbank jetzt bayernweit etablieren!

Ein guter Anfang für die bayernweite Etablierung der Datenbank ist hier in der Region gemacht!

Die Kommunen der „Allianz Oberes Werntal“, mit deren Hilfe sie erstellt wurde, setzen die Datenbank ebenso ein wie die sieben Kommunen der „Allianz Hofheimer Land“ im Landkreis Haßberge.

Auch im Landkreis Bad Kissingen und im restlichen Landkreis Schweinfurt ist sie in Betrieb gegangen und wird derzeit mit Daten gefüllt.

Wir danken für diese Vorreiterrolle, die schon spürbar nach ganz Unterfranken ausstrahlt! Mit Regionalveranstaltungen in allen Regierungsbezirken werden wir zusätzlich für den Einsatz der Datenbank werben. Unser Ziel ist es, dass diese Datenbank in den nächsten Jahren möglichst umfassend in den bayerischen Kommunen eingesetzt wird.

Der bayerische Umweltminister Dr. Markus Söder und der bayerische Innenminister Joachim Herrmann haben mit einem gemeinsamen Schreiben die Datenbank allen bayerischen Kommunen übermittelt. Darin haben sie auch an die Verpflichtung zur Innenentwicklung erinnert und die Anwendung nachdrücklich empfohlen.

#### Information und Dialog

Nur wer weiß, wie wichtig der Boden für uns ist, versteht, warum er geschützt werden muss und nicht über Gebühr versiegelt werden darf. Wir wollen das Bewusstsein für



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

die Notwendigkeit des Flächensparens weiter schärfen und unsere Aktivitäten im Dialog mit den Kommunen weiterentwickeln. Dazu werden wir das Flächenspar-Forum und die Regionalveranstaltungen zum Thema „Flächenmanagement-Datenbank“ in den nächsten Monaten nutzen.

### Schlussappell

Unsere bayerischen Kommunen müssen sich weiter entwickeln können und auch dürfen! Die Bayerische Staatsregierung bekennt sich ausdrücklich dazu.

Der Trend der vergangenen Jahrzehnte, immer weiter in die Fläche hinaus zu wachsen, führt aber in eine teure Sackgasse. Durch Flächensparen sparen wir Zeit und Geld, schonen unsere wertvollen bayerischen Böden und unsere liebenswerte bayerische Heimat.

In diesem Sinne wünsche ich dem Flächenspar-Forum einen erfolgreichen Verlauf, viele interessante Gespräche und Diskussionen.

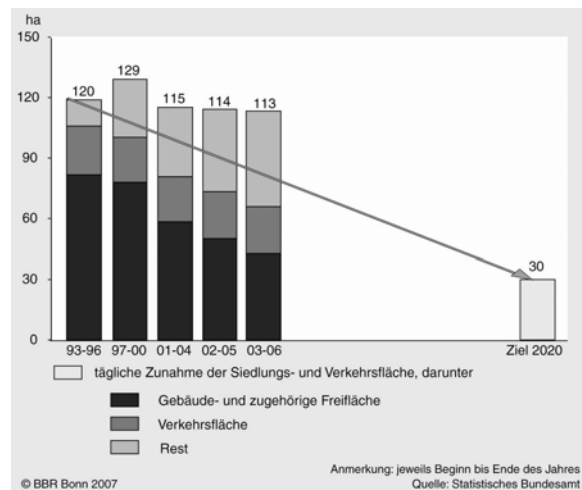
## Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement – Themen, Projekte und erste Ergebnisse des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA

Dr. Stephanie Bock

Deutsches Institut für Urbanistik

### 1. Forschung zur nachhaltigen Flächennutzung: Anlass, Ziele und Beteiligte

Dem in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie formulierten Ziel der Reduzierung des täglichen Wachstums der Siedlungsflächen auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 steht eine tatsächliche Inanspruchnahme für Siedlungszwecke gegenüber, die sich von 1992 mit 120 ha pro Tag über 105 ha im Jahr 2002 auf 118 ha im Jahr 2005 kaum verändert hat. Der Trend zur flächenintensiven Siedlungsentwicklung scheint ungebrochen, auch wenn sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke mittlerweile geringfügig verlangsamt (vgl. Statistisches Bundesamt 2007).<sup>1</sup>



Dieser Umgang mit Fläche gefährdet in einem dicht besiedelten Land wie Deutschland nicht nur die biologische Vielfalt, sondern auf Dauer auch die Lebensqualität breiter Bevölkerungsschichten. Von besonderer Brisanz sind neben den sozialen und ökologischen Auswirkungen auch die gesamtwirtschaftlichen Folgen der bisherigen Praxis der Flächeninanspruchnahme. So verursacht sie auf Grund ihres Umfangs und ihrer größtenteils geringen Nutzungsdichte hohe (und momentan noch nicht internalisierte) Erschließungskosten für verkehrliche und sonstige Infrastruktur.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (2007): Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche: 113 Hektar/Tag, Pressemitteilung Nr. 436 vom 31.10.2007



An dieser Ausgangssituation setzt seit 2006 der Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ kurz: REFINA des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) an (vgl. [www.refina-info.de](http://www.refina-info.de))<sup>2</sup>. Gestützt auf vorliegende Forschungsergebnisse und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen regionalen Rahmenbedingungen werden bis 2010 innovative Lösungsansätze und Strategien für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement erarbeitet und in Form von Demonstrationsvorhaben geprüft und umgesetzt. Mit Bezug auf die flächenpolitischen Mengen- und Qualitätsziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung steht die Entwicklung von Lösungen für einen effizienten Umgang mit Grund und Boden im Mittelpunkt der geförderten Forschungsaktivitäten. Der Schwerpunkt liegt dabei einerseits auf der Entwicklung räumlicher, rechtlicher, ökonomischer, organisatorischer oder akteursbezogener Innovationen und Modifikationen bestehender Instrumente, Strategien und Vorgehensweisen und andererseits auf der Durchführung von standortbezogenen, kommunalen und regionalen Modellvorhaben.

Diese unterschiedlichen Herausforderungen annehmend orientieren sich die im Rahmen von REFINA geförderten Projekte an einer Reihe von Qualitätskriterien, die dazu beitragen sollen, innovative Ansätze zu entwickeln und ihre Umsetzung zu erproben:

*Handlungsorientierung:* REFINA-Projekte beschränken sich nicht auf Forschungsaktivitäten, sondern beinhalten die Prüfung und Umsetzung der entwickelten Ansätze und Strategien in Demonstrationsvorhaben.

*Akteurskooperation:* Die wissenschaftliche Bearbeitung der Fragestellungen erfolgt in fachübergreifender Zusammenarbeit von Wissenschaftseinrichtungen, Kommunen und Unternehmen in integrierten Verbundprojekten, d.h. in enger Zusammenarbeit mit der Praxis.

*Übertragbarkeit:* Die Ergebnisse der REFINA-Projekte sollen beispielhaft auf andere Räume mit ähnlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen „Randbedingungen“ übertragbar sein.

---

<sup>2</sup> Projektübergreifende Begleitung des Förderschwerpunktes REFINA 2008: Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement - Themen und Projekte des Förderschwerpunktes REFINA. Berlin. Herunterzuladen unter <http://www.refina-info.de/de/refina-veroeffentlichungen/index.phtml>

Am Förderschwerpunkt REFINA sind bundesweit über 100 Vorhaben in 45 Forschungsverbänden und Einzelprojekten beteiligt. Neben Projektpartnern aus Hochschulen, wissenschaftlichen Instituten und privaten Büros sind über 70 Kommunen aktiv in die Verbundprojekte eingebunden. Zudem arbeiten etwa 15 weitere Gebietskörperschaften (Kreise, Regionalverbände etc.) mit. Vertreten sind Kommunen jeder Größenordnung. Aufgrund ihrer heterogenen Entwicklungsbedingungen (wachsend, schrumpfend, stagnierend) stehen sie für die aktuell sehr unterschiedliche Situation in den Städten und Gemeinden, vor deren Hintergrund die Lösungsansätze für einen nachhaltigen Umgang mit Fläche unterschiedlich ausgestaltet sein müssen. Zudem wurde am Deutschen Institut für Urbanistik eine projekt- und fachübergreifende Begleitung des Förderschwerpunkts eingerichtet, zu deren Aufgaben vor allem die projektübergreifende Vernetzung, Integration, Synthese und Dokumentation von Forschungsergebnissen sowie der Wissens- und Ergebnistransfer, die Ausgestaltung des REFINA-Internetangebots, die Konzeption und die Durchführung internationaler REFINA-Aktivitäten zählen.



## 2. Themenspektrum und erweiterte Perspektiven

Das Themenspektrum im Förderschwerpunkt REFINA ist überaus breit gefächert; die Zugänge zu den Leitthemen „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ und „nachhaltiges Flächenmanagement“ sind zahlreich und vielfältig. Ein besonderes Merkmal der geförderten Forschungsprojekte ist die Schwerpunktsetzung auf prozessuale Aspekte, d.h. auf Fragen der Prozessteuerung, der Akteursaktivierung und der damit eng verbundenen Kommunikation des Themas Flächeninanspruchnahme. In den REFINA-Vorhaben wird die (Weiter-) Entwicklung von Instrumenten des nachhaltigen Flächenmanagements nicht auf einfache Kausalitäten reduziert. Ausgegangen wird vielmehr davon, dass neue Instrumente nicht zwangsläufig weniger Flächenverbrauch bedeuten und sich das Flächenreduktionsziel nicht immer durch Instrumente am effektivsten erreichen lässt. Deshalb sind Anwendung und Implementation ein direkter Bestandteil der Forschung.



### *2.1 Weiterentwicklung des Instrumentenkoffers für ein nachhaltiges Flächenmanagement*

Die (Weiter-)Entwicklung instrumenteller Ansätze eines nachhaltigen Flächenmanagements steht im Kern zahlreicher REFINA-Ansätze. So widmet sich eine Gruppe von Projekten vorrangig der Konzeption, Konkretisierung und Anwendung neuer Methoden und Instrumente. Hier geht es beispielsweise darum, Methoden zu entwickeln und zu erproben, mit denen bessere Boden- und Flächeninformationen gewonnen und nutzbar gemacht werden. Von anderen Projekten werden Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements entworfen und erprobt. Schließlich befasst sich ein weiterer Kreis von Projekten mit der Entwicklung neuer Instrumente der Kostenermittlung, um Transparenz über die tatsächlichen Kosten des Flächenverbrauchs herzustellen.

Auf die besondere Bedeutung **informatorischer Instrumente** wird in zahlreichen Debatten verwiesen, werden doch Informationsdefizite als eine wesentliche Ursache des gering ausgebildeten Problembewusstseins zum Flächenverbrauch einerseits und der unzureichend ausgebildeten Informationssysteme angesehen. Neben der Nutzung bereits bestehender Geodateninformationssysteme und der Auswertung von historischen und aktuellen Luftbildern z.B. in den Projekten „Automatisierte Fernerkundung“ und „Flächenbarometer“ stehen im Bereich der Flächeninformationen als eine Perspektive der Informationsverbesserung neue Methoden der flugzeug- und satellitengestützten Fernerkundung von Landnutzungsarten im Mittelpunkt. Entwickelt werden darüber hinaus Verfahren für differenziertere regionale und überregionale Analysen der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und deren Bewertung (Datengrundlagen, Datenmanagement, Trends und Szenarien). In ausgewählten Kommunen, in Modellregionen oder für das gesamte Bundesgebiet werden bestehende Methoden zur Erfassung und Bewertung von Raum- und Siedlungsstrukturen bewertet, modifiziert und exemplarisch angewendet. Auf einer anderen Maßstabsebene werden mit Bodeninformationen Voraussetzungen für Konzepte mit vergleichbaren Kriterien zur Bewertung der Schutzbedürftigkeit ausgewählter Flächen und zur Beurteilung von Bodenfunktionen im Rahmen von detaillierten Boden- und Flächenschutzkonzeptionen geschaffen.

Im Zuge einer nachhaltigen Raumnutzung kann die Revitalisierung von Brachflächen deutlich zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen. Bei den Instrumentarien zur Revitalisierung vornutzungsbelasteter Brachflächen sind **Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung** von besonderer Bedeutung. Ihr Ziel ist es, Kompromisse zwischen Standortnutzung und finanziellen Aufwand für die



---

Grundstücksaufbereitung zu finden. Im Rahmen von REFINA werden verlässliche und vergleichsweise kostengünstige Verfahren entwickelt und erprobt, die sowohl eine Charakterisierung der gesamten Fläche als auch eine Abschätzung liegenschaftsexterner Auswirkungen der am Standort vorhandenen Kontamination ermöglichen. Integrierte Bewertungsansätze für mögliche Revitalisierungs- bzw. Nachnutzungsoptionen von Brachflächen beinhalten u.a. eine Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung für die Stadtentwicklung, des marktorientierten Flächenwerts sowie der zu erwartenden Sanierungs- und Flächenaufbereitungskosten. Eng verknüpft mit fehlenden Informationen ist das unzureichende Wissen über **Kosten der Flächeninanspruchnahme**.<sup>3</sup> Kostentransparenz in der Flächenausweisung und bei der Wohnstandortwahl sowie eine eingehende Betrachtung langfristiger Folgekosten von Siedlungsinfrastruktur werden deshalb in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als bedeutsamer Ansatz einer vorausschauenden Flächenpolitik bewertet. So sind für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete und ihre Anbindung an das vorhandene Straßen- und Leitungsnetz nicht nur vielfältige Investitionen notwendig. Für die planende Kommune sind mit diesen neuen Standorten auch weitreichende Folgekosten u.a. für technische und soziale Infrastruktur verbunden, über die in vielen Fällen keine genauen Kenntnisse vorliegen. In REFINA wird davon, dass mehr Kostentransparenz die Nachhaltigkeit der Standortwahl und der Flächenausweisungspolitik verbessern kann und zu einer vorrangigen Nutzung kompakter, lage- und infrastrukturell gut integrierter Standorte beiträgt. Auch für private Haushalte entstehen bei der Nutzung neuer Flächen neue Ausgaben z.B. in Form von Kosten für Mobilität, die entweder nicht bekannt sind oder bei Entscheidungen über einen neuen Wohnort vergessen werden. Verschiedene REFINA-Projekte greifen diese Defizite mit der Entwicklung passender innovativer Werkzeuge auf und eröffnen durch eine stärkere Berücksichtigung ökonomischer Langzeitwirkungen Chancen für einen Paradigmenwechsel hin zu mehr Kostenbewusstsein und Generationengerechtigkeit beim Umgang mit der Resource Fläche. An die Kommunen richtet sich beispielsweise die Entwicklung eines kostenorientierten Umlageverfahrens zur Stärkung der Innenentwicklung, ein Berechnungstool zur Erfassung der fiskalischen Auswirkungen lokaler Siedlungsentwicklung

---

<sup>3</sup> Preuß, Thomas ; Floeting, Holger (Hrsg.) 2009: Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung, Berlin, 192 S.; (Beiträge aus der REFINA-Forschung, Reihe REFINA Band III). Herunterzuladen unter <http://www.refina-info.de/refina-veroeffentlichungen/reihe-refina/>





sowie Berechnungsmöglichkeiten für die Investitions- und Unterhaltungskosten der Siedlungsinfrastruktur. Fokus ist jeweils das Aufzeigen perspektivischer Kosteneinsparpotenziale bei der Innenentwicklung.

### *2.2 Steuerungsprozesse und Akteure*

Notwendiges Handwerkszeug für eine nachhaltige Flächennutzung liegt mittlerweile in vielfältiger und fundierter Weise vor, dennoch weisen viele Untersuchungen und vor allem ein Blick in die Praxis nach, dass eine Anwendung der Instrumente sowie die Steuerung und Kontrolle der Prozesse keine Selbstverständlichkeit sind. Entsprechend stehen in zahlreichen REFINA-Vorhaben deshalb das Zusammenwirken von Akteuren im Raum, u.a. stadt-regionale Kooperationen, kommunale Organisationsformen des Flächenmanagements, Public-Private-Partnerships, die Einbindung weiterer privater Akteure, wie bspw. private Grundstückseigentümer/innen im Mittelpunkt. Letztere spielen z.B. bei der Umsetzung eines Revitalisierungsvorhabens oft eine entscheidende Rolle. Um die strategischen Ziele und Überlegungen der Grundstückseigentümer/innen besser zu verstehen, untersuchen mehrere Projekte deren Verhalten und Erwartungen. Nachhaltiges Flächenmanagement bedeutet mit Blick auf die Akteursperspektive auch, eine möglichst große Bandbreite an Zielgruppen zu erreichen und einzubeziehen. Zu unterscheiden sind dabei u.a. Akteure, die vor allem auf lokaler und regionaler Ebene für flächenwirksame Entscheidungen zuständig sind, und Teile der Bevölkerung, die vor einer potenziell flächenverzehrenden Entscheidung stehen.

### *2.3 Kommunikation und Bewusstseinsbildung*

„Flächensparen“ und „Nachhaltige Flächennutzung“ tauchen in der Palette der Nachhaltigkeitsthemen, die es zu kommunizieren gilt, bisher eher selten auf. Sie scheinen den Themen Klimaschutz, Biodiversität sowie Natur- und Artenschutz nachrangig; oder sie kommen in anderem Gewand daher, bspw. als Ressourceneffizienzstrategie, als Leitbild der kompakten europäischen Stadt oder als Argument zur Sicherung landwirtschaftlicher Anbauflächen für die Lebensmittel- und Biotreibstoffproduktion. Nahezu alle REFINA-Vorhaben befassen sich in der einen oder anderen Weise mit dem Thema „Kommunikation“. Anstelle des schwer vermittelbaren Credo vom Verzicht wird nachhaltiger Umgang mit der Ressource Fläche bewusst als Zukunftschance und als Strategie für mehr Effizienz vermittelt. Aufgegriffen wird, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht nur für den Naturerhalt, sondern auch für die Sicherung und Steigerung der eigenen Lebensqualität und den Werterhalt des Immobilieneigentums not-





wendig ist. Werden Politikerinnen und Politiker angesprochen, entwickeln die Vorhaben möglichst konkrete und ortsbezogene Anregungen statt einer Flut ungerichteter Informationen. So wird beispielsweise in der Metropolregion Hamburg eine breite Kommunikationsplattform aufgebaut mit dem Ziel, Kommunalpolitik, Bauträger und Bauherren, Bürgerinnen und Bürger für die Chancen und Möglichkeiten einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu sensibilisieren. Wissenschaftliche Erkenntnisse werden in Kommunikationsinhalte und Formate „übersetzt“, die es möglich machen, den sparsamen Umgang mit dem Gut "Fläche" als Gewinnchance zu verdeutlichen. Von den in REFINA erarbeiteten Ergebnissen lässt sich somit ein übertragbarer innovativer Kommunikations-Mix erwarten, der sich an unterschiedliche Zielgruppen richtet. Die hier vertretenen Projekte stellen sich der Herausforderung, das Thema auf die Agenda zu bringen, es positiv zu besetzen, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und für unterschiedliche Ausgangslagen und Aufgabenstellungen innovative Wege der Kommunikation zu entwickeln und auszuprobieren.

### 3. Neue Wege im Flächenmanagement – Übertragbare Instrumente und Handlungsansätze

Der BMBF-Förderschwerpunkt REFINA bietet mit der engen Einbindung der Anwenderseite auf kommunaler und regionaler Ebene gute Voraussetzungen für die Entwicklung praxisanwendbarer und übertragbarer Lösungsansätze für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement. Deutlich wird, dass die im Rahmen der geförderten Projekte beschrittenen Wege im Flächenmanagement vor allem an vier bisher nur unzureichend bearbeiteten Themenfeldern anknüpfen: Mangelnde Kommunikation des Themas Flächeninanspruchnahme, Steuerungsdefizite nachhaltiger Flächennutzung, unzureichende Boden- und Flächeninformationen sowie fehlende Transparenz der Kosten der Flächeninanspruchnahme. Ergänzt werden diese Ansätze um eine integrierte Bearbeitung auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen, in deren Fokus neben der Weiterentwicklung einzelner methodischer Ansätze vor allem Aspekte der Integration unterschiedlicher Fachdisziplinen und die Kooperation von Kommunen stehen.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Flächenmanagement-Datenbank**

Dr. Frank Molder

Baader Konzept GmbH

### Ausgangslage

Mit konsequentem Flächenmanagement lässt sich der Flächenverbrauch in den Kommunen senken. Eine verstärkte Innenentwicklung erhält die Innenstädte und alten Ortskerne attraktiv und lebendig und bewahrt gleichzeitig Erholungsflächen am Siedlungsrand. Durch die effizientere Nutzung von Flächenpotenzialen in bereits erschlossenen Siedlungsgebieten sparen sich die Kommunen zudem neue, unterhaltsaufwendige Infrastrukturen. Potenziale für eine verstärkte Innenentwicklung sind in den Kommunen in erheblichem Umfang vorhanden. Dies zeigen die Ergebnisse verschiedener Forschungs- und Pilotprojekte, die in den letzten Jahren in und außerhalb von Bayern durchgeführt wurden (z.B. verschiedene REFINA-Projekte oder Pilotprojekte der Bayerischen Staatsregierung).

Wirksame Unterstützung bei ihrem Flächenmanagement erhalten die 2.026 bayerischen Kommunen nun durch eine neue Datenbank, die Bayerns Umweltstaatssekretärin Melanie Huml im August dieses Jahres offiziell an die kommunalen Spitzenverbände übergab.

### Entwicklung der Datenbank

Die Flächenmanagement-Datenbank (FMD 1.0) wurde im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durch das Planungsbüro Baader Konzept GmbH entwickelt. Baader Konzept konnte dabei auf die Erfahrungen aus zahlreichen bearbeiteten Projekten zurückgreifen, in denen eine Reihe von Instrumenten und Methoden des kommunalen Flächenmanagements entwickelt und unter Praxisbedingungen erprobt worden waren (→ Bausteine der Innenentwicklung).

In einem dieser Projekte (REFINA-Projekt HAI) konnte im Rahmen einer flächendeckenden Umfrage auch ermittelt werden, dass in Bayern bislang nur etwa 21 % der Gemeinden zwischen 2.000 und 50.000 Einwohnern eine Erhebung ihrer Innenentwicklungspotenziale betreiben.

Die Datenbank (FMD 1.0) stellt ein leicht handhabbares und umfassendes Instrument zur Erfassung, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken oder Leerständen dar. Sie bildet damit einen zentralen Baustein des kommunalen Flächenmanagements und kann für einzelne Kommunen oder im Rahmen von Landkreisen, Verwaltungsgemeinschaften etc. auch zentral für mehrere Kommunen angelegt werden.

### Einsatz der Datenbank

Eingesetzt wurde die Datenbank bereits in den Landkreisen Bad Kissingen, Schweinfurt und Haßberge sowie in der Allianz Hofheimer Land. Die Datenbank wurde allen bayerischen Kommunen zugeschickt und kann über das Bayerische Landesamt für Umwelt kostenlos bezogen werden. Sie läuft auf jedem handelsüblichen PC mit standardmäßiger Office-Software.



Abb. 1: Hauptmenüseite der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank



Nach der - durch Hilfemenüs unterstützten - Ersteinrichtung der Datenbank können die Kommunen die relevanten Daten ihrer Innenentwicklungspotenziale selbständig eingeben, verwalten und auswerten (s. Abb. 1).

Doch die Datenbank bietet noch weitere Optionen und Anwendungsmöglichkeiten. Nach Eingabe der Innenentwicklungspotenziale unterstützt sie die Kommunen bei der systematischen Ansprache von ausgewählten Eigentümern, berechnet den zukünftigen Wohnbaulandbedarf und baut automatisiert Börsen und Steckbriefe für zum Verkauf stehende Grundstücke und Immobilien auf. Zudem verfügt die Flächenmanagement-Datenbank über eine Vielzahl von Such-, Filter- und Berichtsfunktionen, welche die komfortable Auswertung und Darstellung ausgewählter Ergebnisse erlauben.

Einen Überblick über die einzelnen Grundfunktionen gibt das folgende Kapitel.

### Hauptmenü

Die Flächenmanagement-Datenbank setzt sich aus verschiedenen Modulen zusammen, die miteinander vernetzt sind und aufeinander aufbauen (s. Abb. 2). Die **Module** können jeweils aus dem Hauptmenü angesteuert werden.

### **Innenentwicklungspotenziale**

Eingabe und Verwaltung von Innenentwicklungspotenzialen wie z.B. Baulücken, Brachflächen, Althofstellen, Leerständen mit vielfältigen Such- und Berichtsfunktionen.

### **Eigentümeransprache**

Vorbereitung der schriftlichen Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen, (Abfrage von Eigennutzungsabsichten, Verkaufsbereitschaft, Beratungsbedarf u.a.). Die Flurstückdaten für Baulücken und Leerstände werden automatisch eingelesen. Bei den Flurstücken, deren Eigentümer angeschrieben werden sollen, sind die Eigentümerdaten zu ergänzen. Die Daten sind dann auslesbar für die Erstellung von Serienbriefen.

### **Rückläufe**

Auswertung der rücklaufenden Fragebögen aus der Eigentümeransprache. Dazu werden die Angaben aus den eingegangenen Fragebögen eingegeben.

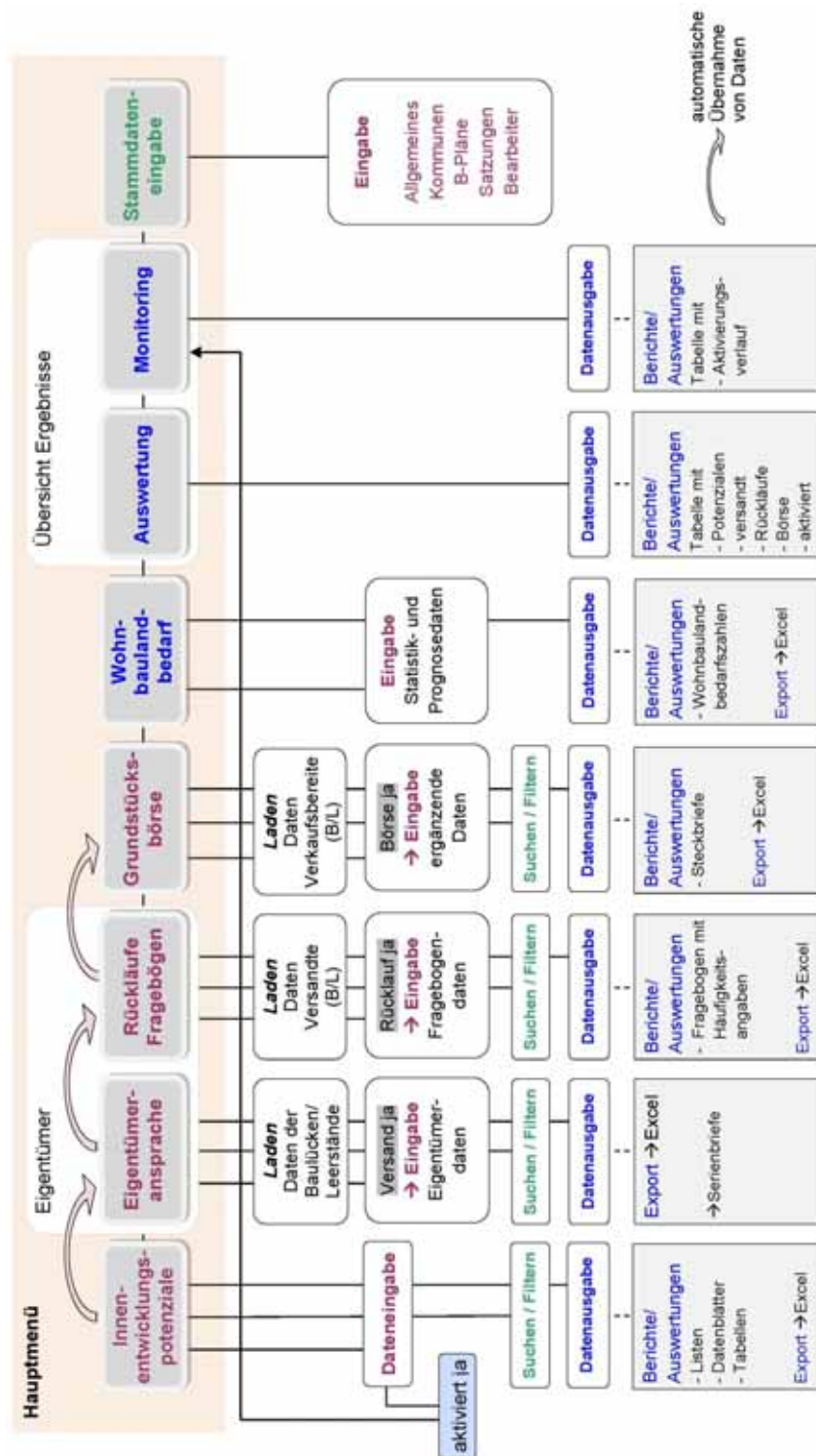


Abb. 2: Struktur der Flächenmanagement-Datenbank FMD 1.0



### **Grundstücksbörse**

Zusammenstellung und Präsentation der Grundstücke und Immobilien mit verkaufsbereiten Eigentümern (Exposé/Steckbrief). Die Flurstück- und Eigentümerdaten der Flurstücke mit verkaufs- und veröffentlichungsbereiten Eigentümern werden automatisch eingelesen und können durch Eingabe spezifischer Angaben ergänzt werden.

### **Wohnbaulandbedarf**

Standardisierte Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in der Kommune. Die Berechnung erfolgt mit allgemein verfügbaren statistischen Daten auf Basis der kommunenspezifischen Bevölkerungsprognose, Wohneinheiten- und Belegungsdichte sowie des Auflockerungsbedarfs.

Ergänzt werden die Module durch eine

**Übersicht**, in der die Ergebnisse aus mehreren Modulen in einem Übersichtsblatt kompakt zusammengefasst sind sowie mit einem

**Monitoring**, in dem die Erfolge bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Bebauung von Baulücken) dokumentiert und nachverfolgt werden.

In der **Stammdateneingabe** werden bei der Ersteinrichtung der Datenbank die grundlegenden Daten der Kommune(n) wie Name und Gemarkungen, Bearbeiter oder Bebauungspläne eingegeben. Auf diese Daten wird dann bei der Eingabe (Auswahlfelder) sowie beim Aufbau von Menüseiten und Berichten zurückgegriffen.

### Arbeiten mit der Datenbank

Die Datenbank wird mit ausführlichen Hilfetexten und Anwendungshinweisen geliefert. In dem Datenbankpaket finden sich zudem Vordrucke und Muster für Anschreiben und Fragebögen zur Durchführung von schriftlichen Eigentümerbefragungen.

Alle Module sind mit komfortablen Eingabemasken sowie verschiedenen Auswertungs-, Such- und Berichtsfunktionen ausgestattet. Bedienerfreundliche Such- und Navigationsmenüs erlauben sowohl die gezielte Suche nach bestimmten Datensätzen als auch die Filterung von Datensatzgruppen mit gleichen Eigenschaften (z.B. alle klassischen Baulücken in einer bestimmten Gemarkung mit Flächengrößen zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>).



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Die Informationen der Datensätze können jeweils für den Gesamtumfang oder eine ausgewählte (gefilterte) Teilmenge in verschiedenen Berichtsformen angezeigt und ausgedruckt werden.

Folgende Berichtsformen stehen z.B. im Modul Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung:

**Listen** der Innenentwicklungspotenziale

Auflistung der Datensätze mit Angabe ausgewählter Informationen

**Datenblätter** der Innenentwicklungspotenziale

Einzeldarstellungen der Datensätze mit Angabe der eingegebenen Informationen sowie mit der Darstellungsmöglichkeit von Lageplanausschnitten und Fotografien.

**Tabellen** mit Anzahl / Größe der Innenentwicklungspotenziale

Übersichtstabellen mit Anzahl und Flächengröße (Summe) der Innenentwicklungspotenziale sortiert nach Potenzialtyp (Baulücken, Leerstände, Brachfläche etc.) und Kommune.

Im Modul Grundstücksbörse, in dem die Zusammenstellung und Präsentation der Grundstücke (inkl. Immobilien) mit verkaufs- und veröffentlichungsbereiten Eigentümern erfolgt, ist als Berichtsform die Ausgabe von Steckbriefen für Baulücken oder Leerstände möglich. Abbildung 3 zeigt als Beispiel einen Steckbrief für eine Althofstelle, wie er sich aus den eingegebenen Daten automatisch generiert.

Visualisierung der Datenbankinhalte im GIS

Durch Verknüpfung der Datenbank mit einem Geografischen Informationssystem (GIS) können die erfassten Innenentwicklungspotenziale mittels kartografischer Darstellung auch visualisiert werden.



Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

## Zum Verkauf stehendes Gebäude

Kommune: Würzburg  
Gemarkung: Würzburg  
Flurstück-Nr: 80/2  
Straße: Rita-Riesling-Straße 22  
Baugebiet:  
Lage: Mischgebiet  
Fläche: 1318 m<sup>2</sup>  
Preis: VB  
Bemerkung:



Gebäude: Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude)  
Baujahr: 1803  
Sanierungsbedarf: Komplettsanierung erforderlich  
Letzte Teilsanierung 1950

Eigentümer:  
Name: will ungenannt bleiben  
Telefon:  
Email:

Ansprechpartner der Gemeinde:  
Christina Test-Maier  
012345/89 89 899 999  
c.test-maier@vg-mustertal.de

Abb. 3: Im Modul „Grundstücksbörse“ automatisch erstellter Steckbrief für Althofstelle mit verkaufsbereiten Eigentümern





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### **Flächensparen als Handlungsschwerpunkt des Bund Naturschutz**

Richard Mergner

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der galoppierende Landverbrauch ist derzeit neben dem Klimawandel das größte ungelöste Umweltproblem Bayerns. Die Landschaft wird zersiedelt, unsere Böden täglich mehr belastet und verbaut. Gleichzeitig verliert Bayern sein Gesicht und mit der Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen ein Potential für nachhaltig umweltverträgliche Entwicklung.

Weil Jahrhunderte lang gewachsener fruchtbarer Boden praktisch nicht ersetzbar ist und weil Landschaft in seiner Einzigartigkeit für die Unverwechselbarkeit unserer Heimat steht, haben wir alle eine hohe Verantwortung für dessen Schutz und den sorgsamen Umgang damit.

Schon aus rein ökonomischem Interesse sollten wir sparsam mit diesen Qualitäten umzugehen: Die Zunahme der Hochwässer in Bayern hat seine Ursache schließlich nicht nur in klimatisch begründeten Starkregenereignissen, sondern eben auch in der Zunahme der Hochwasserspitzen aufgrund der Versiegelung der Landschaft durch Betonierung. Sauberes Trinkwasser stammt ausschließlich aus der Filterung durch unvergiftete und unversiegelte Böden. Gesunde Nahrungsmittel wachsen nicht auf Asphalt und Beton.

Das bayerische Siedlungs- und Verkehrssystem ist langfristig unter globalen und ökologischen Gesichtspunkten nicht zukunftsfähig. Es ist außerordentlich aufwendig und mit hohen Ressourcenimporten bzw. Belastungsexporten erkaufte. Eine Übertragung unseres „Wohlstandsmodells“ auf andere Weltregionen würde den schnellen Kollaps des Weltökosystems bedeuten.

Eine Reduzierung der siedlungsstrukturbedingten Belastungen ist also dringend erforderlich.

Seit seiner Gründung im Jahr 1913 unter der Schirmherrschaft "Seiner Königlichen Hoheit", Kronprinz Rupprecht von Bayern war Flächen- und Heimatschutz ein Grundanliegen des Bund Naturschutz in Bayern. Der erste Vorsitzende des BN Prof. Karl



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Freiherr von Tubeuf, ein Münchner Forstwissenschaftler brachte die Verbandsphilosophie im Jahr 1913, aus heutiger Sicht durchaus modern anmutend, auf den Punkt:

"Viele Verantwortliche halten die Natur noch immer für einen miserablen Verhau, so daß wir uns als Gegenbewegung, als Opposition, zur Begradigung, Bereinigung und Entwässerung verstehen müssen. Viele Techniker sehen in der Erschließung noch immer die Ordnung und nicht den Kahlschlag, weil ihre Seelen so monoton geworden sind wie die Kartoffelschläge und so einfältig wie die neuen Autostraßen."

In diesem Beitrag zum 2. Flächenspar-Forum will ich allerdings nur einen kurzen Rückblick auf die aktuelle Arbeit der letzten Jahre geben, und die Aktivitäten zum Flächenschutz unter dem Motto "Bayerns Schönheit bewahren" als einem der zentralen Dauerschwerpunkte der Verbandsarbeit vorstellen.

Dabei standen zunächst Flächenverbrauch durch Straßenbau und Gewerbeplanungen im Fokus.

Ziel des BN ist dabei die Reduzierung des Flächenverbrauches für Siedlung und Verkehr in Bayern von 28,4 ha/Tag (2000) auf 0 ha/Tag bis zum Jahr 2015.

Hierzu bedarf es klarer politischer Rahmensetzungen auf Bundes- und Landesebene, einer Neuausrichtung der Flächennutzungsplanung auf regionaler und kommunaler Ebene sowie radikale Veränderungen der bisherigen, den Flächenverbrauch fördernden, fiskalischen und gesetzlichen Strukturen. Ohne eine Problematisierung der volkswirtschaftlichen Kosten und der unsozialen Verteilung von Nutzen und Lasten der bisherigen Flächenpolitik wird dies nicht möglich sein. Gleichzeitig gilt es, die positiven Erfahrungen, die Gemeinden mit einer sich selbst Grenzen setzenden, vorausschauenden und damit Gemeinwohl orientierten Flächenplanung gemacht haben herauszustellen.

Dies leistet der Bund Naturschutz mit Fachgutachten zur Landes- und Regionalplanung, den Schwarzbüchern zu Gewerbegebieten auch im Rahmen einer Forschungsarbeit für das Bundesamt für Naturschutz sowie mit Aktionen gegen geplante Flächen verschwendende Projekte von der Fichtelgebirgsautobahn über Einzelhandelsgroßprojekte bis zu Freizeit- und Feriensiedlungen wie zuletzt „centerparc“ in Westmittelfranken. Fachveranstaltungen und Tagungen, ein umfangreiches Internet-Angebot und insbesondere die ehrenamtliche Arbeit in unseren 76 Kreisgruppen und 750 Ortsgruppen machen dieses Thema zu einer Schwerpunktaktion des Verbandes.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Das schwierigere Thema "Flächenverbrauch durch neue Wohngebiete" bearbeiten wir verstärkt seit dem Jahr 2005. Kaum ein Dorf, das trotz prognostiziert sinkender Bevölkerung auf Neubaugebiete verzichtet, während innerorts Wohngebäude - oftmals typischer, historischer und das Ortsbild prägender Bestand - verfallen. Ein Trauerspiel.

Unsere Vision von Ressourcen schonenden und gleichzeitig attraktiven Siedlungsmodellen heißt heute "Stadt und Dorf der kurzen Wege". Wir wollen: Maßvolle Stadtentwicklung statt ländlicher Zersiedlung. Gerade im ländlichen Raum sind hier alle Akteure gefordert, weil die Bevölkerungsentwicklung stagniert oder sogar runtergeht und die Kosten für die Infrastruktur davonlaufen.

Das Thema ist so schwierig, weil der Wunsch nach der am meisten Fläche verbrauchenden Wohnform, dem freistehenden Einfamilienhaus im Grünen, gerade unter Leistungsträgern der Gesellschaft, unter den überdurchschnittlich gebildeten, mithin auch bei Mitgliedern der Umweltverbände weit verbreitet ist.

Im Rahmen des Bündnisses zum Flächensparen gab es den Konsens, dass die Nachfrageseite, der scheinbar ungebremste Wunsch nach dem Eigenheim auf der grünen Wiese, kritisch beleuchtet werden muss.

Zusammen mit der Bayerischen Architektenkammer und der Vereinigung für Stadt-Regional- und Landesplanung haben wir unter enger Abstimmung mit dem Umweltministerium und der Obersten Baubehörde die Ausstellung "Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen" erarbeitet. Sie wurde bisher an etwa 70 Orten in Bayern gezeigt.

Wir alle gingen dabei neue Wege: Nicht das Problematisieren des Flächenverbrauchs steht im Vordergrund, sondern der Gewinn für den Einzelnen und die Allgemeinheit durch das Wohnen im Kern.

Das bayerische Bündnis zum Flächensparen wird vom Bund Naturschutz aktiv begleitet und hat unter der Leitung des Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit mit Frau Christina von Seckendorff und ihrem Team einiges „auf den Weg gebracht“.

Von einer konsequenten und stringenten Umsetzung und Durchsetzung der allgemein formulierten Ziele und ihrer konkreten Anwendung im Einzelfall sind entscheidende Akteure wie die kommunalen Spitzenverbände und die Staatsregierung insgesamt allerdings noch weit entfernt. Allein mit dem geplanten neuen Verkehrsinfrastrukturen in



Bayern vom Neubau am Münchner Flughafen bis zu einem riesigen geplanten Straßenbauprogramm wird der Flächenverbrauch noch staatlich angeheizt und der Zerschneidung und Zersiedelung Vorschub geleistet.

Mit großer Sorge sieht der Bund Naturschutz auch die aktuellen Bemühungen einzelner Akteure, das ohnehin schon nicht mehr dem Flächenschutz verpflichtete Landesentwicklungsprogramm im Bereich der Einzelhandelsgroßprojekte im ländlichen Raum zu Lasten der kompakten Dorf- und Stadtstruktur weiter zu schwächen.

Der Bund Naturschutz wird sich daher weiterhin auf allen Ebenen für das Ziel einsetzen, den weiteren Flächenverbrauch zu beenden und zu einer echten Vermeidungs- und Recyclingwirtschaft zu kommen.

Ein Paradigmenwechsel sollte folgende Leitziele beinhalten:

1. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche Bayerns soll bis zum Jahr 2015 stabilisiert werden.
2. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist grundsätzlich eher als Chance denn als Gefahr zu bewerten. Langfristig soll die Bevölkerungsentwicklung an der ökologischen Tragfähigkeit orientiert werden.
3. Jeder, der eine freie Fläche zur Bebauung beansprucht, soll nachweisen, dass es dazu keine umweltverträgliche Alternative gibt (Umkehr der Beweislast).
4. Eine Verteuerung der Freiflächeninanspruchnahme wird angestrebt.
5. Die Planungshoheit der Städte und Gemeinden darf nicht länger als ein Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden werden, sondern als eine Grundverpflichtung zur Erhaltung der freien Landschaft.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine Reform des Steuerrechtes und der Förderpolitik zur Verringerung des Flächenverbrauchs mit Bausteinen notwendig, die im Folgenden schlaglichtartig skizziert werden:



### Ökologische Steuerreform erweitern

Zur Verteuerung der Freiflächeninanspruchnahme ist eine bundeseinheitliche Regelung einzuführen. Dies hat die Ausstattung des Bodenrechtes mit einer ökologischen Lenkungsfunktion zum Ziel.

Nicht der Ertrag der Gebäude, sondern Bodenwert und Bodenfläche sollen Steuergegenstand werden. Eine bodenwertbezogene Komponente hätte den Effekt, Siedlungsbrachen, Baulücken und mindergenutzte Grundstücke zu mobilisieren. Eine Bodenflächenbezogene Komponente würde einen sparsameren Umgang mit der Grundfläche anregen.

### Gewerbsteuer neu regeln

Die Gewerbesteuer ist auf Bundesebene neu zu regeln. Dabei soll der Anreiz für die Neuausweisung von Gewerbegebieten und die Konkurrenz unter den Gemeinden um Steuereinnahmen abgebaut werden.

Die Grunderwerbssteuer ist in eine Abgabe auf Neuinanspruchnahme von Bodenfläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke umzuwandeln.

Eine Flächenverbrauchssteuer ist als einmalige Abgabe anlässlich der Baugenehmigung / Bauanzeige einzuführen.

### Förderung flächenschonender Siedlungsentwicklung

Die Subventionierung der Gewerbegebietsausweisungen und des flächenverschwendenden Bauens im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftsförderung inkl. des Einsatzes von EU-Fördermitteln in Bayern muss beendet werden. Die Wirtschaftsförderung ist in Richtung Umnutzung, Nachverdichtung und Flächenrecycling auszurichten.

### Differenzierte Förderung für Wohneigentum

Flächensparendes Bauen ist zu fördern, Erwerb von Eigentum im Bestand gegenüber Neubau soll zumindest gleichrangig behandelt werden. Die Sanierung bestehender Wohnungen ist steuerlich attraktiver zu gestalten.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Städtebauförderung und Dorferneuerung neu ausrichten

Die Fördermittel für Städtebau- und Stadterneuerungsförderung sind aufzustocken, damit die Sanierung, Umnutzung und Integration städtebaulicher Brachen verbessert werden kann.

Wenig dicht gebaute Wohn- und Gewerbegebiete sind nach zu verdichten und brachgefallene Flächen dem Flächenrecycling zuzuführen. Autofreie und autoarme Wohngebiete sind besonders zu fördern.

Reform der Landes- und Regionalplanung sowie der kommunalen Bauleitplanung

Das Landesentwicklungsprogramm muss in der Zielsetzung und den Maßnahmevorschlägen den Flächenverbrauch mit Zielvorgaben begrenzen und Verpflichtungen zu Flächenrecycling, Umnutzung und Nachverdichtung als Vorgaben für die Regionalplanung aufnehmen.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Siedlungsentwicklung sowie die Festlegung von neuen Straßenbauprojekten und Flughafenplanungen sind zu streichen.

Die vorrangige Sicherung von Freiräumen außerhalb der Siedlungen hat in den Regionalplänen, von Freiräumen innerhalb der Siedlungen durch Festlegungen im Flächennutzungsplan zu erfolgen.

Die ausufernde Siedlungsentwicklung im Ballungsrandbereich und im ländlichen Raum muss über die Stärkung der Regionalplanung begrenzt werden. Dazu sind die bisherigen Formen regionaler Kooperation weiterzuentwickeln, wie dies im Modell der dänischen Region („Amtskommunen“) oder in der Region Hannover praktiziert wird.

Wenig dicht gebaute Wohn- und Gewerbegebiete sind nachzuverdichten und brachgefallene Flächen dem Flächenrecycling zuzuführen. Entsprechende Gewerbeflächenkataster sind einzurichten.

Flächendeckend sind in allen Städten und Gemeinden Gewerbeflächenkataster und Landschaftspläne als Grundlage für die Flächennutzungsplanung einzurichten.

Bei Neubau-Wohngebieten ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 insbesondere in Städten und Stadtrandgebieten nicht zu unterschreiten. Fünf Geschosse sind aufgrund





energetischer und ressourcenbezogener Gründe nur im Ausnahmefall zu überschreiten.

Die Genehmigung der Flächennutzungspläne ist auf die Bezirksregierungen zurück zu verlagern.

Die Abwägung nach BauGB ist hinsichtlich Schutz des Bodens und der freien Landschaft zu stärken: Insbesondere sind Einspruchsmöglichkeiten für die Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände zu verbessern. Das Einspruchsrecht sollte mit aufschiebender Wirkung verbunden sein. Die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sind zur Sicherung der freien Landschaft zu verschärfen.

Auch für innerörtliche Baulandausweisung ist die Eingriffsregelung nach dem Baurecht anzuwenden. Der Kompensationsbedarf sollte allerdings deutlich niedriger ausfallen als bei Neuinanspruchnahme außerörtlicher Flächen.

Stadtbrachen in Gewerbegebieten, Vorhalteflächen und Spekulationsobjekte sind per Baugebot zu mobilisieren.

Neubauten sind nach energetischen Gesichtspunkten zu optimieren und im Passivhaus- oder Plusenergiestandard zu errichten.

Für leer stehende Bausubstanz im städtischen und dörflichen Bereich sind neue Nutzungskonzepte zu entwickeln.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Flächensparen durch Innenentwicklung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung**

Dipl.-Ing. Beatrix Drago

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Das Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - und damit auch die Verwaltung für Ländliche Entwicklung als nachgeordnete Behörde - gehört mit zu den Bündnispartnern der 1. Stunde. Den Partnern unserer Verwaltung, den kleinen ländlichen Gemeinden, kommt beim Thema Flächensparen eine ganz besondere Verantwortung zu, da hier nach wie vor ein großer Teil des Flächenverbrauchs zum tragen kommt.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig:

Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft, Globalisierung, demografischer Wandel mit all seinen Auswirkungen und Konsequenzen sowie der Klimawandel, um nur einige Punkte zu nennen, stellen gerade die kleinen Dörfer und Gemeinden vor große Herausforderungen. Die tiefgreifenden Veränderungen, die hier stattfinden, sind nicht mehr zu übersehen. Gebäudeleerstände in den Ortskernen und mittlerweile auch schon in den Siedlungsgebieten der 60er und 70er Jahre, geschlossene Nahversorgungseinrichtungen wie Bäcker, Metzger, Wirt und zunehmend auch die Schließung von Schulen führen zu einem großen Verlust dörflicher Funktionsvielfalt und prägen immer öfter die Dörfer und Gemeinden nicht nur in den peripheren Gebieten.

Gleichzeitig versuchen viele Gemeinden durch das Angebot von günstigen Siedlungs- und Gewerbeflächen für neue Bürger und Betriebe attraktiv zu bleiben bzw. zu werden. Der Kampf um Menschen und Arbeitsplätze ist für uns alle sichtbar im vollen Gang. Und das nicht nur auf Kosten der Landschaft sondern auch zunehmend auf Kosten der kommunalen und privaten Haushalte und somit am Ende von uns allen, die wir den Preis für diese Entwicklungen zahlen müssen.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Ein Preis, der für Infrastruktureinrichtungen wie Abwasser- und -entsorgung aufgrund der Unterauslastung in Gebieten mit abnehmender Bevölkerung schon jetzt kontinuierlich steigt, aber auch ein Preis, der für viele Immobilien kontinuierlich sinkt, - also zu Wertverlusten führt, dort wo das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nicht mehr stimmt.

Im Sommer 2003, als das Bündnis zum Flächensparen ins Leben gerufen wurde, war der Höhepunkt der Flächeninanspruchnahme mit ca. 129 ha im gesamten Bundesgebiet und 28 ha pro Tag in Bayern gerade überschritten.

Ein Jahr zuvor wurde in der *nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung* das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag einzuschränken. 30 ha für das gesamte Bundesgebiet! Ein ehrgeiziges Ziel. Städte und Gemeinden, hieß es, „seien sich bewusst, dass sie als Träger der örtlichen Bauleitplanung einen wesentlichen Beitrag leisten können und dass die Reduzierung des Flächenverbrauchs zu den größten Herausforderungen einer nachhaltigen Entwicklung auch im Interesse des Klimaschutzes zählt“.

Seitdem bewegt sich der durchschnittliche Flächenverbrauch in Bayern bei ca. 17 ha. Diese Zahl zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, sie zeigt aber auch, dass wir uns noch auf einem hohem Niveau bewegen, was den Flächenverbrauch anbelangt und dass es für alle Bündnispartner noch viel zu tun gibt. 17ha Fläche für Siedlung, Gewerbe und Verkehr. Täglich! Das heißt auch 17 ha vorwiegend landwirtschaftliche Flächen, die täglich dauerhaft einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Landwirtschaft entzogen werden. 17ha der nicht vermehrbaren Ressource Boden, die wichtige Funktionen für den Artenschutz, den Biotopschutz, den Klima- und Gewässerschutz hat. Die Ressource, die somit unsere zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage bildet und die auch für künftige Generationen erhalten bleiben muss. Und - viele Hektar oft identitätsstiftende Heimat, die verloren geht und die ausgetauscht wird gegen Billigdiscounter, Dänische Matratzenanbieter und sonstige „Konsumtempel“, von denen man glaubt, dass sie für die sogenannten „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ unverzichtbar sind.



### Innenentwicklung – neuer Schwerpunkt in der Dorferneuerung

In der Verantwortung für die Landwirtschaft und den ländlichen Raum hat der damalige Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Josef Miller 2006 als Bündnispartner das **Aktionsprogramm „Dorf vital – Innenentwicklung in der Dorferneuerung“** ins Leben gerufen und deutlich gemacht, dass die Innenentwicklung für die ländlichen Gemeinden zum unbestrittenen Leitbild werden muss, um zu einer nachhaltigen Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gelangen.

Das Aktionsprogramm ist kein neues Förderprogramm; Mit ihm werden die Gemeinden und ihre Bürger für das Thema sensibilisiert und unterstützt:

Die Potenziale der Innenentwicklung zu erkennen und zu nutzen.

Die bauliche, funktionale und soziale Innenentwicklung wieder mehr auf die Dorfkerne zu richten.

Flächen zu sparen und

Strategien zu erarbeiten, die eine qualitätvolle und nachhaltige Entwicklung der Dörfer und ländlichen Gemeinden mit flächen sparenden Lösungen ermöglichen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Arbeitshilfe ist ein Analyse-Instrument, das als Vitalitäts-Check Eingang in die Praxis gefunden hat. Aufbauend auf den Erfahrungen von Bürgermeistern, Gemeinderäten und Bürgern kann das Dorf und die Gemeinde mit vergleichsweise geringem Aufwand schnell, aber dennoch genau durchleuchtet werden. Aus den Ergebnissen dieser Analyse werden unter der Federführung von Experten integrierte Handlungsstrategien und Maßnahmen entwickelt. Das Thema Innenentwicklung und die Erhebungen zum Vitalitäts-Check sind seitdem obligatorisch Bestandteil der Vorbereitung von Dorferneuerungen und können auch in bereits laufenden Dorferneuerungen nachgeholt werden. Auch die neuen Dorferneuerungsrichtlinien vom Mai 2009 bringen mit der Formulierung „die Innenentwicklung der Dörfer und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sollen durch die Dorferneuerung gefördert werden“ die Zielsetzung zum Flächensparen zum Ausdruck und bieten hierzu auch verbesserte Fördermöglichkeiten.



### Fachliche Untersuchungs- und Handlungsfelder

Den Problemstellungen der Dorferneuerung und Innenentwicklung entsprechend, ist dem Vitalitäts-Check eine integrierte Betrachtungsweise zugrunde gelegt. Sie berücksichtigt neben den räumlich-strukturellen sowie planerischen und ökonomischen Rahmenbedingungen die **städtebaulichen und sozialen sowie funktionalen Zusammenhänge**.

Im Innenentwicklungspotenzial spiegeln sich die Veränderungen der Siedlungs-, Sozial- und Nutzungsstruktur wider.

Viele Strategien und Maßnahmen zur Innenentwicklung sind eng verbunden mit eigentumsrelevanten Problemstellungen und Landnutzungskonflikten. Oft sind die Ansätze zum Scheitern verurteilt, weil Grund und Boden nicht an der richtigen Stelle oder in der richtigen Form und Größe vorhanden sind. Hier können die **bodenordnungsbasierten Instrumente der Verwaltung für Ländliche Entwicklung** helfen, diese Anforderungen zu erfüllen und die kommunale Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung erleichtern oder mitunter überhaupt erst ermöglichen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind z.B. notwendig beim:

#### *Infrastrukturumbau*

Innerörtliche Erschließungsmaßnahmen

Flächen für neue Abwassersysteme; z.B. Rückbau von Leitungsnetzen weil die erforderliche Mindestauslastung nicht mehr gegeben ist

#### *Dorfumbau*

Umwandlung ehem. landwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückszuschnitte); ein Thema vor allem in Franken mit seinen engen Hoflagen und grenzständigen Bebauungen

Erweiterungsflächen Dienstleistung, Gewerbe (für Existenzgründer risikoärmer weil kostengünstiger als im Gewerbegebiet)

Unterstützung der Bauleitplanung



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### Methoden der Motivation und Information

Handlungsbedarf besteht auch nach wie vor in der Sensibilisierung für das Thema auf allen Ebenen. Denn - Bewusstseinswandel braucht Zeit - und das Thema ist noch nicht überall so angekommen, wie wir uns das wünschen. Die Ausrichtung der Bürgermitwirkung hin zu einer Verantwortungsgemeinschaft zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung muss dabei im Mittelpunkt stehen. Unsere drei Schulen für Dorf- und Landentwicklung in Plankstetten, Thierhaupten und Klosterlangheim fördern diese Bewusstseinsbildungsarbeit und helfen Gemeinden und ihren Bürgern

Bewusstsein für demografische Entwicklung und die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung zu schaffen (auch das Thema „Rückbau und Organisieren von Schrumpfungprozessen“ darf dabei nicht ausgeklammert werden),

Örtliche Probleme transparent zu machen (Beispiel Wanderungsbewegungen),

Verantwortungsgemeinschaften zwischen Bürgern, Politikern, Verwaltung, Vereinen, Kirche, Betrieben, Banken, Sponsoren – Netzwerke zu bilden

und im Zusammenspiel zwischen „Bottom-up und Top-down“ die notwendigen Handlungsstrategien zu erarbeiten. Ein weiteres wichtiges Forum zur Bewusstseinsbildung ist beispielsweise die Bauhütte in Obbach, die als Modellprojekt mit Hilfe der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung entstanden ist. Hier werden beispielhaft Grundstücks- und Flächenmanagement im Ortskern als auch verschiedene Bau- und Sanierungstechnologien anschaulich gezeigt. Bei Gemeinden, Bürgern, aber auch bei Planern und Mitarbeitern der Verwaltungen besteht hoher Informationsbedarf zum Thema Innenentwicklung und Flächensparen und auch anderen aktuellen Themen, zur nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume. Der häufig gestellten Frage nach konkreten Vorgehensweisen und gelungenen, erfolgreichen Beispielen hat die Verwaltung mit einer **Internet-Info-Plattform** ([www.sdl-inform.de](http://www.sdl-inform.de)) Rechnung getragen. In Zusammenarbeit mit der Schule für Dorf und Landentwicklung Thierhaupten wurde die Informationsplattform „Ländlicher Raum und Landentwicklung“ erstellt. Hier können sich alle Interessierten auch zum Thema Innenentwicklung informieren und ihr Wissen und ihre Erfahrungen austauschen.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### Interkommunale Zusammenarbeit

Flächensparen und Innenentwicklung können nicht in einem Wettbewerb der Gemeinden untereinander und gegeneinander gelingen, sondern nur in einem partnerschaftlichen Miteinander über die Gemeindegrenzen hinweg.

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung unterstützt und begleitet kommunale Allianzen, die solch ein interkommunales Flächenmanagement anstreben, durch die **integrierte ländliche Entwicklung (ILE)**. Ziel ist es, durch gegenseitige Ergänzung gemeinsame Entwicklungspotenziale zu optimieren (denn nicht alle wünschenswerten Einrichtungen werden künftig noch überall finanzierbar sein). Mit diesen Konzepten und den bodenordnerischen Instrumenten der Verwaltung für Ländliche Entwicklung kann ein interkommunales Flächenmanagement nachhaltig unterstützt werden. Im „Oberen Werntal“, wohin uns die Exkursion heute Nachmittag führen wird, können wir uns davon vor Ort überzeugen.

### Fazit

Die ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen ändern sich in Deutschland in den nächsten zwei Jahrzehnten grundlegend. Dazu stellt uns der Klimawandel vor immense Herausforderungen. Und - diese Veränderungen vollziehen sich in einer nie vorher dagewesenen Geschwindigkeit. Wir alle - allen voran die Verantwortlichen in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft - müssen jetzt die Weichen stellen, dass auch kommende Generationen eine lebenswerte Zukunft haben. Dazu bedarf es weitsichtiger - und oftmals unpopulärer - Entscheidungen. Aber Weitsicht ist - um es mit den Worten von Zukunftsforscher Opaschowski zu sagen - in unserer schnelllebigen Zeit geradezu Zukunftspflicht.

Lassen Sie uns jetzt und in Zukunft als Bündnispartner noch viel mehr gemeinsam weitsichtige Entscheidungen treffen, denn nur gemeinsam können wir die Weichen in die richtige Richtung stellen und unser gemeinsames Ziel erreichen.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Flächenmanagement in der Allianz Hofheimer Land**

Wolfgang Borst

1. Bürgermeister Stadt Hofheim

### Gemeindeallianz Hofheimer Land

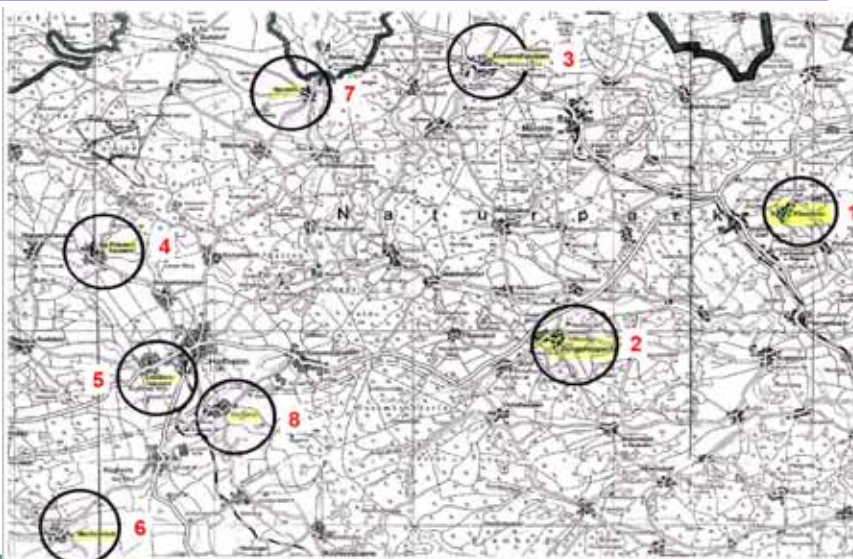
#### Mitgliedsgemeinden:

- Stadt Hofheim mit 10 Stadtteilen
- Gemeinde Aidhausen mit 6 Ortsteilen
- Gemeinde Bundorf mit 6 Ortsteilen
- Gemeinde Riedbach mit 5 Ortsteilen
- Gemeinde Ermershausen
- Marktgemeinde Burgpreppach mit 8 Ortsteilen
- Marktgemeinde Maroldsweisach mit 17 Ortsteilen

## Gemeindeallianz Hofheimer Land



## Gemeindeallianz Hofheimer Land



## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Start Juli 2007:

- Im Rahmen des REK des Landkreises Haßberge, soll eine zukunftsorientierte Dorfentwicklung erarbeitet werden.
- Als Modellgebiet wurde der nördliche Teil des Landkreises (VG Hofheim mit Marktgemeinde Maroldsweisach) ausgewählt.
- Ziel:  
Erarbeitung eines Gebäude- u. Flächenmanagements mit Vermarktung, dass anschließend auf den ganzen Landkreis übertragen werden kann.

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

- Gemeinden stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen
- Weniger Einwohner = weniger Steuereinnahmen
- Vorhandene Infrastruktur muss von weniger Bürgern finanziert werden
- Finanzielle Belastung der Gemeinden wächst, dadurch keine freie Finanzspanne und Handlungsspielraum
- Wohnraumangebot wächst – dadurch Wertverlust der Grundstücke und Immobilien

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

Ab 2008:

- Qualifizierte Leerstandskartierung von 8 Mustergemeinden.
- Befragung der Besitzer von leerstehenden Gebäuden und Baulücken.
- Angebot einer kostenlosen Planungsberatung und Erstellen von Musterplanbeispielen.
- Konsequente Medienoffensive (jede Woche ein Zeitungsbericht aus einer der Mustergemeinden)
- Informations-Flyer an alle Haushalte

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

**Fragen die der Informationsflyer behandelt:**

- **Wer** ist die „Hofheimer Allianz“
- **Was** bezweckt sie
- **Welche** Ziele hat sie
- **Wo** kommt das Geld her
- **Wann** geht es los
- **Wer** ist mein Ansprechpartner
- **Wofür** ist die Erhebung des Gebäudeleerstandes
- **Was** soll sie bezwecken
- **Wie** profitiert der einzelne Bürger
- **Welche** Chancen bietet die „Allianz“ allen

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

	Leerstand	zu erwartender Leerstand
● Altenstein (EW 313)	8	4
● Burgpreppach (EW 521)	16	10
● Ermershausen (EW 609)	3	4
● Friesenhausen (EW 330)	8	6
● Lendershausen (EW 509)	10	3
● Mechenried (EW 462)	4	5
● Neuses (EW 112)	7	3
● Ostheim (EW 383)	3	6

**Summe** **59** **41**

**= Mittelfristiger Leerstand von 100 Wohngebäuden**

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

Bebaubare Flächen:	Neubaugebiet	Altort
● Altenstein (EW 313)	8.933 qm	9.573 qm
● Burgpreppach (EW 521)	3.426 qm	6.428 qm
● Ermershausen (EW 609)	28.357 qm	4.153 qm
● Friesenhausen (EW 330)	6.029 qm	4.543 qm
● Lendershausen (EW 509)	4.418 qm	9.072 qm
● Mechenried (EW 462)	5.875 qm	5.855 qm
● Neuses (EW 112)	0 qm	2.815 qm
● Ostheim (EW 383)	0 qm	5.078 qm

**Summe** **57.038 qm** **47.517 qm**

**= ca. 150 Bauplätze !**

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Flächenbilanz Stadt Hofheim mit Stadtteilen:

Leerstand	41.530 qm = ca. 50 Bauplätze
Drohender Leerstand	123.175 qm = ca. 150 Bauplätze
Baulücken u. Siedlung	61.704 qm = ca. 70 Bauplätze

**gesamt ca. 270 Bauplätze**

Bedarf für 10 Jahre ca. 50 Bauplätze !!

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Grundsätze:

- Bauen, bzw. Renovieren im Ortskern muss günstiger sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet!
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung !



## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Flankierende Maßnahmen:

- Einheitliches Förderprogramm für „Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz (€ 50,-- / m<sup>2</sup>)“
- Entsorgung des Bauschuttes weitgehend durch die Gemeinde
- Planungsberatung mit Kostenschätzung durch Architekt der „Allianz“
- Komplette Ortskern-Überplanung (Ortskern mit bisher 15 Anwesen muss mit 10 Anwesen Lebensqualität ausstrahlen)

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Bisherige Bilanz

- 11 geförderte Baumaßnahmen leerstehender Wohngebäuden
- 8 Verkäufe von Baulücken an Bauwerber
- 5 Gemeindliche Ortskernprojekte

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

Finanzierung der Kosten des  
Modellprojektes in Höhe von € 52.000,00

- 65 % Amt für Ländliche Entwicklung
- 17,5 % Landkreis Haßberge
- 17,5 % Allianz Hofheimer Land

## Gemeindeallianz Hofheimer Land

### Forderungen:

- Die Förderobergrenze bei Schaffung von öffentlichen Einrichtungen (z.Z. 60 T€, bzw. 100 T€) muss deutlich erhöht werden!
- Der Förderhöchstbetrag für private Maßnahmen von z. Z. 30 T€ muss deutlich erhöht werden!
- Vorschlag:  
Sockelförderung von 25 % der nachgewiesenen Baukosten.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### **Unverzichtbare Begleiter**

- Staatsministerium für Umwelt u. Gesundheit mit Flächenmanagement - Datenbank
- Staatsministerium des Innern
- Amt für „Ländliche Entwicklung“
- Medien zur Sensibilisierung der Bevölkerung
- Aktive Bürgermeister als Zugpferde und Motivatoren





## **Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit & Ausblick auf die Exkursion**

Arthur Arnold

1. Bürgermeister Gemeinde Euerbach

Nachdem bereits zum Erstellen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes ein Vitalitäts-Check in den Allianzgemeinden des Oberen Werntals durchgeführt worden war (Erfassung von Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Baulandpolitik, Gewerbe- und Versorgungsstruktur), lag das Augenmerk nun darauf, wie man über Gemeindegrenzen hinweg mit den innerörtlichen Flächenressourcen verantwortlich umgeht. Denn den beteiligten Bürgermeistern und Gemeinderäten war klar, dass nur im Verbund ein erfolgreiches Agieren möglich ist.

Mit dem Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) wurde von Mitte 2007 bis Ende 2008 erstmals in Bayern ein gemeindeübergreifendes Vorgehen erprobt. Das Projekt war eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnis zum Flächensparen“ und wurde vom Bayerischen Umweltministerium, vom Landesamt für Umwelt und der Obersten Baubehörde gemeinsam betreut und vom Umweltministerium mit 40.000 Euro gefördert. Ziel war, im Oberen Werntal übertragbare Ergebnisse, Methoden und Handlungspläne im Hinblick auf die Siedlungspolitik zu entwickeln.

Das Ergebnis der Untersuchung war mehr als beeindruckend: In den damals neun Gemeinden der Allianz Oberes Werntal gibt es rund 250 Hektar innerörtliche Bauflächen, während der Baulandbedarf bis zum Jahr 2020 bei nur 26 Hektar liegt. Das bedeutet: Es gibt zehnmal mehr Potenzial im Bestand als an Bauflächen gebraucht wird.

Im Rahmen des Pilotprojektes wurden 2.576 Flächen im Innenbereich der Dörfer erfasst und insgesamt 250 Hektar an Entwicklungsmöglichkeiten erkannt. Darunter gibt es 1.432 klassische Baulücken, was 125 Hektar bebaubaren Grund darstellt. Zudem wurden 619 leere Hofstellen oder solche mit Restnutzung gezählt sowie 102 leere Wohngebäude.

Dass sich wider alle Befürchtungen ein direktes Ansprechen der Eigentümer lohnt, machte das Ergebnis der von diesen ausgefüllten Fragebögen (60 Prozent Rücklauf)



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

deutlich: So sind von den 1.432 innerörtlichen Bauplatzbesitzern aktuell 236 verkaufsbereit, von 127 leeren Hofstellen- sowie 102 leeren Wohnhauseigentümern wollen sofort 48 verkaufen. Schon allein damit wäre der Bedarf für Bauwillige gestillt.

Die offensichtliche Erkenntnis daraus ist, dass Neubaugebiete und eine Fortsetzung der Außenentwicklung überflüssig werden. Jetzt heißt die Aufgabe: Die Baulücken und Leerstände weiterzuentwickeln, damit die Ortskerne nicht ausbluten.

Daher verpflichteten sich am 16. April 2008 die damals neun Mitgliedsgemeinden der Allianz Oberes Werntal in der so genannten „Oerlenbacher Erklärung“ (nach dem Tagungsort) zur Innenentwicklung und zum Flächensparen in ihren Kommunen: In der gemeinsamen Leitlinie wurde der Innenentwicklung der prinzipielle Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Kontraproduktive Konkurrenz unter den Gemeinden durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll beseitigt, Synergieeffekte genutzt werden, sind sich die Verantwortlichen in der Allianz nach durchaus kontroverser Diskussion einig.

Das Problem- und Handlungsbewusstsein muss allerdings nicht nur bei den Verantwortlichen in den Gemeinden gestärkt werden, auch die gesamte Öffentlichkeit muss permanent für die Thematik sensibilisiert werden, lautet eine weitere Forderung aus der „Oerlenbacher Erklärung“. Intensive Öffentlichkeits- und Pressearbeit ist die Folge. Deren Ziel ist es, den Grundeigentümern und Bauinteressenten Perspektiven aufzuzeigen und die Bevölkerung, aber auch die regionalen Banken, als Partner zu gewinnen.

Denn FLIZ hat gezeigt, dass die gezielte und systematische Ansprache von Baulücken- und Leerstandseigentümern einen wesentlichen Handlungsansatz zur Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen darstellt. Fakt ist auch, dass vor allem der nachdrückliche gemeinsame Einsatz der Bürgermeister, die überzeugt hinter dem Thema Innenentwicklung stehen, zum Erfolg beiträgt.

Als Nachfolgeprojekt aus den Ergebnissen des Flächenmanagements startete im Februar 2009 das so genannte Projekt INKA (Innenentwicklungskonzept der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal). Dabei wird für zwölf der 46 Ortsteile eine Art Rahmenplanungen erstellt, die typische Siedlungsstruktur erfasst und städtebauliche Lösungen vorgeschlagen. Ziel der Untersuchung, die vom Amt für Ländliche Entwicklung gefördert wird, ist es, für jede Allianzkommune anhand eines Ortsteiles oder Quartiers Mög-



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

lichkeiten zur Siedlungs- und Bauentwicklung ohne weitere Außenentwicklung aufzuzeigen und einen effizienten Mitteleinsatz zu gewährleisten.

Die interkommunale Abstimmung macht es möglich, einen Weg hin zu einer regionalen und gemeinsam getragenen Siedlungs- und Bauentwicklung zu beschreiten. Das Ziel dabei ist, Konkurrenzsituationen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bei den Innenentwicklungsprojekten erfuhr die interkommunale Allianz Oberes Werntal die Unterstützung und fachliche Begleitung durch staatliche Stellen wie das Amt für Ländliche Entwicklung, das Bayerische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, das Bayerische Umweltministerium, das Landesamt für Umwelt oder die Oberste Baubehörde. Die unterschiedlichen fachlichen und räumlichen Ebenen wurden dabei zusammengeführt: So ermöglicht vernetztes Arbeiten eine Weichenstellung für eine bestandsorientierte Gemeindeentwicklung.

Eine enge Zusammenarbeit erfolgt auch mit dem Landkreis Schweinfurt. Die Themen Ortskernrevitalisierung und Innenentwicklung sind auf dieser Ebene verankert als Bestandteil des Regionalen Entwicklungskonzeptes Schweinfurter Land (REK). Mit den anderen drei Regionalinitiativen im Landkreis pflegt die Interkommunale Allianz Oberes Werntal einen regen und regelmäßigen Austausch.

Deutlich wurde bei den geleisteten Projekten, dass ein nachdrückliches, gemeinsames Einsetzen aller Allianz-Bürgermeister beim Thema Innenentwicklung äußerst wichtig ist: Ihr Bemühen wird dadurch nicht nur bei den Partnern wie Behörden oder Banken als glaubwürdig und nachhaltig anerkannt. Auch die Bevölkerung erkennt dadurch den Wert des wichtigen Anliegens. Die Menschen in den Orten gilt es zu gewinnen, gemeinsam mit ihnen müssen Wege zur Aufrechterhaltung eines vitalen Dorfes gegangen werden.

Die Bürger und Bewohner der Dörfer müssen zu einer Planungskultur geführt werden, müssen an die Hand genommen und ihnen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Beispielsweise könnten Eigentümer und Bauinteressenten künftig Beratungsangebote zur Verfügung stehen. In einzelnen Allianzgemeinden wird dies bereits ansatzweise praktiziert, hier bezahlt die Kommune eine Erstberatung durch einen Planer.

Generell besteht die zukünftige Aufgabe darin, verstärkt Anreize zur Umnutzung von Gebäudepotenzialen in Altorten zu schaffen. Eine staatliche Wohnbauförderung sollte



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

vor allem Bestandsmaßnahmen, Sanierungen und ortsverträglichen Neubau im Innenbereich im Blick haben. Denn die Ansprüche nach Raum, Licht und Energieeffizienz sind mit entsprechender fachlicher Beratung und Förderung auch im Altbau zu realisieren.

Ein „Weiter wie bisher“ ist nicht möglich. Es würde einerseits zu enormen Immobilienverlusten führen und andererseits auch zu immer teurer werdenden Infrastrukturkosten für die Ver- und Entsorgungsleistungen sowohl für die Kommunen, als auch für die privaten Haushalte.

Gemeinden müssen daher in Zukunft mit der gleichen Energie und dem gleichen Mittelaufwand, wie in der Vergangenheit Neubaugebiete entwickelt wurden, in die Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung gehen. Die in der interkommunalen Zusammenarbeit gemachten Erfahrungen gilt es zu nutzen, um die Entwicklung in unseren Dörfern gezielt lenken zu können.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Strategien zum Flächensparen**

Dr. Bernd Weiß, MdL

Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Sehr geehrte Damen und Herren,

als gebürtiger Mellrichstädter weiß ich die Vorzüge dieser Gegend sehr zu schätzen. Ich kenne aber auch die Probleme. Deshalb freue mich, dass wir das wichtige Thema des Flächensparens hier nicht nur fachlich diskutieren. Wir können auch vor Ort sehen, wie es in der Praxis umgesetzt wird. Sie haben sich gestern Nachmittag bereits ein Bild vom Flächenmanagement der „Allianz Oberes Werntal“ gemacht. Bei dieser Gelegenheit möchte ich nochmals ausdrücklich die Bereitschaft zu dieser modellhaften interkommunalen Zusammenarbeit loben. Angesichts der dramatisch angespannten öffentlichen Kassen und der Herausforderungen aus Demographie und Klimaschutz werden die Gemeinden vermehrt zusammenarbeiten müssen, um gemeinsam die „besten“ Lösungen zu finden.

Mit dem Flächenspar-Forum wollen wir die Anstrengungen der Städte und Gemeinden zum Flächensparen diskutieren und fördern. Dabei sprechen wir auch über die Aktivitäten unseres gemeinsamen „Bündnisses zum Flächensparen“, das mit inzwischen 41 Partnern fest verankert ist.

### Flächensparen als Zukunftsaufgabe

Nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung bedeutet immer auch, sorgsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen. Dafür gibt es gute Gründe: Eine funktionsfähige und kompakte Siedlungsstruktur ist eine wichtige Grundlage, um Wohnen, Arbeiten und Versorgung sinnvoll miteinander verknüpfen zu können. Eine intakte Siedlungsentwicklung steigert zudem die Attraktivität der Regionen. Die Kommunen müssen dafür langfristig Zukunftsstrategien entwickeln. Ich meine, dass das Flächensparen ein wesentlicher Bestandteil davon ist. Die Gemeinden unterliegen ständigen Veränderungsprozessen. Ausgelöst werden diese vor allem durch den demographischen Wandel. In manchen Regionen wie im Großraum München nimmt die Bevölkerung weiter zu, in anderen – wie hier in Unterfranken – nimmt sie ab. Auch die Altersstruktur der Bürger ändert sich. Die Auswirkungen für die Gemeinden sind also abhängig von Re-



gion und Lage in Bayern; sie sind also ganz unterschiedlich. Frühes Reagieren auf sich abzeichnende Veränderungen lohnt sich jedoch immer. Denn auch Kommunen, die heute noch keinen Handlungsbedarf sehen, können mittelfristig betroffen sein. Wir haben in der Siedlungsentwicklung große Planungs- und Entwicklungszeiträume. Es ist daher notwendig, frühzeitig Anpassungs- und Handlungsstrategien zu entwickeln.

#### Inhalte des 2. Tages des Flächensparforums

Meine Damen und Herren,

der zweite Tag dieser Veranstaltung wird traditionell von der Obersten Baubehörde, organisiert. Mit unseren Referenten spannen wir heute einen weiten Bogen. Wir sprechen über Lösungsansätze, wie alte Hofstellen neu genutzt werden können und wie leerstehende Bausubstanz umgenutzt werden kann. Anschließend wollen wir die vielfältigen Zusammenhänge des Flächensparens mit Energie und Ortsplanung sowie mit dem demographischen Wandel erörtern. Zuletzt erfahren wir noch Wissenswertes über Strategien und Fördermöglichkeiten bei der Innenentwicklung unserer Städte und Dörfer.

Wie können wir die Flächeninanspruchnahme sinnvoll reduzieren? Mit welchen Instrumenten und Strategien können wir das Flächensparen in der Stadt- und Ortsplanung, aber auch auf dem Grundstücksmarkt forcieren?

#### Strategien und Instrumente:

##### *Flächenmanagement*

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen müssen wir mit der Fläche wirtschaften. Dieses „Wirtschaften“ bedeutet: Erfassen, bewerten, bilanzieren und schließlich handeln. Man spricht bei dieser Vorgehensweise auch vom „Flächenmanagement“.

Wir müssen systematisch Baulücken und Leerstände erfassen und damit das Potential der städtebaulichen Nachverdichtung aufzeigen. Als Ergebnis muss ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, aus dem sich ergibt, welche Flächen aktiviert, also beispielsweise wieder genutzt, werden können.

Eine vergleichbare Vorgehensweise haben wir bereits im Jahr 2004 als Modellprojekt erfolgreich mit Planungszuschüssen des Landes gefördert. Durchgeführt wurde dieses so genannte Flächenressourcen-Management in der Stadt Fürstenfeldbruck. Es um-





fasste die Bestandserhebung der Potentiale zur Innenentwicklung sowie ganz gezielt Projekte, mit denen die Flächen genutzt bzw. wieder genutzt werden sollten. Das Projekt war Grundlage für die weitere Stadtentwicklungsplanung.

Zur Flächenerfassung wurde im Pilotprojekt „Flächenmanagement der Allianz Oberes Werntal“ erstmals eine Flächenmanagement-Datenbank getestet. Da sie für die Praxis geeignet ist, haben das bayerische Umweltministerium und die Oberste Baubehörde sie nun zur allgemeinen Anwendung herausgegeben. Gerade auch kleinere Gemeinden können diese Datenbank nutzen. Wie damit umzugehen ist, wurde gestern bereits ausführlich erläutert.

In einem zweiten Schritt müssen die erhobenen Daten dem vorhandenen Bedarf gegenübergestellt werden. Erst daraus lässt sich ein planerisches Handlungskonzept entwickeln.

Flächenmanagement muss kontinuierlich betrieben werden, damit die Gemeinde die Ergebnisse möglichst früh bei ihren Entwicklungsabsichten berücksichtigen kann. Wenn die Gemeinde Bauleitpläne aufstellt, sollten die Ergebnisse auf jeden Fall Bemessungsgrundlage für den Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung sein. Diese Vorgehensweise ist nicht nur planerisch sinnvoll; sie ist eine Strategie für die Zukunft. Ich kann diese Vorgehensweise nur empfehlen. Dass der Gesetzgeber dies sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Baugesetzbuch bereits verankert hat, spricht für sich.

#### *Innenentwicklung und Nachverdichtung*

Ergebnis des Flächenmanagements kann zum Beispiel sein, dass allein die vorhandenen innerörtlichen Bauflächen ausreichend Entwicklungspotential für den prognostizierten Bedarf bieten würden. Voraussetzung ist natürlich, dass die – nicht immer einfache – Frage geklärt ist, ob die Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen. Doch die Anstrengungen bei der Klärung der Frage zahlen sich langfristig aus. Denn wenn einzelne Baulücken oder auch größere zusammenhängende Areale wie ehemalige Militär-, Bahn- oder Gewerbeflächen wieder genutzt werden, kann die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet und damit dauerhaft erhalten werden.

Die Flächenmanagement-Datenbank eröffnet auch hier Möglichkeiten der so genannten „Eigentümersprache“. Auch das wurde Ihnen gestern schon erläutert.



Meine Damen und Herren,

ich möchte es noch mal betonen: Zur Innenentwicklung gehört auch die Nachverdichtung einzelner Grundstücke oder ganzer Siedlungseinheiten. Dabei sollten wir jedoch Augenmaß bewahren. Innenentwicklung und Nachverdichtung dürfen nicht um jeden Preis geschehen und z. B. zur Bebauung wertvoller innerörtlicher Grünflächen führen. Trotz aller Ziele zum Flächensparen brauchen wir eine Siedlungsentwicklung, die sich an der Lebensqualität der Menschen orientiert und die ökologischen und ökonomischen, aber auch sozialen und kulturellen Aspekten Rechnung trägt.

Auch zu diesem Thema konnten wir ein Modellprojekt mit Planungszuschüssen des Freistaats fördern, und zwar in der Gemeinde Balzhausen im Regierungsbezirk Schwaben. Das 2007 erfolgreiche abgeschlossene Projekt nannte sich „Nachhaltige und ressourcenschonende Innenentwicklung“. Es sollte deutlich machen, dass Flächensparen und Innenentwicklung mit dem typischen Ortsbild in seiner regionalen Unverwechselbarkeit vereinbar ist.

#### *Flächensparende Neuausweisung*

Flächenmanagement kann aber auch zu dem Ergebnis führen, dass ein gewisser Umfang an neuen Bauflächen notwendig ist. In diesem Fall sollten wir eine möglichst kompakte und damit flächensparende Bauweise bei Siedlungen und Gebäuden wählen. Damit wird die Neuversiegelung minimiert. Die natürliche Ausgleichsfunktion des Bodens bleibt so weit wie möglich erhalten. Gleichzeitig reduziert sich der Aufwand für Erschließungsmaßnahmen. Auch neue, dafür aber kompakte Siedlungseinheiten und die vorrangige Innenentwicklung bewirken, dass nicht mehr so viele Flächen in Anspruch genommen werden.

#### *Diskussion anderer Instrumente*

Meine Damen und Herren, zum Thema Flächensparen werden in verschiedenen Arbeitsgruppen auch auf Bundesebene noch mehr und auch sehr weitreichende Überlegungen angestellt. Auch wir in Bayern lassen derzeit verschiedene Möglichkeiten überprüfen. Voraussichtlich Ende des Jahres gibt es dazu einen Bericht. Danach werden wir im Ministerrat nochmals darüber diskutieren.

Zu diesen Möglichkeiten gehören fiskalische und ökonomische Instrumente. Diskutiert werden aber auch Zielwerte, Dichtewerte oder andere Vorgaben. Ich bin der Meinung,



dass wir all diese Ansätze sehr genau und kritisch hinterfragen müssen. Denn eines dürfen wir nicht vergessen: Stadt- und Ortsplanung muss immer auf die konkrete Situation bezogen sein und aus der spezifischen Örtlichkeit entwickelt werden. Starre Vorgaben sind hier unter Umständen nicht hilfreich und werden dann auch nicht verstanden und akzeptiert.

Ich glaube, hier in der Region weiß man auch ohne Vorgaben, dass Flächensparen notwendig ist – das zeigt allein schon die Initiative der „Allianz Oberes Werntal“.

#### Förderinstrumente:

##### *Planungszuschüsse*

Meine Damen und Herren,

wir stellen nicht nur strategische Überlegungen an, sondern versuchen auch sie umzusetzen, indem wir z. B. Modellprojekte fördern. Einige Beispiele habe ich genannt. Ein Instrument sind die Planungszuschüsse des Landes, die für modellhafte Planungen oder so genannte „Leuchtturmprojekte“ zur Verfügung stehen. Planungszuschüsse dienen dazu, die Erarbeitung modellhafter städtebaulicher Untersuchungen und Planungen zu fördern, die von allgemeinem Interesse sind und die die Pflichtaufgaben der Gemeinden überschreiten. Förderschwerpunkte sind insbesondere energieeffiziente, flächensparende und verkehrsvermeidende Siedlungskonzepte sowie Konzepte zur interkommunalen Zusammenarbeit.

##### *Städtebauförderung*

Auch mit der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung unterstützen wir in sehr hohem Maße eine nachhaltige und damit flächensparende Siedlungsentwicklung. Flächenmanagement, Flächenrecycling und Innenentwicklung sind fester Bestandteil bei Maßnahmen der Städtebauförderung; sie gehören sozusagen zum „Kerngeschäft“. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte zeigen die vorhandenen Flächenpotenziale wie Brachflächen, Baulücken und Leerstände auf und schlagen konkrete Umsetzungsprojekte vor. Auch hier gilt: Flächensparen darf nicht zum Selbstzweck werden.



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Die Funktionsstärkung der Innenstädte und Ortskerne zählt zu den herausragenden Aufgaben der Städtebauförderung. Das Programm Soziale Stadt hat darüber hinaus vor allem das Ziel, benachteiligte Wohnquartiere zu erneuern.

Mit Hilfe der Städtebauförderung können damit ganze Quartiere ihren Wert erhalten oder überhaupt erst an Wert gewinnen. Wichtig ist dabei, ganz gezielt Investitionsanreize für Grundstücks- und Immobilienbesitzer zu setzen und das private Engagement einzufordern.

Die Städtebauförderung ist eine beispielhafte und erfolgreiche Gemeinschaftsinitiative von Staat, Kommunen und Privaten zur regionalen Strukturverbesserung. Mit den Städtebauförderungsprogrammen des Landes, des Bundes und der EU schaffen wir Handlungsspielräume für die Kommunen, damit diese ihre Innenstädte, Ortszentren und Wohnquartiere fit für die Zukunft machen und sich auf die Innenentwicklung konzentrieren können.

Mit mittlerweile – zusammen mit dem Konjunkturpaket II – acht Städtebauförderungsprogrammen bieten wir ein umfassendes Handlungspaket:

Wir setzen auf die Stärkung des ländlichen Raums, insbesondere auf die Weiterentwicklung der Stadt- und Ortszentren. Wir setzen uns mit den Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels, also dem Rückgang von Bevölkerung und Arbeitsplätzen und der Zunahme des Anteils älterer Menschen im Programm Stadtumbau West auseinander. Wir haben neue Stadt- und Wohnquartiere auf ehemaligen militärischen Liegenschaften finanziell und fachlich begleitet. Wir setzen auf das Modell der öffentlich-privaten Kooperation in den Innenstädten und Ortszentren im Rahmen des Programms Leben findet Innenstadt – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Und wir haben seit 2009 ein neues Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, um das städtebauliche und bauliche Erbe auch für die nächsten Generationen lebendig zu erhalten.

In diesem Jahr können wir auf 10 erfolgreiche Jahre Soziale Stadt zurückblicken. Wir werden diese Initiative mit einer guten Mittelausstattung fortsetzen. In diesem Jahr stehen für die bayerischen Städte und Gemeinden insgesamt 154 Millionen Euro staatliche Fördermittel zur Verfügung, darunter 14 Millionen Euro von der EU, 49 Millionen Euro vom Bund, 73 Millionen Euro vom Freistaat Bayern, der somit die finanzielle Hauptlast trägt. Die Städte und Gemeinden sind aufgerufen, sich gemeinsam mit der örtlichen Wirtschaft, mit Immobilien- und Grundstückseigentümern und ihren Bürgern



aktiv mit der Zukunft ihrer Ortskerne, Stadt- und Wohnquartiere auseinanderzusetzen und Investitionen gezielt dorthin zu lenken.

Einen besonders großen Handlungsbedarf sehe ich bei den Stadt- und Ortszentren im ländlichen Raum. Es müssen neue Wege gefunden werden, um die Bewohner in den Zentren zu halten und dort ein ausreichendes Angebot an Einzelhandel, Dienstleistung und sozialer Infrastruktur zu sichern. Mein Haus arbeitet im Rahmen der Städtebauförderung derzeit an Vorschlägen speziell für den ländlichen Raum.

Bereits heute macht das Bauen im Bestand einen Anteil von rund 50 % an der gesamten Bautätigkeit aus; dies entspricht einem Umsatz von etwa 16,5 Milliarden Euro allein in Bayern.

#### *Wohnraumförderung*

Auch im Wohnungsbau thematisieren wir die Innenentwicklung. Inzwischen fließen mehr als die Hälfte aller Bauleistungen im Wohnungsbau in den Erhalt und die Verbesserung des Bestandes. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken. Rund 75 % der Gebäude in Deutschland entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, den Komfortansprüchen der Bewohner und den Anforderungen an den Klimaschutz. Im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern spielt in Bayern der geförderte Wohnungsbau nach wie vor eine große Rolle. In den letzten fünf Jahren zahlte der Freistaat staatliche Baudarlehen in Höhe von fast einer Milliarde Euro aus. Damit wurden rund 14.000 familiengerechte Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie rund 8.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen gebaut.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wurden und werden vorrangig Maßnahmen gefördert, die die vorhandene Bausubstanz nutzen, auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden. Bereits heute fließen allein 60 % der Mittel für die Eigenwohnraumförderung in den Bestandserwerb.

Meine Damen und Herren,

ältere Menschen benötigen ein anderes Wohnumfeld als jüngere. Sie sind nicht mehr so mobil und brauchen gegebenenfalls Betreuung. Wohnstandorte, die auch für ältere Menschen geeignet sind, zeichnen sich daher durch zentrale Lagen und durch eine



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

gute Infrastruktur und Nahversorgung aus. Der Supermarkt auf der „grünen Wiese“ nützt dem Senior ohne Auto nichts mehr. Aber auch Familien mit Kindern schätzen zunehmend die Vorteile einer zentralen Lage. Was jedoch oft fehlt, ist ein entsprechendes Angebot an familiengerechten Wohnungen. Mit großen, zusammenhängenden Wohnungsbeständen kann dieses Angebot geschaffen werden.

Gerade wenn man die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes prüft, zeigt sich oft, dass mancher Bau aus den 50-er oder 60-er Jahren nicht mehr zu halten ist. Abriss und Neubau, verbunden mit der kritischen Prüfung des gesamten Wohnumfeldes, werden dann oft der wirtschaftlichere Weg sein. Bei rund 20 % der Wohnungen der 50-er bis 70-er Jahre ist eine Modernisierung oder Sanierung nicht mehr zweckmäßig.

Meine Damen und Herren,

so viel zu den Instrumenten und Strategien zum Flächensparen, die ich von staatlicher Seite aus für sinnvoll erachte. Für den weiteren Verlauf dieser Tagung wünsche ich Ihnen noch gute Gespräche mit vielen interessanten Erkenntnissen.

## Lösungsansätze zur Neunutzung von Althofstellen

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Franke

Architekten Franke & Messmer

### Typologie



Oerlenbach, OT Rottershausen

Die gewachsenen, dörflichen Strukturen mit ihrem Bauegefüge stellen unverwechselbare, städtebauliche Räume dar. Ziel der objektbezogenen Untersuchungen im Rahmen des Projektes „FLIZ – Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ der Allianz Oberes Werntal war es, die ortsbildprägenden Gebäudegruppen und die Raumbildung der Hofstellen als Kennzeichen des Ortsbildes zu erhalten und mit an veränderte Lebensbedingungen angepassten Wohn- und Wirtschaftsformen zu verbinden.

### Dichte



Poppenhausen, OT Pfersdorf

Alle untersuchten Projektorte des Oberen Werntals sind durch eine hohe Baudichte geprägt. Die Hofanlagen reihen sich zum größten Teil als Zweiseit- und Dreiseithöfe entlang der Erschließung auf, die Wohngebäude liegen dabei giebelständig direkt an der Straße. Das Scheunengebäude steht quer dazu - oft um untergeordnete Nebengebäude erweitert - und schließt die Hofanlage rückwärtig ab. Dahinter sind unterschiedlich genutzte Gartenflächen angeordnet, die häufig nur über das Scheunentor erreichbar sind.





Bergheinfeld, OT Garstadt



Stettbach



Bergheinfeld, OT Garstadt

### Struktur

Beim Dreiseithof schließt eines der Nebengebäude die grenzständige Bebauung zwischen Wohnhaus und Scheune ab, während die dritte Hofseite durch weitere, meist schmale Nebengebäude geschlossen wird. Die grenzständige Bauweise der Hofstellen verwischt dabei den Unterschied zwischen Zweiseit- und Dreiseithof. Der Innenbereich des Hofes ist durch ein Hoftor vom Straßenraum abgegrenzt, was zu einer intimen Aufenthaltsqualität führt bzw. dazu umgestaltet werden kann. Die Grundstückszuschnitte sind in den Höfen rechteckig oder trapezförmig, im Gartenbereich oft verschwenkt, was zu Verschränkungen mit den Nachbargrundstücken führt und die Nutzung erschwert.

### Neuinterpretation

Die Neunutzung der alten Hofstellen erfordert eine Neudefinition der Nutzungsbedingungen. Die Wohnhäuser sind für heutige Ansprüche zu klein, während die Nebengebäude überdimensioniert sind. Anpassungen an den momentanen Bedarf bzw. die räumlichen Möglichkeiten werden vorgeschlagen.

### Höfe

Die versiegelte Fläche des Wirtschaftshofes ist meist größer als der rückwärtige Garten. Die Siedlungsform eines „Wohndorfes“ will diese Raumstrukturen jedoch als Qualität nutzen, deshalb ist die Umnutzung und Aufwertung der Wirtschaftshöfe zu Wohnhöfen das zentrale gestalterische Element.

Die ehemaligen Wirtschaftsflächen werden zu intimen, baumbeschatteten Innenbereichen oder zu Freiflächen, die Platz für vielfältige Aktivitäten bie-





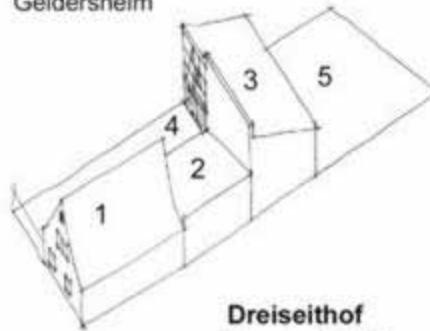
Waigolshausen



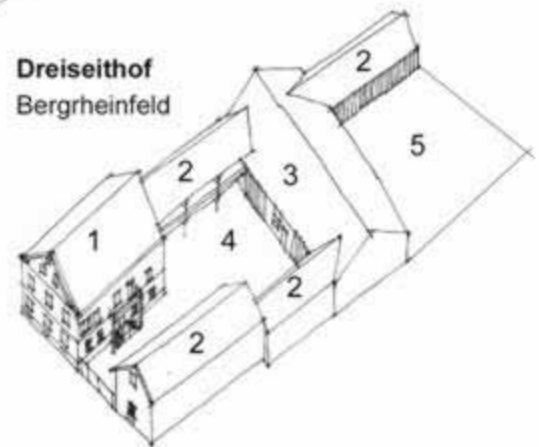
Oberwerrn

ten. So eignen sich kleinere und mittlere Wirtschaftsgebäude für Nebennutzungen wie Werkstatt, Atelier, Lager, Freisitz, Stellflächen für alle Arten von Fahrzeugen (PKW, Transporter, Wohnmobil, Traktor) oder bieten Raum für sportliche Aktivitäten.

Zweiseithof  
Geldersheim

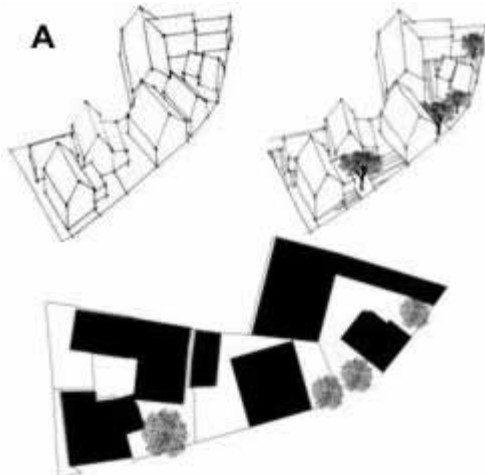


Dreiseithof  
Bergheinfeld

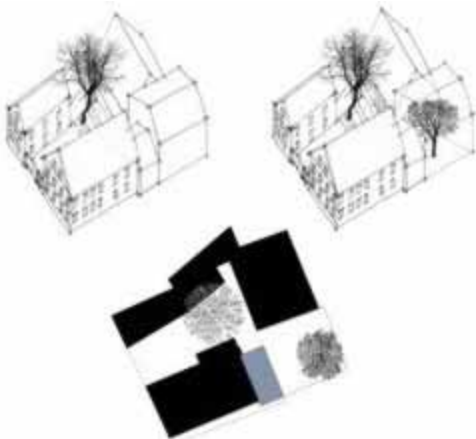


#### Bausteine der historischen Typologie

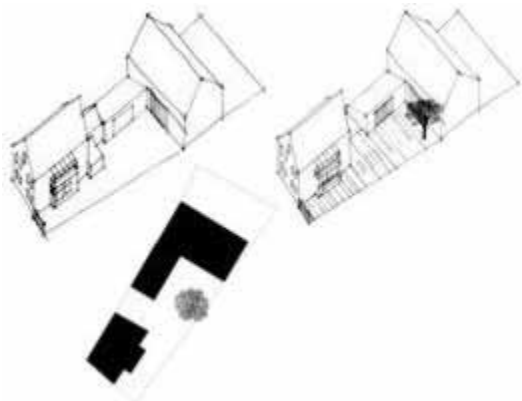
1. Wohnhaus, giebelständig zur Straße mit Hoftoranlage
2. Nebengebäude ( Schweinestall, Holzlege, Remise)
3. Scheunengebäude
4. Wirtschaftshof
5. Gras- und Baumgarten



Euerbach  
Weihersbrunnenweg 2 bis 10



Waigolshausen  
Hauptstraße 12



Oerlenbach  
Ortsteil Rottershausen  
Obere Dorfstraße 17

### Beispiele

Bei den 12 beispielhaft untersuchten Objekten konnten drei exemplarische Vorgehensweisen abgeleitet werden:

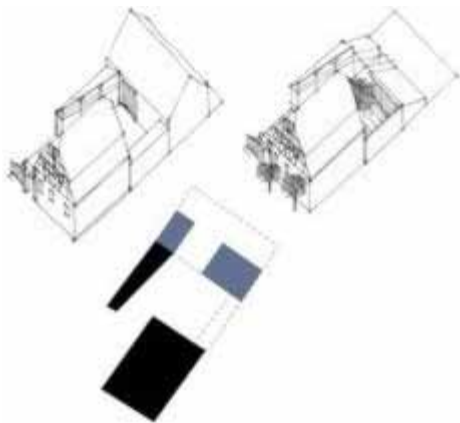
- A** Erhalt des Wohnhauses (4)
- B** Erweiterung des Wohnhauses (2)
- C** Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (6)

### Erhalt des Wohnhauses

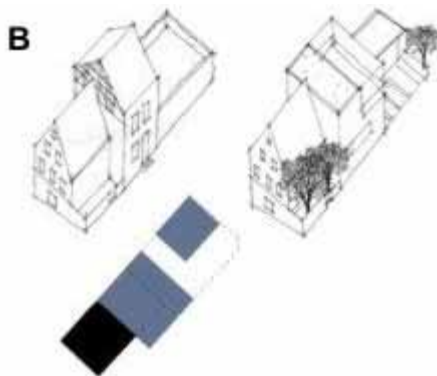
In allen Fällen ist der Erhalt des bestehenden Wohngebäudes Teil der Gesamtbetrachtung. Auch bei den Vorschlägen zur Erweiterung des Wohnhauses oder den Konzepten zur Neuschaffung von Wohnraum im Bereich der Scheunen oder Nebengebäude wird immer der Erhalt des Wohnbestandes vorgeschlagen. Lediglich beim Beispiel Geldersheim wird die Bausubstanz und der Zuschnitt des Wohngebäudes als nicht zukunftsfähig eingestuft, in Euerbach Weihersbrunnenweg ist der Wohnhausbestand nur durch Abbruch einer Einheit sinnvoll zu erhalten.

Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 45 qm pro Bewohner sollte bei einem Einfamilienhaus mit 4 Personen eine Gesamtwohnfläche von 180 qm nicht unterschritten werden (durchschnittliche Wohnfläche der ländlichen Bevölkerung, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2006).

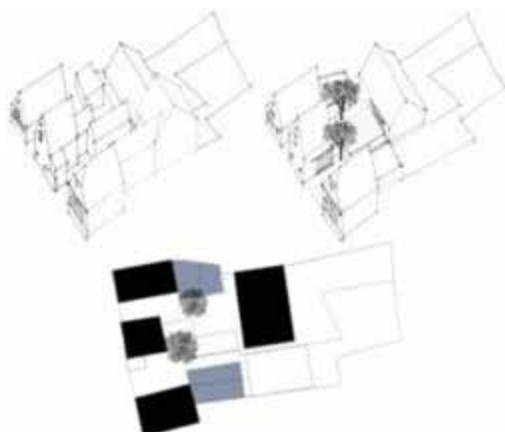
Diese Wohnfläche ist bei nebenstehenden Objekten gegeben, durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb



Niederwerrn  
Ortsteil Oberwerrn  
Hauptstraße 18



Niederwerrn  
Ortsteil Oberwerrn  
Schäfergasse 1



Werneck  
Ortsteil Stettbach  
Kirschtal 24 und 26

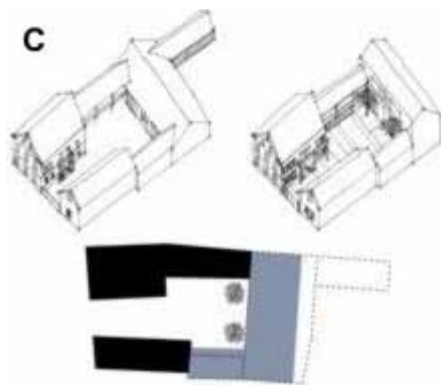
der Gebäude kann der Bestand deutlich aufgewertet werden. Eine energetische Sanierung ist nach Augenschein in vielen Fällen angeraten, die entsprechende Durchplanung war in diesem Projekt jedoch nicht vorgesehen.

Eine maximale energetische Verbesserung wird aufgrund der Rahmenbedingungen (z.B. Grenzständigkeit) nicht möglich sein, der Erhalt wesentlicher Gestaltmerkmale des Bestandes muss durch eine sensible Detailplanung erbracht werden.

Im Weihersbrunnenweg in Euerbach ist die Gebäudestellung der Wohnhäuser und Nebengebäude so dicht, dass der Abbruch eines Wohnhauses vorgeschlagen wird (Abstand zur Nachbarbebauung nach Westen nur 0,5 bis 1m, nach Osten 1m bis 3m, nach Norden grenzständig, nach Süden zur Straße ebenfalls grenzständig).

Die ehemalige Gaststätte in Waigolshausen ist für den Wohnbedarf einer Familie überdimensioniert und kann in 2 Wohneinheiten aufgeteilt werden.

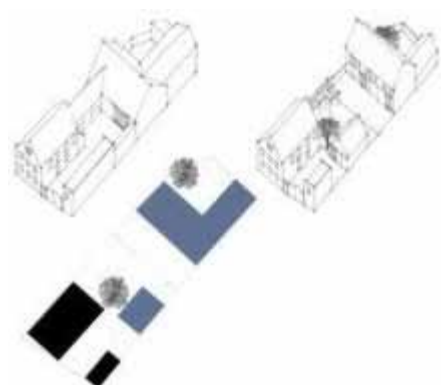
Das Wohngebäude des Zweiseithofes in Rottershausen wird in der bestehenden Form erhalten. Eine energetische Sanierung unter Berücksichtigung eines dorfgerechten Erscheinungsbildes des Gebäudes ist angeraten. Gerade bereits sanierte Gebäude in Rottershausen zeigen, dass Sanierungen behutsam und mit Gefühl in das Ortsbild passende neue Gestaltungselemente integrieren müssen. Applikationen aus dem Baumarkt führen zu einer deutlichen Abwertung der Ortsbildes, gleich ob es sich dabei um Fertiggaragen, glänzende Edelstahlgeländer, alpenländische Ortgang- und Traufimitate oder einfach zu grelle Fassadenfarben handelt.



Bergheinfeld  
Ortsteil Garstadt  
Dorfstraße 72

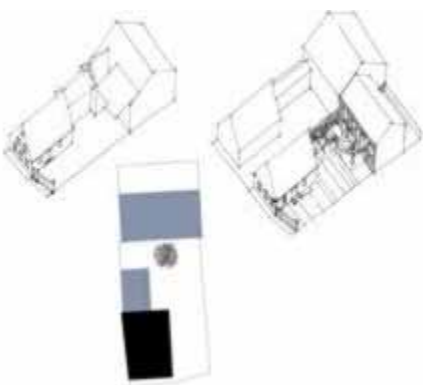
Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in Oberwerrn, Hauptstraße 18 sollte trotz niedriger Geschosshöhe erhalten werden. In saniertem Zustand würde ein attraktives, zentral gelegenes Gebäude wiederauferstehen. Um dem Gebäude ein für Wohnzwecke geeignetes Umfeld zu verschaffen, werden die Nebengebäude reduziert und Freiflächen zugänglich gemacht.

#### Erweiterung des Wohnhauses



Oerlenbach  
Hauptstraße 23

Viele alte Wohnhäuser sind für heutige Wohnbedürfnisse zu klein geschnitten. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Parzellen der Zwei- und Dreiseithöfe weisen auch die Wohnhäuser nur sehr geringe Bautiefen auf (Geldersheim, Stettbach, Oberwerrn). Bei der geringen Gebäudetiefe entstand nur ein eingeschossiger Haustyp mit ausgebautem Dach, zwei Zimmer, jeweils zu den Giebelseiten orientiert. Dieser Haustyp ist zum einen weder altent noch behindertengerecht auszubauen, da nur ein sehr kleines Treppenhaus vorhanden ist, welches nicht durch Lifter o.ä. verbessert werden kann.

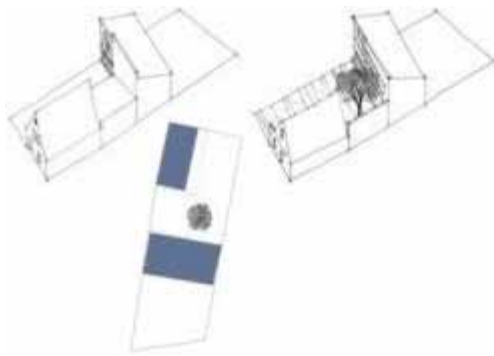


Werneck  
Ortsteil Schleerieth  
Neubastraße 8

Eine gute Möglichkeit, die Wohnfläche zu vergrößern, ist deshalb die Ergänzung des Wohnbestandes um einen erdgeschossige Erweiterung.

Da die Wohngebäude üblicherweise giebelständig direkt an der Straße stehen, muss eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich stattfinden. Die Gestalt des Straßenraumes mit seinen traditionellen Materialien und Details bleibt erhalten, gleichzeitig wird der Bedarf an größerer, erdgeschossiger Wohnfläche bedient.

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hof und die Entwicklung von Gartenflächen ist in den meisten Fällen durch Abbruch von Nebengebäuden zu erreichen.



Geldersheim  
Zürch 24

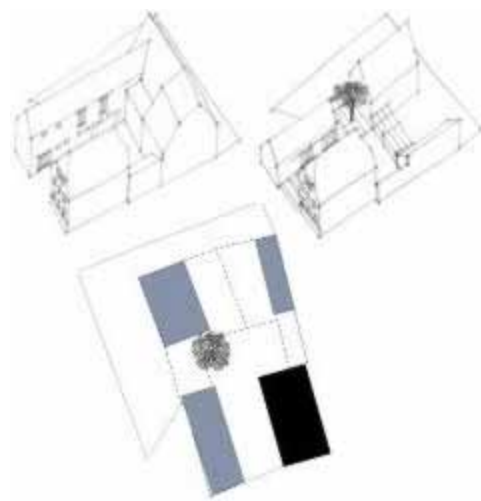
#### Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Bei ausreichender Größe der Nebengebäude, zu geringer Qualität der Bausubstanz oder bisher nicht bebauter Flächen wird die Idee des Mehrgenerationen-Wohnens verfolgt. Die großen Scheunengebäude werden zugunsten neu zu errichtender Wohnhäuser abgerissen. Die Neubauten ersetzen in Lage und Höhenausbildung die Scheunen und bilden soweit möglich silhouettengleich den neuen Abschluss des Hofes. Es entsteht ein Wohnhof mit privaten und gemeinsam genutzten Freiflächen.

In einzelnen Fällen ist auch der Umbau bzw. die Sanierung eines Nebengebäudes denkbar (Wai-golshausen). Im allgemeinen ist aber die Bausubstanz der Scheunengebäude zu schlecht, um deren Erhalt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Erwägung ziehen zu können.

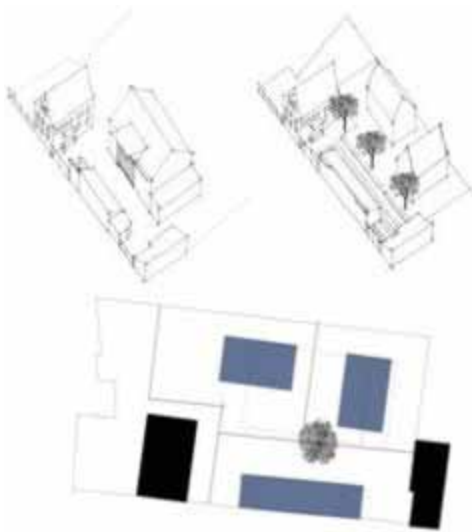
Der Verlust dieser ortsprägenden Bausubstanz muss durch gut gestaltete, dem bestehenden Bauvolumen nachempfundene Gebäude kompensiert werden.

Mit der Belegung der ehemaligen Hofstelle mit mehreren Wohneinheiten muss eine höhere Qualität des Außenraumes einher gehen. Die ehemaligen Wohnhäuser sollen entweder an der neuen Gemeinschaftsfläche angebunden sein oder erhalten einen kleinen Gartenanteil.



Poppenhausen  
Ortsteil Pfersdorf  
Hohgasse 12

Beim Beispiel Bergheinfeld, OT Garstadt wird das alte Wohnhaus um einen südorientierten Freisitz im ehemaligen Nebengebäude erweitert, damit kann die Zweigeschossigkeit erhalten werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch der nicht zu vernachlässigende Unterhalt leerstehender oder untergenutzter Gebäude. Durch das Angebot von neuen Nutzungen wird einem schleichenden Verfall vorgebeugt.



Euerbach  
Ortsteil Sömmersdorf  
Raiffeisenstraße

Im Objekt Orlenbach, Hauptstrasse 23, werden durch den Scheunenabriss Flächen für einen kleinen Hofgarten frei, der beiden Wohneinheiten zugeordnet werden kann. Hier können zwei Generationen mit eigenen Erschließungen gemeinsam leben.

In Poppenhausen, OT Pfersdorf wird das Nebengebäude von den zwei entstandenen Einheiten genutzt, das alte Wohnhaus erhält einen Küchengarten, das neue Wohnhaus steht frei in seinem Garten und bietet zur Nachbarscheune eine Schuppen- und Pergolazone, die auch die Einsehbarkeit des Gartens vom Vorderhaus verhindert.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

### Ausblick

Neben allen ökonomischen Gründen Flächenmanagement und damit die Aktivierung bestehender Bauflächen und Bausubstanz zu betreiben, muss die Wahrung der Gestalt und der Identität der Dörfer Anspruch und Ziele zukünftiger Planungen sein. Wichtig ist es, den Bürgerinnen und Bürgern zu vermitteln, dass die Sanierung alter Hofstellen technisch und gestalterisch möglich ist, ausreichend Wohnraum für Familien erreicht werden kann, verbunden mit räumlichen Qualitäten, die sich im Neubaugebiet nie oder erst in der zweiten Generation einstellen werden.

In weiteren, vertiefenden Planungen muss nachgewiesen werden, dass Energieeinsparung und der Erhalt der gestalterischen Qualitäten unterfränkischer Dörfer miteinander vereinbar sind.







Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## **Umnutzung leerstehender Bausubstanz; verantwortungsvolle Zukunft für Gebäude und Umfeld**

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Lauer

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.

Nachhaltiges Wirtschaften hat seine Wurzeln in der früheren Land- und Forstwirtschaft, wenn im Waldbau nicht mehr Holz geschlagen werden sollte, als nachwachsen konnte, um den Bestand am Leben zu erhalten. Heute sind durch den unkritischen Einsatz technisch-wissenschaftlicher Erfindungen und den damit verbundenen Umbruch in den ländlichen Regionen deren tragende Substanzen geschädigt. Kulturlandschaft und Siedlung werden zum einen durch Raubbau überlastet und zum anderen durch Wüstungen in der Flur und Leerfallen von Bausubstanz gefährdet.

Dabei ist immer daran zu erinnern, dass nur die ländlichen Regionen die Überlebensfähigkeit der natürlichen Daseinsgrundlagen von Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Tierwelt gewährleisten können. Auf die Versorgung mit diesen Naturgütern sind die städtischen Verdichtungsräume existenziell angewiesen, da sie in ihnen nicht vorgehalten und erzeugt werden können.

Alle Investitionen, die ländliche Räume in ihrer naturnahen Tragfähigkeit fördern, sind, gerade bei der anhaltenden Landflucht öffentlicher Institutionen unter dem Schlagwort „Zentralisierung“, hier bedeutsam und sollten der Öffentlichkeit mehr als bisher vorgestellt werden.

Immer wieder wird nachgefragt, was denn an den bäuerlichen Kulturlandschaften mit ihren Feldern und Waldgebieten, Dörfern und Städten so groß wertgeschätzt wird, dass man ihre Substanzen erhalten wolle, auch wenn der Zuschnitt ihrer Landnutzungen, Bauten und Wegenetze für industrialisierte Technologien und die dadurch erzielbaren Gewinnmaximierungen nur bedingt geeignet seien. Aus der Perspektive der Zukunftsfähigkeit ergibt sich eine erste Antwort:

Die europäischen Kulturlandschaften bilden den räumlichen Rahmen einer über Jahrhunderte tragfähigen Überlebenswelt der menschlichen Gesellschaft. In dynamischen Auseinandersetzungen konnten die uns vorausgehenden Generationen der vorgefundenen Naturumwelt eine selbst geschaffene Kulturumwelt mit ihren baulichen und



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

landschaftlichen Strukturen einfügen und im Wechsel der Zeiten als ihre Heimat erhalten und erneuern.

Die heute durch Kopplung von wissenschaftlicher Forschung und industrialisierter Technik erreichte Verfügungsgewalt über die Naturumwelt eröffnet verführerische Angebote für die Steigerung des Lebenskomforts in den Industrienationen. Diese an sich begrüßenswerte Entwicklung menschlichen Gesellschaftslebens muss jedoch auf ihre weltweite Auswirkung und Kostenbilanz überprüft werden. Die Kostenwahrheit kann nicht nur auf die ökonomischen Gewinne hin untersucht werden. Ebenfalls sind die sozialen und ökologischen Einflussfaktoren und Folgelasten in die Zukunftsrechnung einzubringen.

Ohne in globale Ferndimensionen auszuweichen, können vor unserer eigenen Haustüre einige der zentralen Fragenbereiche nach der Zukunftsfähigkeit unserer Regionen erkannt und beantwortet werden.

Die Zukunftsfähigkeit hängt eng mit dem ständigen Flächenverbrauch an bisher freier Kulturlandschaft zusammen, deren land- und forstwirtschaftliche Nutzungen der Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, der Bereitstellung von Wasserschutzgebieten und dem Klimaausgleich dienen. Fragen nach der Zukunftsfähigkeit stellen sich bei genauerem Hinsehen noch grundsätzlicher, nämlich als Überlebensproblem jeder Gesellschaft, die kein Ausweichen erlauben.

So besteht für die Lebenswissenschaften die Grundtatsache: „Die grünen Pflanzen bauen mit Sonnenenergie über Fotosynthese Biomasse auf und geben Sauerstoff ab.“

Diese von Prof. Daumer (Universität München) formulierte Aussage über unsere Lebensgrundlagen kann ergänzt werden durch eine weitere Tatsache der ökologischen Forschung (Prof. Haber, TU München): „Lebewesen sind offene Systeme und benötigen zur Aufrechterhaltung ihrer inneren Ordnung eine ständige Zufuhr von Energie, Stoffen und Informationen“.

Damit wird der hohe Stellenwert von Kulturlandschaften, ihrer Pflanzen- und Tierwelt für das Überleben der Gesellschaft unübersehbar deutlich. Mit den Fragen nach einer dauerhaften Zukunftsfähigkeit, die über kurzzeitige ökonomische Gewinnmaximierungen hinausreicht, erhält das Bewahren und Erneuern der Kulturlandschaften und ihrer Baustrukturen eine neue Dringlichkeit.



Der ungebremste Verbrauch des nicht vermehrbaren Bodens enthüllt damit seine wirkliche Kostenwahrheit, nämlich den Verlust eines entscheidenden Faktors der Zukunft durch den gegenwärtigen Raubbau. Wenn auch politische Willenserklärungen vorliegen, den Landschaftsverbrauch zu verringern, so ist doch die tatsächliche Praxis von täglich 120 ha Bodenverlust in der Bundesrepublik zu hoch, um von Zukunftsfähigkeit zu sprechen. Vor diesem Zukunftsszenario gewinnt das Weiternutzen vorhandener Bauegefüge und Wegenetze eine neue Aktualität. So gesehen ist ein nachhaltiges Neu- oder Weiternutzen ein bedeutender Beitrag zur Zukunftssicherung. Heimatpflege stellt sich heute als eine umfassende Wortbedeutung von Kultur einfordernder Bürgerbewegung dar.

Kultur umfasst nach dem lateinischen Ursprung „den Acker bestellen, einen Ort bewohnen, auf Dauer ansässig sein, Bildung anstreben, Gastfreunde und Götter ehren“.

In unserem Zusammenhang hat vor allem das „auf Dauer ansässig sein“ wieder eine besondere Aktualität gewonnen. Der Begriff Nachhaltigkeit, eine zentrale Aussage der internationalen Diskussion, hängt eng mit der Ansiedlung auf Dauer zusammen.

Ohne zu dramatisieren stellt die tägliche Verminderung von naturnaher Landschaft zugunsten technischer Infrastruktur eine wachsende Gefahr für die Lebensgrundlagen menschlicher Gesellschaft dar.

Wenn Bürger und Bürgerinnen erfahren, dass auch in der Bundesrepublik Deutschland täglich 120 ha freie Landschaft für Straßen- und Siedlungsbau verbraucht werden, dann dürfte allen bewusst sein, welche Gefahren dies für ein dicht besiedeltes Land mit 240 Einwohnern/qkm heraufbeschwört. Von hier aus erhalten Bestrebungen der Weiternutzung schon bebauter Räume und das Flächenrecycling gegenüber dem weiteren Verbrauch freier Landschaft ein besonderes Gewicht. In diesem Zusammenhang kann die Denkmalpflege als wissenschaftliche Beurteilung des gesamten Erbes weiter an Bedeutung gewinnen, da ihre Bestandsbewertungen Grundlagen für die erforderlichen Planungsansätze sind. Dabei wird der Entscheidungsspielraum für die Planung der Revitalisierung wesentlich davon abhängen, dass die Baumaßnahmen von fachkundiger Seite qualifiziert durchgeführt werden.

In den Pfarreien Oberbayerns: Ostermünchen, Lkr. Rosenheim, Oberbergkirchen, Lkr. Mühldorf und Schwindkirchen, Lkr. Erding konnten durch Zusammenwirken der Pfarrgemeinden, vertreten durch das Baureferat des Erzbistums München-Freising heraus-

ragende und zukunftsweisende Ergebnisse erzielt werden. Durch Beauftragung qualifizierter Architektur- und Ingenieurbüros konnten nach fachkundiger Bauaufnahme und Neuplanung sowie verantwortungsbewusster Baudurchführung alte Bausubstanzen innovativ renoviert und mit neuem Leben der Gemeinden erfüllt werden.

Besonders bemerkenswert ist der Einsatz zukunftsweisender Energiekonzepte wie der Solarenergie. Dabei wurde die denkmalgeschützte Bausubstanz in ihrer baulichen Erscheinung ungestört erhalten, da durch intelligente Planung die notwendigen Wärmesammler unter den Dachziegeln angeordnet wurden. Diese innovativen Versuche umweltfreundlicher Energiegewinnung sind in Oberbergkirchen und Schwindkirchen durchgeführt worden.



Abb. 1: Ersatzbau für ein abgebranntes ehemaliges Ökonomiegebäude in Pertenstein,  
Lkr. Traunstein

Das Bauen im Bestand wurde im Lkr. Traunstein verwirklicht. Schloss Pertenstein, Stadt Traunreut, hat sich, überragt von dem barocken Turm der Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt Traunwalchen, zu einem Kulturort im Südosten Bayerns entwickelt. Die eigenständige Architektur des Massivbaues mit dem spitzen Südturm und dem dreieckigen Arkadenhof im Inneren bildet ein markantes Wahrzeichen am Ufer der Traun. Seine räumliche Wirkung wird von dem im Norden anschließenden Ökonomiehof mit dem Saalbau von 13 Gewölbeachsen wirkungsvoll fortgesetzt. Bemerkenswert ist,

dass im Ausbau des Obergeschosses mit dem hoch in das Dach reichenden Veranstaltungssaal ein großer kultureller Raum angeboten wurde. Hervorzuheben ist bei dieser Leistung baulicher Heimatpflege das gelungene Zusammenwirken des Landesvereins, des Referenten des Landesamtes für Denkmalpflege und der zuständigen Stadt- und Heimatpfleger. Diese immer aufgeschlossenen und das Ganze sehenden Fachleute haben neben einer kreativen und verlässlichen Baufirma und einem qualifizierten Ingenieurbüro dieses gemeinschaftliche Projekt vorbildlich zum Abschluss gebracht.



Abb 2: Ersatzbau für ein baufälliges ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen in Greiling, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Der Ersatzbau in Greiling, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen stellt in städtebaulich wichtiger Situation einen wichtigen Beitrag zur baulichen Gestaltung in der Dorfmitte dar. Durch die Schaffung eines ruhigen Baukörpers in der baulichen Tradition wurde ein positiver Akzent gesetzt.





Abb 3: Umnutzung eines ehemaligen bäuerlichen Anwesens zu Wohnzwecken in Huttenried,  
Lkr. Weilheim-Schongau

Das Beispiel Huttenried hat sich seit der Sanierung Mitte der neunziger Jahre bewährt, wie die erst kürzlich aufgenommenen Fotos belegen. Die Eintragung in die Denkmalliste und die bauhistorischen Einzeluntersuchungen dokumentieren ihren Wert als gebaute Zeugnisse ländlicher Kultur und sprechen für eine Sanierung und Weiternutzung. Hinzu kommt, dass der ehemalige Bauernhof ortsbildprägende Wirkung hat und damit wertvoller Teil des Siedlungsbildes ist.

Der zu einem Kindergarten und Jugendheim umgenutzte ehemalige Pfarrhof in Lutzingen, Lkr. Dillingen wurde in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege saniert. Dieses Beispiel macht deutlich, wie innovativ sich ein Zusammenwirken mit denkmalpflegerischen Belangen auf ein Gebäude auswirken kann. Bei anderen Pfarrhöfen führte ein starres Festhalten an allen überkommenen Grundrissstrukturen letztlich zum Abbruch des Denkmals.



Abb 4: Sanierter Pfarrhof in Lutzingen, Lkr. Dillingen

Das transferierte ehemalige Kleinbauernhaus in Aiterbach, Lkr. Freising, wurde in den größeren Zusammenhang eines bestehenden Baudenkmals gesetzt. Hier wurde auf der Südseite im Obergeschoss- und Dachbereich bewusst eine großflächige Verglasung gewählt, die sich auf die Gesamtgestaltqualität positiv auswirkt.



Abb. 5: Umnutzung eines ehemaligen Kleinbauernhauses in Aiterbach, Lkr. Freising

Die ehemalige Tenne und das kleine Waschhaus des ehemaligen bäuerlichen Anwesens in Obersteinbach, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen wurden zu interessanten neuen Wohnnutzungen umgebaut und beweisen, welche reizvollen Möglichkeiten solche Räume bieten.



Abb. 6: Wohnhaus mit Tenne und Nebengebäude nach dem Umbau zur Wohnnutzung;  
Obersteinbach, Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Der Umbau einer Scheune eines Gehöftes in Gaibach, Lkr. Kitzingen, zu Wohnzwecken schafft eine neue Wohnqualität im bestehenden Umfeld. Die innere Raumaufteilung zeigt eine zentrale Halle mit Treppe und Galerie, Kochzeile und Essplatz. Zu den beiden Giebelseiten hin schließen unterteilte Raumeinheiten für Eingangsdiele und Wohnraum im Erdgeschoss und für Schlafräume und Bad im Obergeschoss an.





Abb. 7: Umbau einer Scheune eines Gehöftes in Gaibach, Lkr. Kitzingen, zu Wohnzwecken  
Die Umnutzung einer ehemaligen Hopfenscheune in Lindach, Lkr. Kehlheim, setzt die Tradition eines laufenden Prozesses der Veränderung in der Landwirtschaft fort und besetzt die vorhandenen Flächen mit einer Nutzung als Architekturbüro.



Abb. 8: Umgebaute Hopfendarre für Büronutzung in Lindach, Lkr. Kelheim



## Fläche, Energie und Ortsplanung

Baudirektor Christian Schiebel

Regierung von Oberbayern

### 1. Motivation zum Flächensparen und zum Flächenmanagement

Unsere bayerische Kulturlandschaft ist – im Gegensatz zu vielen anderen Ländern – noch durch eine klare Trennung zwischen besiedelten Flächen und freier Landschaft geprägt. Um diesen Wert zu schätzen, ist es wie so oft sinnvoll, über den Tellerrand zu schauen und diese mit Beispielen aus anderen Teilen der Welt zu vergleichen. Große Teile von Südeuropa, Amerika und Asien sind geprägt durch ungezügelteres Wachstum in die freie Landschaft, die Missachtung des Schutzes des Außenbereichs und einer völlig gleichförmigen, unstrukturierten Stadtentwicklung. Gleichzeitig verhindert die einseitige Konzentration auf Einfamilienhausbebauung leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehr und die Entstehung von organischen Stadtteilzentren.

Durch diese Entwicklung wird nicht nur übermäßig Fläche verbraucht, sondern auch Energie. Die Whitelegg-Studie von 1995 zeigt, dass der Energieverbrauch exponentiell ansteigt, je weniger dicht eine Stadt besiedelt ist.

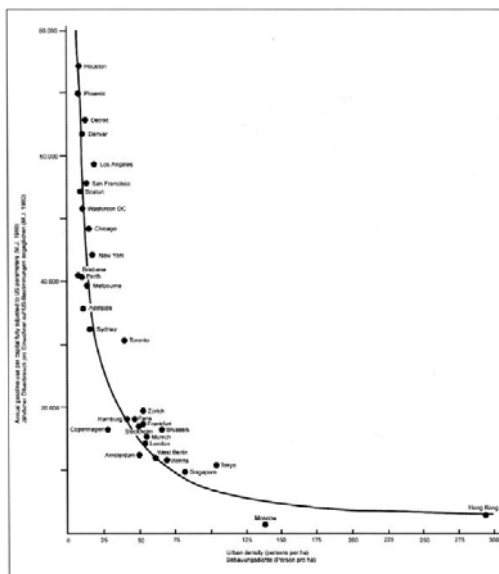


Abb1: Energieverbrauch nach Dichte



Abb. 2, 3: Los Angeles: gleichförmige EFH-Bebauung, Quelle: Google Earth

Als einzige Einkaufsmöglichkeit bleibt die Errichtung großflächiger Einkaufszentren mit fast durchgehender Versiegelung durch PKW-Stellplätze. Leider ist zunehmend auch in Bayern von Seiten der (oft auch amerikanischen) Investoren dieser Trend zu beobachten, obwohl unsere Städte und Gemeinden funktionierende Zentren besitzen und eine Entwicklung auf der grünen Wiese ohne Anbindung an Siedlungseinheiten nicht erforderlich ist.



Abb. 4, 5: Denver, Colorado (USA), Quelle: Google Earth



Abb 6: Chicago, flächenintensive  
EFH-Bebauung  
Quelle: Google Earth



Abb 7: Chicago, großflächig versiegelte  
Einkaufs- und Gewerbegebiete

## 2. Definition und Handlungsfelder Energie und Ortsplanung:

Die Abgrenzung zur Energieeffizienz in der Ortsplanung liegt dort, wo die Einflussmöglichkeiten des einzelnen Grundstückseigentümers aufhören und die Maßnahmen nur von einer Mehrheit von Eigentümern oder der Kommune geleistet werden können.

### **Bedeutung** der Flächen- und Energieeinsparung:

- Städtebau und Bauleitplanung geben langfristige Weichenstellungen vor, die später nicht mehr oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand korrigierbar sind.
- In der Vergangenheit (ca. bis Mitte 20. Jhd.) wurde intuitiv energiesparender geplant (engere Gebäudestellung, Abwendung von Wetterseite, Ortsrandeingrünung).
- In neuerer Zeit seit ca. 1945 praktisch keine Rücksichtnahme auf energetische Aspekte in der Ortsentwicklung.
- Steigende Wohnfläche je Einwohner und extreme Zunahme des Flächenverbrauchs kompensieren viele Fortschritte der Energieeinsparung beim Einzelgebäude.





Die **Handlungsfelder** des Städtebaus und der Ortsplanung liegen in den folgenden Bereichen:

- Verkehrsvermeidung durch Flächensparen und Nutzungsmischung
- Topographische Lage von Baugebieten
- Baukörperstruktur, Dichte, Kompaktheit der Baukörper
- passive und aktive Solarenergiegewinne im Baugebiet
- Energieversorgungskonzepte von Baugebieten

3. Rechtliche Instrumente:

Baugesetzbuch (BauGB) versus Energieeinsparungsgesetz (EnEG):

BauGB	EnEG
<p>BauGB ist als Städtebaurecht kein originäres Energieeinsparrecht. Es geht im Kern um die Verteilung der Nutzung der Flächen (Bodenordnung) und die Vermeidung von Konflikten daraus, nicht um die Festsetzung von Energieverbrauchsgrenzwerten.</p> <p>Gebot zum Flächensparen in § 1a enthalten. kein Wirtschaftlichkeitsgebot, aber Abwägungsgebot.</p>	<p>Ziel des EnEG ist, „dass beim Heizen und Kühlen von Gebäuden vermeidbare Energieverluste unterbleiben.“ Städtebauliche Instrumente fehlen.</p> <p>§ 5 EnEG Wirtschaftlichkeitsgebot: Anforderungen müssen technisch machbar wirtschaftlich vertretbar sein, d.h. Aufwendungen müssen innerhalb der Nutzungsdauer wiedererwirtschaftet werden können (müssen sich amortisieren).</p>

Das BauGB enthält in § 1 Abs. 5 eine Kernregelung für energiesparende und klimaschutzrelevante Bauleitpläne:

„nachhaltige städtebauliche Entwicklung“,

„Verantwortung gegenüber kommenden Generationen“

„auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz“.

*Umsetzung in Bauleitplänen*

a) Darstellungen im **Flächennutzungsplan** (§ 5 BauGB): bei der Grundlagenermittlung:



- Realistische Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs,
- keine Angebotsplanung von Gewerbegebieten,
- Ermittlung und Erschließung der Flächenpotentiale im Bestand.

Bei notwendiger Neudarstellung von Bauflächen:

- topographische Lage von Baugebieten, Höhenlage, Exponiertheit,
- Konzentration auf Kernorte, Zersiedelung vermeiden (keine Darstellung von Weilern als Bauflächen!),
- dadurch Vermeidung von Verkehr, bessere ÖPNV-Rentabilität,
- Berücksichtigung vorhandener oder geplanter leitungsgebundener Energieträger (Nahwärme, Fernwärme, Gemeinschaftssolaranlage),

b) Festsetzungen im **Bebauungsplan** (§ 9 BauGB):  
Katalog § 9 BauGB, abschließende Aufzählung

- Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erfolgen,
- problemlose Festsetzungsmöglichkeiten: Dichte, Orientierung, überbaubare Flächen, Verschattungsvermeidung,
- Festsetzungen können nicht allein aus allgemeinen energiepolitischen Erwägungen zur Energieeinsparung oder zum Schutz des Weltklimas getroffen werden. Erforderlich: Rechtfertigung der Festsetzung aus den städtebaulichen Besonderheiten der örtlichen „Sonder-Situation“ (z.B. immissionsschutzbezogene Festsetzungen in Luftkurorten, Inversionslagen).

#### 4. Handlungsfeld Energieversorgungskonzepte von Baugebieten

Eine gemeinsame Energieversorgung im Gegensatz zu vielen Einzellösungen bietet viele Vorteile. Insbesondere können bei der Wahl des Energieträgers und der Effizienz Maßnahmen wirtschaftlich sein, die der Einzelne nicht umsetzen kann.

Inzwischen gibt es eine Reihe von Beispielen, auch bei der Umsetzung im Bestand (Binsfeld in Unterfranken). Eine freiwillige Lösung ist dabei immer besser als der Erlass eines Anschluss- und Benutzungszwangs nach Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GemO. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat die Voraussetzung für einen Anschluss- und Benutzungszwang auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung erweitert.



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

#### 5. Fazit:

- Im Städtebau und in der Ortsplanung führen viele kleine Schritte zum Ziel, es gibt keine Patentlösung.
- Wesentlich ist, die für richtig erachteten Schritte durchzuhalten und nicht beim geringsten Widerstand aufzuweichen oder aufzugeben.
- Oberste Priorität müssen Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs und Vermeidung der Zersiedelung haben.
- Aspekte der Verkehrszunahme und des städtebaulichen A/V-Werts sind mindestens genauso wesentlich wie die Nutzung der Solarenergie.
- Wichtige Randbedingungen (keine Zersiedelung, höhere Dichte, Orientierung etc.) lassen sich auch rechtlich problemlos durchsetzen.
- Durch eine aktive Zusammenarbeit mit den Bürgern lassen sich viele Ziele besser durchsetzen, als durch ordnungsrechtliche Zwänge.
- Die hohen Energiepreise geben uns heute die Chance, die Fehler der vergangenen Jahre zu vermeiden!





---

**Innenentwicklung und Demografie; Strategien und Fördermöglichkeiten  
Ltd. Baudirektor Manfred Grüner  
Regierung von Unterfranken**

Notwendigkeit und Handlungsbedarf zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, gerade auch im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel, stehen außer Zweifel. Neben der Schrumpfung der Bevölkerung sind wir im demographischen Wandel auch mit einer alternden und stärker diversifizierten Gesellschaft konfrontiert. Gerade weil sich schon zahlreiche Gemeinden, regionale Allianzen, Verbände und Behörden mit dem Spannungsfeld des demografischen Wandels auseinandergesetzt haben, gilt es die hieraus gewonnenen Erfahrungen weiterzugeben, um den Auswirkungen dieses langen Prozesses adäquat auf einer noch breiteren Ebene begegnen zu können.

Kernkompetenzen des Sachgebiets „Städtebau“ zum Thema Flächensparen

1. Genehmigung von Flächennutzungsplänen für Große Kreisstädte und den Verdichtungsraum Würzburg
2. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange über die der Höhere Landesplanungsbehörde gemäß IMS vom 15.10.2003
3. Stellungnahmen des Städtebaus im Rahmen von Raumordnungsverfahren
4. Vollzug des Landtagsbeschlusses vom 08.07.1998 und IMS vom 17.03.2001 zu Einzelhandelsentwicklung und Städtebauförderung
5. Beratung und Öffentlichkeitsarbeit
6. Förderung

Im Rahmen des Referates werden zu den einzelnen Punkten anhand von Beispielen die Möglichkeiten, aber auch Schwierigkeiten beim Vollzug erläutert. Insbesondere zu bemängeln ist die fehlende Sorgfalt zur Begründung des Bedarfes von Wohnbauflächen aber auch gewerblicher Bauflächen. Die Nachweise und Berechnungen über die Datenbank des Flächenressourcen-Managements könnten hier zukünftig eine Hilfestellung geben.



Insgesamt ist festzustellen, dass sich zwischen den übergeordneten rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen des „Flächensparens“ und lokalen Überlegungen, gerade auch unter politischem Druck vor Ort, oftmals Diskrepanzen ergeben.

#### Fördermöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung

Die Kernkompetenz der Städtebauförderung verlassend, zeigt sich bei der allgemeinen Fragestellung nach Fördermöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung bzw. zur Bewältigung der Herausforderungen der Demografie, schnell die Komplexität dieses Themas – und die verschiedensten Zuständigkeiten.

Für die Entwicklung des ländlichen Raumes an sich, der wohl von den demografischen Veränderungen am stärksten betroffen sein wird, ist das Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie zuständig. Im Internet wird dabei der Versuch unternommen, in einem „Förderwegweiser“ eine Vielzahl von Förderbereichen aus den verschiedensten Ministerien allein für Kommunen im ländlichen Raum aufzulisten und miteinander zu verlinken.

[www.laendlicherraum.bayern.de/foerderwegweiser.html](http://www.laendlicherraum.bayern.de/foerderwegweiser.html)

Auf Grund der Vielzahl und Unübersichtlichkeit der verschiedenen Förderprogramme bleibt weiterhin ein hoher Beratungsbedarf der Kommunen durch die verschiedenen Ämter bzw. auch die Bezirksregierungen.

#### Strategien – Beispiele aus unterfränkischen Städtebauförderungsprojekten

Anhand von Beispielen wird aufgezeigt, dass sich die zahlreichen Herausforderungen der Kommunen auch im Sinne des Demografiewandels über eine integrierte, nachhaltige Stadt- und Ortsplanung gezielt steuern lassen. Es ist notwendig, Strategien auf den einzelnen Ort bezogen zu entwickeln, hieraus Projekte zu erarbeiten und diese auch konsequent umzusetzen. Idealerweise sollte diese integrierte Stadt- und Ortsplanung in ein interkommunales Konzept, vielleicht sogar auf regionaler Ebene, eingebunden sein.

Eine Sonderaufgabe in Unterfranken, gerade im Sinne des Flächenrecyclings, nimmt die Bewältigung der Militärkonversion ein. Bei den nach 2004 vorgenommenen Umstrukturierungen der US-Army und der Bundeswehr wurde allein in Unterfranken eine Fläche von ca. 2.300 ha von militärischer Nutzung freigegeben. Davon sind über 500 ha baulich genutzt, die nun einer Nachnutzung zugeführt werden können. Um dies



zu unterstützen, gelang es, alle in Unterfranken vom aktuellen Militärabzug betroffenen Kommunen die dies wünschten, in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufzunehmen.

Als Modellkommune im Sinne einer integrierten nachhaltigen Ortsentwicklung lässt sich das Dorf Binsfeld mit 300 Einwohnern als Stadtteil der Stadt Arnstein im Landkreis Main-Spessart aufführen. Hier ist es gelungen, im Sinne einer energieeffizienten Nachwärmeversorgung mit regenerativen Energien einerseits, aber auch sozialem Engagement und sozialem Miteinander Projekte zu entwickeln, die auch eine fördertech-nische Unterstützung ermöglichten.

#### Zusammenfassung

Die Kommunen stehen aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umstrukturi-erungen vor großen Herausforderungen. Die drohenden räumlichen Disparitäten, die sich aus den unterschiedlichen Entwicklungstendenzen auch innerhalb des Regie-rungsbezirkes Unterfranken ergeben, können nur dann abgebaut bzw. verträglich ges-taltet werden, wenn die handelnden Akteure rechtzeitig agieren.

Deshalb ist es für eine Kommune wichtig, eine maßgeschneiderte Strategie zu erarbei-ten und konsequent zu verfolgen, um damit vorausschauend und nachhaltig ihre Zu-kunft zu sichern. Nachhaltige integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, abge-stimmt auf interkommunaler Basis, schaffen im Sinne der Stärkung der Innenentwick-lung gute Voraussetzungen.

Fördermittel können immer nur eine „Hilfe zur Selbsthilfe“ bieten. Wie die dargestellten Beispiele gezeigt haben, helfen gut vorbereitete Strategien mit baureif entwickelten Projekten auch beim Wettbewerb um die begrenzten Förderkontingente.

Eine Kommune wird zukünftig noch mehr vom sozialen Engagement und der Bereit-schaft der ehrenamtlichen Tätigkeiten ihrer Bürger abhängig sein. Dieses Engagement zu fördern bzw. zu fordern und damit Initiativen im Sinne von „bottom up“ zu initiieren, fördert nicht nur die Identität mit den umzusetzenden Projekten, sondern spart auch Haushaltsmittel. Gemeinschaftsinitiativen, meist unter der Triebfeder einzelner Persön-lichkeiten, gilt es zu unterstützen und entsprechend zu würdigen. Dieses „Gemeinsam an einem Strang ziehen“ wird die Voraussetzung sein, eine Kommune in eine nachhal-tige Zukunft führen zu können – mit oder ohne Fördermittel.





Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

## Referenten

Dr. Stephanie Bock

Planungswissenschaftlerin und Geographin

seit 2001 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik und seit 2006 Projektleiterin der Projektübergreifenden Begleitung REFINA

Kontakt: [bock@difu.de](mailto:bock@difu.de), [www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

Dr. Frank Molder

Dipl.-Ing. Umweltsicherung und Landesentwicklung, Projektleiter  
Baader Konzept GmbH

Kontakt: [f.molder@baaderkonzept.de](mailto:f.molder@baaderkonzept.de), [www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de)

Richard Mergner

Dipom-Geograph

Landesbeauftragter des Bundes Naturschutz in Bayern

Kontakt: [richard.mergner@bund-naturschutz.de](mailto:richard.mergner@bund-naturschutz.de), [www.bund-naturschutz.de](http://www.bund-naturschutz.de)

Beatrix Drago

Dipl.-Ing. Architektur

Sachgebietsleiterin Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung  
Bereich Zentrale Aufgaben am Amt für Ländliche Entwicklung München

Kontakt: [beatrix.drago@bza.bayern.de](mailto:beatrix.drago@bza.bayern.de)

Wolfgang Borst

1. Bürgermeister Stadt Hofheim

Kontakt: [poststelle@vghofheim.de](mailto:poststelle@vghofheim.de)

Arthur Arnold

1. Bürgermeister Gemeinde Euerbach

Kontakt: [arnold@euerbach.de](mailto:arnold@euerbach.de)

Jörg Franke

Dipl.-Ing. Architekt

Architekten Franke + Messmer, Emskirchen

Kontakt: [franke.messmer@t-online.de](mailto:franke.messmer@t-online.de), [www.architekten-franke-messmer.de](http://www.architekten-franke-messmer.de)



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Thomas Lauer

Dipl.-Ing. Architekt

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege

Kontakt: [thomas.lauer@heimat.bayern.de](mailto:thomas.lauer@heimat.bayern.de), [www.heimat-bayern.de](http://www.heimat-bayern.de)

Christian Schiebel

Baudirektor

Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau

Regierung von Oberbayern

Kontakt: [christian.schiebel@reg-ob.bayern.de](mailto:christian.schiebel@reg-ob.bayern.de)

Manfred Grüner

Leitender Baudirektor

Sachgebietsleiter Städtebau, Wohnungswesen

Regierung von Unterfranken

Kontakt: [manfred.gruener@reg-ufr.bayern.de](mailto:manfred.gruener@reg-ufr.bayern.de)



## Teilnehmer

Albart Rainer,

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Auer Ludwig,

Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege

Baader Aline,

Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen

Böhm Norbert,

Regierung von Unterfranken

Braksiek Eva,

Regionalmanagerin Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Breitenfelder Michael,

Stadt Pegnitz

Bromma Robert,

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Bug Waldemar,

1. Bürgermeister Markt Burkardroth

Burkart Edgar,

Wipfler PLAN, Pfaffenhofen

Burkart Ursula,

Wipfler PLAN, Pfaffenhofen

Eberhard Ursula,

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.

Ehrhardt Matthias,

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Eigenthaler Karin,

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgeschäftsstelle Neustadt an der Aisch

Elsässer Anja,

Regierung von Unterfranken



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Erhard Siegfried,

1. Bürgermeister Gemeinde Oerlenbach

Faulstich Sebastian,

Stadt Hallstadt

Frey Ulfert,

Regionalmanagement Schweinfurter Land

Fuchs Andreas,

Landratsamt Bad Kissingen

Geck Andreas,

Verwaltungsgemeinschaft Stegaurach

Gessner Armin,

Gemeinde Geldersheim

Glas Rudolf,

1. Bürgermeister Gemeinde Neusitz

Goppel Dr. Christoph,

Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege

Günther Jakob,

1. Bürgermeister Gemeinde Wasserlosen

Hallhuber Reinhard,

1. Bürgermeister Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf

Hart Peter,

1. Bürgermeister Gemeinde Fuchsstadt

Heiß Regina,

Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Hensold Claus,

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hiller Dr. Dieter,

Büro für Bodenschutzplanung, Hofstetten

Jörg Gerhard,

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Jung Stephan,

DSK Deutsche Stadt – und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Nürnberg





## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Jungwirth Maximilian,

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Karg Gerhard,

Landratsamt Bad Kissingen

Karle Jürgen,

1. Bürgermeister Gemeinde Wartmannsroth

Kiesel Günter,

1. Bürgermeister Gemeinde Nüdlingen

Kircher Daniela,

Regierung von Unterfranken

Kleb Elke,

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt

Kohl Manfred,

Stadt Pegnitz

Konopka Thomas,

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg

Kornek Dr. Martin,

Bayerngrund GmbH, München

Kraus Markus,

Stadt Hallstadt

Kraus Peter,

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Kuhlmann Cordula,

Regionalmanagement der Landkreise Bad Kissingen und Rhön-Grabfeld, Fuchsstadt

Kukula Anne,

Planungsbüro Skorka, Neuried

Ledermann Bernhard,

BAURCONSULT GbR, Haßfurt

Leuner Bernhard,

Stadt Haßfurt

Lintner Stephan,

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Lohhuber Wolfgang,

Landratsamt Ebersberg

Mair Joachim,

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Mayer Richard,

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Möhrlein Wolfgang,

1. Bürgermeister Gemeinde Litzendorf

Müller Walter,

1. Bürgermeister Gemeinde Oberleichtersgach

Neeb Ludwig,

1. Bürgermeister Markt Elfershausen

Neisser Klaus,

Landschaftsarchitekt, Bad Kissingen

Nitsche Dagmar,

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgeschäftsstelle Neustadt an der Aisch

Pauluhn Jens,

Stadt Gerolzhofen

Petter Klaus,

Bund Naturschutz, Ortsgruppe Mainstockheim

Pfister Rigobert,

Gemeinde Litzendorf

Porzelt Ottmar,

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Probst Thomas,

Alpenforschungsinstitut GmbH, Garmisch-Partenkirchen

Ritzinger Anne,

TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung

Roschlau Claudia,

BAURCONSULT GbR, Haßfurt

Scheiner Erwin,

Karlstadt



## Tagungsband

### 2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Scheiner Monika,  
Karlstadt

Schlereth Gotthard,  
1. Bürgermeister Markt Oberthulba

Schmitt Peter,  
Stadt Mellrichstadt

Schur Karl,  
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben

Seckendorff von Christina,  
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

Suttner Dr. Thomas,  
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

Schwind Christine,  
Stadt Bad Kissingen

Skorka Manuela,  
Planungsbüro Skorka, Neuried

Streit Eberhard,  
1. Bürgermeister Stadt Mellrichstadt

Thum Jürgen,  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Tiedemann Malte,  
Stadt Bad Kissingen

Wägelein Bernhard,  
Regierung von Unterfranken

Walk Georg,  
TERA Kommunalsoftware GmbH, Würzburg

Weber Sandra,  
Regierung von Unterfranken

Wegner Bertram,  
Stadtplaner SRL, Veitshöchheim

Wegner Johannes,  
1. Bürgermeister, Markt Maßbach



Tagungsband

2. Bayerisches Flächenspar-Forum

30.09.-01.10.2009 in Bad Kissingen

---

Werner Herbert,

Stadt Mellrichstadt

Zahn Gerhard,

Gemeinde Rottendorf

Zimmermann Judith,

Landratsamt Haßberge

Zimmermann Adelheid,

3. Bürgermeisterin Stadt Bad Brückenau

## Impressum

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für  
Umwelt und Gesundheit (StMUG)  
Rosenkavalierplatz 2, 81925 München  
und  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Internet: [www.stmug.bayern.de](http://www.stmug.bayern.de)  
[www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

E-Mail: [poststelle@stmug.bayern.de](mailto:poststelle@stmug.bayern.de)  
[poststelle@stmi.bayern.de](mailto:poststelle@stmi.bayern.de)

Stand: Dezember 2009

Redaktion: Bayerisches Landesamt für Umwelt  
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg

© StMUG, alle Rechte vorbehalten

Gedruckt auf Papier aus 100 % Altpapier

[www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 0180 1 201010 (3,9 ct/min aus dem deutschen Festnetz; abweichende Preise aus Mobilfunknetzen; ab 1.3.2010 Mobilfunkpreis maximal 42ct/min) oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt. Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

