



Bündnis  
zum  
Flächensparen

# 10 Jahre Bündnis zum Flächensparen in Bayern

# INHALT

Vorwort	1
Flächensparen: Ressortübergreifender kooperativer Umweltschutz	2
10 Jahre Bündnis zum Flächensparen	5
Gemeinsame Erklärung der Bündnispartner	7
Positionen der Bündnispartner	8
<b>Meilensteine</b>	<b>15</b>
Aktionsprogramm	16
Verankerung des Flächensparens im Landesentwicklungsprogramm	16
Modellprojekt „Kommunales Flächenressourcen-Management“	17
Arbeitshilfe „Kommunales Flächenmanagement“	17
Ausstellung „Wie wohnen? – Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“	18
Bayerisches Flächenspar-Forum	19
Flächenmanagement-Datenbank	19
Bewusstseinsbildung	20
Schwerpunktsetzung auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Städtebau	21
Schwerpunktsetzung auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Dorferneuerung und Ländlicher Entwicklung	22
Broschüre „Kleine Lücken – Große Wirkung“	23
Studie „Versiegelung in Bayern“	23
Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“	24
Interkommunale Gewerbeentwicklung	24
Modellprojekt „Infrastruktur-Folgekosten von geplanten Wohnbaugebieten“	25
Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“	26
Informationen im Internet	27
<b>Liste der Bündnispartner</b>	<b>28</b>

## Impressum

### Herausgeber:

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Rosenkavalierplatz 2,  
81925 München (StMUV)

### Internet:

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

### E-Mail:

[poststelle@stmuv.bayern.de](mailto:poststelle@stmuv.bayern.de)

### Redaktion:

LfU, Referat 15

### Gestaltung:

LfU, Referat 13

### Druck:

Pauli Offsetdruck e. K.  
95145 Oberkotzau

Stand: Oktober 2013

© StMUV,  
alle Rechte vorbehalten

Gedruckt auf Papier aus 100 %  
Altpapier

## VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Flächenverbrauch in Bayern ist viel zu hoch und damit eine umweltpolitische Herausforderung. Denn es geht um vorsorgenden Bodenschutz und den Erhalt der Bodenfunktionen. Es geht auch darum, die Schönheit unserer Landschaften und die gewachsene Identität unserer Städte und Gemeinden zu bewahren. Landschaft und Naturraum bilden nicht nur unsere Heimat, der Ort an dem wir leben und uns erholen, sie sind auch unser Kapital: Nach wie vor ist Bayern das beliebteste Urlaubsland in Deutschland.

Trotzdem schreitet auch in Bayern der Flächenverbrauch voran und Freiflächen werden regelmäßig für Wohnbaugebiete, Gewerbegebiete und Straßenbauprojekte verwendet. Bayern ist ein wirtschaftlich starkes Land, insbesondere die Großräume München und Nürnberg ziehen über die Landesgrenzen hinaus Arbeitskräfte und Bevölkerung an. Deshalb werden wir auch künftig vor allem in den Wachstumsräumen nicht ohne weiteren Flächenverbrauch auskommen.

Die nicht vermehrbare Ressource Boden, auf der wir leben und die uns ernährt, darf künftig im Sinne einer gesteigerten Ressourceneffizienz einer noch verantwortungsbewussteren Bewirtschaftung. In Bezug auf den Flächenverbrauch heißt dies alle Möglichkeiten ausnutzen, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Die 2013 von der Bayerischen Staatsregierung verabschiedete Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie legt fest, dass der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden soll. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben.

Die Bayerischen Städte und Gemeinden müssen den gesetzlich vorgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung im Rahmen ihrer Abwägung in Planungsverfahren be-

achten. Beim Ausgleich verschiedener und häufig gegenläufiger Interessen gilt es, den Weg zu einer nachhaltigen Kommunalentwicklung zu beschreiten. Die Innenentwicklung sollte dabei zum Regelfall werden. Dies kann gelingen, da hiermit weitere finanzielle und soziale Vorteile verbunden sind, deren Bedeutung für die bayerischen Kommunen künftig wachsen wird.

In den meisten Regionen Bayerns sinkt die Bevölkerung. Wir müssen deshalb die vorhandene Infrastruktur intensiver nutzen. Zusätzliche Infrastruktur für immer weniger Bevölkerung lässt die Unterhaltskosten explodieren.

Weiter altert unsere Gesellschaft, die Zahl der Senioren und Hochbetagten wird stark zunehmen. Die Zentren unserer Städte und Gemeinden bieten für diese Bevölkerungsgruppen viele Vorteile: Hier sind die Wege kurz und können zu Fuß bewältigt werden, hier kann man sich gut versorgen, hier kommt man schnell zum Arzt. Die Sicherung dieser Leistungen in den Ortszentren und Dorfkernen hat eine hohe Priorität.

Leerstände und Verfall von Bausubstanz schaden nicht nur dem Ortsbild, sie mindern auch den Wert benachbarter Gebäude oder ganzer Straßenzüge. Eine verstärkte Innenentwicklung durch die Kommunen sichert also auch die Immobilienwerte und liegt deshalb im Interesse aller.

Künftig müssen wir diese Zusammenhänge noch transparenter machen und zeigen, dass Flächensparen nicht Verzicht, sondern Qualifizierung, Werterhalt und Ressourcenschutz – letztendlich lebenswerte Heimat bedeutet.

Bayerisches Staatsministerium  
für Umwelt und Verbraucherschutz,  
federführend für das  
Bündnis zum Flächensparen



## FLÄCHENSPPAREN: RESSORTÜBERGREIFENDER KOOPERATIVER UMWELTSCHUTZ

### Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Bauen ist in aller Regel mit Flächeninanspruchnahme verbunden. Aus ökologischen Gründen ist der verantwortungsvolle und nachhaltige Umgang mit der endlichen Ressource Boden daher essentiell wichtig. Zusätzlich haben sich die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren stark verändert. Neben ökologischen Gründen haben ökonomische und soziale Aspekte stark an Bedeutung gewonnen. Die Kosten von Flächenausweisungen, insbesondere aber die ausgelösten Folgekosten über die nachfolgenden Jahre und Jahrzehnte für z. B. die technischen Infrastrukturen treten bei Kommunen und Bürgern verstärkt ins Bewusstsein. Zudem werden der demografische Wandel und seine Folgen – neben Klimaschutz und Energiewende – in vielen Regionen Bayerns der bestimmende Faktor für die weitere Entwicklung einer Gemeinde. Die Konsequenzen für die Siedlungsentwicklung sind vielfältig und haben hohe Kostenrelevanz.

Ziel in der Siedlungsentwicklung ist es, die Städte und Gemeinden mit ihren unverwechselbaren Ortsbildern zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher sind leerstehende Bausubstanz, Brachflächen und unbebaute aber bereits erschlossene Grundstücke innerorts vorrangig zu nutzen. Die verstärkte Innenentwicklung ist ein bedeutsamer Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und letztlich ein Beitrag zum Klimaschutz. In kompakten Siedlungen wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und der Verkehr durch die kürzeren Wege verringert. Die Kostenvorteile kommen den Kommunen und den Bürgern gleichermaßen zugute. Zudem sind kompakte Siedlungen für den demografischen Wandel und seine Folgen besser gerüstet.

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr unterstützt sowohl die Kommunen, als auch die Bürger bei der Umsetzung dieser Ziele. Dies erfolgt durch fachliche Beratung, finanzielle Förderung sowie Veranstaltungen und Initiativen, wie z. B. die Bayerische Innenstadtinitiative zur Revitalisierung und Stärkung der Innenstädte und Ortszentren.

### Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Um auch zukünftig Nahrungsmittel und Rohstoffe sowie erneuerbare Energien in ausreichender Menge erzeugen zu können, müssen wir die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Gewerbe und Verkehr, die nahezu vollständig zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen geht, deutlich verringern.

Wir setzen deshalb in der Ländlichen Entwicklung schon seit vielen Jahren auf das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Gemeinden und ihre Bürger werden angeregt und dabei unterstützt, die Potenziale der Innenentwicklung zu erkennen, die Entwicklung – sowohl baulich als auch gesellschaftlich – auf die bestehenden Siedlungsflächen auszurichten und damit Flächen zu sparen. Aufbauend auf grundlegende Analysen werden Entwicklungskonzepte und Handlungsstrategien erarbeitet.

Für die Umsetzung setzen wir auf die Möglichkeiten des Bodenmanagements und die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung. Für Ansätze zur Innenentwicklung und zum Flächensparen ist zudem ein Zusammenwirken über Gemeindegrenzen hinweg erforderlich. Mit der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) werden die Aktivitäten koordiniert und über Gemeindegrenzen hinweg flächensparende Lösungen gefunden.

Die Initiative für ein „Bündnis zum Flächensparen“ sehen wir auch nach 10 Jahren als einen wichtigen Beitrag, um einen breiten gesellschaftlichen Konsens zum Flächensparen zu erreichen. Wir werden uns deshalb weiter aktiv einbringen.

## Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesent- wicklung und Heimat

Der behutsame Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche ist in einem wirtschaftlich prosperierenden Land wie dem Freistaat Bayern von großer Bedeutung. Es ist daher erfreulich, dass in Bayern seit 10 Jahren Aktivitäten im Bündnis zum Flächensparen gemeinsam gezielt vorangetrieben werden.

Flächensparen ist eine stete Aufgabe, die nicht kurzfristigen Trends untergeordnet werden darf. Die Landesentwicklung leistet daher als übergeordnete mittel- und langfristige orientierte Planung entscheidende Beiträge, um die Flächeninanspruchnahme interessensgerecht zu steuern und zu reduzieren. Mit den Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm und den Regionalplänen konnte eine geordnete räumliche Entwicklung in Bayern sichergestellt werden. Das räumliche Gesicht Bayerns hebt sich positiv von anderen Ländern ab. In Bayern wurde es geschafft, dass Siedlungen und Freiräume nebeneinander existieren und nicht zu einem Siedlungsbrei verschmelzen, der immer wieder neue Infrastrukturen erfordern würde.

Entsprechende Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm werden dies auch weiterhin sicherstellen. Zudem unterstützt die Landesentwicklung kommunale Bemühungen zum Flächensparen mit dem Instrument Regionalmanagement. Zum Beispiel arbeitet das mit Mitteln der Landesentwicklung geförderte Regionalmanagement Schweinfurter Land erfolgreich an Projekten zur Innenentwicklung und zur Revitalisierung von Ortskernen.

## Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration

Die interdisziplinäre und ressortübergreifende Zusammenarbeit beim Bündnis für Flächensparen unterstreicht die Bedeutung des Themas in einer Gesellschaft, die von demografischen und strukturellen Veränderungen geprägt ist.

Wir alle wissen, dass insbesondere ländliche Regionen geprägt sind von Bevölkerungsrückgang, Gebäudeleerständen sowie abnehmender Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen. Oftmals ziehen jüngere Menschen und Familien weg, zurück bleiben ältere Bürgerinnen und Bürger. Deshalb ist es – gerade für die ländlichen Regionen – notwendig, neue Versorgungskonzepte und -strukturen insbesondere für ältere Menschen auf- und auszubauen. Die Zielsetzung von Flächensparen und Innenentwicklung geht in die gleiche Richtung. Auch hier steht im Mittelpunkt, wieder mehr Leben in die Dörfer und kleinen Städte zu bringen sowie kleinräumige, flexible und ortsnahe Angebote auszubauen, damit (ältere) Bürgerinnen und Bürger so lange wie möglich in ihrer Gemeinde leben können.

Es ist deshalb sehr wichtig, dass viele Partner ihre Stärken und Kräfte für die gemeinsame Arbeit bündeln und – aus unterschiedlichen Blickrichtungen – gemeinsam an wichtigen Zukunftsthemen arbeiten. Nur so können tragfähige Lösungen entwickelt und die Zukunft aktiv gestaltet werden. Gerne beteiligt sich das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration aktiv daran und freut sich auf die weitere gemeinsame Arbeit.





# 10 Jahre Bündnis zum Flächensparen

Am 29. Juli 2003 wurde das „Bündnis zum Flächensparen“ als erstes Bündnis seiner Art gegründet. Bis heute ist es von 23 auf 52 Mitglieder angewachsen. Die beteiligten Ministerien und die Bündnispartner treten mit gemeinsamen Aktionen, Modellprojekten und Broschüren für den Freiraumschutz und eine verstärkte Innenentwicklung ein und unterstützen dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

In den Jahren 1997–2000 erreichte der Flächenverbrauch in Bayern mit 28,4 Hektar pro Tag seinen Höchststand. Zu Beginn des Jahres 2001 startete das Bayerische Landesamt für Umwelt das Modellprojekt „Kommunales Flächenressourcen-Management“, um eine Methodik für eine vorrangige Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu entwickeln.

Zu Recht wies der Bayerische Städtetag damals darauf hin, dass der Flächenverbrauch von vielen Faktoren gesteuert werde – letztendlich auch von den Bau- und Wohnwünschen eines jeden Einzelnen. Man müsse den Flächenverbrauch als gesamtgesellschaftliches Problem ansehen. Der Städtetag regte deshalb die Bildung eines fach- und ressortübergreifenden Gremiums an, das möglichst viele Akteure in die Aktivitäten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs einbindet.

Am 29. Juli 2003 wurde daher unter Federführung des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Bayerischen Staatsministerium des Innern zusammen mit 23 Partnern das Bündnis zum Flächen-

sparen gegründet. Neben den kommunalen Spitzenverbänden sind Verbände des Natur- und Heimatschutzes, der planenden und bauenden Berufe, der Kirchen sowie Bildungs- und Hochschuleinrichtungen Bündnispartner der ersten Stunde. Gemäß der von allen Bündnispartnern unterschriebenen Gemeinsamen Erklärung will jeder Bündnispartner im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern beitragen. Ein weiteres wichtiges Element des Bündnisses ist die Beteiligung aller Ministerien mit Bezügen zu Innenentwicklung und Flächensparen.

Die Bündnispartner erarbeiteten in einem ersten Schritt in den Arbeitsgruppen **Gesetzgebung und finanzielle Anreize, Unterstützung der Kommunen und Bereitstellung geeigneter Datengrundlagen und Bewusstseinsstärkung** ein Aktionsprogramm mit 39 Einzelmaßnahmen, das im Januar 2005 veröffentlicht wurde.

Bereits 2006 wurde der Kreis der Bündnispartner insbesondere um Unternehmen der Wirtschaft auf 41 erweitert. 2007 wurde das aktualisierte Aktionsprogramm mit zusätzlichen 10 Maßnahmen in zweiter

Auflage veröffentlicht. Das Bündnis zum Flächensparen wurde das Vorbild für ähnliche Bündnisse in anderen Bundesländern, wie das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen“ in Baden-Württemberg (2004) und die „Allianz für die Fläche“ in Nordrhein-Westfalen (2006).

Das Bayerische Bündnis zum Flächensparen ist zunächst eine wertvolle Informationsplattform, in der sich die Bündnispartner regelmäßig über aktuelle und geplante Maßnahmen und Aktionen mit Bezug zum Flächensparen und zur Innenentwicklung austauschen. Hierzu werden jährlich zwei Bündnis-Sitzungen abgehalten. Der regelmäßige Informationsaustausch führte zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit bis hin zur Abstimmung und Durchführung von gemeinsamen Projekten.

Darüber hinaus werden durch die Bündnispartner gemeinsame Aktionen und Maßnahmen entwickelt und durchgeführt. Herausragende Beispiele hierfür sind die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ und das Bayerische Flächenspar-Forum, das seit 2007 alle zwei Jahre durchgeführt wird.

Der Flächenverbrauch in Bayern ist in den Jahren 2000 bis 2004 von 28,4 auf 15,2 Hektar pro Tag gesunken. Seitdem verharrt der Flächenverbrauch auf einem Niveau zwischen 15 und 18 Hektar pro Tag. Zwischenzeitliche Anstiege in den Jahren 2006 und 2010 sind vor allem der bundeseinheitlichen sukzessiven Umstellung auf das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geschuldet, das künftig jedoch zu einer noch genaueren Datenbasis führen wird.

Der Flächenverbrauch muss weiter reduziert werden. Das Bündnis zum Flächensparen kann hierzu einen wertvollen Beitrag leisten, auch wenn es Grenzen gibt: Diese liegen zum einen darin, dass das Bündnis seine Maßnahmen einvernehmlich beschließt und deshalb keinen Maximalforderungen einzelner Bündnispartner nachkommen kann. Zum anderen muss eine flächensparende Siedlungsentwicklung entsprechend der kommunalen Planungshoheit durch die Kommunen selbst umgesetzt werden.

Mit der Arbeitshilfe Kommunales Flächenmanagement, der Flächenmanagement-Datenbank und dem Folgekosten-Schätzer wurden den Kommunen erprobte und kostenlose Instrumente an die Hand gegeben.

Für eine verstärkte Wirksamkeit bedarf es weiterer Bewusstseinsbildung, guter Umsetzungsbeispiele, eines konsequenten Vollzugs der gesetzlichen Grundlagen sowie einer weiteren Anpassung und Fokussierung staatlicher Förderprogramme auf die Innenentwicklung.

Das Bündnis zum Flächensparen, das 2013 sein 10jähriges Jubiläum feiert, wird auch in den kommenden Jahren eine wichtige Säule der Aktivitäten zum Flächensparen in Bayern bleiben. Das Bündnis zum Flächensparen ist kontinuierlich bis heute auf 52 Bündnispartner angewachsen. Die starke Vernetzung zwischen verschiedenen Ministerien sowie die Einbindung von gesellschaftlichen Akteuren ist ein Zeichen modernen, effizienten und transparenten Verwaltungshandelns.

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist kein Selbstläufer. Erfolge müssen mit kleinen Schritten erkämpft werden und es bedarf eines langen Atems zur Erreichung einzelner Meilensteine.

Wir sind stolz auf das Erreichte, wissen aber, dass wir bis zum Erreichen eines dauerhaft niedrigen Flächenverbrauchs noch einen weiten Weg vor uns haben. Wie nehmen diese Herausforderung an und sind dabei nicht nur auf jeden Bündnispartner, sondern auch jeden einzelnen Bürger zur Unterstützung angewiesen.



**Bündnis  
zum  
Flächensparen**



## GEMEINSAME ERKLÄRUNG DER BÜNDNIS-PARTNER

Böden sind eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage, die auf der Basis des Leitbilds der Nachhaltigkeit auch künftigen Generationen erhalten bleiben muss.

Gesunde Böden und eine intakte Landschaft sind für die Erhaltung unserer Tier- und Pflanzenwelt, unseres Trinkwassers, unserer Produktion von Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen und zur Erholung unabdingbare Voraussetzung. Unversiegelte Böden sind auch ein wichtiger Bestandteil der Hochwasservorsorge.

Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs-, Gewerbe-, Freizeit und Verkehrszwecke wird die nicht erneuerbare Ressource Boden beeinträchtigt. Es ist daher notwendig, bei der Siedlungsentwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf eine verstärkte Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale hinzuwirken, flächensparende Bauweisen und darauf zugeschnittene Infrastrukturen weiter zu entwickeln und innovative Beispiele im Wohnungs- und Gewerbebau bekannt zu machen.

Individueller und gesamtwirtschaftlicher Wohlstand und eine nachhaltige Entwicklung der Kommunen auf qualitativ hohem Niveau sind auch mit flächensparenden Lösungen möglich.

Die Partner des „Bündnisses zum Flächensparen“, die unterschiedliche Aufgaben in der Gesellschaft wahrnehmen,

- setzen sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein,
- bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit Böden,
- unterstützen auf allen Ebenen die Bemühungen für eine flächensparende Nutzung und eine möglichst geringe Versiegelung von Böden,
- fördern in ihrem Einflussbereich das Bewusstsein für den Bodenschutz,
- wirken bei der Entwicklung eines Aktionsprogramms zur Reduzierung des Flächenverbrauchs mit.

München, 29. Juli 2003



Gründung des „Bündnisses zum Flächensparen“ am 29. Juli 2003

1)

zusammen mit  
Boden-Bündnis europäischer  
Städte, Kreise und Gemeinden  
Handelsverband Bayern e. V.

Statements der einzelnen  
Bündnispartner finden sich im  
Internet unter

[www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)  
→ Bündnis zum Flächensparen

## POSITIONEN DER BÜNDNISPARTNER

### Bayerischer Städtetag<sup>1</sup>

Zehn Jahre Bündnis zum Flächensparen haben die Gebote des Flächensparens in der kommunalen Bauleitplanung mit Leben erfüllt. Seien es die zahlreichen Best-Practice-Beispiele, die EDV-gestützten Instrumente zum Flächenmanagement oder die jüngst gewonnenen Erkenntnisse zu den monetären Auswirkungen des Flächenverbrauchs – das vielseitige Aktionsprogramm hat Bedeutung, Inhalte und Strategien des Flächensparens für den kommunalen Alltag anschaulich und praxisnah aufbereitet. Auch die mittlerweile große Zahl der Bündnispartner ist erfreulich.

Doch in einer Zwischenbilanz können diese Erfolge nur als Etappenziel gewertet werden. Die Flächensparziele des Bundes liegen immer noch in weiter Ferne. Der Nutzungsdruck auf unverbrauchten Boden ist selbst in Regionen mit stagnierender oder gar rückgängiger Bevölkerungsentwicklung ungebrochen. Stetig steigende Nutzungsansprüche drängen in die Fläche. Die Innenentwicklung, das Anbindungsgebot und das flächensparende Bauen müssen zum Selbstverständnis aller Beteiligten in Politik und Wirtschaft werden. Eine klare und wirksame Regelung des Anbindungsgebots im Landesentwicklungsprogramm ist dafür unerlässlich.

Ein Bewusstseinswandel in der Bevölkerung kann nur durch einen Schulterschluss aller gesellschaftlichen Kräfte gelingen. Möge das Bündnis hierfür auch in Zukunft eine erfolgreiche Plattform bieten!

### Bayerischer Gemeindetag und Bayerischer Landkreistag

#### Drei Thesen zum Flächensparen

#### These 1: Flächensparen ist nicht nur ein Thema der Gemeinde

Flächensparen ist wichtig. Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung muss auch der Umgang mit Grund und Boden einen entscheidenden Stellenwert einnehmen. Die Gemeinden spielen dabei eine zentrale Rolle, sie sind mit den Instrumenten der Bauleitplanung betraut und steuern so die Bodennutzung in der Gemeinde. Darstellungen in Flächennutzungsplänen und Festsetzungen in Bebauungsplänen sind aber nicht allein geeignet, mit den Problemen fertig zu werden. Letztlich kann auch die gemeindliche Bauleitplanung nur einen Beitrag dazu leisten, die Gesamtproblematik zu steuern und in den Griff zu bekommen.

#### These 2: Flächensparen gehört in die gemeindliche Abwägung

Das Baugesetzbuch hat mit seinen Regelungen ein wohl austariertes System geschaffen. Es sichert einerseits die Planungshoheit der Gemeinden und gewährleistet andererseits, dass die Planungsentscheidungen auf einer breiten Datenbasis unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und damit unter Einbeziehung aller betroffenen Belange und Interessen sowie unter Wahrung der rechtlichen Bindungen gefällt werden. Flächensparen gehört zu dieser Abwägung und muss dort mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass die Gemeinde

selbstverständlich auch Nachverdichtungspotentiale und Innenentwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln hat. Ihr muss bewusst sein, ob und welche Alternativen es für eine etwaige Außenentwicklung gibt. Sie muss sorgfältig überlegen, ob sie ihr Planungsziel nicht auf eine Weise erreichen kann, die weniger Fläche benötigt und versiegelt. Es bleibt aber dabei, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die autonome Letztentscheidung trifft. Starre staatliche Regelungen insbesondere im Landesentwicklungsprogramm helfen nicht weiter. Nur die Gemeinde ist letztlich dazu in der Lage, schnell, einzelfallbezogen und interessengerecht die richtige Lösung zu finden.

### These 3: Die gesetzlichen Mittel genügen nicht

Viele Gemeinden würden herzlich gern Brachflächen in den Ortskernen wieder nutzbar machen, Innenverdichtungen vornehmen oder Baulücken schließen, wenn sie nur dürften und könnten. Die gesetzlichen Instrumente zur Umsetzung entsprechender Planungen sind aber wenig Erfolg versprechend, da sie vor allem das Gewicht der Eigentümerbelange betonen.

Der Bayerische Gemeindetag fordert demgegenüber seit langem die Einführung des sogenannten zonierten Satzungsrechts. Durch ein solches Satzungsrecht würden die Kommunen in die Lage versetzt, bedarfsgerecht für das Gemeindegebiet oder für Teile davon sofort bebaubare oder nutzbare Grundstücke ohne Mitwirkung des Finanzamts benennen und sie durch Anwendung eines erhöhten Hebesatzes mit einer höheren Grundsteuer belegen zu können.

### Umweltverbände<sup>2</sup>

Die Hoffnung, mit dem Bündnis den verheerenden Flächenfraß in Bayern zügig reduzieren zu können wurde bisher nicht erfüllt. Der Flächenverbrauch stagniert auf hohem Niveau. Es ist ein Voranschreiten in die falsche Richtung.

Trotzdem kann das Bündnis bei der Bewusstseinsbildung, der Förderung von Modellprojekten und den Vorgaben für Fördermittel Erfolge vorweisen. Diese wurden jedoch durch politische Entscheidungen konterkariert. Die Abschaffung der „Eigenheimförderung“ konnte die Staatsregierung wenigstens nicht mehr verhindern, aber die Zersiedelung fördernde „Pendlerpauschale“ blieb auch auf ihr Betreiben hin gültig. Der Bau flächenfressender Straßeninfrastruktur ist ein Ergebnis dieser Politik. Dass die Staatsregierung auch die Anbindeklausel im Landesentwicklungsprogramm noch weiter verwässert, zeigt die aktuellen Schwierigkeiten.

Ebenso mangelt es bislang an der Umsetzung des Kommunalen Flächenmanagements. Dass die Genehmigungsbehörden für die Flächennutzungsplanung sogar in Regionen mit sinkender Bevölkerung den Flächenverbrauch nicht begrenzen, spricht nicht für die derzeitige Struktur. Wir setzen trotzdem auf das Bündnis, weil es das Ziel einer nachhaltig umweltgerechten Bodenpolitik, der Erhalt schöner Landschaften und attraktiver Ortsbilder, der Schutz der Lebensstätten wildlebender Pflanzen und Tiere sowie eine gesunde Umwelt verdienen.

2)

Bund Naturschutz

Bundesverband Boden

Landesbund für Vogelschutz

3)

Bayerischer Bauernverband  
 Bayerischer Gärtnerverband  
 Arbeitsgemeinschaft Landtechnik und landwirtschaftliches Bauwesen

4)

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege  
 Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz

### Flächensparen aus Sicht der Landwirtschaft<sup>3</sup>

Das Thema Flächenverbrauch und der Rückgang der Landwirtschaftsfläche sind 10 Jahre nach Gründung des Bündnisses für Flächensparen so aktuell wie noch nie. Während der Auftrag an die Land- und Forstwirtschaft sowie den Gartenbau – Erzeugung von Nahrungsmitteln, Energie und Kulturlandschaft – immer breiter und wichtiger wird, verringern sich die dafür benötigten Nutzflächen kontinuierlich. Seit Gründung des Bündnisses 2003 hat die Landwirtschaftsfläche bis heute um rund 100.000 Hektar abgenommen. Für die bayerischen Familienbetriebe wird es zunehmend zur Zukunftsfrage, in welchem Umfang sie weiterhin über ihre Bewirtschaftungsflächen verfügen können. Ziel muss es daher sein, die Flächeninanspruchnahme von Nutzflächen weiter zu verringern, ohne die Entwicklung und Wirtschaftskraft des ländlichen Raums zu gefährden. Hierzu ist es notwendig denn je, dem Erhalt landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen künftig Vorrang sowohl bei Bauprojekten als auch der Naturschutzkompensation einzuräumen. Darüber hinaus ist bei Kompensationsmaßnahmen mehr Flexibilität z. B. durch produktionsintegrierte Ansätze nötig.

Das Bündnis zum Flächensparen hat in den letzten 10 Jahren mit Projekten zur Innenentwicklung und Veranstaltungen wie dem Bayerischen Flächenspar-Forum Wege zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme aufgezeigt. Die gewonnenen Erkenntnisse z. B. zur Stärkung der Innenentwicklung sowie die Flächenmanagement-Datenbank müssen nun weiter in die Breite getragen und flächendeckend umgesetzt werden. Der kontinuierliche Zuwachs an Bündnispartnern stimmt uns zuversichtlich, dass dies gelingen kann. Lassen Sie uns die nächsten 10 Jahre gemeinsam anpacken.

### Flächensparen aus Sicht der Heimatpflege und des Denkmalschutzes<sup>4</sup>

Der Bayerische Landesverein für Heimatpflege und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege setzen sich seit über 100 Jahren für den Erhalt der kulturellen Überlieferung Bayerns, besonders der Bau-, Kunst- und Bodendenkmäler und historischen Denkmale und Kulturlandschaften ein. Wir sind dem Bündnis zum Flächensparen beigetreten, weil wir den verantwortungsvollen Umgang mit diesem Erbe für eine gesellschaftlich wichtige Herausforderung halten. Unsere Denkmäler und Kulturlandschaften sind existenzielle Grundlage allen menschlichen Lebens und Wirkens. Umso schwerer wiegen die irreparabel negativen Auswirkungen des ungebremsten Flächenverbrauchs für Wohngebiete, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen. Der Wandel unserer Gesellschaft und daraus resultierende Veränderungen – geänderte Landnutzungsformen, zunehmende Mobilität, ungezügelter Wachstum der Städte und deren Umland und Verödung der historischen Ortskerne – gehen zu Lasten des Gemeinwohls. Sie haben verheerende Auswirkungen auf Denkmäler, die das Bild der Ortschaften in Bayern seit Jahrhunderten prägen und Identität stiftende Ankerpunkte für ihre Bewohner sind.

Ziel muss es daher sein, den Flächenverbrauch und die Zerstörung einzigartiger kultureller und historischer Zeugnisse deutlich zu reduzieren. Hierfür bedarf es einer qualitätsvollen Bauleitplanung und einer nachhaltigen Siedlungspolitik, die Flächen schonende Lösungen wie denkmalverträgliche Nachverdichtungen in Innenstädten und Umnutzungen von Leerständen sucht. Die geplante Novellierung des Baugesetzbuches bietet eine Chance – unter Berücksichtigung demographischer Prognosen – nachteiligen Entwicklungen für unser bauliches, archäologisches und kulturelles Erbe entgegen zu wirken.

## Flächensparen aus Sicht von Planern und Bauern<sup>5</sup>

Planen und Bauen beansprucht Flächen! Dennoch muss es ein Kernziel der planenden und ausführenden Berufsgruppen sein, Flächen zu sparen und auch mit dieser endlichen Ressource sparsam umzugehen. Planer und Ausführende handeln im Interesse der Menschen mit ihren Forderungen nach wirtschaftlicher, technischer, sozialer und kultureller Entwicklung unter Berücksichtigung demografischer Änderungen und den Bedürfnissen aus der Energiewende. Dafür werden Flächen zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Versorgen und Erholen benötigt. Durch die räumliche Distanz dieser Funktionen und für Verkehrsstrassen steigt der Flächenbedarf weiter.

Um die Ziele des Bündnisses zum Flächensparen in Entscheidungsprozesse einzubinden und umzusetzen, sind komplexe Planungs- und Beteiligungsverfahren notwendig. Diese verantwortungsvollen Zusammenhänge sind von den Planern und Ausführenden erkannt worden. Kompakte Siedlungsformen, Flächenrecycling, Bestandsertüchtigung, angemessene Nachverdichtung, attraktive lebenswerte Ortskerne, Nutzungsmischung und damit Verkehrsvermeidung, entsiegelnde, wasserdurchlässige Bauweisen und Begrünungen sind notwendige und effektive Maßnahmen, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen.

Dies kann nur gelingen, wenn sowohl bei Planern und Ausführenden als auch bei Auftraggebern – Staat, Kommunen, Investoren und privaten Bauherren – sowie der Öffentlichkeit das Bewusstsein zum Flächensparen vorhanden ist. Als Bündnispartner sehen wir Planer und Ausführende unsere Verantwortung und sind bereit, durch interdisziplinäre und breite Kommunikation sowie fachlichen Austausch unseren Beitrag hierfür zu leisten.

## Flächensparen aus Sicht privater Planungsbüros<sup>6</sup>

In den 10 Jahren des Bündnisses zum Flächensparen hat das Thema Flächensparen eine Transformation durchlaufen. Ausgehend von einer ursprünglich überwiegend ökologischen Argumentation sind uns heute seine zahlreichen Querbezüge bewusst: Flächenmanagement ist ein wesentlicher Baustein in der Ressourceneffizienzstrategie der EU und der Bundesregierung, beim Klimaschutz und in der Energiewende, bei der Entwicklung kosteneffizienter Raumstrukturen und lebenswerter Quartiere sowie bei der Daseinsvorsorge insbesondere in dünn besiedelten Regionen.

Als wirtschaftliche Akteure sind wir uns unserer ambivalenten Rolle bewusst. Auf der einen Seite können Vorhaben, die wir planerisch begleiten, teilweise zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme beitragen. Auf der anderen Seite können wir mit unseren Auftraggebern flächensparende Lösungen im Wohnungs- und Gewerbebau, bei infrastrukturellen Maßnahmen und der Revitalisierung von Altstandorten und Altlastenflächen sowie räumlichen Entwicklungskonzepten konzipieren und umsetzen.

Als Ziel für die nächsten 10 Jahre sollten wir den Schritt hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft gehen. Diese ist regional je nach wirtschaftlicher Dynamik und Wohnungsmarkt zu differenzieren, sie muss aber aufgrund der Endlichkeit der Ressource Boden unser langfristiges Ziel sein. Die Instrumente dazu liegen auf dem Tisch. Sie können für alle Akteure neue Anreize setzen, damit Flächensparen nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus gesellschaftlicher und letztlich wirtschaftlicher Perspektive ein Gewinn ist.

5)

Bayerische Architektenkammer

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten

Bayerische Akademie Ländlicher Raum

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e. V.

Berufsverband Deutscher Geowissenschaftler

Runder Tisch GIS

Bauzentrum München

Forum Baukultur

Verband Garten- Landschafts- und Sportplatzbau

6)

Baader Konzept

Bauer Umweltgruppe

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Geoteam

HPC AG

Ifuplan

Ingenieurtechnischer Verband Altlasten

Institut für Umweltgeologie und Altlasten

TAUW

TeamBüro Markert

TEWAG



7)

Bayerischer Bauindustrieverband

Deutsche Bahn

Landesverband Bayerischer Haus- und Grundbesitzer

Immobilien Freistaat Bayern

8)

Evangelisch-lutherische Kirche in Bayern

Katholische Kirche in Bayern

## Flächensparen aus Sicht der Bau- und Immobilienwirtschaft<sup>7</sup>

Sparsamer Umgang mit knappen Ressourcen ist die Kernbedingung für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg. Sparsam mit Baufläche umzugehen zeichnet gute Unternehmen der Bauindustrie und Immobilienwirtschaft aus und veranlasst diese, wie auch die Deutsche Bahn AG mit ihrem großen Immobilienvermögen, sich im bayerischen Bündnis für Flächensparen zu engagieren.

Mit Ingenieurwissen und wirtschaftlicher Kompetenz bieten die Unternehmen attraktive Lösungen für eine optimale Nutzung wertvoller Siedlungsfläche an, sowohl im Neubau wie auch beim Umbau bestehender Liegenschaften. Im Innenbereich ist das Interesse an einer möglichst hochwertigen Nutzung dabei am größten, ebenso die Investitionsbereitschaft. Die Außenentwicklung birgt oft sogar ein Wertminderungsrisiko für innerstädtische Lagen.

Die wesentliche Stellgröße zur Verringerung der Inanspruchnahme vormals landwirtschaftlicher Flächen liegt bei weniger rechtlichen und gesellschaftlichen Investitionshindernissen für Bauen im Bestand, um Nutzwert etwa durch Nachverdichtung oder Bauen im Untergrund zu schaffen. Ein besonders aktuelles Beispiel sind Bahnverkehrsflächen in Bayerns Innenstädten. Projekte zu deren Umsetzung boomen heute mit teils enormem Chancenpotential für Wirtschaft und Gesellschaft: Bauingenieure, Planer und Immobilienfachleute entwickeln sehr gute Lösungen.

Mehr Spielräume für die Nutzung bereits bebauter Flächen und Vermittlung von Best-Practice-Konzepten: Das Bündnis ist auf dem richtigen Weg!

## Flächensparen aus Sicht der Kirchen<sup>8</sup>

In den letzten zehn Jahren lassen sich einige Erfolge hinsichtlich eines bewussteren, das heißt sparsameren Umgangs mit der Ressource Boden beobachten. Immer noch werden jedoch auch in Bayern erhebliche Flächen wertvollen Landes Tag für Tag versiegelt. Da wir zugleich eine erhöhte Konkurrenz um die fruchtbaren Flächen der Welt beobachten, besteht unverändert die Notwendigkeit eines breiten Bündnisses verschiedener gesellschaftlicher Akteure, welche „Flächensparen“ im konkreten Handeln von Politik und Verwaltung einfordern und diese Forderung im eigenen Binnenbereich glaubwürdig praktizieren.

Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und die Katholische Kirche sind in Verantwortung für Gottes Schöpfung und mit Blick auf gleiche Lebenschancen heutiger wie zukünftiger Generationen von Beginn an Mitglieder des Bündnisses zum Flächensparen.

Da es in besonderer Weise auf die Umsetzung der kirchlichen Prinzipien der Wahrung, beziehungsweise Herstellung globaler, generationenübergreifender und ökologischer Gerechtigkeit in der Praxis ankommt, werden die großen christlichen Kirchen in Bayern darauf achten, ihre eigenen Flächen auch weiterhin nachhaltig zu bewirtschaften und sich in die Entscheidungsfindungsprozesse vor Ort, so gut es ihnen möglich ist, zur „Bewahrung des Bodens“ einbringen.



## Flächensparen aus Sicht der Forschungs- und Bildungseinrichtungen<sup>9)</sup>

Für Flächensparen als „Bohren von dicken Brettern“ ist kontinuierliche Bildung wichtig! Flächensparen ist aus ökologischen und ökonomischen Gründen eine vernünftige politische und planungsrechtliche Zielsetzung. Flächensparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung vermitteln wir seit Jahren unseren Studierenden als ein zentrales Ziel einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Raumentwicklung. In vielen Forschungsvorhaben wurden neue Instrumente und Methoden zum Flächensparen entwickelt.

Und dennoch bleibt der Flächenverbrauch in Bayern auf zu hohem Niveau. Sind wir gescheitert? Keinesfalls! Vielmehr sind wir erst am Beginn der Anstrengungen, denn das Flächensparen ist eine der großen gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen für die nächsten Jahrzehnte. Unsere heutige Lebensweise mit getrennten Lebens- und Arbeitswelten und multilokalen Lebensentwürfen funktioniert in vielen Bereichen nur durch intensive Flächeninanspruchnahme. Über Flächensparen nachzudenken heißt über unseren heutigen Lebenswandel und unsere täglichen Entscheidungen nachzudenken!

Und es gibt Anlass für positive Ausblicke: Wenn heute die öffentlichen und privaten Folgekosten von Flächeninanspruchnahme bei Planungen mit einbezogen werden und sich ökonomische und ökologische Argumente verbinden, besteht Grund zum Optimismus. Wichtig ist nicht zuletzt, die Anstrengungen in Lehre und Forschung kontinuierlich fortzusetzen, um das Ziel einer nachhaltigen Flächenkreislaufwirtschaft mittel- bis langfristig zu erreichen.

## Flächensparen aus Sicht der Sparkassen

Als Sparkassen-Finanzgruppe sind wir der geborene Partner und Hausbank der Kommunen. Denn der Gesetzgeber hat mit dem Auftrag zur Versorgung der Regionen mit Finanzdienstleistungen auch das Geschäftsgebiet der kommunalen Sparkassen auf ihre Heimatregion festgelegt. Der Erfolg und das Wachstum einer Sparkasse hängen daher direkt mit dem Erfolg und dem Wachstum ihrer Region zusammen. Sie engagieren sich schon deshalb ganz nach dem Slogan: „Sparkassen. Gut für die Region.“

Die Ziele des Bündnisses zum Flächensparen spiegeln die gemeinsame Interessenlage der Bündnispartner und der Sparkassen wider: Denn auch die Sparkassen stehen in konkreten Projekten im engem Dialog mit den Kommunen über die Gestaltung einer nachhaltigen Flächenentwicklung. Gemeinsam gilt es, die Flächen der Region sinnvoll zu wahren – im Sinne einer Ressourceneffizienz und verantwortungsbewussten Bewirtschaftung.

Die Sparkassen verstehen sich als treibende Kraft und Impulsgeber für die Region. Als dezentral verankerte, kommunal getragene und rechtlich wie wirtschaftlich eigenständige Kreditinstitute fungieren sie vielfach als Knotenpunkt regionaler Netzwerke. Wir freuen uns darauf, diese Ausgangsposition ins Bündnis zum Flächensparen einzubringen und damit unseren Beitrag zur Entwicklung unserer Heimat zu leisten.

9)

Fachgebiet Raumplanung und Mobilität/Universität der Bundeswehr München

Lehrstuhl für Bodenordnung und Landesentwicklung/TU München

Lehrstuhl für Geographie und Regionalforschung/JMU Würzburg

Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung/TU München

Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land/TU München

Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung

Schule für Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten

Bayerische Verwaltungsschule







# Meilensteine

Im Rahmen des „Bündnisses zum Flächensparen“ sind in den letzten 10 Jahren eine ganze Reihe von Maßnahmen, Modellprojekten, Umsetzungshilfen und Broschüren entstanden. Nachfolgend werden die wichtigsten Meilensteine dieser Aktivitäten vorgestellt.



## AKTIONSPROGRAMM

Im Anschluss an die Gründung des Bündnisses zum Flächensparen wurden drei Arbeitsgruppen (AG) zur Erstellung eines Maßnahmenprogramms gegründet:

### AG 1 Gesetzgebung und finanzielle Anreize

### AG 2 Unterstützung der Kommunen und Bereitstellung geeigneter Datengrundlagen

### AG 3 Bewusstseinsstärkung

In 11 Arbeitsgruppensitzungen wurde 2003/2004 ein Aktionsprogramm mit 39 Einzelmaßnahmen, erstellt und im Januar 2005 veröffentlicht.

Wesentliche Elemente waren die Überprüfung und Fokussierung staatlicher Förder-

programme auf die Innenentwicklung und die Bewusstseinsbildung im Rahmen der Ausbildung, der Agenda 21 sowie die Öffentlichkeitsarbeit durch Broschüren, gute Beispiele sowie das Internet.

Im Zuge eines Monitorings wurde im Jahr 2007 die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Aktionsprogramm überprüft sowie durch weitere 10 Maßnahmen ergänzt. Die aktualisierte zweite Auflage des Aktionsprogramms enthielt neu hinzugekommene Maßnahmen wie z. B. das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“, die Studie „Satellitenbasierte Untersuchung der Versiegelung in Bayern“ sowie eine verstärkte Regionalisierung durch Vorträge, Veranstaltungen sowie die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“.

## VERANKERUNG DES FLÄCHENSPARENS IM LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält allgemeine Grundsätze zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern:

- Der Ressourcenverbrauch (u.a. der Ressource „Boden“) soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Neben diesen Grundsätzen, enthält das LEP im Kapitel „Siedlungsstruktur“ zwei Ziele der Raumordnung, die den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung in Bayern setzen:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der

Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Hiervon darf nur in abschließend genannten Ausnahmen abgewichen werden.

Diese Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Festlegungen waren weitgehend bereits in den vorhergehenden LEP angelegt.

## MODELLPROJEKT KOMMUNALES FLÄCHENRESSOURCEN- MANAGEMENT

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat mit dem Modellprojekt „Kommunales Flächenressourcen-Management“ in den Jahren 2001–2003 die grundlegende Methodik für das Flächenmanagement in Bayern erarbeitet. Es konnte dabei auf ein gleichnamiges Vorprojekt in Baden-Württemberg aufbauen, dieses weiter entwickeln und an die bayerischen Verhältnisse anpassen.

Durchgeführt wurde das Projekt in den Modellkommunen Baiersdorf, Jengen, Pfaffenhofen an der Ilm und Stegaurach. Ergebnis des Projekts war, dass in allen Modellkommunen eine unerwartet große Anzahl von Innenentwicklungspotenzialen vorhanden war. Das Ausmaß der Innenentwicklungspotenziale wird dabei regelmäßig von allen kommunalen Experten unterschätzt.

Der Großteil der Innenentwicklungspotenziale besteht aus Baulücken, der Anteil von Brachflächen ist stark unterschiedlich und

hängt von der industriellen Vorgeschichte einer Kommune ab. Im ländlichen Raum herrschen zwar auch die Baulücken vor, in den Ortskernen selbst bilden aber die Althofstellen das größte Innenentwicklungspotenzial. Oftmals sind hier Restnutzungen vorhanden. Hilfreich ist es, auch Flächen mit Leerstandsrisiko zu ermitteln. Gerade Quartiere mit einem hohen Anteil an Einwohnern in fortgeschrittenem Alter sind Anzeiger für bald anstehende Transformationsprozesse.

Ergebnis war, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung erst sinnvoll sind, wenn vorab systematisch und transparent sämtliche Innenentwicklungspotenziale als Entscheidungsgrundlage erhoben worden sind. Als Zielfestlegung haben die Modellkommunen jeweils einen bodenschutzpolitischen Grundsatzbeschluss im Gemeinderat verabschiedet.

## ARBEITSHILFE KOMMUNALES FLÄCHENMANAGEMENT

Bereits 2002 wurde unter dem Titel „Kommunales Flächenressourcen-Management“ eine erste Arbeitshilfe veröffentlicht, um die Kommunen für die Themen Flächenmanagement und Innenentwicklung zu sensibilisieren, die relevanten Handlungsfelder zu benennen und eine konkrete Methodik zur Erfassung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bereit zu stellen.

Im Jahr 2003 folgte die zweite Auflage, die anhand der Ergebnisse aus dem Praxistest in vier Modellkommunen überarbeitet worden war. Eine Vielzahl von nützlichen Hilfen und Materialien wurden auf einer CD der Arbeitshilfe beigelegt.

Die Arbeitshilfe wurde mit einem begleitenden Schreiben des Umwelt- und Innenministers an alle bayerischen Kommunen versandt und stellt seitdem die Grundlage für das kommunale Flächenmanagement dar.

In den Folgejahren wurde mit verschiedenen Modellprojekten die Methodik der Arbeitshilfe vertieft und in der kommunalen, insbesondere interkommunalen, Anwendung erprobt.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurde die Arbeitshilfe im Jahr 2010 grundlegend überarbeitet und unter dem Titel „Kommunales Flächenmanagement“ veröffentlicht.

Nachdem die Flächenmanagement-Methodik etabliert und mit der Flächenmanagement-Datenbank operationalisiert ist, liegt der Schwerpunkt der Arbeitshilfe auf einer prägnanten Darstellung der Handlungsfelder des Flächenmanagements. Besonderer Wert wurde auf die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Infrastrukturfolgekosten gelegt. Die Arbeitshilfe wurde an alle bayerischen Kommunen verteilt.



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

## AUSSTELLUNG WIE WOHNEN? – WO LEBEN? FLÄCHEN SPAREN – QUALITÄT GEWINNEN

Im Auftrag des Bayerischen Umweltministeriums wurde 2006 vom Bund Naturschutz eine Ausstellung erstellt, die sich vor allem an die wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürger wendet und die mit den Vorteilen zentraler Wohnstandorte in den Städten und Dörfern wirbt. An der Erstellung waren das Innenministerium, die Bayerische Architektenkammer und die Regionalgruppe Bayern der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. beteiligt.

Die Ausstellung besteht aus Bannern, vier TV-Stationen und einem interaktiven Computer-Programm. Sie ist leicht, schnell und kostengünstig aufzubauen und zu transportieren.

Sie soll vor allem aufzeigen, dass mit der Entscheidung für einen Wohnstandort auch weitreichende Konsequenzen bezüglich der Kosten und des Zeitaufwands für die täglichen Wege einher gehen. Weiter werden

die Attraktivität und die Vorzüge von Wohnlagen in oder in der Nähe der Ortskerne thematisiert und aufgezeigt, dass auch in kompakter Bauweise attraktive und individuelle Bauten mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden können.

Die Ausstellung steht seit Juli 2006 kostenlos zum Verleih zur Verfügung. Bis Ende 2012 war die Ausstellung an 127 Standorten flächendeckend in Bayern zu sehen. Meist wurden Standorte mit hoher Kundenfrequenz wie z. B. Landratsämter, Sparkassen, Touristen-Informationen oder auch ein Krankenhaus-Foyer gewählt.

Unter den Ausstellungsorten waren auch Standorte in Berlin, Dessau, Frankfurt, Niedersachsen, Salzburg und Linz.



## BAYERISCHES FLÄCHENSPAR-FORUM

Das Bayerische Flächenspar-Forum ist eine regelmäßige Fachveranstaltung zu aktuellen Flächenspar-Themen. Es wird alle 2 Jahre gemeinsam vom Bayerischen Umweltministerium und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Innenministerium veranstaltet.

Das **1. Bayerische Flächenspar-Forum** fand 2007 in Laufen statt. Themenschwerpunkte waren Handlungs- und Umsetzungsbeispiele aus Bayern, Baden-Württemberg, Deutschland und Österreich sowie Aspekte der Folgekostenbetrachtung, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Versiegelung in Bayern.

Das **2. Bayerische Flächenspar-Forum** fand 2009 in Bad Kissingen statt. Themenschwerpunkte waren die Ergebnisse des Bundesforschungsschwerpunktes REFINA, die bayerische Flächenmanagement-Datenbank, Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit sowie die Wiedernutzung von Althofstellen und leerstehender Bausubstanz im ländlichen Raum.

Das **3. Bayerische Flächenspar-Forum** fand am 2011 in Landshut statt. Themenschwerpunkte waren Aspekte von Innenentwicklung und Flächensparen aus Sicht der Sparkassen, die Kommunikation und Bürgerbeteiligung beim Flächenmanagement, Flächensparen und demografischer Wandel im ländlichen Raum sowie ein gemeinsames interkommunales Modellvorhaben von ländlicher Entwicklung und Städtebauförderung unter Mitwirkung der regionalen Banken und Sparkassen.

Das **4. Bayerische Flächenspar-Forum** fand im Oktober 2013 in Sonthofen statt. Themenschwerpunkte waren die Anwendung eines Infrastrukturfolgekosten-Schätzers in bayerischen Kommunen, die Zusammenhänge zwischen Innenentwicklung und „Wohnen im Alter“, die interkommunale Gewerbeentwicklung, die Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten sowie Modellprojekte der Ländlichen Entwicklung.

[www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)  
→ Bayerisches Flächenspar-Forum

## FLÄCHENMANAGEMENT-DATENBANK

Auch wenn die Methodik für die Erfassung und Auswertung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgereift und praktikabel ist, haben insbesondere kleinere Kommunen Probleme bei der konkreten Durchführung vor Ort. Mit der 2009 kostenlos veröffentlichten Flächenmanagement-Datenbank erhalten auch kleinere Kommunen ein umfassendes Werkzeug für das kommunale Flächenmanagement.

An jedem handelsüblichen Computer können mit Hilfe der Datenbank alle für das Flächenmanagement notwendigen Daten mit einfachen Eingabemaschinen eingegeben, verwaltet und automatisiert ausgewertet werden.

Neben einem Modul zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale erlaubt die Datenbank die Erstellung und Auswertung von Serienbriefen zur Eigentümeransprache sowie die Erstellung von Steckbriefen für zum Verkauf stehende Immobilien. Weiter ist ein Modul zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs in die Datenbank integriert.



Führende GIS-Anbieter bieten integrierte Fachschalen mit allen Funktionen der Flächenmanagement-Datenbank an. Das Landesamt für Umwelt bietet bei interkommunaler Anwendung kostenlose Datenbankschulungen an.

Mit der neuen Schnittstelle der aktuellen Version 3.0 kann nunmehr der Datenaustausch zwischen GIS-Systemen und der Flächenmanagement-Datenbank einfach erfolgen.

[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
→ Kommunen  
→ Flächenmanagement  
→ Flächenmanagement-Datenbank

## BEWUSSTSEINSBILDUNG

Die Bewusstseinsbildung für eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist eine Hauptsäule der Bemühungen der Bayerischen Staatsregierung zum Flächensparen. Hauptadressaten der Bewusstseinsbildung sind Bürgermeister, Gemeinde- und Stadträte, Mitarbeiter kommunaler Einrichtungen und Planer. Darüber hinaus müssen insbesondere auch die Bürger sowohl als Beteiligte einer transparenten nachhaltigen Ortsplanung, als auch als Nachfrager und Eigentümer von Wohnraum, Immobilien und Bauplätzen für die Vorteile zentral gelegener Wohnstandorte sensibilisiert werden.

Bereits in den Jahren 2003 und 2004 wurden in allen bayerischen Regierungsbezirken Regionalveranstaltungen mit dem Titel „Flächensparen als kommunale Zukunftsaufgabe“ für die Bürgermeister durchgeführt. Fortlaufend werden auf Anfrage Vorträge

vor Ort durch Experten des Flächenmanagements abgehalten. 2011 wurde damit begonnen, sukzessive in allen bayerischen Landkreisen bei den Bürgermeisterdienstbesprechungen Vorträge zu Flächenmanagement und Innenentwicklung zu halten. 2012 und 2013 wird das Thema Flächensparen in Zusammenhang mit einer seniorengerechten Ortsentwicklung in einer Reihe von Regionalveranstaltungen des Bayerischen Sozialministeriums thematisiert.

Darüber hinaus bieten die Schulen für Dorf- und Landentwicklung fortlaufend Seminare für Bürger und kommunale Entscheidungsträger an, unter anderem auch zu den Themen Flächenmanagement, Innenentwicklung und Anwendung der Flächenmanagement-Datenbank.



## FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG IM STÄDTEBAU



Nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung bedeutet, sorgsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen. Eine funktionsfähige und kompakte Siedlungsstruktur ist eine wichtige Grundlage, um Wohnen, Arbeiten und Versorgung sinnvoll miteinander zu verknüpfen. Hierfür müssen die Kommunen langfristig Zukunftsstrategien entwickeln, von denen das Flächensparen ein wichtiger Baustein ist. Angesichts der Veränderungsprozesse stellen sich die Rahmenbedingungen für die gemeindliche Siedlungsentwicklung heute anders dar als noch vor wenigen Jahren. Eine essentielle Rolle spielt hierbei neben dem Klimaschutz und der Energiewende die demografische Entwicklung, die in vielen Regionen Bayerns spürbar ist. Den Gemeinden kommt dabei im Rahmen ihrer Planungshoheit eine zentrale Rolle zu. Eine vorausschauende Bodenpolitik ist wichtiger denn je. Flächenmanagement ist hierfür ein probates Instrument. Denn nur, wenn vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale wie z. B. Baulandreserven, Brachflächen oder leerstehende Bausubstanz dem aktuellen Flächenbedarf gegenübergestellt werden, können fundierte planerische Entscheidungen für eine flächensparende und zukunftsgerichtete Ortsentwicklung getroffen werden. Dies ermöglicht, Flächen im Innenbereich besser zu nutzen. Kompakte Siedlungsstrukturen sind die Voraussetzung, um die vorhandenen technischen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen wirtschaftlich gut auszulasten.

Unser Anspruch ist es, die Gemeinden bei der Entwicklung individueller Handlungs-

strategien für die jeweiligen Bedürfnisse fachlich und finanziell zu unterstützen. Die Gemeinden selbst sind gut beraten, offensiv gemeindeübergreifende Lösungen anzuwenden. Gemeinsam mit dem Landesamt für Umwelt wurde 2011 ein Modellprojekt begonnen, in dem untersucht wird, wie hoch die Folgekosten bei der Realisierung von neuen Wohnbaugebieten tatsächlich sind. Die Ergebnisse werden nach Abschluss des Projekts allen Gemeinden Bayerns zur Verfügung gestellt. 2012 haben die Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Gesundheit, des Innern/Oberste Baubehörde, für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein gemeinsames Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“ initiiert. Ziel ist die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus dem Zeitraum 1950 bis 1970 unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Veränderungen. Damit kann auch ein Beitrag zur Verringerung von Flächenneuausweisungen geleistet werden.

Neben der Förderung von Pilotprojekten ist uns die Bewusstseinsbildung und die Bereitstellung von Fachinformationen über Broschüren, Best-Practice-Beispiele im Internet und Ausstellungen zum flächensparenden Planen und Bauen ein großes Anliegen. Hierzu werden beispielsweise die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ regelmäßig aktualisiert und den Kommunen, Fachplanern und allen Interessierten kostenfrei zur Verfügung gestellt.

[www.staedtebau.bayern.de](http://www.staedtebau.bayern.de)  
→ Flächensparen

## FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN DORFERNEUERUNG UND LÄNDLICHER ENTWICKLUNG



[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)  
→ Aktionsprogramm Dorf vital

Mit dem Aktionsprogramm „Dorf vital“ hat die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung seit 2006 den Schwerpunkt der Dorferneuerung konsequent auf die Innenentwicklung gelegt. Auslöser waren die in vielen ländlichen Gemeinden Bayerns immer häufiger anzutreffenden Gebäudeleerstände und die Aufgabe von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in den Ortskernen bei gleichzeitiger ungebremster Ausweisung von neuen Bau- und Gewerbegebieten an den Ortsrändern. Funktions- und Vitalitätsverluste und hoher Verbrauch wertvoller Flächen waren die Folgen.

Um diese Entwicklungen aufzuhalten, gilt in der Dorferneuerung seitdem der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung! Sowohl aus ökonomischen, ästhetischen, gesellschaftspolitischen als auch aus boden- und landschaftsschützenden Gründen muss die Revitalisierung leerstehender Gebäude, die bauliche Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und der weitgehende Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete oberste Priorität haben.

Im Sinne des integrierten Ansatzes der Dorferneuerung wird Innenentwicklung dabei als eine umfassende gemeindliche Strategie der baulichen, funktionalen und sozialen Entwicklung verstanden. Kernpunkte sind eine systematische Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale, die Ermittlung der relevanten Rahmenbedingungen für die Realisierung sowie der vernetzte Einsatz von Instrumenten der Ländlichen Entwicklung und von kommunalen Planungs- und Mobili-

sierungsinstrumenten. Die Dorferneuerung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt; die Themenbereiche Innenentwicklung, Dorfkernbelebung und Flächensparen sind inzwischen in der Dorferneuerungspraxis fest etabliert.

Um das Ziel der verstärkten Innenentwicklung zu erreichen, setzt die Dorferneuerung vor allem an folgenden Punkten an:

- **Arbeitshilfe:** Mit dem „Vitalitäts-Check“ wurde 2006 ein effizientes Analyseinstrument zur Ermittlung der innerörtlichen Potenziale zur Verfügung gestellt, das nunmehr an aktuelle Entwicklungen angepasst wird und die Schnittstelle zur Flächenmanagementdatenbank des LfU herstellt.
- **Bewusstseinsbildung:** Hier kann die Dorferneuerung mit ihrer hohen Kompetenz in der Bürgermitwirkung wichtige Beiträge leisten, auch in Verbindung mit dem Angebot der drei bayerischen Schulen für Dorf- und Landentwicklung.
- **Bodenordnung:** Für die Umsetzung der Innenentwicklungskonzepte steht mit der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz ein einmaliges Instrument zur Lösung eigentumsrelevanter Problemstellungen zur Verfügung.
- **Förderung:** Mit Fördermitteln kann die Umnutzung, Sanierung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz gefördert werden.
- **Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE):** Mit der ILE werden Aktivitäten zum nachhaltigen Flächenmanagement über Gemeindegrenzen hinweg konzipiert und koordiniert.



## KLEINE LÜCKEN – GROSSE WIRKUNG

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale ist ein erster unverzichtbarer Schritt beim Flächenmanagement. Doch der regelmäßige Einwand, dass sich die Grundstücke in Privateigentum befinden und keine Verkaufsbereitschaft bestehe, stellte sich als größtes Hindernis heraus.

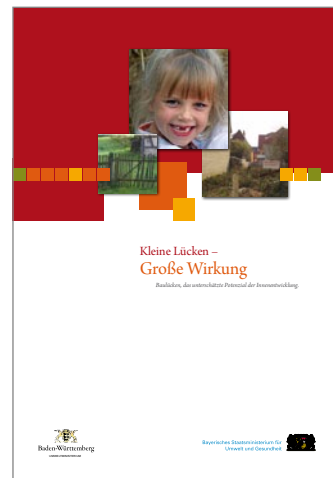
Die Broschüre „Kleine Lücken – große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung“ räumte 2008 mit diesem Vorurteil auf und zeigt exemplarisch anhand von konkreten Beispielen, dass mit einer systematischen schriftlichen Befragung der Eigentümer geklärt werden kann, wie deren tatsächliche Einstellung zur Vermarktung von Baulücken und Leerständen ist.

Bei guter Vorbereitung können Rücklaufquoten von über 50 Prozent erreicht werden. Teilweise gaben mehr als 25 Prozent der Eigentümer an, dass Verkaufsbereitschaft oder wenigstens ein Beratungsbedarf besteht. Die Eigentümeransprache ist deshalb

ein unverzichtbarer Bestandteil des kommunalen Flächenmanagements und die Vorstufe für eine kommunale oder interkommunale Immobilienbörse.

Die Methodik der Eigentümeransprache wurde durch ein Forschungsprojekt, an dem auch das Bayerische Landesamt für Umwelt beteiligt war, im Rahmen des Bundesforschungsprogramms REFINA in Kommunen in Bayern und Baden-Württemberg entwickelt.

Aus diesem Grunde wurde auch die Broschüre als gemeinsame Publikation des bayerischen und des baden-württembergischen Umweltministeriums herausgegeben.



Broschüre *Kleine Lücken – Große Wirkung*

[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
 → Kommunen  
 → Flächenmanagement  
 → Baulückenaktivierung

## STUDIE VERSIEGELUNG IN BAYERN

Flächenverbrauch ist nicht gleich Versiegelung! Die irrtümliche Gleichsetzung der beiden Begriffe trug lange Zeit dazu bei, die statistischen Zahlen zum Flächenverbrauch zu kritisieren, da nicht bekannt war, wie hoch der tatsächliche Versiegelungsgrad der für Siedlung und Verkehr beanspruchten Flächen war.

Bayern hat deshalb als erstes Bundesland flächendeckend den Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsflächen untersuchen lassen. Die Universität Würzburg hat im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nach einer neu entwickelten Methode anhand von Satellitenbildern detailliert den Versiegelungsgrad aller Städte und Gemeinden, Landkreise und Regionen in Bayern bestimmt.

Ergebnis der Untersuchung war, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Jahr 2000 zu 47,2 Prozent versiegelt war. Dies entspricht einer Fläche von 3.466 km<sup>2</sup>, also der rund 6,5-fachen Fläche des Bodensees.

In den bayerischen Städten und Gemeinden treten allerdings sehr unterschiedliche Werte auf. So liegt der geringste Versiegelungsgrad bei 14,1 Prozent, der höchste bei 70,1 Prozent.

Naturgemäß liegt der Versiegelungsgrad in städtischen Kommunen höher als in ländlichen. Deshalb wurde ergänzend die Pro-Kopf-Versiegelung ermittelt. Hier bietet sich ein anderes Bild: Mit 162 m<sup>2</sup> haben die Verdichtungsräume eine deutlich geringere Pro-Kopf-Versiegelung als ländliche Räume mit 364 m<sup>2</sup>.



Studie *Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern*

[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
 → Kommunen  
 → Flächenmanagement  
 → Versiegelungsstudie



[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
 → Kommunen  
 → Flächenmanagement  
 → interkommunales Flächenmanagement

[www.oberes-werntal.de](http://www.oberes-werntal.de)  
 → Projektübersicht

[www.sonthofen.de](http://www.sonthofen.de)  
 → Wirtschaft  
 → Projekt Communis

[www.wirtschaftsbanda9.de](http://www.wirtschaftsbanda9.de)

## MODELLPROJEKT FLÄCHENMANAGEMENT IN INTERKOMMUNALER ZUSAMMENARBEIT

Die Konkurrenz zwischen Kommunen verhindert vielfach eine regional abgestimmte und nach innen ausgerichtete Siedlungspolitik. Deshalb werden auch in den Regionen mit Bevölkerungsrückgang Neubaugebiete ausgewiesen. Diese belasten oftmals die kommunalen Kassen, da sie sich nicht mehr füllen – auf der anderen Seite verstärken sie die Leerstandsproblematik in den Ortskernen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat im Jahr 2008 in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal erstmals ein interkommunales Flächenmanagement in der Praxis erfolgreich erprobt. Gleichzeitig wurde mit den neun beteiligten Kommunen die Flächenmanagement-Datenbank entwickelt und einem Praxistest unterzogen.

Die Allianz-Gemeinden ermittelten mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank rund 250 Hektar Innenentwicklungspotenziale, darunter mehr als 1.400 Baulücken mit 127

Hektar. Gleichzeitig besteht nur ein Wohnbaulandbedarf von rund 25 Hektar bis zum Jahr 2020. Eine Eigentümerbefragung bei Baulücken und Leerständen ergab bei einem Rücklauf von rund 60 Prozent 285 verkaufsbereite Eigentümer (24 Hektar).

Die Bürgermeister der Allianz waren sich einig, dass die Innenentwicklung mit dem gleichen Aufwand betrieben werden muss, wie früher die Außenentwicklung. Mit der Oerlenbacher Erklärung haben Sie ihre Ziele zur Innenentwicklung auch schriftlich festgelegt.

Die Aktivitäten der Allianz haben mittlerweile auf den gesamten Landkreis Schweinfurt ausgestrahlt, wo die erste landkreisweite Immobilienbörse Bayerns entstanden ist. Weitere Allianzen und Landkreise wie beispielsweise das Hofheimer Land und der Landkreis Bad Kissingen sind zwischenzeitlich auch in das Interkommunale Flächenmanagement eingestiegen.

## INTERKOMMUNALE GEWERBEENTWICKLUNG

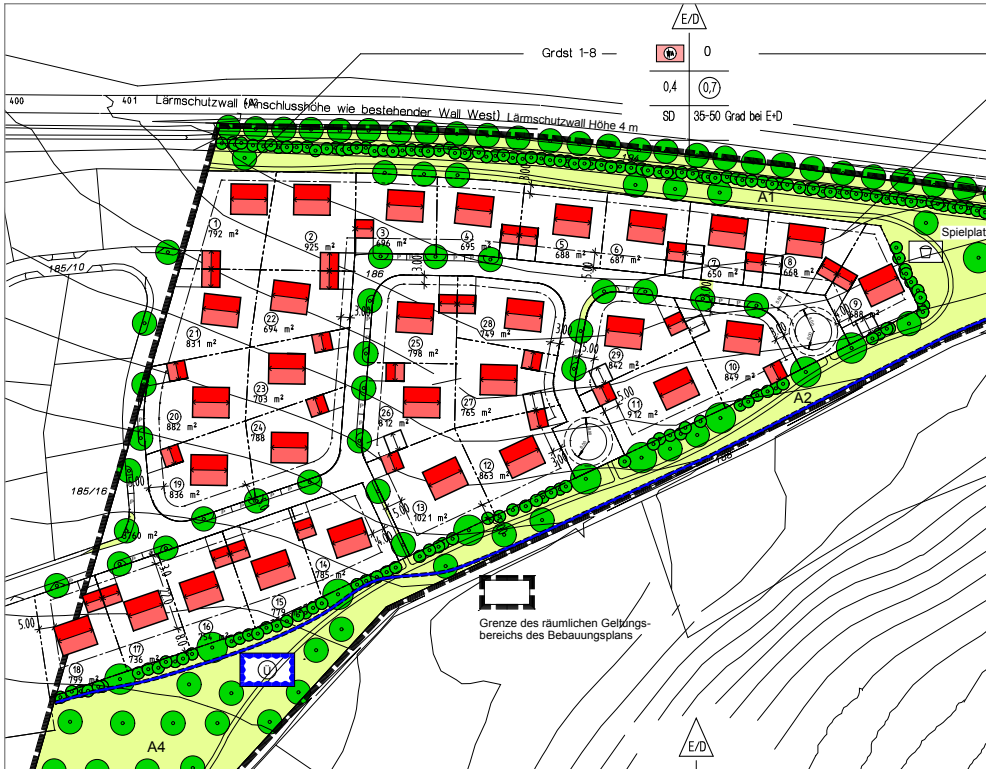
Zwischen Kommunen besteht oft große Konkurrenz um Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen. Dies führt zu einer Angebotsplanung, bei der Gewerbeflächen auch ohne konkreten Ansiedlungswunsch ausgewiesen und erschlossen werden. Das Angebot an Gewerbeflächen übersteigt daher die Nachfrage um ein Vielfaches.

Gewerbeflächen werden dabei nicht immer an den am besten geeigneten und vermarktbarsten Standorten ausgewiesen. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Ausweisung und Vermarktung von Gewerbeflächen könnte dagegen ein Überangebot an Gewerbeflächen vermeiden, die Verhandlungsposition der Kommunen gegenüber Investoren stärken und den Flächenverbrauch vermindern.

Als modellhaftes Beispiel haben 11 Städte und Gemeinden mit dem regionalen Gewerbeflächenpool „Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz“ ein Gewerbeflächenmanagement etabliert. Die Kommunen bringen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in ei-

nen gemeinsamen Flächenpool ein, um sie als Poolgemeinschaft zu vermarkten. Durch diese Bündelung kann potentiell ansiedlungswilligen Unternehmen ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Flächenangebot unterbreitet werden als dies eine einzelne Kommune in der Regel kann.

Mit dem Modellprojekt COMUNIS wurde für acht Kommunen im südlichen Oberallgäu ebenfalls ein Lösungsansatz für ein gemeindeübergreifendes und nachfrageorientiertes Gewerbeflächenmanagement erarbeitet.



## MODELLPROJEKT INFRASTRUKTUR-FOLGEKOSTEN VON GEPLANTEN WOHNBAUGEBIETEN

Die Rentabilität neuer Baugebiete wird von den Kommunen anhand der Investitionskosten und der erwarteten Erträge beurteilt. Die mittel- und langfristigen Folgekosten für den Unterhalt der Infrastrukturen werden in der Regel nicht berücksichtigt, obwohl verschiedene Forschungsvorhaben zeigen, dass erhebliche Folgekosten anfallen, die dann von den Kommunen und der Allgemeinheit der Gebührentzahler zu tragen sind.

Integrierte Standorte sind meist kostengünstiger, da sie bereits vorhandene Infrastruktur nutzen können oder nur kurze neue Leitungswege benötigen.

Um die Folgekosten von neuen Baugebieten frühzeitig in die kommunale Planung einbeziehen zu können, haben das Bayerische Landesamt für Umwelt und die Oberste Baubehörde 2011/2012 zusammen mit acht Modellgemeinden das kostenlose EDV-Tool „FolgekostenSchätzer“ erfolgreich einem Praxistest unterzogen. Mit dem

FolgekostenSchätzer können frühzeitig die Infrastrukturfolgekosten neuer Baugebiete abgeschätzt werden und alternative oder modifizierte Planungen mit geringeren Folgekosten (oftmals dichtere Bebauung, integriertere Standorte oder alternative Innenentwicklung) in den Planungsprozess eingebracht werden.

2013 wird eine überarbeitete kostenlose bayerische Version des FolgekostenSchätzers den Kommunen zusammen mit einer Begleitbroschüre zur Verfügung gestellt.

Ziel ist es die Abschätzung von Folgekosten zu einem regelmäßigen Bestandteil von städtebaulichen Planungen zu machen.



## MODELLPROJEKT REVITALISIERUNG VON EINFAMILIENHAUSGEBIETEN

Schwerpunkte des Flächenmanagements waren lange Zeit die Mobilisierung von Baulücken und die Ortskernrevitalisierung. Durch den demografischen Wandel werden jedoch zunehmend auch die Einfamilienhausgebiete der 50er, 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts ein Handlungsfeld für die Innenentwicklung.

Diese Gebiete weisen oftmals eine homogene Altersstruktur auf, so dass nach dem Auszug der Kinder dort vor allem Senioren, teilweise schon Alleinlebende in hohem Alter, die Immobilien bewohnen. Weder die Ausstattung der Immobilien, noch der öffentliche Raum (Barrierefreiheit) sind geeignet, dieser stark wachsenden Bevölkerungsgruppe ein langes Verbleiben in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Die Lage ist zudem häufig fernab von Einrichtungen der Nahversorgung. Die Vermarktungschancen der Immobilien sind abseits der Ballungszentren aufgrund des baulichen Zustandes oft gering.

Die Anpassung dieser Gebiete an die Folgen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels ist Gegenstand des ressortübergreifenden Modellprojekts „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“. In den Jahren 2012 – 2014 sollen die wesentlichen Zusammenhänge zwischen nachhaltiger Siedlungsentwicklung, Städtebau und Sozialplanung geklärt werden. Auf dieser Basis werden in den drei Modellkommunen Karlstadt am Main, Marktrodach und Langenneufnach themenübergreifend neue Ansätze für Quartierskonzepte erprobt und weiterentwickelt. Ziel ist es, diese Quartiere an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung anzupassen und frei werdende Immobilien als Alternative zu Neubauten an der Peripherie zu qualifizieren.



## INFORMATIONEN IM INTERNET

**boden.bayern.de**

Ministerium Presse Umwelt Gesundheit EU / International Aktionen Service Videos

Abfall Boden Gentechnik Klima Lärm Luft Nachhaltigkeit Natur Reaktorsicherheit Strahlenschutz Umwelt & Oekoenergie Umwelt & Wirtschaft Wasser

Startseite >> Umwelt-Informationen >> Bodenschutz und Altlasten >> Flächensparen

### Flächensparen in Bayern

Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Mit verschiedenen, teils ressortübergreifenden Maßnahmen wird fortlaufend daran gearbeitet, das Bewusstsein in der Öffentlichkeit für das Flächensparen zu erweitern und die Kommunen bei einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Hauptaktivitäten des Bayerischen Umweltministeriums sind Unterstützung der bayerischen Kommunen bei der Durchführung der Flächenmanagements und die Bewusstseinsbildung für das Flächensparen. Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt hierfür im Auftrag des Umweltministeriums verschiedene Modellvorhaben zur Entwicklung und Erprobung von Instrumenten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch.

**Bündnis zum Flächensparen**

Die Partner des "Bündnis zum Flächensparen" haben sich in einer gemeinsamen Erklärung verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen >> mehr

**Flächenverbrauchsbericht**

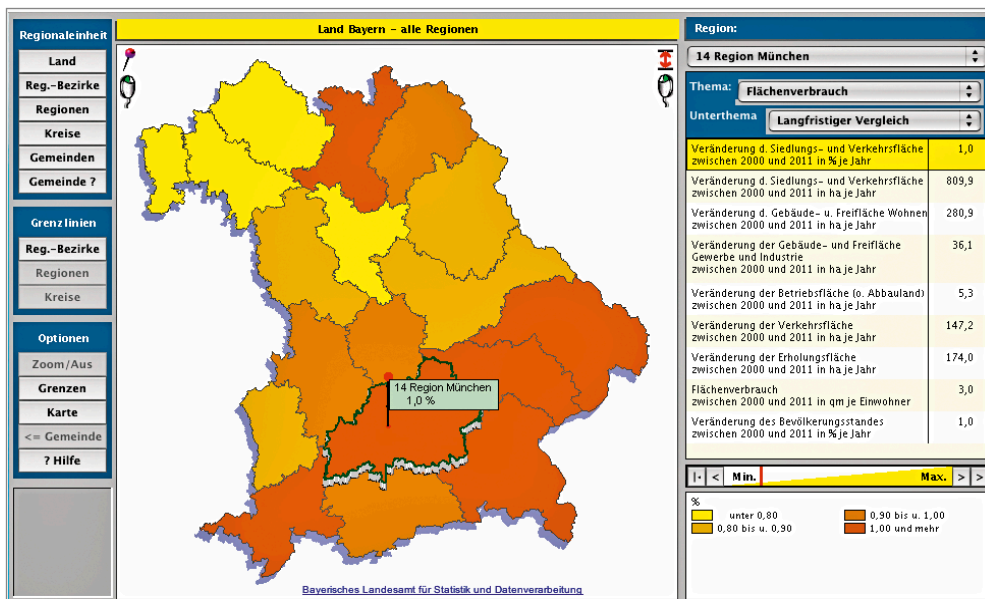
Im Auftrag des Bayerischen Landtags wird jährlich ein internetbasierter Flächenverbrauchsbericht erstellt >> mehr

**LINKS ZUM THEMA**

- Presse zum Thema
- Rechtsgrundlagen
- Organisation
- Förderung
- Bürger fragen - wir antworten
- Publikationen
- Handreichung "Lernort Boden"
- Handreichung "Lernort Geologie"
- Veranstaltungen und Termine

**PUBLIKATIONEN ONLINE**

Unter [www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de) stehen im Internet alle Informationen zum Bündnis und seinen Aktivitäten zur Verfügung. In das Angebot ist eine Best-Practice-Datensammlung integriert.



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

Im Auftrag des Bayerischen Landtags veröffentlicht das Bayerische Umweltministerium in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen internetbasierten Flächenverbrauchsbericht. Er erscheint jährlich im Herbst mit den Daten zum 31. Dezember des Vorjahres.

Der Bericht bietet mit seinem interaktiven Kartenservice Indikatoren zum Flächenverbrauch für alle Gebietskategorien. Dabei kann zwischen den Gebietskategorien (Regierungsbezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden) umgeschaltet werden.

Der Flächenverbrauchsbericht bietet den Kommunen in Bayern ein aktuelles Set von Indikatoren zum Flächenverbrauch:

- Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche
- Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Veränderung der Gebäude- und Freifläche Wohnen, Gewerbe und Industrie
- Veränderung der Betriebsfläche ohne Abbau
- Verkehrsfläche
- Erholungsfläche
- Flächenverbrauch pro Einwohner
- Bevölkerungsentwicklung.

## LISTE DER BÜNDNISPARTNER

### Ministerien

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Federführung)  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr  
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat  
Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration

### Kommunale Spitzenverbände

Bayerischer Gemeindetag  
Bayerischer Landkreistag  
Bayerischer Städtetag

### Kirchen

Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern  
Katholische Kirche in Bayern

### Verbände

Bayerische Architektenkammer  
Bayerische Ingenieurekammer-Bau  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerischer Bauindustrieverband  
Bayerischer Gärtnerei-Verband e.V.  
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.  
Berufsverband Deutscher Geowissenschaftler e.V.  
Bund der Selbständigen – Gewerbeverband Bayern e. V.  
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA), Landesverband Bayern e.V.  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Bundesverband Boden  
Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesgruppe Bayern  
Handelsverband Bayern e. V.  
Ingenieurtechnischer Verband Altlasten (ITVA) e.V., Regionalgruppe Bayern  
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV)  
Landesverband Bayerischer Haus- und Grundbesitzer e.V.  
Sparkassenverband Bayern  
Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Bayern e.V.  
Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e. V.

### Unternehmen

Baader Konzept GmbH  
Bauer Umwelt GmbH  
Deutsche Bahn AG, Sanierungsmanagement  
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK)  
Geoteam – Gesellschaft für angewandte Geoökologie und Umweltschutz mbH  
HPC Harress Pickel Consult AG  
IFUPLAN Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung  
LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH  
Planungsbüro Skorka  
TAUW GmbH  
TeamBüro Markert  
te wag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH

### Universitäten

Fachgebiet Raumplanung und Mobilität, Universität der Bundeswehr München  
Institut für Geographie, Julius-Maximilians-Universität Würzburg  
Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Technische Universität München  
Lehrstuhl für nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land, Technische Universität München  
Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung, Technische Universität München

### Arbeitsgemeinschaften, kommunale und staatliche Einrichtungen

Arbeitsgemeinschaft Landtechnik und Landwirtschaftliches Bauwesen in Bayern e.V. (ALB Bayern e. V.)  
Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung  
Bauzentrum der Landeshauptstadt München  
Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V.  
Bayerische Verwaltungsschule  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Boden-Bündnis europäischer Städte, Kreise und Gemeinden (ELSA)  
FORUM BAUKULTUR  
Immobilien Freistaat Bayern  
Runder Tisch GIS  
Schule der Dorf- und Landentwicklung  
Thierhaupten e.V.

## **Bildnachweis**

**Titelbild:** Fotomontage LfU, verwendete Bilder von Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

S. 1 Claus Hensold

S. 4 Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

S. 6 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

S 7 Baader Konzept GmbH

S 8/9 Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

S. 10/11 © magann - Fotolia.com

S. 12/13 © Mikhail Markovskiy - Fotolia.com

S. 14 Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

S. 16 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

S. 17 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

S. 18 Claus Hensold

S. 19 Bayerisches Landesamt für Umwelt

S. 20 Phototom - Fotolia.com

S. 21 ArchitekturBüro Landbrecht

S. 22 Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

S. 23 o. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

S 23 u. Bayerisches Landesamt für Umwelt

S. 24 Bayerisches Landesamt für Umwelt

S. 25 o. Markt Rennertshofen

S. 25 u. Claus Hensold

S. 26 Planungsbüro Skorka

S. 27 o. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

S. 27 u. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverwaltung

**AufbruchBayern** 

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

#### **Hinweis**

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 Parteiname 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 Verwendung – auch von Teilen – wird um Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplares gebeten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Diese Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Sofern in dieser Druckschrift auf Internetangebote Dritter hingewiesen wird, sind wir für deren Inhalte nicht verantwortlich.



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 122220 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.