



*Arbeitsgruppe NACHHALTIGKEIT
der Regierung der Oberpfalz*

und

*Bayerisches Staatsministerium
für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Flächensparen als kommunale Zukunftsaufgabe

-REFERATE-

18. Februar 2004

Großer Sitzungssaal
Regierung der Oberpfalz

Programmablauf

Begrüßung	09:30 – 09:45 Uhr	Regierungspräsident Dr. Wilhelm Weidinger
Modellprojekt Kommunales Flächenressourcen-Management	09:45 – 10:00 Uhr	Ministerialrätin Christina von Seckendorff StMUGV
Einbindung in die städtebauliche Planung	10:00 – 10.15 Uhr	Baudirektor Rolf-Peter Klar Oberste Baubehörde im StMI
Ermittlung der innerörtlichen Entwicklungspotentiale	10:15 – 11:00 Uhr	Firma Baader Konzept GmbH , Gunzenhausen Betreuer des Pilotprojektes
	Kaffeepause	
Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale	11:15 – 12:00 Uhr	Firma Baader-Konzept GmbH , Gunzenhausen Betreuer des Pilotprojektes
Flächenmanagement und Städtebauförderung	12:15 – 12.30 Uhr	Baudirektorin Christine Schweiger Oberste Baubehörde im StMI
Erfahrungen aus der Praxis – Teilraumgutachten Stadt-Umland Regensburg	12:00 – 12:15 Uhr	Prof. Dr. Jürgen Schmude Universität Regensburg
Erfahrungen aus der Praxis – Raumordnungsentwicklungskonzept (ROEK) Schwandorf/Schwarzenfeld/Steinberg/Wackersdorf	12:30 – 12:45 Uhr	Dipl.Ing. Elke Jürchott-Diener Planungsgruppe Trias, Augsburg
Problematik im ländlichen Raum - Instrumente der ganzheitlichen Dorfentwicklung	12:45 – 13:00 Uhr	Baudirektor Werner Stahl Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg
	Diskussion	

Das Modellprojekt Kommunales Flächenressourcen-Management (KFRM)

Das Umweltministerium führt seit 2001 zusammen mit dem Landesamt für Umweltschutz das Projekt „KFRM“ durch. Es wird durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des StMLU, der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern, des Gemeindetags und des Städtetags begleitet, in der die Aktivitäten abgestimmt werden.

Was ist Flächenressourcen-Management?

- Ein neues Instrument zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung mit dem Ziel, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konstant bei allen Planungsabschnitten zu verwirklichen.
- Es beinhaltet die vollständige Erfassung vorrangig innerörtlicher Potenziale in einem Brachflächenkataster, ihre laufende Einspeisung in notwendige Planungsmaßnahmen und ihre kontinuierliche Fortschreibung.
- Es bindet weitgehend erprobte Vorgehensweisen und Planungsprozesse in ein zusammenfassendes Managementsystem ein.

Ziel des Projekts ist die Erarbeitung von praxisnahen Handlungshilfen, um die Kommunen bei der vorrangigen Entwicklung ihrer innerörtlichen Entwicklungspotenziale zu unterstützen. Insbesondere sollen dabei die Verhältnisse in den kleinen Kommunen berücksichtigt werden, da 90% aller bayerischen Kommunen weniger als 10.000 Einwohner aufweisen.

Als erste Maßnahme wurde im März 2002 eine 40-seitige Arbeitshilfe in großer Auflage an alle bayerischen Städte und Gemeinden verteilt. Sie zeigt die Handlungsfelder, Umsetzungsmöglichkeiten, Beispiele und Vorteile einer flächensparenden Entwicklung für die Kommunen zu folgenden Themen auf:

- Wiedernutzbarmachung von gewerblichen und militärischen Brachflächen,
- Flächenrecycling bei Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen,
- Nachverdichtung von Siedlungsgebieten,
- Flächensparendes Bauen und Begrenzung der Versiegelung,
- Entsiegelung im Bestand und
- Schutz der Bodenressourcen.



Um die praktische Anwendbarkeit der Arbeitshilfe zu prüfen und Beispiele für die konkrete Umsetzung zu gewinnen, wurden auf Grundlage einer bayernweiten Ausschreibung vier Kommunen als Modellkommunen ausgewählt und dort die innerörtlichen Potenziale ermittelt. Es handelt sich bei den Kommunen um Pfaffenhofen a.d.Ilm (Oberbayern), Baiersdorf (Mittelfranken), Stegaurach (Oberfranken) und Jengen (Schwaben).

Erste Ergebnisse der Auswertung der Datenerhebung zeigen, dass **Baulücken und Brachflächen in den Modellkommunen einen Anteil zwischen 18,7 % und 37,5 % an der Gebäude- und Freifläche** der Kommunen aufweisen. Dies bedeutet, dass knapp 1/5 bis mehr als 1/3 der vorhandenen, meist erschlossenen und mit Baurecht versehenen Flächen theoretisch als Baulandpotenzial anzusehen sind. In der Praxis muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese Potenziale häufig aufgrund privater Interessen nur eingeschränkt für die kommunale Planung zur Verfügung stehen.

Die Arbeitshilfe wurde anhand der Erfahrungen in den vier Modellkommunen überarbeitet. Sie wird mit einer CD-ROM versehen, mit der den lokalen Verwaltungen Handlungsanleitungen, Checklisten und Musterschreiben zur Verfügung gestellt werden. Die Arbeitshilfe wird im Juni 2003 gedruckt vorliegen und wiederum allen bayerischen Kommunen zugesandt.

Referentin:

Christina von Seckendorff
(089) 9214-3347

christina.von.seckendorff@stmlu.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Ergebnisse aus vier bayerischen Modellkommunen (Kurzfassung)

130 ha Freifläche werden in Deutschland täglich in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. In Bayern sind es allein 28,4 ha, was einer Größe von ca. 40 Fußballfeldern entspricht. Gleichzeitig werden erhebliche Potenziale für Bauland im Bestand erwartet, bei deren Nutzung zumindest teilweise auf eine Neuinanspruchnahme von Boden auf der „grünen Wiese“ verzichtet werden könnte. Ein erklärtes Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es deshalb, auf eine deutliche Reduzierung dieses Flächenverbrauches hinzuwirken. Für eine Stärkung der Innenentwicklung sollen den Kommunen daher praxisnahe Umsetzungshilfen zur Verfügung gestellt werden.

In den vier Modellkommunen

Baiersdorf (ca. 7.000 EW, Mittelfranken, bei Erlangen)

Jengen (ca. 2.300 EW, Schwaben, bei Buchloe)

Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 22.000 EW, Oberbayern, südlich von Ingolstadt)

Stegaurach (ca. 6.400 EW, Oberfranken, bei Bamberg)

erfolgte die Erprobung von mehreren Handlungsfeldern:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen
- Nachverdichtung von Siedlungsgebieten einschließlich Baulückenaktivierung
- Flächensparendes Bauen und Begrenzung der Versiegelung
- Entsiegelung im Bestand
- Bodenbewertung als Entscheidungshilfe bei der künftigen Siedlungsentwicklung.



Hauptaufgabe des Pilotprojektes war es, sich einen genauen Überblick über die Baulandpotenziale im Innenbereich (§ 34er Gebiete) und in den Bebauungsplan-Gebieten zu verschaffen und gemeinsam mit den Kommunen Ansätze zur Aktivierung dieser Bestandspotenziale herauszuarbeiten. Je Modellkommune wurde deshalb als Grundlage ein umfassendes Baulücken- und Brachflächenkataster erstellt. Als zentrales Instrument der Datenerfassung und Informationsaufbereitung erfolgte dafür der Aufbau eines Geographischen Informationssystems (GIS).

Neben der Erarbeitung von Lösungsansätzen für städtebauliche Detailfragen (Testentwürfe) in den einzelnen Modellkommunen standen Aufgaben an, die für viele bayerische Kommunen von Bedeutung sind. Eine Auswahl der erarbeiteten konkreten Umsetzungshilfen:

- Klassifizierung von Baulücken nach Aktivierungsaufwand
- Bausteine zur Aktivierung der Baulücken (z. B. Eigentümeransprache, Beratung etc.)

- Städtebauliche Ersteinschätzung von Brachflächen im Vergleich
- Regelung der Umnutzung von ländlich geprägten Ortskernen (Althofstellen)
- Strategien zur Förderung der Entsiegelung mit beispielhaften Umgestaltungsvorschlägen
- Bestandteile eines Kommunalen Bestands-Aktivierungsprogramms
- Entwurf für einen bodenschutzpolitischen Grundsatzbeschluss
- Modellrechnung Bauen im Bestand versus Neuerschließung



Die **Ergebnisse** im Pilotprojekt zeigen u. a.:

- Es gibt umfangreiche Baulandpotenziale im Bestand (Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Brachflächen). Der relative Anteil der ermittelten Flächen an der vorhandenen Gebäude- und Freifläche in den Modellkommunen liegt zwischen ca. **13 % und 37 %** (theoretisches Potenzial).
- Umfang und Qualität der ermittelten innerörtlichen Baulandpotenziale übertreffen die konkreten Erwartungen der beteiligten Kommunen erheblich.
- Nachverdichtung in insgesamt nachverdichtungsgerechten Siedlungsbereichen (z.B. ältere, großzügige Einfamilienhausgebiete) spielt im Verhältnis zu den Baulandpotenzialen bei Baulücken und Brachflächen nur eine untergeordnete Rolle.
- Bisher unbeachtete Pro-Argumente und konkrete Kostenaspekte zu Bauen im Bestand versachlichen die kommunalpolitische Diskussion.
- Ein neuer Fokus auf die Stadt- und Ortsentwicklung (Flächenressourcen sparen) führt zu neuen Lösungsimpulsen und Initiativen für oft „altbewährte“ Problemlagen in der Kommune.

Die Ergebnisse aus dem Pilotprojekt münden in die Überarbeitung und Anreicherung der bereits vorliegenden „Arbeitshilfe zum Kommunalem Flächenressourcen - Management“. Sie ist auf der Website des BayStMLU unter www.umweltministerium.bayern.de/bereiche/boden/arbeitsh.pdf abrufbar.

Der Endbericht zum Pilotprojekt liegt seit Februar 2003 vor. Er kann auf der Website des Landesamtes für Umweltschutz unter www.bayern.de/lfu/abfall/index.html eingesehen werden.

Bearbeitung im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU)

Bayerisches Landesamt
für Umweltschutz



Baader Konzept GmbH
Weißburger Strasse 19
91710 Gunzenhausen
www.baaderkonzept.de

Dipl.-Ing. Dr. Paul Baader
Dipl.-Ing. S. Müller-Herbers
Dipl.-Ing. Dr. F. Molder
Tel. 09831 / 619316

in Kooperation mit OPLA Augsburg



Flächenressourcen-Management in der städtebaulichen Planung

Schon bisher bestand für die Bauleitplanung der Gemeinden die Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB). Der anhaltend hohe Flächenverbrauch macht jedoch neue Anstrengungen erforderlich, dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Dem trägt auch das neue Landesentwicklungsprogramm Rechnung, indem es einen Vorrang der Innenentwicklung und flächensparendes Bauen als Vorgaben für die Bauleitplanung verbindlich festlegt.

Die sich aus dieser Verpflichtung ergebenden Handlungsfelder sind hinlänglich bekannt:

- Flächenrecycling
- Baulückenschließung
- Nachverdichtung
- Flächensparendes Bauen
- Entsiegelung im Bestand

Grundsätzlich bekannt sind auch die zur Umsetzung dieses Ziels anwendbaren rechtlichen Instrumente und Förderprogramme.

Neu dagegen wird für manche Kommune sein, dass es in Zukunft verstärkt darauf ankommen wird, diese Instrumente in den Dienst eines zielgerichteten, dynamischen Bodenmanagementsystems zu stellen, das darauf ausgerichtet ist, nicht nur kontinuierlich die vorhandenen Baulandpotentiale in Katastern zu verwalten, sondern auch aktiv auf ihre Mobilisierung hinzuwirken. Vielen Städten und Gemeinden kommt dabei entgegen, dass insbesondere durch einen Strukturwandel in Gewerbe und Landwirtschaft sowie durch Aufgabe von Flächen bei Militär, Bahn und Post zahlreiche innerörtliche Flächen für neue Siedlungszwecke genutzt werden können.

Langfristig wird es sich dabei von Vorteil erweisen, wenn dieses Managementsystem als Bestandteil eines digitalen geografischen Informationssystems (GIS) angelegt wird. Um ein derartiges Werkzeug auch für kleine Kommunen wirtschaftlich kalkulierbar zu gestalten, kann dabei auch eine Kooperation mit den Nachbargemeinden oder auf der Ebene der Landkreise eine sinnvolle Option darstellen.

Wie zahlreiche bereits realisierte Beispiele belegen, können von einer konsequenten Innenentwicklung alle profitieren:

- die Umwelt, durch den Verzicht auf neue Flächeninanspruchnahmen,
- die Kommune, durch Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen,
- die Investoren oder Bauherrn, durch geringere Erschließungskosten und Einfügen in ein bereits gewachsenes, meist günstig gelegenes Quartier und
- die Anlieger, durch Verbesserung des städtebaulichen Umfelds.

Gleichwohl werden sich in der Praxis bei der Mobilisierung von Flächen für die Gemeinden oft große fachliche und in vielen Fällen wohl auch finanzielle Hindernisse entgegenstellen. Der Freistaat unterstützt die Kommunen bei der Bewältigung dieser Herausforderungen durch ein breites Beratungsangebot, insbesondere der Reihe „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung“ oder der Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen – Management“ sowie durch verschiedene Förderprogramme, wie insbesondere den Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm.

Referent:

BD Rolf-Peter Klar

(089) 21923391

rolf-peter.klar@stmi.bayern.de

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Flächenressourcen - Management in der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung

Ziele und Schwerpunkte

Oberziel nachhaltige Siedlungsentwicklung

- Städtebauliche Sanierung als Instrument der nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Umfassende Erneuerungsstrategie im Siedlungsbestand
- Leitbild der Innentwicklung
- Gemeinsame Initiative von Staat und Kommunen
Public-Private-Partnership – Mitwirkung von Bürgern und Wirtschaft

Schwerpunkte der Städtebauförderung in Bayern

- Stärkung der Innenstädte und Ortszentren
- Brachflächenkonversion
- Soziale Stadt
- Ökologische Erneuerung im Bestand

Aktuelle Entwicklungen in Bayern

Zunahme von Brachflächen

Gewerbe- und Industriebrachen

Ehemalige militärische Flächen

Nicht mehr betriebsnotwendige Flächen der Bahnunternehmen

Tendenziell zunehmender Gebäudeleerstand

Regionale Wohnungsleerstände aufgrund der demographischen Entwicklung und von Wanderungsbewegungen

Leerstehende Einzelhandelsflächen, Gewerbe- und Industriebauten

Verkürzung von Flächennutzungszyklen, z.B. bei Einzelhandelsgroßprojekten

Positive Handlungsansätze

Erfahrung der Kommunen bei der Bestandserneuerung

Interkommunale Zusammenarbeit

Public-Private-Partnership

Handlungsfelder und Instrumente zur Aktivierung vorhandener Flächenressourcen

Vorrang der Innentwicklung

Mit dem Vorrang der Innentwicklung im neuen Landesentwicklungsprogramm rücken wichtige Handlungsfelder der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung in den Blickpunkt:

- Konversion von Brachflächen
- Revitalisierung Gebäudebestand und Baulücken
- Nachverdichtung im Bestand
- Entsiegelung des Bodens

Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB

Verfahrenssteuerung in kommunaler Verantwortung (gebietsbezogene Gesamtmaßnahme)

Bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts

Besondere Mobilisierungsfunktion der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Handlungsfelder und -möglichkeiten

Brachflächenkonversion als Förderschwerpunkt

Fachliche, rechtliche und finanzielle Unterstützung der Kommunen

Verfahrensmanagement der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme

Public-Private-Partnership: Anreize für private Investitionen

Revitalisierung von Gebäudebestand und Baulücken

Umfassenden Analyse im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Frühzeitiger Dialog mit Grundstückseigentümern – individuelle Umsetzungsstrategie

Nachverdichtungspotenziale

Städtebauliche Nachverdichtung im Rahmen einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie

Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Anschubfinanzierung, Bündelung von Finanzhilfen

Entsiegelung des Bodens

Öffentliche Maßnahmen mit Vorbildcharakter

Gezielte Anreize für private Maßnahmen, kommunale Förderprogramme

Forschungsvorhaben Stadtumbau West

11 bundesweite Pilotvorhaben, davon zwei in Bayern (Selb / Ofr., Wildflecken / Ufr.)

Konzepte und Maßnahmen in schrumpfenden Regionen

Bündelung von Ressourcen und Programmen

Notwendigkeit und Möglichkeiten

Referentin:

Bdin Christine Schweiger

(089) 21923483

christine.schweiger@stmi.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium des Innern

Instrumente der ganzheitlichen Dorfentwicklung – Möglichkeiten und Grenzen

Die Vielfalt und die Entwicklungsdynamik ländlicher Räume stellt auch die Direktion für Ländliche Entwicklung vor neue Herausforderungen. (Entwicklungen im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen verlaufen völlig anders als die in ländlich strukturierten Gebieten fern ab dieser Räume). Die verschiedenen Instrumente der Ländlichen Entwicklung (Planungs-, Förder- und Umsetzungsinstrumente) müssen daher mehr denn je nach dem lokalen Handlungsbedarf zielgerichtet eingesetzt werden.

Auch in der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Verordnung vom 12. Mai 2003 Pkt. 3.2) heißt eine Zielstellung: „Die Ländliche Entwicklung soll die Gemeinden bei der flächensparenden Umsetzung der Bauleitplanung, der Bereitstellung von preiswertem Bauland und der Flächenbevorratung für Ökokonten unterstützen.“ Ein wichtiges Thema der nachhaltigen Dorfentwicklung wird daher zukünftig auch die Reduzierung des Flächenverbrauchs sein. Ansatzpunkte dafür sind:

- die bessere Nutzung vorhandener Bauland- und Gebäuderessourcen,
- die Verdichtung der Ortskerne vor Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowie
- die vorrangige Nutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude.

Problemsituation, Instrumente, Handlungsbedarf

Zur Problemsituation strukturschwacher ländlicher Räume:

- Strukturwandel in der Landwirtschaft; er bedingt: gravierende Veränderung der Dorfstruktur durch die Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben (Leerstand, Abbruch aber auch Umnutzung zu reinen Wohn- und Gewerbebetrieben der ehemaligen landw. Betriebe) .
- Sozialer Strukturwandel
Ein konstantes Geborenendefizit seit über 30 Jahren und die demografische Alterung machen sich bereits heute in der Region Ost-Oberfranken durch eine stetige Abnahme der Bevölkerung seit Mitte der 90er Jahre bemerkbar. Das hat weitreichende Folgen, z.B.:
 - ein deutlicher Minderbedarf an Tagesbetreuungseinrichtungen und Schulen
 - ein deutlicher Mehrbedarf an Versorgungsmöglichkeiten für ältere (insbesondere pflegebedürftige) bei gleichzeitigem Rückgang des Potenzials an Pflegepersonen
 - ein Rückgang des Wohnraumbedarfs, von der Großfamilie zur Kleinfamilie,
 - rückläufiger Bedarf an Baugebieten
 - bedingt durch sinkende Nachfrage: Gefahr eines weiteren Rückgangs von Nahversorgungs- und Infrastrukturangeboten
 - Abwanderung jüngerer aktiver Bevölkerungsgruppen (Ausbildungswanderung)

Weitere Probleme sind:

- Hohe Arbeitslosenquote bei geringen Arbeitsplatzangeboten im Produktions- und Dienstleistungssektor,
- Defizite in der regionalen Erschließung und Anbindung an den ÖPNV,
- zunehmender Gebäudeleerstand und Modernisierungsbedarf und schließlich
- die Finanzschwäche der Gemeinden.

Aber die strukturschwachen ländlichen Räume haben auch Potenziale:

Diese sind:

- Flächenpotenziale
- niedriges Bodenpreisniveau
- umfangreiche natürliche Ressourcen mit hoher Leistungsfähigkeit
- Möglichkeiten für den Tourismus
- Siedlungs- und baukulturelles Erbe
- großräumige erhaltenswerte Kulturlandschaften.

Aus den „Problemen und Potenzialen“ ergeben sich u.a. folgende Notwendigkeiten:

- Organisieren von Schrumpfungsprozessen und
- Finden von neuen Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Gebäude und für bestehende Infrastruktur.

Welche Möglichkeiten bestehen, speziell im Rahmen unserer Dorferneuerung zum Thema Flächensparen beizutragen?

Instrumente

Methoden der Motivation und Information

Seit den 90er Jahren ist der ganzheitliche Ansatz unter intensiver Einbeziehung der Bürger in den Planungsprozess von Anfang an, gängige Praxis in der Dorferneuerung. Die Schulen für Dorf- und Landentwicklung Klosterlangheim, Plankstetten und Thierhaupten sind bei der Qualifizierung der Bürger und kommunalen Vertreter ein wichtiger Partner. Ziel der Seminare ist es, gemeinsam die Stärken und Schwächen des Dorfes zu erkennen und darauf aufbauend Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Dabei spielen Themenfelder wie Ortsbild, Siedlungsentwicklung, Wohnen im Dorf oder Umnutzung bestehender Bausubstanz eine wesentliche Rolle. Durch die Beschäftigung der Betroffenen mit den Themen ist die Möglichkeit gegeben, bewusstseinsbildend einwirken zu können.

Planung

Nur durch die Bürgermitwirkung ist auch die Akzeptanz und zügige Umsetzung der Planung gewährleistet. Bereits in einer sehr frühen Planungsphase können erste Weichen gestellt werden z.B. hinsichtlich der Notwendigkeit der Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes oder der Hinweis auf eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Auch die Umnutzung vorhandener örtlicher Bausubstanz z.B. für die Dorfgemeinschaft ist ein in den letzten Jahren erfreulicherweise stärkeres Anliegen geworden. Somit ist gewährleistet, dass die Ortskerne wiederbelebt und zur Identifikations- und Treffpunkten für alle Bewohner der Gemeinde umgestaltet werden können.

Die Planung in der ländlichen Entwicklung ist modulhaft aufgebaut. Der erste Planungsabschnitt z.B. ist eine sogenannte Vorbereitungsplanung. Als Ergebnis liegt ein grobes Strukturkonzept für die dörfliche Entwicklung vor. Je nach Ergebnis können kleinere Maßnahmen sofort oder mit einer Objektplanung versehen umgesetzt werden. Für andere städtebauliche Problemstellungen steht eine Vertiefungsplanung zur Auswahl. Hier könnten beispielsweise innerörtliche "Problembereiche" näher analysiert und gezielt Lösungsvorschläge unterbreitet werden. Unsere Planungsinstrumente könnten also gezielt auch für die Themenstellung „Flächensparen“ eingesetzt werden.

Immer mehr Kommunen erkennen, dass sie nur gemeinsam die Lösung von Zukunftsaufgaben bewältigen können und schließen sich in Form von Regionalinitiativen zusammen.

Bei allen Initiativen sind übergreifende, querschnittsorientierte Planungen möglich, die gezielt auch Fachkonzepte zu den Themen Siedlungsentwicklung, Nutzung leerstehender alter Bausubstanz, Konzepte für Naherholung und Freizeit aufgreifen können.

Umsetzungsinstrument Bodenordnung:

Die Bodenordnung hat als Instrument der Landentwicklung die Aufgabe, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine zweckmäßige Nutzung zu gestalten. Neben der Reduzierung des Flächenverbrauchs steht die Entflechtung der Nutzungsansprüche durch Bodenordnung im Mittelpunkt des Dienstleistungsangebotes unserer Verwaltung. (z.B. Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Situation landwirtschaftlicher Anwesen, Schaffung von öffentlichen Bedarfsflächen für Straßen- und Platzraumgestaltungen, Ausweisung von bebaubaren Grundstücken innerhalb der Ortschaft).

Strategie und Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht auf verschiedenen Ebenen:

Auf der regionalen Ebene muss das Thema des flächensparenden Bauens stärker in die Entwicklungsplanung der interkommunalen Zusammenschlüsse Eingang finden, (z.B. gemeinsames Flächenmanagement, gemeinsame Gebäudeagenturen).

Auf lokaler Ebene muss das Thema „Innenentwicklung“ zum zentralen Anliegen einer Gemeinde gehören.

Auf der Ebene der Verwaltung ist zu wünschen, dass die Instrumente zur Innenentwicklung der Dörfer fortgeschrieben werden; (eine bessere Förderung für die Umnutzung vorhandener ländlicher Bausubstanz müsste gewährt werden) Weiterhin ist eine zusätzliche Qualifizierung unseres Personal notwendig, um beratend den Teilnehmergeinschaften und den Kommunen zur Seite stehen zu können.

So ausgerüstet sind wir auf einem guten Weg, um das Thema „Flächensparen als kommunale Aufgabe“ offensiv angehen zu können.

Referent:
BD
Werner Stahl
Direktion für Ländliche Entwicklung Regensburg

Kurzfassung von:
Dr. Peter Jahnke
(089) 2182-2396
peter.jahnke@stmlf.bayern.de
Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten