



Das Bündnis zum Flächensparen in Bayern

Claus Hensold



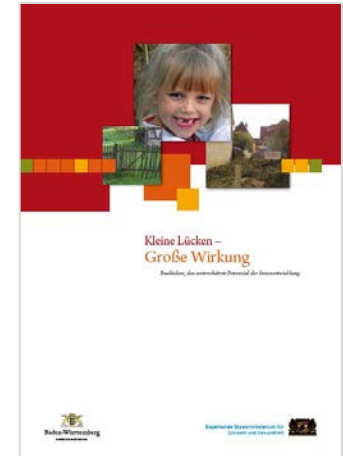
Vorurteile gegenüber Flächensparen / Innenentwicklung

- Der Staat muss zuerst die Rahmenbedingungen verbessern, bevor die Kommunen tätig werden können...
- Bei uns gibt es keine / nur geringe Innenentwicklungspotenziale...
- Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale ist zu aufwendig / wir haben hierfür kein Personal...
- Eigentümer von Baulücken verkaufen nicht / verlangen Märchenpreise...
- Bauwillige wollen an den Ortsrand...
- Bestandssanierung ist teuer und kann schwer kalkuliert werden...

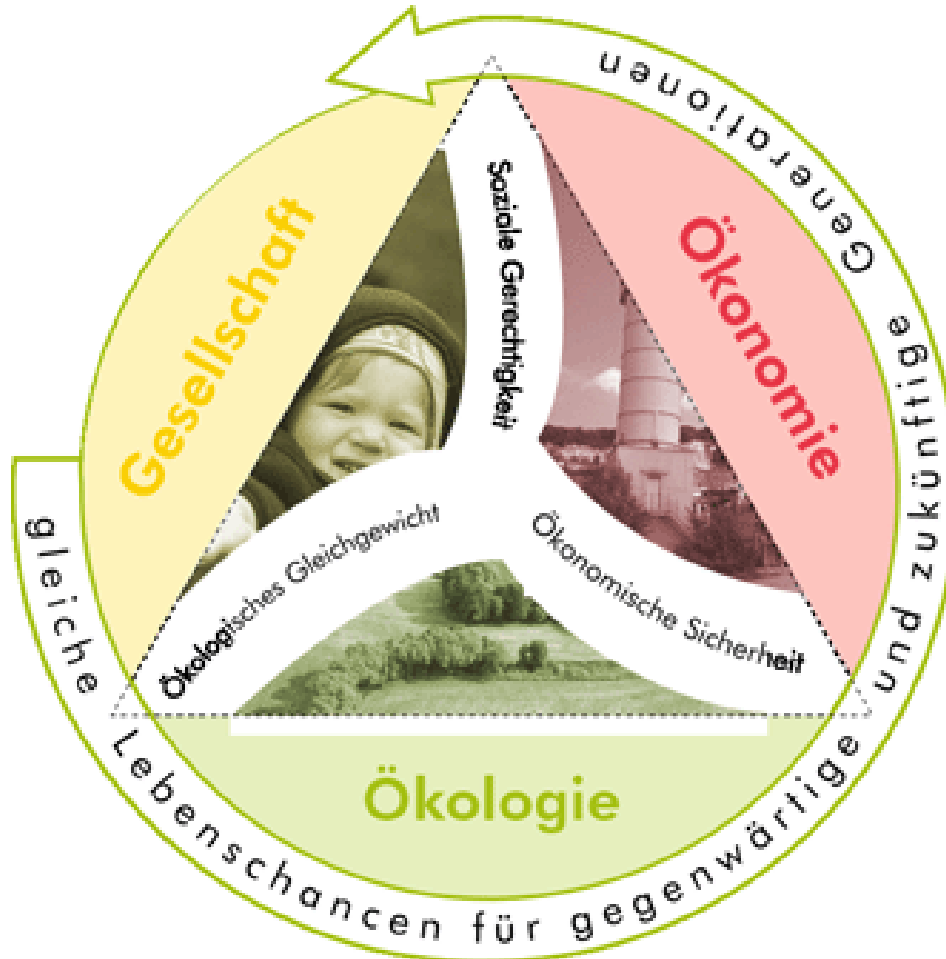
⇒ **Kein Grund, die Hände in den Schoß zu legen!**

Schrittweiser Abbau der Vorurteile

- 2001-2003 Erprobung der Methodik in 4 Modellkommunen mit Arbeitshilfe
- 2003 Gründung des „**Bündnis zum Flächensparen**“
- 2003-2004 Erstellung eines Aktionsprogramms
- 2004-2005 Flächensparen im Rahmen der Agenda 21
- 2006-2007 Versiegelungsstudie
- 2007-2008 Modellprojekt zur Eigentümeransprache mit Broschüre
- 2007-2008 Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit
- 2009 Flächenmanagement-Datenbank
- 2010 Flächenmanagement-Arbeitshilfe
- 2011-2012 Folgekosten-Modellprojekt
- 2013-2014 Modellprojekt „Ältere Einfamilienhausgebiete“



Innenentwicklung als Anker kommunaler Nachhaltigkeit



Für Flächensparen und Innenentwicklung sprechen **ökologische, soziale und ökonomische** Gründe!

Deshalb:
Bereitstellung geeigneter Informationen und Hilfsinstrumente für die Städte und Gemeinden

Ziele und Vorgaben

Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie

Der Flächenverbrauch soll deutlich reduziert werden. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben.

Baugesetzbuch

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. ... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden...

Landesentwicklungsprogramm

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.



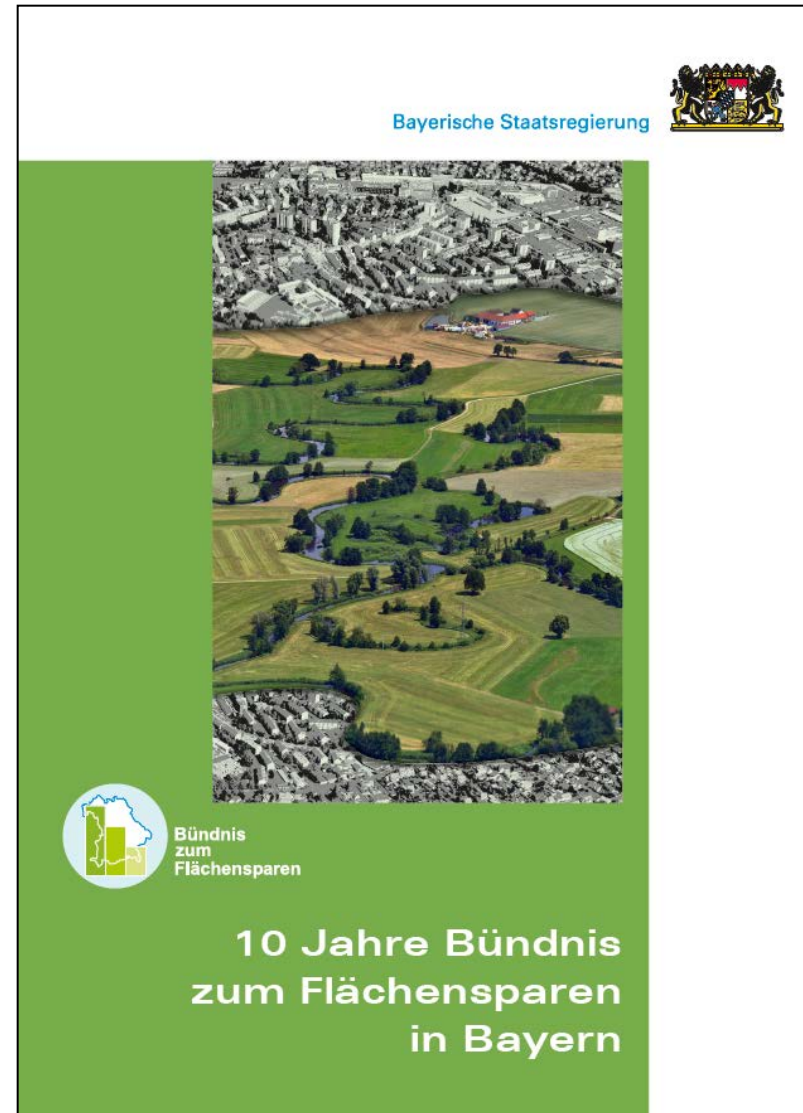
Ablauf kommunaler Flächennutzungsplanung

- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde
- Erstellung eines Vorentwurfs mit Umweltbericht
 - ↳ Vorgaben des BauGB, des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalpläne sollten hier bereits einfließen
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Behörden, Verbände, Ver- und Entsorger, etc.)
- Stellungnahmen der TÖB gehen in die gemeindliche Abwägung ein
 - ↳ kommunale Planungshoheit
- Öffentliche Auslegung (Bürgerbeteiligung)
- Behandlung der Anregungen, Abwägung durch die Gemeinde
- Beschluss durch die Gemeinde
- Genehmigung i.d.R. durch das Landratsamt

Genauer Ablauf in den „Planungshilfen für die Bauleitplanung 14/15“ des Bayerischen Innenministeriums -> www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500180.htm

Bündnis zum Flächensparen

- Gründung 2003
- derzeit 53 Partner
- Netzwerk aller relevanten Ressorts, Verbände und gesellschaftlichen Gruppen
- 2 Arbeitstreffen jährlich
- Informationsplattform www.flaechensparen.bayern.de
- Aktionsprogramm
- gemeinsame Modellprojekte



Aktionsprogramm des Bündnis zum Flächensparen

- 2003-2004 Erarbeitung des Aktionsprogramms unter Einbindung aller relevanten Ressorts der Staatsregierung (Federführung: Umweltministerium)
- Arbeitsgruppen:
 1. Gesetzgebung und finanzielle Anreize
 2. Unterstützung der Kommunen und Bereitstellung geeigneter Datengrundlagen
 3. Bewusstseinsstärkung
- 39 Einzelmaßnahmen veröffentlicht 2005



Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“

- Auftragnehmer: Bund Naturschutz
- Arbeitsgruppe:
 - Umweltministerium
 - Innenministerium
 - Bayer. Architektenkammer
 - Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)
- Leicht aufzubauen und zu transportieren.
- Seit 2006 an 134 Ausstellungsorten.
- Die Ausstellung richtet sich v.a. an Bauherren und Wohnungssuchende.
- Sie wirbt für das Wohnen im Kern, den Erhalt bestehender kompakter Ortsstrukturen und die Vorteile kurzer Wege.



Bayerisches Flächenspar-Forum

- Das Bayerische Flächenspar-Forum bietet Kommunalvertretern, Planern und Behördenmitarbeitern Information, Diskussion und Erfahrungsaustausch zum Flächenmanagement und zur Innenentwicklung.
- Es findet seit 2007 alle zwei Jahre an wechselnden Standorte statt.
 - 2007 in Laufen (Oberbayern)
 - 2009 in Bad Kissingen (Unterfranken)
 - 2011 in Landshut (Niederbayern)
 - 2013 in Sonthofen (Schwaben)
 - 2015 in Bad Reichenhall (Oberbayern)
in Zusammenarbeit mit dem UBA Wien



Meilenstein: Flächenmanagement-Arbeitshilfe

- Innenentwicklungspotenziale ermitteln
- Verkaufsbereitschaft der Eigentümer feststellen
- Eigentümer bei Sanierung unterstützen
- Innenentwicklungspotenziale vermarkten
- Konzepte und Maßnahmen zur Innenentwicklung auf den Weg bringen
- Bürger für Vorteile der Innenentwicklung sensibilisieren



Meilenstein: Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“



Interkommunale Allianz Oberes Werntal

9 Gemeinden, 45.000 Einwohner, Landkreis Schweinfurt

Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial	2576 Flächen davon 1432 Baulücken	252 ha
Kurzfristig- und mittelfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial	237 Baulücken und 48 Leerstände stehen zum Verkauf	24 ha
	in 126 Fällen besteht eine Eigennutzungsabsicht der Eigentümer	15 ha
Baulandbedarf bis 2020		25 ha

Aktivierungen 2007 – Okt. 2010

Baulücken	57
Leerstände	14
Althofstellen	37
Eigennutzung	20

12

Aktivierungen 2010 – 2015

Baulücken	391
Wohnhäuser (60er-90er Jahre)	368
Althofstellen	186

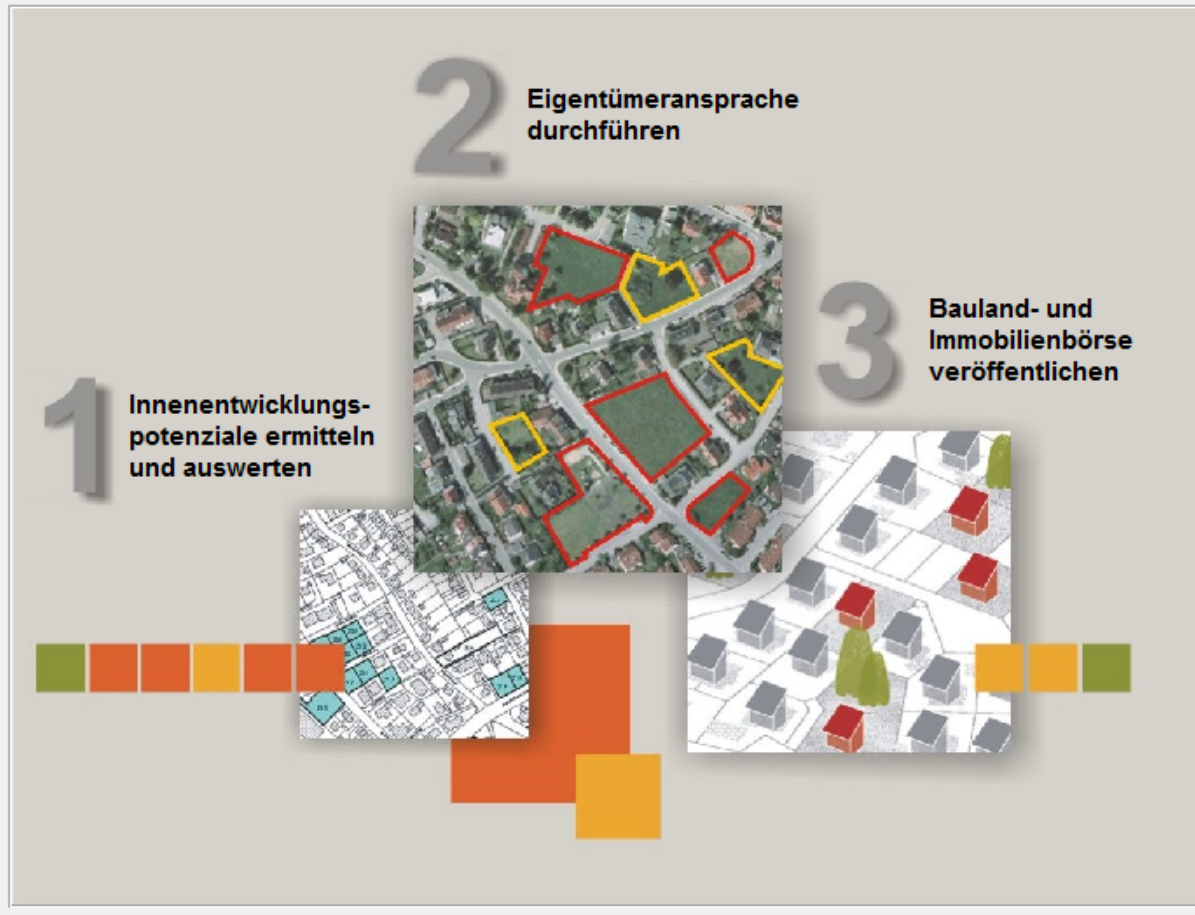
Meilenstein: Flächenmanagement-Datenbank

- Kostenloses Hilfsmittel bereit stellen
 - Verwendung einer erprobten Methodik
 - geringe Anforderungen an Hard- und Software
 - einfache Handhabung insbesondere auch durch kleine Gemeinden
 - Erfassungsaufwand so gering wie möglich halten
- ⇒ Innenentwicklung als Chance präsentieren
- ⇒ Bürger sensibilisieren und motivieren
- ⇒ Angebot für Bauwillige erweitern
- ⇒ Kostenloses Nutzungsrecht für Hessen und für Niederösterreich!

Flächenmanagement

Flächenmanagement-Datenbank 3.1

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches
Landesamt für
Umwelt

Hauptmenü:

Von hier können Sie zu den
Eingabemasken wechseln,
Gesamtauswertungen durchführen und
die Hilfe starten

[Innenentwicklungspotenziale](#)

[Eigentümeransprache](#)

[Rückläufe Fragebögen](#)

[Grundstücksbörse](#)

[Wohnbaulandbedarf](#)

[Auswertung](#)

[Monitoring](#)

[Stammdaten / Verwaltung](#)

[Hilfe](#)

[Info](#)

[Datenbank schließen](#)

Meilenstein: FolgekostenSchätzer

Rechnen sich neue Baugebiete?

- Der FolgekostenSchätzer ist ein Hilfsmittel zur frühzeitigen Abschätzung der Infrastruktur-Folgekosten neuer Wohnbaugebiete
- In 8 Modellkommunen erprobt
- Sollte in der Bauleitplanung regelmäßig Anwendung finden
- FolgekostenSchätzer und Begleitbroschüre kostenlos im Internet erhältlich



Meilenstein: FolgekostenSchätzer

Was kann der FolgekostenSchätzer?

- erste Abschätzung der Gestehungs- und Folgekosten einer Wohngebietsplanung

Vorteile:

- einfache Handhabung
- frühe Verfügbarkeit von Ergebnissen
- schafft Kostentransparenz
- verbessert Kostenbewusstsein
- erweitert Spektrum an Bewertungsmöglichkeiten

aber: nicht das alleinige Kriterium, andere zentrale Aspekte sind z.B. die städtebauliche Qualität und die bürgerschaftliche Akzeptanz



Meilenstein: Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete

Ältere Einfamilienhausgebiete:

Überalterung, Leerstände, mangelnde Attraktivität für Bauwillige in Schrumpfräumen

- Entwicklung der Wohnqualität für ältere und jüngere Bewohner,
- Erhalt und Sicherung der Immobilienwerte,
- Sicherung der Rahmenbedingungen zur Führung eines selbstbestimmten Lebens im Alter,
- Stärkung der Innenentwicklung und effektive, kostensparende Nutzung der Infrastruktur



Meilenstein: Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete

➤ Gemeinsames Modellprojekt von vier Ministerien:

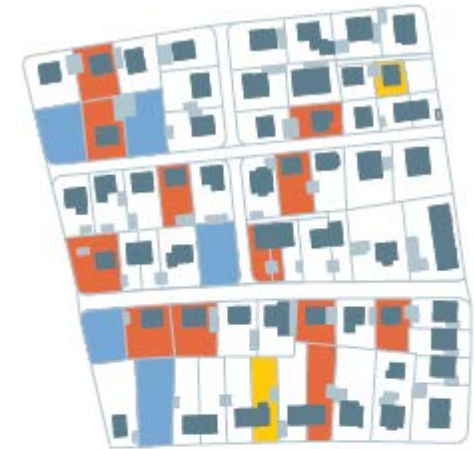
- Umweltministerium
- Innenministerium
- Landwirtschaftsministerium
- Sozialministerium

➤ Erprobung in drei Modellkommunen

➤ Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts

➤ Handlungsfelder:

- Neue Wohnformen, selbstbestimmtes Wohnen
- Attraktive Wohngebiete
- Gesellschaftliche Teilhabe, Leben im Alter
- Innenentwicklung



Typisches Beispiel der Flächenpotenziale eines älteren Einfamilienhausgebiets (heute und in den nächsten 20 Jahren)

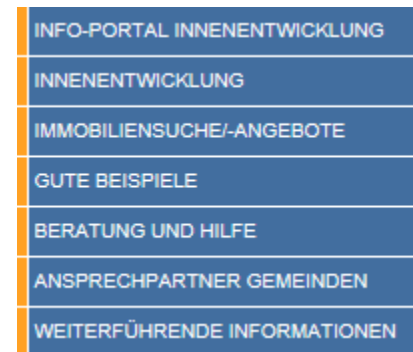
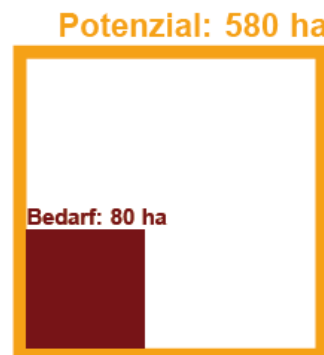
- Baulücken
- Bewohner über 70 Jahre
- Gebäudeleerstand

Beispiel: Landkreis Schweinfurt

- ⇒ Landkreisweite Erfassung der Innenentwicklungspotenziale
- ⇒ Federführung beim Regionalmanagement
- ⇒ Internetplattform mit Immobilienbörse
- ⇒ Infobroschüre



Flächenpotenzial Anzahl	In ha	Art der Potenzialfläche
237	35,00	Geringfügig bebautes Grundstück
5	1,61	Gewerbefläche mit absehbare Nutzungsaufgabe
57	27,48	Gewerbliche Brachfläche leerstehend
20	2,69	Gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung
261	28,28	Hofstelle leerstehend
522	57,01	Hofstelle mit Restnutzung
104	11,54	Hofstelle ohne Hofnachfolger
3.768	315,89	Klassische Baulücke
3	0,48	Leerstehende Infrastruktureinrichtung
6	0,65	Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
462	32,83	Wohngebäude leerstehend
821	61,82	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
6266	579,30	



Beispiel: Allianz Hofheimer Land

7 Kommunen mit 15.000 Einwohner

- ⇒ Flächenmanagement ist Chefsache
Bürgermeister stehen für
Innenentwicklung
- ⇒ Gute Pressearbeit / Internetauftritt
- ⇒ Hauptamtlicher Allianzmanager
- ⇒ Einheitliches Förderprogramm
- ⇒ Entsorgung des Bauschuttes
weitgehend durch die Gemeinde
- ⇒ Planungsberatung mit
Kostenschätzung durch Architekt
- ⇒ Keine neuen Baugebiete



Verfallen? Nein, verkauft!
Neues Leben in Bundorf

Jahrzehntlang hatte die Gemeinde **Bundorf** die höchste Abwanderungsrate Bayerns. Als **Hubert Endres** vor drei Jahren **Bürgermeister** wurde standen 28 Häuser leer. 24 haben mittlerweile neue Bewohner - dank des rührigen Bürgermeisters. Er selbst betätigt sich als **Makler**. Ohne Provision. Sein Verdienst: Die Belebung seiner Gemeinde.



Beispiel: Allianz Hofheimer Land

Förderprogramm Innenentwicklung

Kriterien des Förderprogramms

- Bauvorhaben muss im Altortbereich liegen
- Förderhöhe € 50,-- /m²
- Pro Kind zusätzlich 10 %, max. 30 %
- Gebäude - /teil muss 3 Monate unbewohnt sein
- Gebäudenutzung muss 5 Jahre den Antragsunterlagen entsprechen

Bilanz Jan. 2008 – Okt. 2014

- 167 geförderte Baumaßnahmen in seit mindestens 12 Monaten leerstehenden Wohn-/Nebengebäuden
Fördersumme: 951.591 Euro
- 58 Verkäufe von Baulücken / Leerstände an Bauwerber
- 19 Gemeindliche Ortskernprojekte

Fazit aus vielen kommunalen Anwendungen

- Innenentwicklung ist Chefsache
- Auch kleine Kommunen können mit eigenem Personal Innenentwicklungspotenziale mit der Datenbank erheben
- Zuständigkeiten und Meilensteine müssen durch Projektmanagement festgelegt und koordiniert werden
- Ausmaß der Innenentwicklungspotenziale ist größer als vermutet
- Konkrete Daten zu den Innenentwicklungspotenzialen helfen Notwendigkeit des Handelns zu vermitteln
- Mitwirkungsbereitschaft bei der Eigentümeransprache ist bei guter Planung hoch
- Bürger lernen Innenentwicklung als Chance und Weg zur Nachhaltigkeit zu erkennen

⇒ **Ohne weitere flankierende „harte“ Maßnahmen (Gesetzgebung, Genehmigungspraxis, Steuerrecht) keine nachhaltige Wirkung.**



Danke für die Aufmerksamkeit

www.flaechensparen.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Verbraucherschutz



MINISTERIUM

PRESSE

UMWELT

VERBRAUCHERSCHUTZ

AKTIONEN

SERVICE

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

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 des 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.

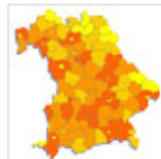
Bündnis zum Flächensparen



Die Partner des "Bündnis zum Flächensparen" haben sich in einer Gemeinsamen Erklärung verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs

beitragen ► [mehr](#)

Flächenverbrauchs-Bericht



Im Auftrag des Bayerischen Landtags wird jährlich ein internetbasierter Flächenverbrauchs-Bericht erstellt ► [mehr](#)

Themenübersicht

Veranstaltungen und Termine



Flächensparen



- [Allgemeine Informationen](#)
- [Bündnis zum Flächensparen](#)
- [Flächenverbrauchs-Bericht](#)
- [Bayerisches Flächenspar-Forum](#)
- [FolgekostenSchätzer](#)
- [Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten](#)
- [Best-Practice-Sammlung](#)
- [Daten und Fakten](#)

www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/index.htm