Praxis Flächensparen im Ländlichen Raum

Leitender Regierungsdirektor Oliver Weidlich
Regierungsrätin Marina Klein

Regierung von Unterfranken – Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Quelle: Haßfurter Tagblatt v. 01.02.2018: 26

Impulsgeber

Oliver Weidlich, Diplom-Geograph

Leiter des Sachgebietes Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
der Regierung von Unterfranken - „höhere Landesplanungsbehörde“

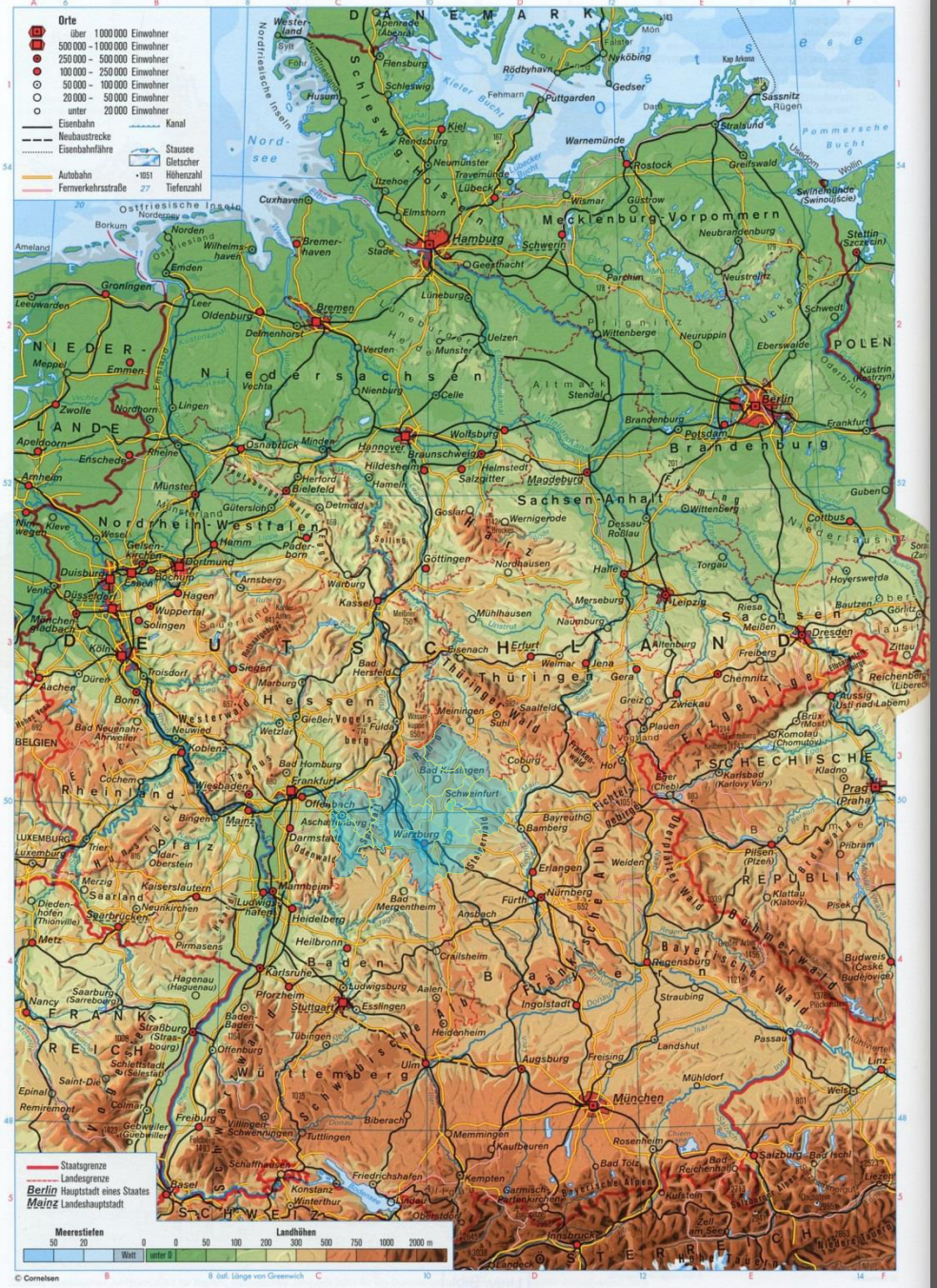
Marina Klein, Diplom-Geographin

Beauftragte für Regionalmanagement und regionale Initiativen in Unterfranken

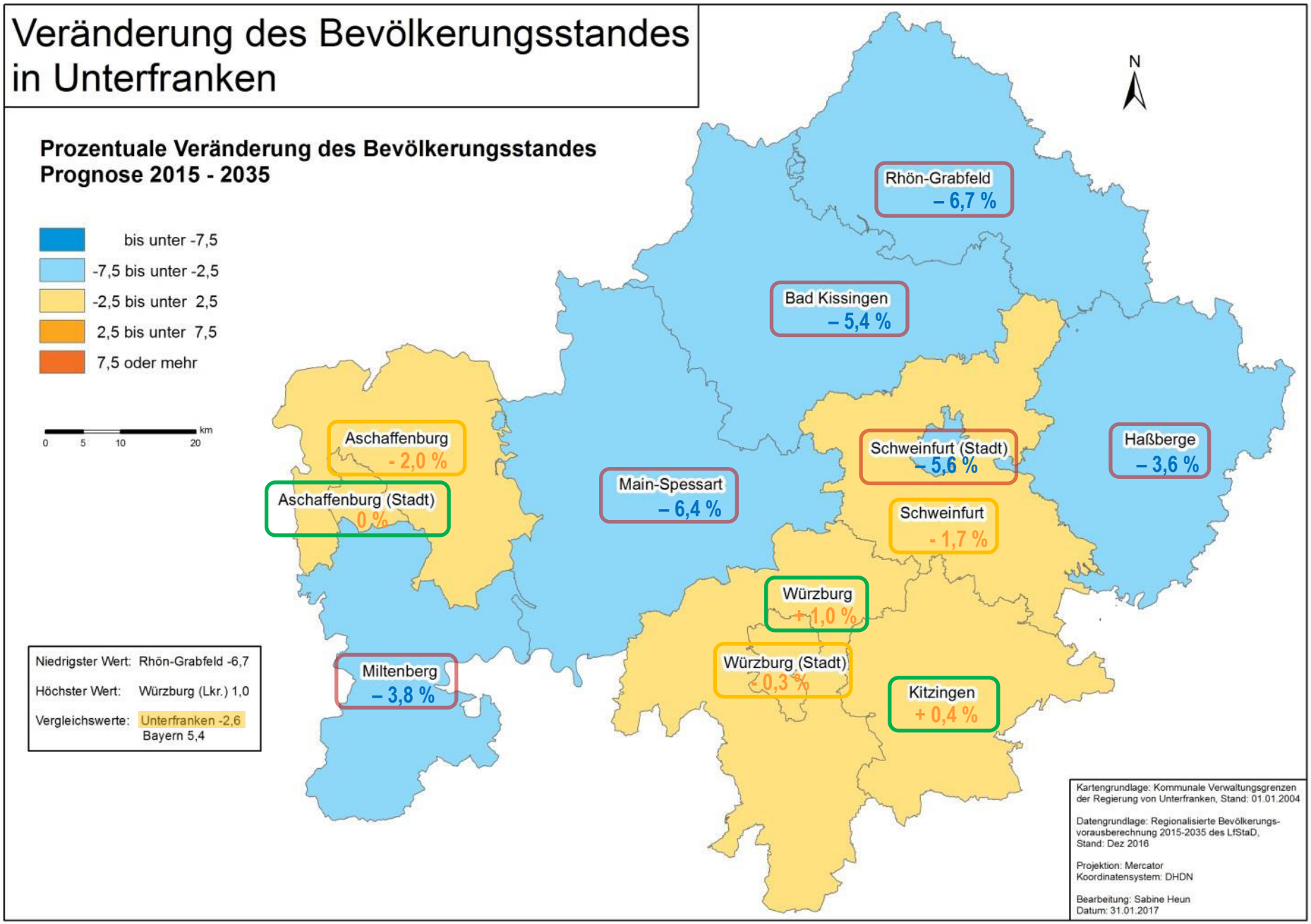
Aufgaben des Sachgebiets:

- **Anforderungen an den Raum abstimmen**, insbesondere bei **Großprojekten**; **Raumnutzungskonflikte lösen**
- über **500 Stellungnahmen** im Jahr zu kommunalen **Bauleitplänen, Vorsorge für Nutzungen und Funktionen des Raumes** treffen
- Instrumente: **Raumordnungsverfahren**, **Stellungnahmen**, **Regionalplan** (Vorranggebiete), **Regionalmanagement**

34 Deutschland: Physische Karte


Orte
über 1 000 000 Einwohner
500 000 – 1 000 000 Einwohner
250 000 – 500 000 Einwohner
100 000 – 250 000 Einwohner
50 000 – 100 000 Einwohner
20 000 – 50 000 Einwohner
unter 20 000 Einwohner
Eisenbahn
Kanal
Neubaustrecke
Eisenbahnfähre
Stausee
Gletscher
Autobahn
Fernverkehrsstraße
Höhenzahl
Tiefenzahl
Staatsgrenze
Landesgrenze
Berlin Hauptstadt eines Staates
Mainz Landeshauptstadt
Meerestiefen
Landhöhen
© Cornelsen
8 östl. Länge von Greenwich
1 : 3 000 000
1 cm ≙ 30 km
DÄNEMARK
Nordsee
Ostsee
Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern
Niedersachsen
Brandenburg
Sachsen-Anhalt
Nordrhein-Westfalen
Hessen
Thüringen
Sachsen
Rheinland-Pfalz
Saarland
Baden-Württemberg
Bayern
NIEDERLANDE
BELGIEN
LUXEMBURG
FRANKREICH
SCHWEIZ
ÖSTERREICH
POLEN
TSCHECHISCHE REPUBLIK
Hamburg
Bremen
Berlin
Hannover
Dortmund
Essen
Düsseldorf
Köln
Frankfurt
Mainz
Mannheim
Stuttgart
München
Nürnberg
Leipzig
Dresden
Prag
Kiel
Lübeck
Rostock
Stralsund
Sassnitz
Rügen
Sylt
Helgoland
Nordfriesische Inseln
Ostfriesische Inseln
Borkum
Norderney
Ameland
Cuxhaven
Bremerhaven
Emden
Wilhelmshaven
Norden
Leeuwarden
Groningen
Zwolle
Apeldoorn
Arnhem
Nijmegen
Enschede
Aachen
Bonn
Koblenz
Trier
Luxemburg
Metz
Straßburg
Basel
Zürich
Innsbruck
Salzburg
Linz
Wien
Prag
Pilsen
Budweis
Stettin
Swinemünde
Danzig
Kopenhagen
Malmö
Aalborg
Esbjerg
Flensburg
Husum
Schleswig
Rendsburg
Neumünster
Travemünde
Wismar
Schwerin
Güstrow
Neubrandenburg
Greifswald
Stralsund
Parchim
Neustrelitz
Schwedt
Eberswalde
Frankfurt
Cottbus
Guben
Potsdam
Brandenburg
Magdeburg
Halle
Leipzig
Dresden
Chemnitz
Zwickau
Erfurt
Jena
Weimar
Gotha
Eisenach
Fulda
Kassel
Marburg
Gießen
Wetzlar
Wiesbaden
Mainz
Darmstadt
Heidelberg
Karlsruhe
Stuttgart
Ulm
Augsburg
Regensburg
Passau
Nürnberg
Bayreuth
Bamberg
Würzburg
Fulda
Hanau
Aachen
Düren
Köln
Bonn
Koblenz
Trier
Saarbrücken
Kaiserslautern
Mainz
Ludwigshafen
Heidelberg
Karlsruhe
Freiburg
Konstanz
Ulm
Augsburg
Ingolstadt
Landshut
Passau
Linz
Salzburg
Innsbruck
Bozen
Zürich
Basel
Bern
Luzern
Genf
Lausanne
Mailand
Turin
Genua
Venedig
Triest
Graz
Klagenfurt
Wien
Bratislava
Budapest
Prag
Dresden
Leipzig
Berlin
Hamburg
Kopenhagen
Malmö
Aalborg
Esbjerg
Flensburg
Kiel
Lübeck
Rostock
Stralsund
Sassnitz
Rügen
Stettin
Swinemünde
Danzig
Gdańsk
Gdynia
Warschau
Lodz
Breslau
Krakau
Posen
Pilsen
Budweis
Brünn
Ostrau
Pressburg
Budapest
Debrecen
Szeged
Pécs
Miskolc
Eger
Tatra
Karpaten
Alpen
Bodensee
Ostsee
Nordsee
Rhein
Donau
Elbe
Weser
Ems
Mosel
Main
Neckar
Saale
Havel
Spree
Oder
Weichsel
Moldau
Donau
Inn
Isar
Lech
Iller
Mosel
Saar
Nahe
Lahn
Sieg
Ruhr
Lippe
Emscher
Wupper
Erft
Kyll
Eifel
Hunsrück
Taunus
Westerwald
Sauerland
Teutoburger Wald
Weserbergland
Harz
Thüringer Wald
Erzgebirge
Fichtelgebirge
Bayerischer Wald
Böhmerwald
Schwarzwald
Odenwald
Spessart
Rhön
Vogelsberg
Eifel
Hunsrück
Pfälzer Wald
Saarland
Lüneburger Heide
Altmark
Uckermark
Prignitz
Mecklenburgische Seenplatte
Ostfriesland
Emsland
Münsterland
Westfälische Bucht
Niederrhein
Rheinland
Wetterau
Vogelsberg
Rhön
Thüringer Wald
Frankenwald
Fichtelgebirge
Oberpfälzer Wald
Bayerischer Wald
Böhmerwald
Erzgebirge
Lausitz
Spreewald
Schwäbische Alb
Schwäbisch-Fränkische Waldberge
Allgäuer Alpen
Bayerische Alpen
Tiroler Alpen
Salzburger Land
Steiermark
Kärnten
Tirol
Vorarlberg
Schweiz
Jura
Alpen
Pyrenäen
Karpaten
Tatra
Riesengebirge
Erzgebirge
Böhmerwald
Bayerischer Wald
Harz
Eifel
Hunsrück
Taunus
Westerwald
Sauerland
Teutoburger Wald
Weserbergland
Thüringer Wald
Fichtelgebirge

Veränderung des Bevölkerungsstandes in Unterfranken



Quelle: Haßfurter Tagblatt v. 01.02.2018, 26

Schon wieder soll ein neues Baugebiet in Wonfurt, südlich des Baugebiets „Bodenfeld" (vorne im Bild), ausgewiesen werden. FOTO: ULRIKE LANGER

Pläne für ein weiteres Baugebiet

Gemeinderat überlegt, ein Baugebiet in Richtung Hainert auszuweisen

Standpunkt

Alles nur Worte?

Von unserer Mitarbeiterin
ULRIKE LANGER

Was haben sich die Kommunen selbst, aber auch die Allianz „Main & Haßberge" nicht für hehre Ziele gesetzt: Sie wollen sich vermehrt um die Innenentwicklung ihrer Ortschaften kümmern, die bereits Leerstände aufweisen oder von Leerstand bedroht sind. So haben Haßfurt und Königsberg sowie Gädheim, Theres und Wonfurt zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Darin heißt es: „Die Allianzkommunen werden sich mit der Thematik Innenentwicklung, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Potenzialen, intensiv auseinandersetzen müssen. Gemeinsame Lösungsansätze können helfen, einen für alle schädlichen Konkurrenzkampf um Flächen und Baugebiete zu vermeiden."

Weiter stimmte der Gemeinderat Wonfurt einer Vereinbarung mit dem Landkreis zu, der das Leader-Projekt „Innenentwicklung, Leerstandsmanagement und Flächenrevitalisierung" gestartet hat. Bürgermeister Holger Baunacher hatte damals erklärt, dass die Zusammenarbeit mit Landkreis und Kommunen sinnvoll sei. Die Kooperation wolle die Ortskerne attraktiv und lebenswert erhalten, Leerstände verringern und den Flächenverbrauch minimieren. Außerdem gehe es darum, Bauland und bestehende Gebäude vorrangig zu nutzen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich erschlossen würden.

~~Best~~ Practice: Warum Flächensparen im Ländlichen Raum nicht funktioniert

Schon wieder soll ein neues Baugebiet in Wonfurt, südlich des Baugebiets „Bodenfeld" (vorne im Bild), ausgewiesen werden. FOTO: ULRIKE LANGER

Pläne für ein weiteres Baugebiet

Gemeinderat überlegt, ein Baugebiet in Richtung Hainert auszuweisen

Standpunkt

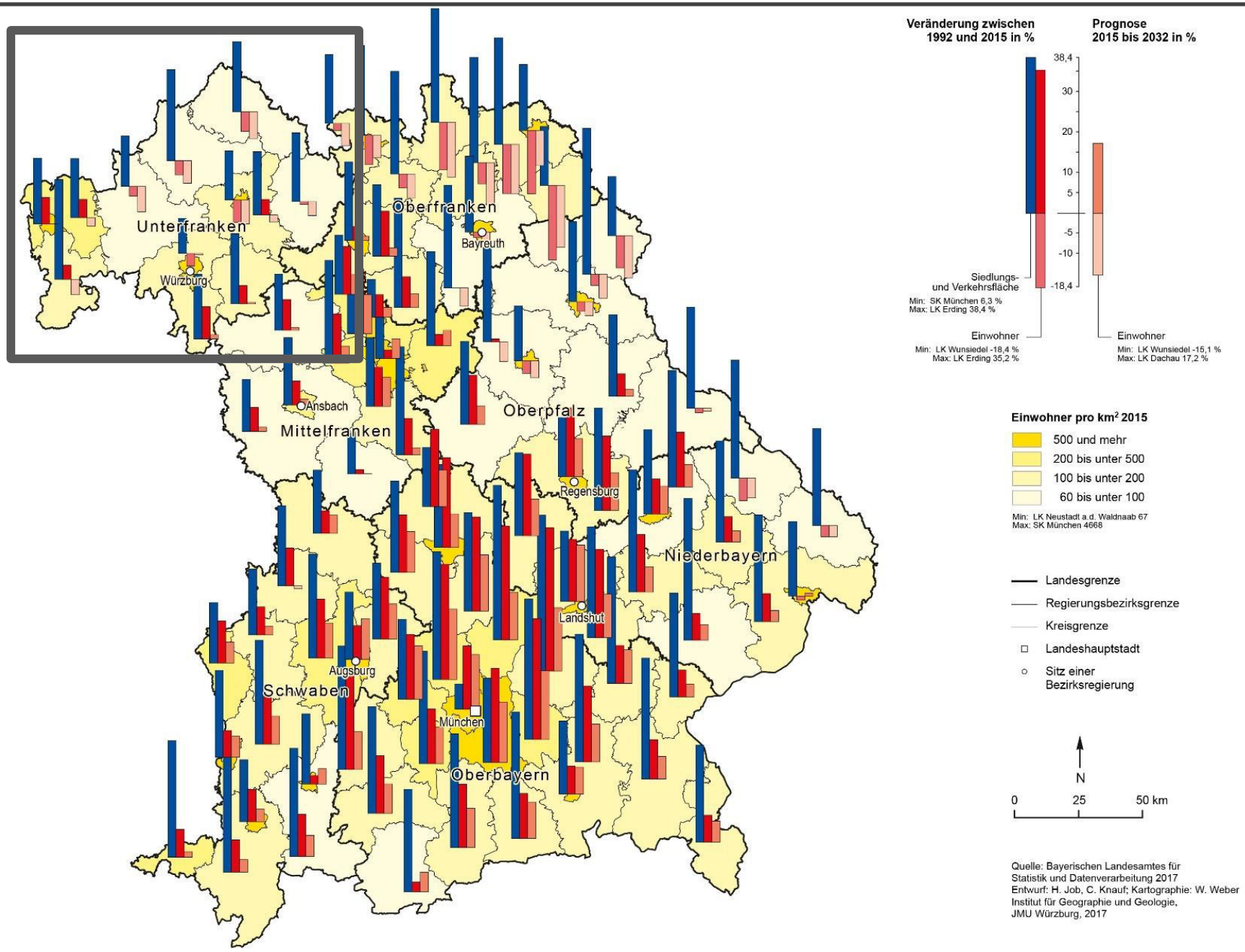
Alles nur Worte?

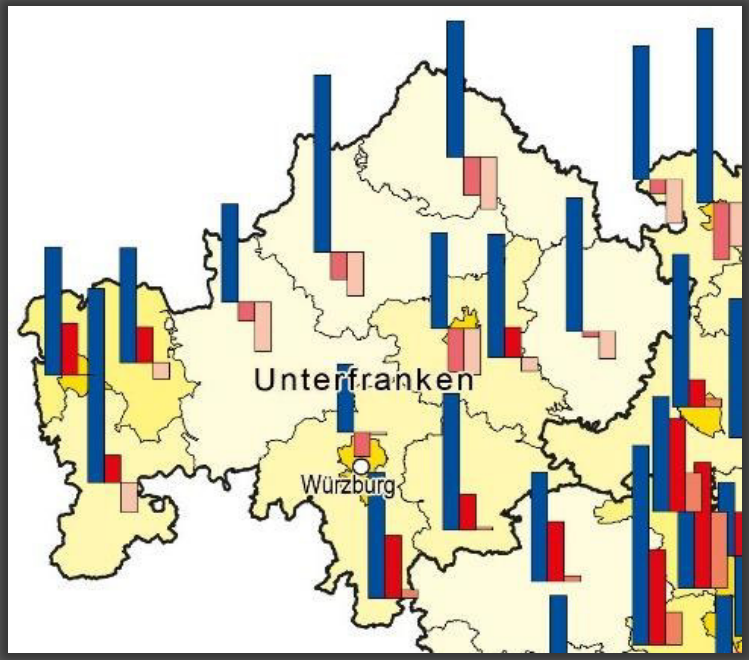
Von unserer Mitarbeiterin
ULRIKE LANGER

Was haben sich die Kommunen selbst, aber auch die Allianz „Main & Haßberge" nicht für hehre Ziele gesetzt: Sie wollen sich vermehrt um die Innenentwicklung ihrer Ortschaften kümmern, die bereits Leerstände aufweisen oder von Leerstand bedroht sind. So haben Haßfurt und Königsberg sowie Gädheim, Theres und Wonfurt zusammen mit dem Amt für ländliche Entwicklung ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Darin heißt es: „Die Allianzkommunen werden sich mit der Thematik Innenentwicklung, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Potenzialen, intensiv auseinandersetzen müssen. Gemeinsame Lösungsansätze können helfen, einen für alle schädlichen Konkurrenzkampf um Flächen und Baugebiete zu vermeiden."

Weiter stimmte der Gemeinderat Wonfurt einer Vereinbarung mit dem Landkreis zu, der das Leader-Projekt „Innenentwicklung, Leerstandsmanagement und Flächenrevitalisierung" gestartet hat. Bürgermeister Holger Baunacher hatte damals erklärt, dass die Zusammenarbeit mit Landkreis und Kommunen sinnvoll sei. Die Kooperation wolle die Ortskerne attraktiv und lebenswert erhalten, Leerstände verringern und den Flächenverbrauch minimieren. Außerdem gehe es darum, Bauland und bestehende Gebäude vorrangig zu nutzen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich erschlossen würden.

Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (blau) und Bevölkerung (rot) unter Angabe der Einwohnerdichte je Kreis (gelb)



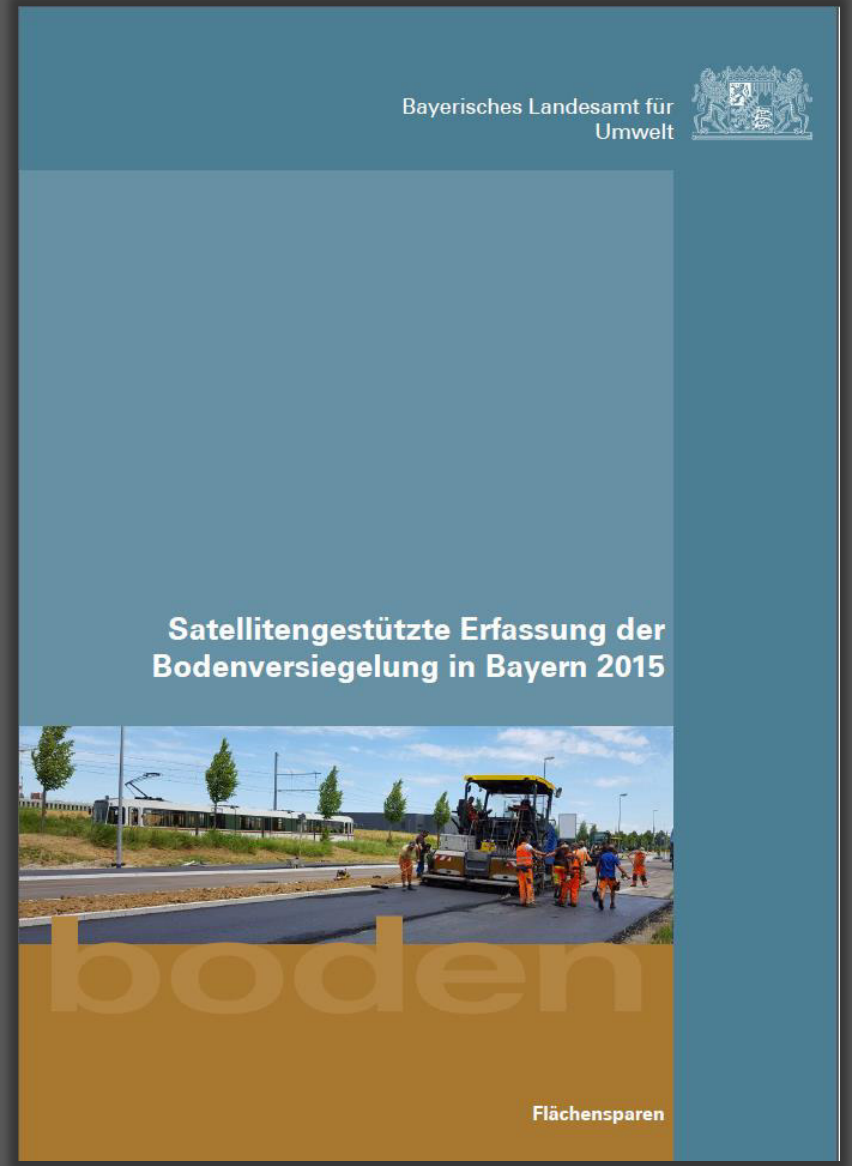


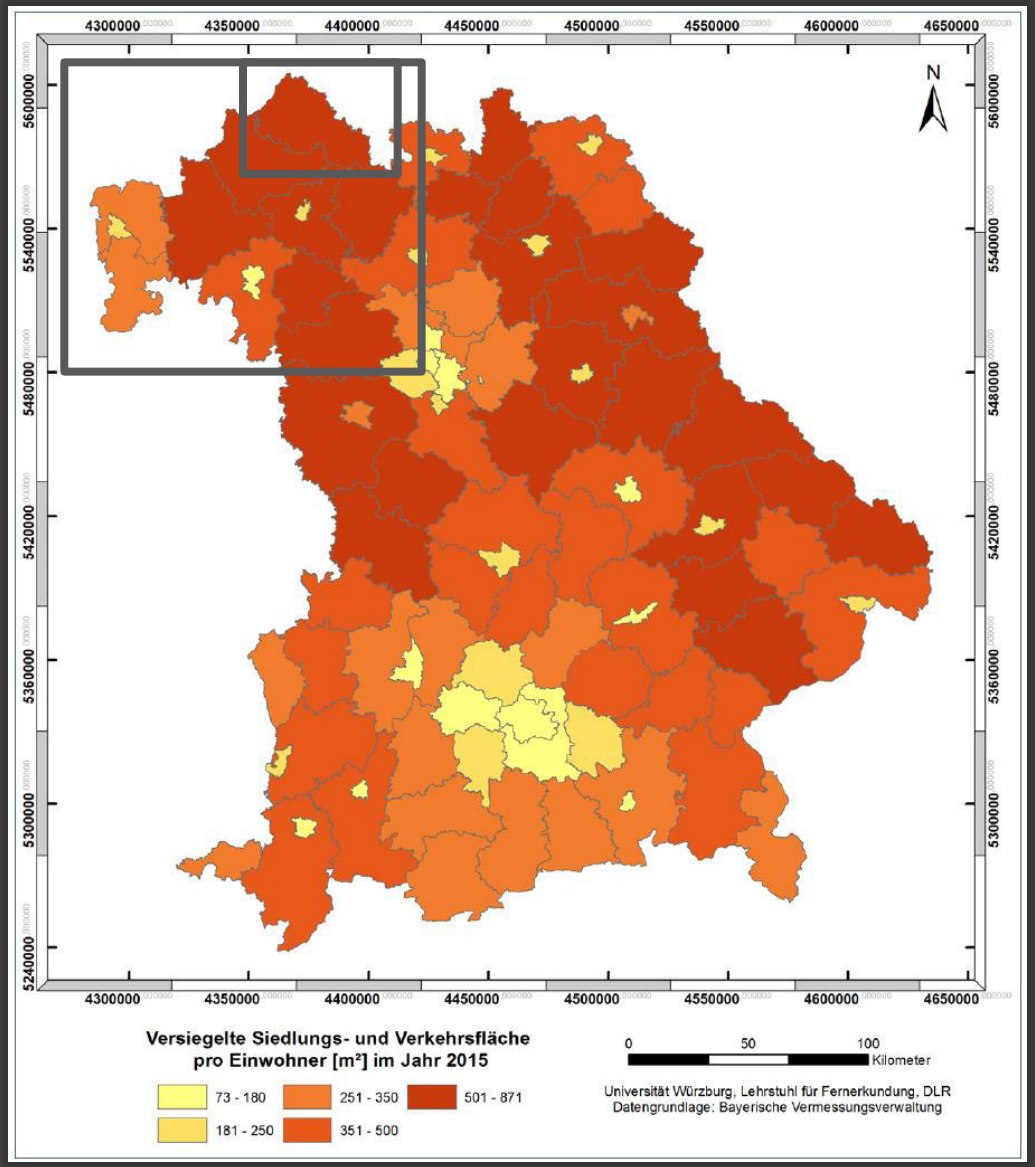
Veränderung der SuV und Bevölkerung, unmaßstäblich;
Quelle: JMU Würzburg, Institut für Geographie und Geologie, H. Job und C. Knauf

„Fläche sparen?“

- durchschnittliche Zunahme der SuV um ca. 20% in den vier „ländlichsten“ Kreisen Unterfrankens im Zeitraum 1992-2013
- Rückgang der Einwohnerzahl in diesen zwischen – 2 % und – 5 % (1992-2013)
- prognostizierter Einwohnerrückgang um bis zu – 7 % bis 2035

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern
Flächensparen
UmweltSpezial

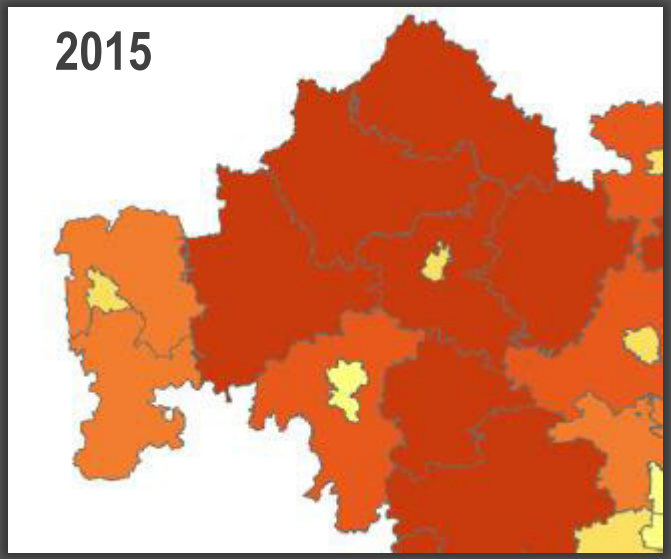

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern 2015
boden
Flächensparen



„Fläche sparen?“

durchschnittlich versiegelte Fläche der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner (2015):

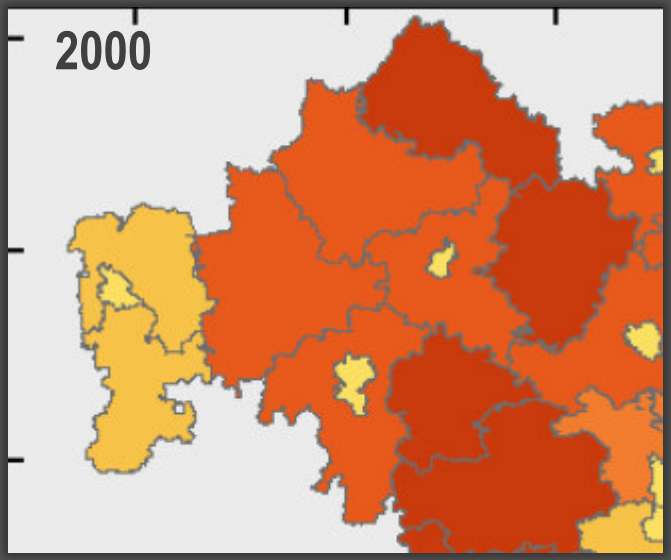
- **Bayern: 330 qm**
- **Regierungsbezirk Unterfranken 427 qm**
- **Planungsregion Main-Rhön 556 qm**
- **Landkreis Rhön-Grabfeld 682 qm**
  die dritthöchste Versiegelung/Einwohner der Bayerischen Kreise + Kreisfr. Städte



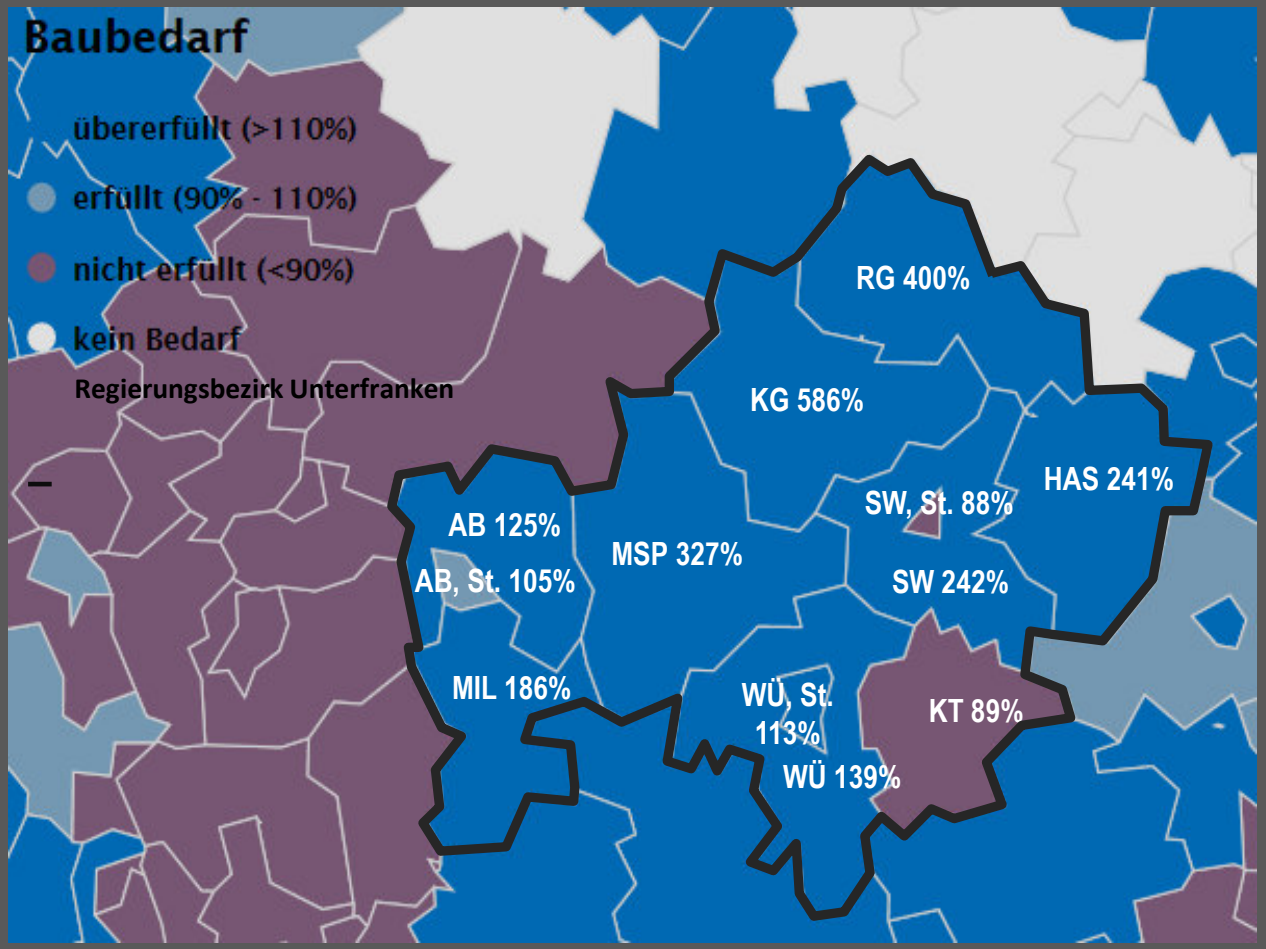
„Fläche sparen?“

Veränderung der versiegelten Fläche pro Einwohner zwischen 2000 und 2015

- Bayern: 277 qm auf 330 qm
- Unterfranken 351 qm auf 427 qm



Quelle: Landesamt für Umwelt 2017 (oben) & 2017 (unten)



„Fläche sparen?“

Bautätigkeit weit über den Bedarf in nahezu allen Kreisen Unterfrankens.

Philipp Deschermeier / Ralph Henger / Björn Seipelt / Michael Voigtländer:
Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land IW-Kurzberichte 44. 2017

„Fläche sparen?“

Innenentwicklung ist ein Aktionsfeld aller Regional- und Allianzmanagements;

sehr hoher Sensibilisierungsstand zum „Flächen sparen“, deutschlandweite Leuchtturmprojekte
(Hofheimer Allianz, Oberes Werntal)

GOOD

Wie ein fränkischer Bürgermeister den Bevölkerungsschwund bekämpft

Seit 2008 sorgen die Maßnahmen des CSU-Politikers Wolfgang Borst selbst in Asien für Aufsehen.

Von Marco Fieber 13/04/2018

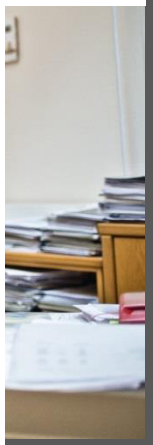
"Es gibt viele Förderprogramme, aber wir müssen beim Einfädeln helfen, sonst funktioniert es nicht", erklärt Borst. Weil die Konzepte "nicht vom Himmel fallen", wie er es ausdrückt, hat sich der heute 65-Jährige 2008 selbst daran gemacht eines zu

Alte Häuser auf Ebay Kleinanzeigen

Bei der Bekämpfung der Leerstände ging Borst einen gänzlich neuen Weg. "Es ist nicht zu verantworten, neue Baugebiete zu schaffen. Jeder Bürgermeister, der das tut, macht seinen Ort und sein Zentrum vorsätzlich kaputt", schimpft der CSU-Politiker. Denn das "bläht nur die Infrastruktur auf", was das Wohnen für alle Bürger wiederum teurer mache.

► Das Gegenrezept: Wenn ein Haus durch Wegzug oder den Tod des Eigentümers leer wird, wird sofort gehandelt. Denn wenn erst einmal mehrere Häuser nebeneinander leer stehen, sinkt die Attraktivität weiter ab – und die Chance einen Käufer zu finden.

> **"Jeder Bürgermeister im ländlichen Raum, der neue Baugebiete schafft, macht seinen Ort und sein Zentrum vorsätzlich kaputt.**
>
> —Woflgang Borst



Huffingtonpost.de

REPORT MAINZ

Startseite | Rückblick | Nachgefragt | Dossiers | Über uns | Kontakt | Forum | Presse | Themenwelt

Immobilienirrsinn

Kommunen weisen trotz Leerstands neue Baugebiete aus

Die Neubaugebiete von heute sind der Leerstand von morgen. Experten sagen, dass künftig ganze Straßenzüge abgerissen werden müssen. Flächenzertifikate können helfen, den sinnlosen Wettbewerb der Dörfer um Einwohner einzudämmen.

Video herunterladen (15,13 MB | mp4)

Leer stehende Häuser im Ortskern und viele unbebaute Grundstücke: Trotzdem weisen viele Dörfer zusätzlich Neubaugebiete aus. Die Dörfer kämpfen um Einwohner. Eine bundesweite Planung gibt es zwar, aber die Kommunen haben letztlich die Planungshoheit und können die vernünftigen Vorgaben ignorieren.

aus der Sendung vom

Di, 8.8.2017 | 21.45 Uhr
Das Erste

Bericht

Autorin:
Manuela Dursun

Kamera:
Volker Kintzinger, Phillip Strauß, Christian Wölz

Schnitt:
Katja Hofmann

Sprecherin:
Manuela Dursun

https://www.swr.de/report/immobilienirrsinn-kommunen-weisen-trotz-leerstands-neue-baugebiete-aus/-/id=233454/did=20037638/nid=233454/1b4x83c/index.html

Woran liegt es also, das Flächensparen im ländlichen Raum nicht funktioniert?

Quelle: Haßfurter Tagblatt v. 01.02.2018, 26

These: Die Anreizsysteme für Kommunen und Bauwillige begünstigen den Flächenverbrauch, nicht die Innenentwicklung.

Quelle: Hannes Taggiell, 01.02.2018, 26

Schlussfolgerung/Lösung:
Rahmenbedingungen und Anreize so ändern, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Regelfall wird.

Rahmenbedingungen und Anreize so ändern, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Regelfall wird:

Bayerisches Landesentwicklungsprogramm gibt als Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aus,

aber Ausnahmetatbestand:
„Ausnahmen sind zulässig,
wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z 3.2 LEP)

Quelle: Haßfurter Tagblatt v. 01.02.2018, 26

Rahmenbedingungen und Anreize so ändern, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Regelfall wird:

- **Eigentum verfügbarer machen**

  Ausgewogenheit zwischen dem Schutz des privaten Eigentums an Grund und Boden und dessen sozialer Bindung muss wieder hergestellt werden, gemeindliches Vorkaufsrecht stärken, Baugebot für Kommunen nutzbarer machen, Verkaufsdruck auf „Brachflächen“ erhöhen durch geeignetes Steuersystem („Bodensteuer“?, „Grundsteuer C“ ?)

- **Innenentwicklung muss preisgünstiger sein als das Bauen im Neubaugebiet.**

  landesweites Förderprogramm mit Zulagen für Innenentwicklungsvorhaben; Eigenheimzulage/Baukindergeld in Schrumpfungsregionen nur für Bauen in Ortskernen oder älteren Baugebieten

Quelle: Haßfurter Tagblatt v. 01.02.2018, 26