

UmweltWissen – Boden

Flächensparen – rundum gut!



Wer in einem lebendigen Ortskern wohnt, genießt die kurzen Wege. Am Ortsrand bleiben Wiesen, Weiden, Wälder und Äcker erhalten – zur Erholung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Flächensparen bringt Lebensqualität für den Menschen und Lebensraum für die Natur. Die Dringlichkeit zeigen ein paar Zahlen: Rund 18 Hektar wurden 2013 jeden Tag in Bayern verbraucht. Das sind mehr als 8.000 Fußballfelder im Jahr. Dabei werden vormals unbebaute, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand für Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrswege in Anspruch genommen, während die Ortskerne vielerorts veröden. Um Wiesen, Weiden, Wälder und Äcker am Siedlungsrand zu erhalten und gleichzeitig lebendige und attraktive Ortskerne zu schaffen, müssen neue Gebäude stärker als bisher im Ortsinneren gebaut werden. Ein kommunales Flächenmanagement sucht dafür systematisch und gezielt nach geeigneten Baulücken, leerstehenden Wohnhäusern oder aufgegebenen Höfen und Gewerbeflächen.

1 Flächensparen – Naturhaushalt und Lebensqualität

Durch Bebauung gehen Flächen und Böden für den **Anbau** von Nahrungspflanzen und nachwachsenden Rohstoffen verloren. Durch das Flächensparen bleiben **Lebensräume** von Tieren und Pflanzen sowie Erholungsräume für die Menschen erhalten.

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung hat noch weitere positive Auswirkungen auf den **Naturhaushalt**: Sie unterstützt den natürlichen **Wasserkreislauf**, weil auf einem natürlichen Untergrund ein Großteil des Regens verdunstet und versickert. Auf einem befestigten Untergrund fließt Regenwasser dagegen oberflächlich ab und wird durch die Kanalisation abgeleitet. Damit trägt es nicht mehr zur Neubildung von Grundwasser bei.

Eine verringerte Versiegelung kann folglich die **Hochwassergefahr entschärfen**. Außerdem sinkt die **Temperatur** im Ort, was insbesondere für ältere Menschen in sommerlichen Hitzephasen sehr entlastend sein kann.

Traditionell ist unsere mitteleuropäische Landschaft von dicht besiedelten, kompakten Ortschaften geprägt. Ein Flächenmanagement, das das Ausfransen der Siedlungsränder vermindert, trägt damit zum **Erhalt traditioneller Siedlungsstrukturen** bei.

Flächensparen steigert die **Attraktivität einer Ortschaft** – nicht nur für Touristen, sondern vor allem für die Einwohner, denn kompakte Ortschaften mit kurzen Wegen sind familien- und seniorenfreundlich: Kurze Wege sparen Zeit, erleichtern die fußläufige Nahversorgung und verringern Fahrtkosten, Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen.

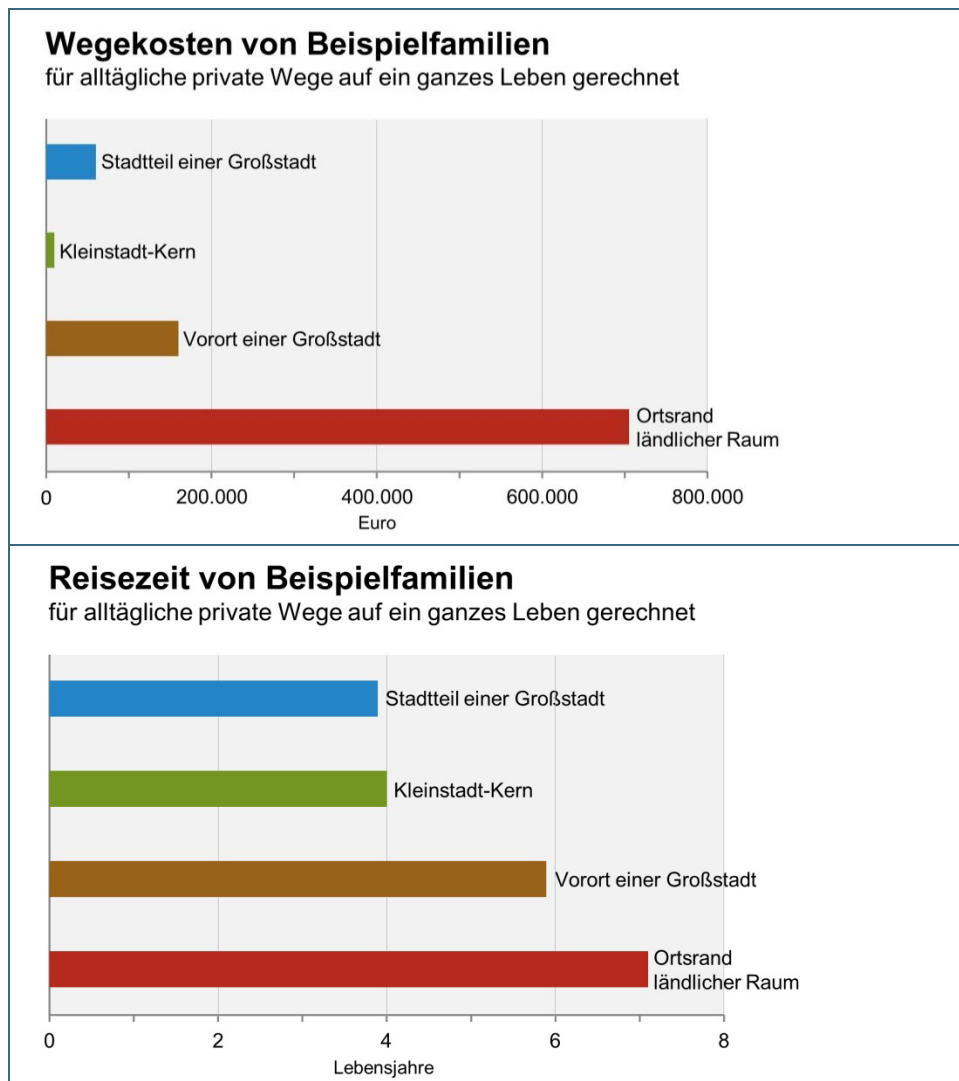


Abb. 1:
Wer am Rand eines kleinen Ortes wohnt, zahlt im Lauf seines Lebens bis zu 700.000 Euro für alltägliche Wege. Am günstigsten kommen die Bewohner von Innenstädten weg. Annahmen: Kilometerkosten, Pkw: 30ct, ÖV: 15ct; Fahrrad 5ct.

Abb. 2:
Bis zu 7 Jahre ihres Lebens sind Menschen unterwegs, die am Rand eines kleinen Ortes wohnen. Nur gut die Hälfte brauchen Bewohner von Innenstädten für ihre alltäglichen Wege.

Dicht besiedelte Ortskerne sind pro Einwohner generell **kostengünstiger im Unterhalt** als lockerere Neubaugebiete. Oft können die kurzfristigen Gewinne aus der Ausweisung eines Baugebiets die Folgekosten der Erschließung nicht decken. Auch die Kosten der kommunalen Ver- und Entsorgung müssen oft auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Es lohnt sich daher, Neubaugebiete bereits während der Planungsphase auf mittel- und langfristige Infrastrukturfolgekosten zu prüfen.

Weitere Informationen:

BAYERISCHES UMWELTMINISTERIUM ► [FolgekostenSchätzer](#)

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung **vermeidet unnötige Folgen des interkommunalen Wettbewerbs**. Diese entstehen dadurch, dass viele Kommunen ihre Steuereinnahmen steigern wollen, indem sie neue Betriebe und Einwohner anlocken. Die Konkurrenz zwingt sie zur raschen Ausweisung neuer Gewerbe- und Baugebiete, die dann auf der grünen Wiese entstehen, weil dort schnell große Flächen geschaffen werden können. Allerdings bewirkt dies meist keine echte Zuwanderung, sondern lediglich eine Umverteilung: Betriebe ziehen aus dem Ortskern in die Randlage, junge Familien bauen lieber im neuen Baugebiet, statt die alten, zentral gelegenen Wohnhäuser der Eltern oder Großeltern zu sanieren. Die Steuereinnahmen bleiben also unter dem Strich gleich, dafür werden Versorgung und Bevölkerungsdichte in den Ortskernen geringer. Wenn Nachbarkommunen sich abstimmen, kann hingegen die **Attraktivität der gesamten Region gesteigert** werden.

Praxis-Beispiel Interkommunale Allianz Oberes Werntal

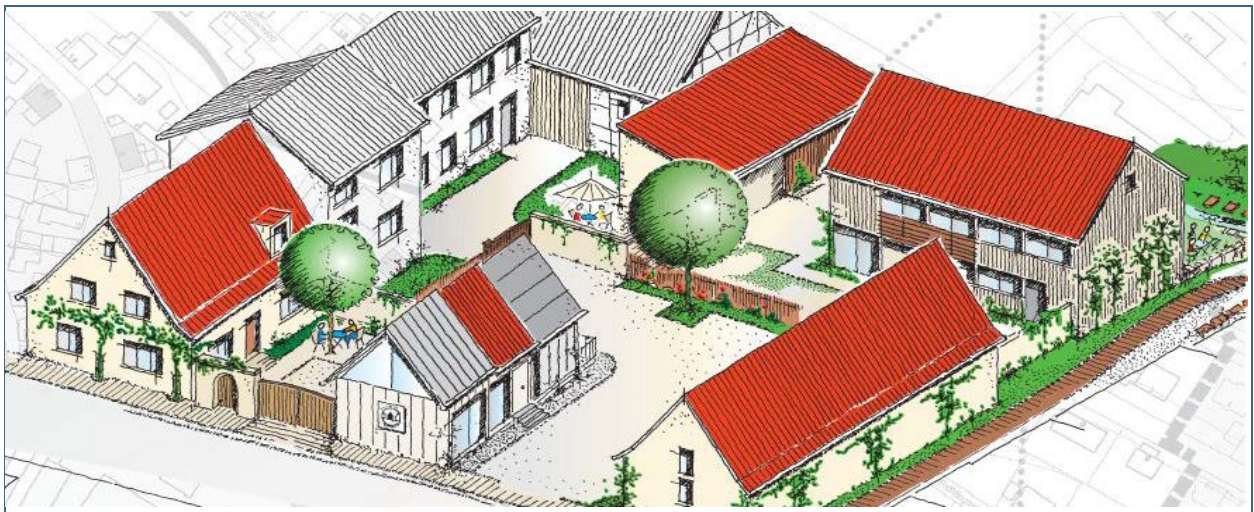


Abb. 3: Innovative Nutzung einer leer stehenden Hofanlage: Demonstration von Bau- und Sanierungstechnologien anhand von Musterhäusern in der Bauhütte Obbach im Oberen Werntal.

In der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal haben sich zehn Kommunen mit insgesamt mehr als 50.000 Einwohnern zusammengeschlossen. Die Allianz hat viel für das Flächensparen getan: Ein Modellprojekt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wurde ermöglicht, die Bürgermeister verabschiedeten eine gemeinsame Erklärung zur Innenentwicklung, eine Gebäude- und Immobilienbörse im Internet ist landkreisweit verwirklicht und die Allianz-Gemeinden bieten eine kostenlose Bauberatung an.

Die Ergebnisse können sich sehen lassen: 2008 wurden etwa 2.600 geeignete innerörtliche Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 250 Hektar ermittelt. Bis 2020 werden aber nur 26 Hektar Bauland benötigt. Potenzial dafür ist ausreichend vorhanden: Eine schriftliche Eigentümerbefragung ergab, dass 235 Baulücken und 40 Leerstände mit zusammen 24 Hektar zum Verkauf stehen. Zusätzlich wollen die Eigentümer auf etwa 15 Hektar selbst bauen. In nur drei Jahren (2007 bis 2010) konnten 57 Baulücken, 14 Leerstände und 37 Bauernhöfe einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Informationen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: ► [Interkommunales Flächenmanagement](#)

2 „Innen vor Außen“: Gezieltes Flächenmanagement

Ziel des kommunalen Flächenmanagements ist, vorhandene Flächen im Ort systematisch zu entwickeln, um den Flächenverbrauch zu verringern und den Ortskern attraktiv und lebenswert zu gestalten. Denn in den allermeisten Fällen sind ausreichend ungenutzte Flächen im Ortsinneren vorhanden. Dazu sind mehrere Schritte notwendig:

1. Schritt: Flächensparen als Vorteil erkennen, Vernetzung der Akteure

Zunächst müssen Bürgermeister, Gemeinderat und Verwaltung von den Vorteilen des Flächensparens und der gezielten Entwicklung des Ortskerns überzeugt sein. Dabei helfen Vernetzung und Information: Um das Bewusstsein für Flächensparen und Bodenschutz zu fördern, wurde 2003 von der bayerischen Staatsregierung und den kommunalen Spitzenverbänden das Bündnis zum Flächensparen gegründet. Das Bündnis besteht aus 52 Partnern und vernetzt alle, die am Planen und Bauen beteiligt sind. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen beim Flächensparen zu verbessern. Zusätzlich wurde mit dem Bayerischen Flächenspar-Forum eine regelmäßige Fachtagung etabliert, die Kommunalvertreter, Planer, Verbände und Öffentlichkeit über aktuelle Entwicklungen und Forschungsprojekte zum Flächensparen informiert.

Weitere Informationen: [BAYERISCHES UMWELTMINISTERIUM](#)

- ▶ [Bündnis zum Flächensparen](#)
- ▶ [Best-Practice beim Flächensparen](#)
- ▶ [Flächenspar-Forum](#)

2. Schritt: Erfassung geeigneter innerörtlicher Flächen

Im zweiten Schritt geht es darum, sich einen Überblick über die Potenziale vor Ort zu verschaffen: geeignete Baulücken, Brachflächen, Leerstände und Nachverdichtungsareale bieten meist ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Als Unterstützung stehen eine Arbeitshilfe und eine Flächenmanagement-Datenbank zur Verfügung. Auch kleine Kommunen können damit ohne großen Aufwand ihre Flächenpotenziale ermitteln und dem künftigen Flächenbedarf gegenüber stellen. Die Datenbank hilft auch dabei, Grundstückseigentümer anzusprechen (siehe 3. Schritt) und Steckbriefe für Immobilien von verkaufsbereiten Eigentümern zu erstellen.

Weitere Informationen:

- [BAYERISCHES UMWELTMINISTERIUM, OBERSTE BAUBEHÖRDE](#) ▶ [Kommunales Flächenmanagement](#)
[BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT](#) ▶ [Flächenmanagement-Datenbank](#)



Abb. 4: Mut zur Lücke? Nicht beim kommunalen Flächenmanagement. Wer seinen Blick schärft, entdeckt oft genügend ungenutzte Potenziale direkt „vor der Haustüre“.

3. Schritt: den örtlichen Immobilien- und Grundstücksmarkt ankurbeln

Oft befinden sich viele geeignete innerörtliche Flächen in Privatbesitz. Meist wird jedoch pauschal angenommen, dass die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sind. Modellprojekte haben jedoch gezeigt, dass bei geeigneter Vorgehensweise auch in kleinen Kommunen ein unerwartet hoher Anteil der Eigentümer von Baulücken verkaufsbereit ist.

Wichtig ist dabei eine systematische Herangehensweise: Eine schriftliche Befragung der Eigentümer schafft zunächst Klarheit über die Verfügbarkeit von Grundstücken. Zugleich werden die Eigentümer informiert, dass ihre Grundstücke für die attraktive Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind. Oft hemmen jedoch überhöhte Preisvorstellungen den Verkauf von Baulücken und Leerständen. In solchen Fällen gilt es klarzumachen, dass der Ortskern durch (zunehmende) Leerstände an Attraktivität einbüßt, wodurch vor allem Grundstücke in Orten abseits der Wachstumsräume weiter an Wert verlieren.

Um auf der anderen Seite die Nachfrage nach innerörtlichen Flächen anzuregen, müssen Wohnungs- und Bauplatzsuchende für das Wohnen im Ortskern begeistert werden. Das Landesamt für Umwelt unterstützt das mit Broschüren, Flyern und einer Ausstellung. Die Ausstellung beschreibt die sozialen und finanziellen Vorteile des Wohnens im Kern eines kompakten Orts und welche Chancen sich aus Investitionen in bestehende Gebäude in zentraler Lage ergeben können.

Darüber hinaus kann die Gemeinde das Flächenmanagement unterstützen, indem sie eine kommunale Grundstücks- und Immobilienbörse einführt und kostenlose Beratung für Bauwillige anbietet. Ein kommunales Förderprogramm für die Sanierung und Wiedernutzung von Gebäuden und die Überarbeitung veralteter Bebauungspläne stärken den örtlichen Immobilienmarkt ebenfalls.

Weitere Informationen:

BAYERISCHES UMWELTMINISTERIUM U.A. ► [Kleine Lücken – Große Wirkung](#)

LFU-AUSSTELLUNG ► [Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen](#), ► [Ausleihe](#)



Abb. 5: Bereits während der Planung die Folgekosten abschätzen: der FolgekostenSchätzer – online, anschaulich, kostenlos.



Abb. 6: Flächensparen leicht gemacht: einfach mit der kostenlosen Flächenmanagement-Datenbank.

4. Schritt: Qualitätskriterien für die Bebauung am Ortsrand festlegen

In einigen Fällen wird sich jedoch auch bei systematischem Flächenmanagement die Bebauung am Ortsrand nicht vermeiden lassen. Dann sollten Qualitätskriterien festgelegt werden, die die Bebauung am Ortsrand regulieren. Mögliche Kriterien sind zum Beispiel:

- Bebauung möglichst nur auf Flächen in kommunalem Besitz
- Verpflichtung der Käufer zur baldigen Bebauung, damit keine weiteren Baulücken entstehen
- möglichst zentrumsnahe Lage der Neubaugebiete mit bedarfsorientierter Größe
- guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr
- hohe Bebauungsdichte
- Minimierung der Versiegelung und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung ökologischer Aspekte (Nutzung regenerativer Energien, Passivhausstandard)

Praxis-Beispiel Pfaffenhofen an der Ilm



Abb. 7: Pfaffenhofen ist bei Pendlern aus München und Ingolstadt ein beliebter Wohnort...



Abb. 8: ... um die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen, wurden vor allem Baulücken genutzt.

Pfaffenhofen an der Ilm ist bei Pendlern nach München und Ingolstadt ein beliebter Wohnort und die Nachfrage nach Bauland ist sehr groß. Daher wurde im Stadtrat ein Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung verabschiedet. Zudem hat das LfU 2002 ein Modellprojekt durchgeführt, in dem 591 Baulücken und 28 Brachflächen mit einer Gesamtfläche von 91,2 Hektar im Ortsgebiet ermittelt wurden.

Bis 2008 konnten auf rund einem Drittel dieser Baulücken und Brachflächen 450 Wohneinheiten für 1.000 bis 1.300 Einwohner geschaffen werden. Mehrere großflächige Brachen und Leerstände wurden einer neuen Nutzung zugeführt:

- Auf dem 14.000 Quadratmeter großen Areal eines ehemaligen Speditionsunternehmens wurde ein Wohngebiet mit 16 Doppelhausparzellen und vier Einzelhausparzellen geschaffen.
- Weiter wurden auf dem 20.000 Quadratmeter großen Gelände einer ehemaligen Fahrradfabrik rund 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert.
- Auf einer unbebauten Brachfläche wurden 21 Doppelhäuser und vier Einzelhäuser gebaut, weitere 20 Wohneinheiten stehen vor der Erschließung.
- Am zentralen Stadtplatz wurde an der Stelle einer ehemaligen Brauerei von einem Investor ein Haus mit Geschäften, Praxen, der Agentur für Arbeit und Wohnungen errichtet, das gleichzeitig ein rückwärtig erschlossenes mehrstöckiges Parkhaus beherbergt und so die Parkraumsituation im Stadtkern deutlich entlastet.

3 Rechtliche Grundlagen

Die (flächensparende) Siedlungsentwicklung liegt in erster Linie in der Verantwortung der Kommunen. Diese müssen jedoch insbesondere bei der Änderung und Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen die gesetzlichen Vorschriften zur Innenentwicklung in die Abwägung einbeziehen:

§ 1a (2) des Baugesetzbuchs

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Landesentwicklungsprogramm Grundsatz 3.1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Landesentwicklungsprogramm Ziel 3.2

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

4 Literatur und Links

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

(2014*) ► [Flächenmanagement Datenbank](#)

(2014*) ► [Kommunales Flächenmanagement](#)

(2014*) ► [Interkommunales Flächenmanagement](#)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2010): [Kommunales Flächenmanagement](#). PDF, 28 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2008): [Kleine Lücken – Große Wirkung](#). Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung. PDF, 8 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:

(2013) ► [10 Jahre Bündnis zum Flächensparen](#)

(2014*) ► [Daten und Fakten zum Flächenverbrauch](#)

(2014*) ► [Flächensparen in Bayern](#)

(2014) [Flächeninanspruchnahme – Lernort Boden](#)

(2014*) ► [FolgekostenSchätzer](#)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2008): [Stärkung des Instrumentariums zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme](#). PDF, 21 S.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2008): [Mach mal Platz! Flächenverbrauch und Landschaftszerschneidung](#). Materialien für Bildung und Information. PDF, 55 S.

UMWELTBUNDESAMT:

(2014*) ► [Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten](#)

(2014*) ► [Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren](#)

* Zitate von online-Angeboten vom 04.12.2014

5 Weiterführende Informationen

UmweltWissen-Publikationen:

- [Biologische Vielfalt – Biodiversität](#)
- [Der Ökologische Fußabdruck](#)
- [Naturnaher Umgang mit Regenwasser](#)
- [Umweltmedium Boden](#)

Umweltschutz im Alltag: ► [Ansprechpartner](#) und ► [weitere Publikationen](#)

Impressum:

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg

Telefon: 0821 9071-0

Telefax: 0821 9071-5556

E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de

Internet: <http://www.lfu.bayern.de>

Postanschrift:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
86177 Augsburg

Bearbeitung:

Ref. 15 / Claus Hensold

Ref. 12 / Dr. Katharina Stroh

Bildnachweis:

© Otto Durst - Fotolia.com: Abb. 7; Karl-Heinz Gottschalk (goka) / pixelio.de:
Abb. 4; LfU: Abb. 1, 2, 8; Peichl Ortsplanung, Bergreinfeld: Abb. 3; © F.

Seidel - Fotolia.com: Titelbild; StMUV: Abb. 5, Abb. 6

Stand:

Dezember 2014

Diese Publikation 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 Publikation nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Publikation zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – wird um Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars gebeten.

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



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Tel. 089 122220 oder per E-Mail unter 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.