

for a living planet®



# Aktiv für Landschaft und Gemeinde!



## Leitfaden für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung





# **Aktiv für Landschaft und Gemeinde!**

**Leitfaden für eine nachhaltige  
Siedlungsentwicklung**

---

## Impressum

### **Herausgeber des Leitfadens „Aktiv für Landschaft und Gemeinde!“ sind folgende Umwelt- und Naturschutzverbände:**

Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)  
Bund Heimat und Umwelt (BHU)  
Bund Naturschutz in Bayern (BN Bayern)  
Bundesverband Beruflicher Naturschutz (BBN)  
Deutscher Jagdschutzverband (DJV)  
Deutscher Naturschutzring (DNR)  
Deutscher Rat für Landschaftspflege (DRL)  
Europarc Deutschland  
Grüne Liga  
Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV)  
Naturschutzbund Deutschland (NABU)  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)  
Stiftung Europäisches Naturerbe (EURONATUR)  
Verband Deutscher Naturparke (VDN)  
WWF Deutschland (WWF)

Text: Ulrich Kriese, mit Beiträgen von Kerstin Bohnsack  
Redaktion: Kerstin Bohnsack/Stiftung Europäisches Naturerbe  
Koordination: Stiftung Europäisches Naturerbe; Grabenstr. 23; D-53359 Rheinbach/Bonn; [www.euronatur.org](http://www.euronatur.org)  
Gestaltung: Sabine Müller/EURONATUR Service GmbH  
Druck: Bresto Media Druck GmbH & Co. KG, 78333 Stockach; [www.bresto-media.de](http://www.bresto-media.de)  
Bildnachweis Umschlag: Foto: R. Wolf (oben), W. Kuhnle (unten).

Die in diesem Heft zitierten Internetadressen wurden sorgfältig ausgewählt und überprüft.  
Die Herausgeber bedanken sich für die Meldung ungültig gewordener oder veränderter Adressen.

*Die vorgenannten Verbände haben im Januar 2006 das diesem Leitfaden auf den Seiten 5 bis 7 voran gestellte Positionspapier zum Thema „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ unterzeichnet. Der Leitfaden „Aktiv für Landschaft und Gemeinde!“ wurde in Zusammenarbeit mit den unterzeichnenden Umwelt- und Naturschutzverbänden auf der Grundlage dieses Positionspapiers entwickelt. Der Leitfaden ist eine Einladung an kommunalpolitische Akteure, sich mit den Ursachen und Hintergründen des Landschaftsverbrauchs und den wichtigsten Instrumenten und Handlungsoptionen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vertraut zu machen und sich auf diesem Politikfeld zu engagieren. Die Umwelt- und Naturschutzverbände tragen damit aktiv zu dem im Fortschrittsbericht der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie geforderten „Kontinuierlichen Dialog Fläche“ bei.*

Februar 2006

Das Vorhaben wurde gefördert vom Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz  
und Reaktorsicherheit



# Gemeinsames Positionspapier der Umwelt- und Naturschutzverbände zum Thema „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“

## Landschaftsverbrauch zurückfahren!

**Ökologisch notwendig,  
sozial verantwortlich und  
wirtschaftlich vernünftig**

### Einführung

Gegenwärtig werden in Deutschland jeden Tag über 100 Hektar freie Landschaft durch Zersiedlung und Versiegelung verbaut oder von Verkehrswegen zerschnitten; das entspricht einer Fläche von 125 Fußballfeldern. Der größte Teil hiervon wird für neue Siedlungs- und Gewerbegebiete benötigt, rund ein Viertel für neue Straßen und andere Verkehrswege. Dieser Verlust wertvoller Flächen in Deutschland ist deutlich zu hoch und hält seit Jahren auf hohem Niveau an. Damit verbunden sind gravierende Folgen für Natur und Umwelt sowie für eine effiziente und sozialverträgliche Flächennutzung. Was die Reformen der Sozialsysteme vorantreibt, muss uns auch hier die Augen öffnen: Mit einem „Weiter so!“ sind in kurzer Zeit die notwendigen Handlungsspielräume für kommende Generationen verbaut.

Wir weisen seit vielen Jahren auf die fatale Entwicklung einer zu hohen Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr hin. Jetzt veranlassen uns die sich verschärfende Situation der öffentlichen Haushalte und die demografische Entwicklung erneut zu einer öffentlichen Stellungnahme. Aus unserer Sicht darf es so nicht weiter gehen! Ein Umdenken und ein umfassendes Handeln von Bund, Ländern und Kommunen sind zwingend erforderlich, um das Ziel einer nachhaltigen Flächennutzung erreichen zu können.

### Ursachen für den Landschaftsverbrauch

Staatliche Anreize sind ein wesentlicher Grund für den anhaltenden Landschaftsverbrauch. In der Hoffnung auf die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze weisen viele Kommunen – angetrieben von der Aussicht auf steigende Einnahmen aus der Gewerbesteuer und oft unterstützt durch staatliche Fördermittel – großzügig Gewerbegebiete aus. Betriebsverlagerungen auf neue Flächen werden selbst dann gefördert, wenn sie insgesamt keinen Zuwachs an Arbeitsplätzen bringen. Häufig gehen Arbeitsplätze, die an einem Ort geschaffen werden, andernorts verloren. Steuerliche Anreize durch die Grundsteuer

heutiger Prägung ebenso wie die Eigenheimzulage in der Vergangenheit unterstützen den Trend zur Zersiedlung der Landschaft.

### Die Problematik des anhaltenden Landschaftsverbrauchs

Der ungebrochene Landschaftsverbrauch hat gravierende Umweltfolgen: Neben der unmittelbaren Schädigung und dem Verlust fruchtbarer Böden wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, mit der Folge einer wachsenden Hochwassergefahr und einer gestörten Grundwasserneubildung. Biotop werden geschädigt oder zerstört, Landschaften werden zerschnitten, viele Wälder sowie agrarisch genutzte Ökosysteme sind nicht mehr oder nur noch eingeschränkt als Lebensraum für Tiere mit größeren Aktionsradien tauglich. Die verloren gehenden Äcker, Wiesen und Wälder fehlen nicht nur den Bauern als Produktionsgrundlage, sondern sie werden zu großen Teilen versiegelt und können ihre Funktion im Umwelthaushalt nicht mehr erfüllen. Für den Menschen gehen wichtige Erholungsräume sowie das Empfinden dafür was „Heimat“ ausmacht verloren.

Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr geht nicht nur zu Lasten der Natur- und Kulturlandschaft. Immer deutlicher werden die sozialen und ökonomischen Folgen des Landschaftsverbrauchs, die ein Umdenken erforderlich machen. Städte und Gemeinden weisen weiterhin neue Wohngebiete aus, obwohl die Bevölkerung bereits heute regional zum Teil deutlich abnimmt. Steuerliche Vergünstigungen und Subventionen, die den Landschaftsverbrauch fördern, lösen Entleerungseffekte vor allem in den Innenbereichen der Städte aus. Dies führt dort zur Unterauslastung wichtiger Versorgungseinrichtungen. Nicht ausgelastete und ggf. geschlossene Schulen und Kindergärten sowie die Zunahme der Wohnungsleerstände kennzeichnen bereits heute die Situation nicht nur in vielen Stadtteilen sondern auch in ländlichen Gemeinden.

Kurze Wege und lebendige Orte gewährleistende Nutzungsmischungen zwischen Wohnen, Handel und Gewerbe sowie belebte Innenstädte und Stadtteilzentren gehen zunehmend zugunsten großflächiger Gewerbegebiete und langweiliger Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand verloren. Mit dem Wegzug derer, die in der Stadt keine für sie attraktiven Wohnbedingungen finden, verändern sich die sozialen Strukturen in ganzen Stadtteilen. Die Kernstädte kämpfen bereits heute um eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und um den Verbleib zahlungskräftiger Betriebe.

Die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete wird für die Kommunen und ihre Bürger zunehmend zu einem finanziellen Risiko, weil die Erschließungskosten und die Kosten zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur bei der – wie oftmals bereits heute absehbar – künftig wieder rückläufigen Auslastung die kommunalen Einnahmen übersteigen werden. Dabei wissen Bund, Länder und Kommunen schon heute nicht mehr, wie sie allein die Unterhaltung des vorhandenen Straßennetzes finanzieren sollen. Auch die dringend erforderliche Renovierung und Modernisierung unserer Städte sowie die Reaktivierung des enormen Brachflächenbestandes stockt bereits in vielen Städten. Finanzielle Risiken drohen auch privaten Haus- und Wohnungseigentümern. Denn Immobilien gelten wegen der in vielen Regionen und Lagen schon heute rückläufigen Nachfrage und des entsprechenden Preisverfalls längst nicht mehr als sicherste Form der Altersvorsorge. Dieses Phänomen und diese Erkenntnis wird sich weiter zuspitzen.

### **Neue Wege zu einem nachhaltigen Umgang mit der Landschaft**

Wir begrüßen, dass die Bundesregierung im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie die Flächeninanspruchnahme bereits im Jahr 2002 zu einem Schwerpunktthema der nachhaltigen Entwicklung gemacht hat und – wie 1998 bereits die damalige Bundesumweltministerin und heutige Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel – das Ziel gesetzt hat, sie bis zum Jahr 2020 auf maximal 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Auch wir sehen hierin eine der derzeit größten umweltpolitischen Herausforderungen. Stoppen lässt sich die enorme Flächeninanspruchnahme allerdings nicht per Ankündigung. Es ist an der Zeit aufzuzeigen, mit welchen konkreten Arbeitsschritten dieses Ziel erreicht werden soll. Was jetzt nötig ist, sind politische Weichenstellungen und entsprechende Gesetzesinitiativen. Es müssen mögliche Handlungsfelder mit konkreten Maßnahmen sowie ein verbindlicher Zeitplan benannt werden, die auf unterschiedlichen Handlungsebenen ansetzen. Verantwortlich hierfür sind alle politischen Ebenen: Bund, Länder und Kommunen.

Erforderlich ist aus unserer Sicht ein auf das „30-Hektar-Ziel“ der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hinwirkendes kohärentes

System rechtlicher, planerischer und ökonomischer Instrumente. Im Kern geht es darum, sich von der Wachstumsphilosophie im Planen und Bauen zu verabschieden und die auf Boden, Fläche und Immobilien wirkenden Steuerungsinstrumente zugunsten der Bestandspflege und -entwicklung umzuwidmen, also eine nachhaltige Entwicklung im ökologischen, ökonomischen und sozialen Sinne zu fördern.

Vor allem muss das Wirtschaftswachstum vom Landschaftsverbrauch dauerhaft entkoppelt werden. Dazu ist es erforderlich, die Finanzausstattung der Kommunen von weiterem Landschaftsverbrauch unabhängig zu machen. Denn längst hat der Flächenverbrauch durch das Ausweisen von großzügigem und preiswertem Bauland viele Kommunen in die missliche Lage gebracht, dass einerseits die neu ausgewiesenen Baugebiete keine Abnehmer finden („beleuchtete Schafswiesen“) und andererseits in den Ortskernen Gebäude und vormals genutzte Grundstücke brachliegen, weil sich angesichts der niedrigen Grundvermögensbesteuerung eine effiziente Nutzung von Grundstücken und die Wiederaufbereitung von innerörtlichen Brachflächen für Investoren nicht lohnt. Die laufenden Kosten für die ungenutzte Infrastruktur im Ortskern wie auf der grünen Wiese belasten aber dauerhaft die kommunalen Haushalte und tragen zur Neuverschuldung bei. In kurzer Zeit werden damit die notwendigen Handlungsspielräume für kommende Generationen verbaut.

### **Konzertierte Aktion von Bund, Ländern und Kommunen gefordert**

Wir fordern Bund, Länder und Kommunen dazu auf, auf der Grundlage des ersten Fortschrittsberichtes der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie im Rahmen einer konzertierten Aktion ein gemeinsames Maßnahmenkonzept zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu entwickeln. Dabei sollten auch die zukunftsweisenden Handlungsempfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung aufgegriffen werden. Der Bund sollte hierzu den Anstoß geben und die koordinierende Rolle bei der Querschnittsaufgabe „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ übernehmen. Der Fortschrittsbericht 2006 sollte den bis dahin zwischen Bund, Ländern und Kommunen vereinbarten Fahrplan und die Aufgabenverteilung enthalten.

Bei der Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes ist es wichtig, die wechselseitigen Beziehungen rechtlicher, planerischer und ökonomischer „Stellschrauben“ innerhalb der Gesamtstrategie zu identifizieren und aufeinander abzustimmen. Das bedeutet, dass neue Initiativen zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs keinesfalls durch fortbestehende, falsch ausgerichtete Subventionen und steuerliche Anreize konterkariert werden dürfen. Fehlanreize müssen beseitigt und stattdessen in Anreize für einen sparsamen und effizienten Umgang mit der Fläche umgewandelt werden.

Fotos von links nach rechts: Fabian Dösch, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2002; Dietmar Wirtzsch, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Klaus Leibniz (Quelle: BN-Bayern, Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch, 2004)

Vor allem ist eine ökologische Reform des Gemeindefinanzsystems erforderlich, welche die Grundsteuer, die Gewerbesteuer, den Einkommensteueranteil der Kommunen und den kommunalen Finanzausgleich umfassen muss. Auch die Grunderwerbsteuer bedarf einer entsprechenden Umgestaltung. Ein zukunftsfähiger kommunaler Finanzausgleich muss das Freihalten der Landschaft für die Erholung und den Schutz der natürlichen Ressourcen berücksichtigen.

Zudem bedarf es einer Umkehr in dem für Boden, Fläche und Immobilien relevanten Fördersystem des Bundes und der Länder. Die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgaben finanzieren, vielfach erst ermöglicht durch Mittel der EU, noch zu häufig flächenzehrende Projekte. Hier gilt es umzusteuern auf die ausschließliche Förderung von bestandserhaltenden Projekten sowie von Vorhaben, die innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen durchgeführt werden. Auch die Höhe der Entfernungspauschale gehört weiterhin auf den Prüfstand.

Eine Abkehr von der auf Expansion fixierten Planungsphilosophie, eine entsprechende Anpassung des Planungsrechts an die Notwendigkeiten der Bestandspflege und -entwicklung und sich darauf gründende, dem Ziel der Nachhaltigkeit verpflichtete Planungen der für die Regional- und Bauleitplanung zuständigen Länder und Kommunen, müssen diese Rahmensetzung sinnvoll ergänzen. In Anbetracht der von der Bundesregierung angeregten Diskussion über Qualität und Quantität der Flächeninanspruchnahme muss ebenfalls eine konkrete Erfassung von quantitativen und qualitativen Aspekten der Flächeninanspruchnahme verfolgt werden. Im Mittelpunkt muss hierbei ein verbessertes Monitoring der Flächenentwicklung stehen.

Die gravierenden Folgen eines „Weiter so!“ müssen allen relevanten Akteuren, öffentlichen wie privaten, klar vor Augen geführt werden. Neue Leitbilder künftiger Entwicklung müssen in der Gesellschaft diskutiert und Lösungswege aufgezeigt werden. Die sozialen, ökologischen, ökonomischen, auch arbeitsmarkt- und finanzpolitischen Vorteile des Engagements für und des Investierens in den Bestand müssen weiter bekannt gemacht werden.

Die unterzeichnenden Umwelt- und Naturschutzverbände bieten Bund, Ländern und Kommunen ihre Mitarbeit bei der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an und sind insbesondere bereit, konkrete Beiträge zur Bewusstseinsbildung zu leisten.

- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Bund Heimat und Umwelt (BHU)
- Bund Naturschutz in Bayern (BN Bayern)
- Bundesverband Beruflicher Naturschutz (BBN)
- Deutscher Jagdschutzverband (DJV)
- Deutscher Naturschutzring (DNR)
- Deutscher Rat für Landespflege (DRL)
- Europarc Deutschland
- Grüne Liga
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)
- Stiftung Europäisches Naturerbe (EURONATUR)
- Verband Deutscher Naturparke (VDN)
- WWF Deutschland (WWF)

Verabschiedet im Januar 2006



Vlnr: Hoher Leerstand von Gebäuden ist vor allem in ostdeutschen, zunehmend aber auch in westdeutschen Kommunen zu beobachten; Neubaugebiet im Bau. Zerstörung von Natur- und Kulturlandschaft; Landschaftsverbrauch durch riesige, ebenerdige und vollversiegelte Stellplatzflächen.





# Inhaltsübersicht

## 1 Einführung

## 2 Kosten und Folgekosten: Ein Teufelskreis

- 2.1 Auswirkungen des Siedlungswachstums auf die kommunalen Haushalte
- 2.2 Abhängigkeit der Kosten von Lage und Nutzungsdichte

## 3 Ursachen und Hintergründe des Landschaftsverbrauchs: Wieso, weshalb, warum?

## 4 Handlungsbedarf beim Bund und den Ländern

## 5 Der kommunale Handlungsspielraum: Größer als manche denken

- 5.1 Grundlegende kommunale Beschlüsse und informelle Planungen
- 5.2 Der Flächennutzungsplan
- 5.3 Der Bebauungsplan
- 5.4 Natur- und Umweltschutz im Städtebau
- 5.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Dorferneuerung
- 5.6 Flächenbedarfsprognosen

## 6 „Wir planen mit!“, Formen der Bürgerbeteiligung

## 7 Innenentwicklung und Flächensparen: Tun, was jetzt schon möglich ist

- 7.1 Innenentwicklung statt Außenentwicklung
- 7.2 Ermittlung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials einer Gemeinde
- 7.3 Sonderfall Altlasten
- 7.4 Wenn Bebauung geplant oder genehmigt wird - Flächensparen und Bodenversiegelung minimieren

## 8 Serviceteil

- Übersicht 1: Definition Flächenverbrauch
- Übersicht 2: Argumente pro Flächensparen
- Übersicht 3: Rechtliche Grundlagen und Planungsebenen
- Übersicht 4: Inhalte des Umweltberichts (entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Übersicht 5: Indikatoren zur Messung im Rahmen der kommunalen Umweltberichterstattung, Teil Fläche
- Übersicht 6: Verfahrensschritte bei der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Übersicht 7: Checkliste Brachflächenentwicklung
- Übersicht 8: Nützliche Antragsvorlagen für die Arbeit im Gemeinderat
- Übersicht 9: Nützliche Fragestellungen an Stadtplaner, Stadt- und Gemeinderäte oder Immobilienmakler
- Übersicht 10: Checkliste Einmischung in Planverfahren
- Übersicht 11: Was ist zu tun, um Informationen einzuholen?

## 9 Glossar

## 10 Literatur und Internet



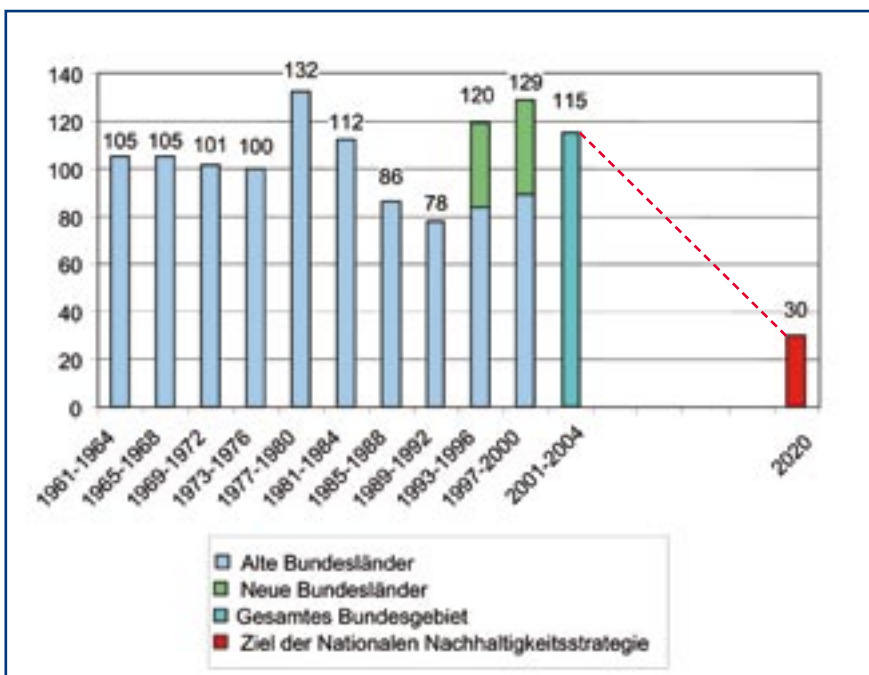
Enormer Landschaftsverbrauch durch fragwürdige Baugebietsausweisung und -erschließung.

## 1 Einführung

Gegenwärtig werden in Deutschland jeden Tag über 100 Hektar freie Landschaft durch Zersiedlung und Versiegelung verbaut. Das sind 12 Quadratmeter in der Sekunde. Der größte Teil hiervon geht auf das Konto neuer Wohn- und Gewerbegebiete und zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Fläche. Rund ein Viertel wird zu neuen Straßen und anderen Verkehrswegen. Hinzu kommen Grün- und Erholungsflächen, Parks, Friedhöfe und Gärten, da sie nicht zur freien Landschaft gehören, sondern als Siedlungsgrün betrachtet werden müssen.

Am meisten augenfällig wird der Landschaftsverbrauch im Rückblick. Wo der Blick früher ungehindert über Feld und Flur streifen konnte, wo vor Jahrzehnten noch Obstbäume standen oder Gemüse angebaut wurde, wo in Kindheitstagen in der freien Natur gespielt werden konnte, da beherrschen heute Gebäude, Mauern und Zäune, Straßen und Autos die Szene.

**Abb. 1.1: Zuwachs des Flächenverbrauchs in Hektar pro Tag (1960 bis 2004). Das 30-Hektar-Ziel und notwendiger Trend.**

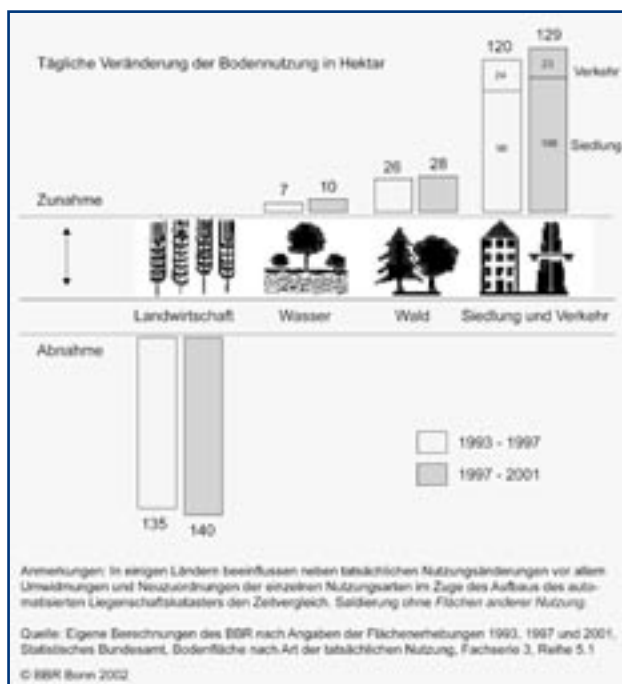


Quelle: Bundesamt für Naturschutz, Fachgebiet II 1.1 nach Umweltbundesamt (1992), Dosch (2002), Statistisches Bundesamt (2004, 2005). Ein Hektar entspricht 10.000 Quadratmetern. Zur Definition des Begriffs Landschafts- bzw. Flächenverbrauch siehe Übersicht 1 im Serviceteil.



Wächterhaus, Leipzig. Das Konzept „Wächterhaus“ zielt darauf ab, unsanierten, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu verleihen. Die Gebäude werden nicht voll belegt, sondern erhalten mehrere „Wächter“, die das Gebäude pflegen und die anfallenden Gebäude- bzw. Betriebskosten vollständig tragen. Ziel ist der Erhalt eines akzeptablen Bauzustandes, der in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung ggf. eine wirtschaftliche und dauerhafte Verwertung der Objekte mittelfristig zulässt (<http://www.haushalten.org>).

### Abb. 1.2: Tägliche Veränderung der Bodennutzung 1993 bis 2001 in der Bundesrepublik Deutschland



Quelle: Fabian Dosch, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2002

Den Preis dafür zahlen Natur und Landschaft und die wild lebenden Tiere und Pflanzen. Und wir alle, die wir uns in Natur und Landschaft erholen, aufhalten und an ihr erfreuen, bekommen die Folgen und Folgekosten zu spüren. Sei es, dass wir längere Wege in Kauf nehmen, sprich bezahlen müssen, um in die Natur oder zur Arbeit sowie zur Schule zu kommen; sei es, dass unsere Innenstädte und ganze Wohngebiete veröden; sei es, dass unsere Kinder auf künstliche Natur oder Restflächen verwiesen werden; sei es dass unsere Gemeinde die Gebühren für den Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur erhöhen muss. Ganz zu schweigen von den kommenden Generationen, deren Handlungs- und Entwicklungsspielräume wir durch unsere Fehlplanungen und Fehlinvestitionen immer weiter einengen.

Die Naturschutzverbände weisen seit vielen Jahren auf diese fatale Entwicklung hin. Die sich verschärfende Situation der öffentlichen Haushalte und die stagnierende und zugleich alternde Bevölkerung veranlassen uns zur gemeinsamen öffentlichen Stellungnahme (siehe vorstehendes Positionspapier) und zur Herausgabe dieses Leitfadens. Wir richten uns damit an Sie, die Sie als kommunalpolitisch interessierte BürgerInnen oder als Ehrenamtliche in den Orts- und Kreisverbänden der Naturschutzverbände diesen Prozess aktiv mitgestalten wollen. Der Leitfaden soll Ihnen das nötige Basiswissen über die Planungsprozesse und die relevanten „Stellschrauben“ vermitteln und Ihnen eine Argumentationshilfe sein. Wir wünschen uns darüber hinaus auch, dass dieser Leitfaden all jenen unter Ihnen, die in Verwaltung und Politik Verantwortung für das Planen und Bauen in der Gemeinde tragen, einige Anregungen geben kann.

### Nationale Nachhaltigkeitsstrategie:

Der Boden- und Flächenschutz spielt für eine zukunftsfähige Entwicklung eine große Rolle. Die Bundesregierung möchte den Landschaftsverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag, also um rund zwei Drittel reduzieren. Dieses Ziel, formuliert von der früheren Bundesumweltministerin und heutigen Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, hat die Regierung unter Gerhard Schröder im Jahr 2002 in ihre nationale Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen. Im ersten Fortschrittsbericht 2004 wurde das Flächensparziel mit Maßnahmenswerpunkten untermauert. Der Koalitionsvertrag 2005 zwischen CDU und SPD hat dieses Ziel bekräftigt. Den Flächenverbrauch zu reduzieren ist damit ein parteiübergreifendes Ziel. Die Naturschutzverbände erwarten jetzt konkrete Gesetzesinitiativen, damit dieses Ziel in gemeinsamer Anstrengung von Bund, Ländern, Kommunen, Bürgern und Unternehmen erreicht werden kann.

Weniger Kinder und der steigende Anteil alter Menschen verlangen ein radikales Umdenken in der Siedlungsplanung und -entwicklung: An die Stelle von Wachstum und Expansion müssen Bestandspflege und Innenentwicklung treten. Es gilt, die Vorteile von Kompaktheit, Dichte und Nähe zu erkennen. Wir müssen unsere Städte und Dörfer qualitativ aufwerten, ihnen Lebensqualität zurückgeben, damit man gerne dort wohnen bleibt. Lärm, Abgase und die Gefahren für Kinder durch den Straßenverkehr müssen spürbar verringert werden, ausreichend große und möglichst naturnahe Freiräume für Spiel und Erholung gut erreichbar sein. Die Städte und Gemeinden und alle, die dort Verantwortung tragen oder Entscheidungen beeinflussen, sind hier besonders gefordert.

Auf unserem Weg zu nachhaltigen Lebensweisen in nachhaltig entwickelten Städten und Gemeinden, empfehlen wir folgende Strategien:

**Innenentwicklung:** Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ setzt vor allem darauf, im Bestand vorhandene Potenziale durch bauliche Verdichtung besser auszunutzen, Grün- und Freiräume aufzuwerten und die Innenstädte wieder zu beleben. Hierzu mehr im Kapitel 7.1.

**Kommunales Flächenmanagement:** Kommunales Flächenmanagement ist die Strategie einer Kommune, mit Fläche und Boden sparsam und effizient zu haushalten. Mit den Ressourcen Fläche und Boden kann genauso planvoll umgegangen werden wie mit Haushaltsmitteln. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel 7.2 dieses Leitfadens.

### Tipps zum Weiterlesen:

Ende im Gelände – Flächen gewinnen für unsere Zukunft, hrsg. vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Tübingen und Berlin 2005, (einschließlich DVD); Einführung ins Thema und nützliche Auswahl guter Beispiele

Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein, hrsg. von Anja Besecke, Robert Hänsch, Michael Pinetzki, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, ISR Diskussionsbeiträge, Heft 56, Berlin 2005. Zahlreiche kurze, leicht verständliche Beiträge führen in die fachlichen Fragen ein, ergänzt um Praxisberichte.

Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Fortschrittsbericht 2004, hrsg. vom Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Berlin 2004. Im Internet: [http://www.bundesregierung.de/Anlage925899/Br\\_Nachh2004.pdf](http://www.bundesregierung.de/Anlage925899/Br_Nachh2004.pdf)

Der Rat für Nachhaltigkeit hat für den Fortschrittsbericht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie Möglichkeiten zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme in Deutschland erarbeitet und begleitet den Prozess fortlaufend. Im Internet: [http://www.nachhaltigkeitsrat.de/n\\_strategie/strategie\\_2004](http://www.nachhaltigkeitsrat.de/n_strategie/strategie_2004)

Das Umweltbundesamt informiert im Internet rund um die Themen Siedlungs- und Verkehrsfläche, Bodenschutz und Flächensparen: <http://www.umweltbundesamt.de/dux/bo-inf.htm> und <http://www.umweltbundesamt.de/rup/index.html>

Auf den Internetseiten des Statistischen Bundesamtes finden sich aktuelle Tabellen und Graphiken zur Flächennutzung in Deutschland. Im Internet: <http://www.destatis.de>

Als fachliche Grundlage für alle, die sich mit der kommunalen Bauleitplanung beschäftigen, ist das Baugesetzbuch u.a. als preisgünstige Taschenbuchausgabe erhältlich.



Siedlungserweiterung durch Wohn- und Gewerbeflächen. Hierdurch Verlust von Ackerböden und wertvollen Bereichen für die Natur.

## 2 Kosten und Folgekosten: Ein Teufelskreis

Der Prozess zusätzlicher Flächeninanspruchnahme vollzieht sich in vielen kleinen und einigen großen Schritten, an vielen verschiedenen Orten. Das Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstum beeinträchtigt Natur und Landschaft in vielfältiger Weise erheblich.

### Umweltfolgen des Landschaftsverbrauchs:

- Versiegelter Boden kann seine Funktion für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung nicht mehr erfüllen. Insbesondere bei starken Regenfällen und ungünstiger Wetterlage kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss und damit zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts mit der Folge einer wachsenden Hochwassergefahr.
- Vor allem durch Verkehrswege werden die Landschaft und damit der Lebensraum von Tieren und Pflanzen immer stärker zerschnitten. Biotopie werden geschädigt oder zerstört, Wanderkorridore werden unterbrochen und Tiere mit größeren Aktionsradien verlieren ihren Lebensraum. Die Flächenzerschneidung gilt als eine wesentliche Ursache des Artenverlustes.
- Durch die Flächeninanspruchnahme werden auch (siedlungsnahe) Erholungslandschaften der Menschen beeinträchtigt oder gehen gar verloren. In der Folge müssen für das Naturerleben immer weitere Strecken zurückgelegt werden.
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch längere Wege, somit mehr Lärm und Abgase, verstärkt durch die meist fehlende oder ungenügende Anbindung neuer Baugebiete an die Netze des öffentlichen Nahverkehrs und des Radverkehrs.
- Bebaute Flächen behindern die Abkühlung bodennaher Luftmassen und reduzieren den Luftaustausch und damit regionale Luftbewegungen.
- Schädigung und Verlust fruchtbarer Böden, somit Verlust von Flächen zum Anbau von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Immer deutlicher werden aber auch die sozialen und wirtschaftlichen Folgen des Landschaftsverbrauchs, die ein Umdenken erforderlich machen.

Kurze Wege und lebendige Orte gewährleistende Nutzungsmischungen zwischen Wohnen, Handel und Gewerbe sowie belebte Innenstädte und Stadtteilzentren gehen zunehmend zugunsten großflächiger Gewerbegebiete und langweiliger Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand verloren. Mit dem Wegzug derer, die in der Stadt keine für sie attraktiven Wohnbedingungen finden, verändern sich die sozialen Strukturen in ganzen Stadtteilen. In rund 50 Prozent aller deutschen Kommunen mit mehr als 5.000 Einwohnern wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zum Teil erheblich schrumpfen und in zahlreichen Kommunen weiter stagnieren oder nur maßvoll zunehmen (siehe <http://www.wegweiserdemographie.de>). Trotzdem weisen viele Kommunen neue Wohn- und Gewerbegebiete aus, überbieten sich dabei noch gegenseitig und erhoffen sich dadurch zusätzliche Steuereinnahmen oder die Möglichkeit zur Haushaltssanierung. Doch im Ergebnis belasten hohe Erschließungskosten und der Erhalt der Infrastruktur Bürger und Kommunen.

Selbst bei Realisierung des ambitionierten Reduktionsziels der Bundesregierung, die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen für Verkehr- und Siedlungszwecke auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu reduzieren, betrüge der Flächenverbrauch (Annahme: linearer Rückgang) bis 2020 immer noch insgesamt etwa 450.000 ha. Damit läge die zusätzlich zu finanzierende Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 11 % des Ausgangswertes von 2004 immer noch deutlich über



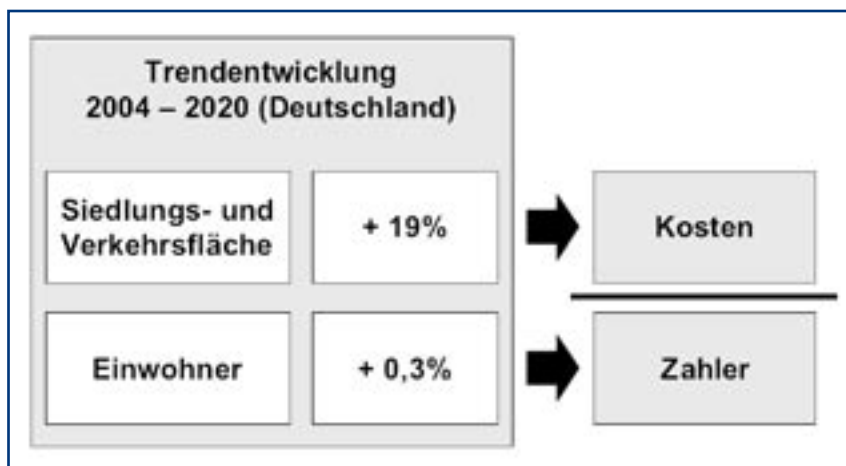
Zerschneidung der freien Landschaft durch Verkehrswege.



In zahlreichen Städten wird mit Baulandausweisung äußerst großzügig umgegangen und eintönige Einfamilienhaussiedlungen entwickelt.

dem Bevölkerungswachstum (+0,3 % bis 2020). Dies muss um so mehr beunruhigen, als sich durch die demographische Entwicklung der Anteil der steuer- und einkommensgenerierenden Bevölkerung verkleinert" (Gutsche 2005).

**Abb. 2.1: Veränderung der Relation zwischen zu finanzierender Siedlungs- und Verkehrsfläche (mit Infrastruktur) und Zahlern**



Quelle: Jens-Martin Gutsche 2005 und Berechnungen auf Basis von Daten aus: Statistisches Bundesamt (1994, 2003, 2004).



Enormer Landschaftsverbrauch durch Wohnen und Gewerbe.

## 2.1 Auswirkungen des Siedlungswachstums auf die kommunalen Haushalte

Berechnungen für den Großraum Hamburg beispielsweise zeigen, dass sich dort neue Wohngebiete für die Kommunen aus finanzieller Sicht bestenfalls als neutral erweisen. Zusätzliche Einnahmen und Ausgaben aufgrund eines Neubaugebietes halten sich in etwa die Waage, wobei in den ersten Jahren die zusätzlichen Ausgaben deutlich überwiegen. Neue Wohngebiete sind dort somit als Mittel der Haushaltssanierung in den meisten Fällen nicht geeignet. Der interkommunale Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze verliert damit eine seiner wichtigsten Begründungen. Weitere Informationen im Internet: [http://www.vsl.tu-harburg.de/index/wps\\_html](http://www.vsl.tu-harburg.de/index/wps_html).

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt ein kürzlich abgeschlossenes Forschungsprojekt des Bundesamtes für Naturschutz, in dem am Beispiel zweier Umlandgemeinden von wachsenden Städten

(Bonner und Berliner Umland) untersucht wurde, wie sich die Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnen und Gewerbe auf die kommunalen Haushalte auswirkt. Dazu wurden die Kosten der Erschließung, aber auch die Einnahmen aus Steuern geschätzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur bei einem engen Begriff der Erschließung neue Baugebiete für den Gemeindehaushalt profitabel sein können. Dabei wurde vorausgesetzt, dass ausschließlich Neubürger in die Gemeinde ziehen – was real kaum vorkommen dürfte – bzw. dass es sich nicht um Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde handelt, sondern neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Schon die Einbeziehung der äußeren Erschließungskosten, insbesondere für den Bau und Betrieb eines Teils der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule), also ohne Berücksichtigung sonstiger Zusatzkosten, führt in den Berechnungen zu einem negativen Saldo der Einnahmen und Ausgaben für Wohngebiete.

**Abb. 2.2: Saldo der kommunalen Einnahmen und Ausgaben durch neue Baugebiete. Ergebnis der Modellrechnungen**

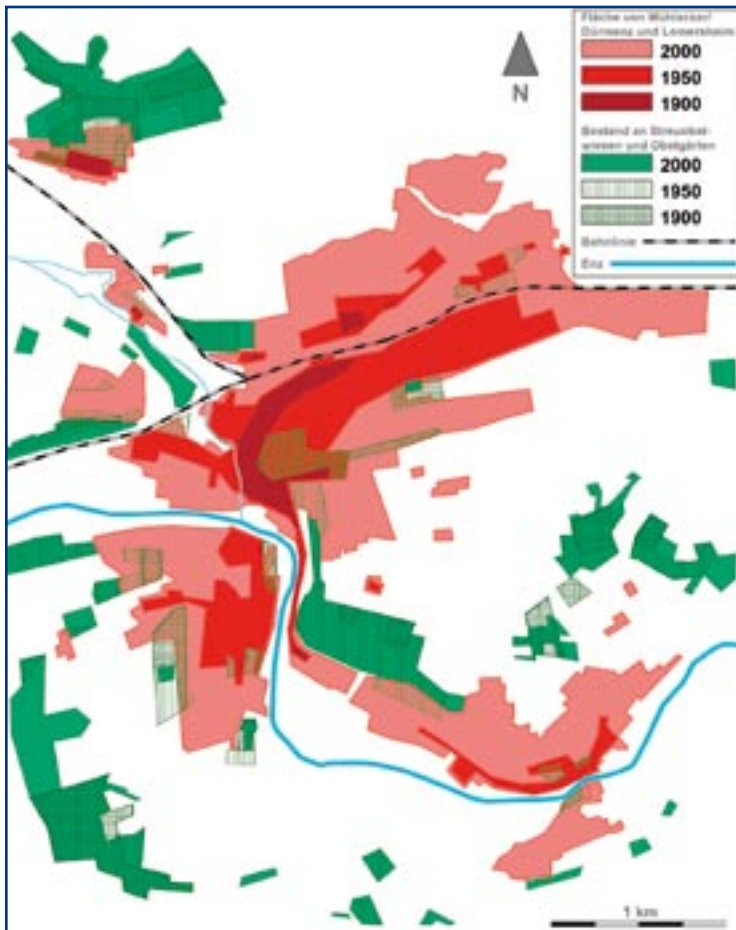
| Saldo der kommunalen Einnahmen und Ausgaben durch neue Baugebiete<br>Ergebnis der Modellrechnungen |                             |  |                             |  |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| Gebietstyp<br>Modellgemeinde<br>berücksichtigte<br>Kosten  | Wohngebiet                  |  | Gewerbegebiet               |  |
|  | „Stahnsdorf“<br>Brandenburg | „Wachtberg“<br>Nordrhein-<br>Westfalen | „Stahnsdorf“<br>Brandenburg | „Wachtberg“<br>Nordrhein-<br>Westfalen |
| Innere Erschließung  | ++                          | +                                      | +                           | 0                                      |
| Innere und äußere Erschließung   | +                           | 0                                      | -                           | -                                      |
| Innere und äußere Erschließung<br>+ Grundschule<br>+ Kindergarten                                  | --                          | --                                     |                             |  |

**Erläuterung**

++ : deutlich positiv    + : positiv    0 : neutral    - : negativ    -- : deutlich negativ

Quelle: Michael Reidenbach et al 2005, Endbericht zum Forschungsvorhaben „Fiskalische Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen“.

**Abb. 2.3: Siedlungsentwicklung am Beispiel der Stadt Mühlacker/Enzkreis.**



Quelle: F.-G. Link 2003, Zeichnung: Benjamin Etzold.

Neue Wohn- und Gewerbegebiete kosten die Kommunen in der Regel mehr als sie ihnen einbringen und können somit zur enormen finanziellen Belastung der öffentlichen Haushalte beitragen. Der interkommunale Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze verliert damit eine seiner wichtigsten Begründungen. Demzufolge liegt eine kosteneffiziente, sprich Flächen sparende und Landschaft schonende Siedlungsentwicklung in unser aller Interesse.

Eine Studie aus Österreich beziffert die durch ein ungeordnetes Siedlungswachstum dort zusätzlich entstehenden Kosten im Bereich der technischen Infrastruktur auf jährlich 145 Millionen Euro. Das sind ca. 15 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens. Die Studie zeigt, dass bei einer genauen Bilanzierung nur etwa 37 Prozent dieser Mehrkosten durch die privaten „Häuslebauer“ getragen werden, der Rest von der öffentlichen Hand, das heißt der Gesamtheit der Steuerzahler (Österreichische Raumordnungskonferenz <http://www.oerok.gv.at/>).

Häufig werden Kosten und Nutzen neuer Baugebiete nicht hinreichend von den Kommunen hinterfragt. Sie finden sich oftmals mit fachlich fragwürdigen Berechnungen zur Erhebung der Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte ab. Es gibt jedoch anerkannte Vorgehensweisen, um eine relativ gesicherte Kosten-Nutzen-Ermittlung zu gewährleisten. Folgende Ansätze und Methoden können aufschlussreich sein:

Gutsche, J.-M. (2003): Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte. ECTL-Working Paper Nr. 18. Download: [http://www.vsl.tu-harburg.de/index/wps\\_html](http://www.vsl.tu-harburg.de/index/wps_html)

Moekel, R. und Osterhage, F. (2003): Stadt-Umland-Wanderung und Finanzkrise der Städte. Ein Modell zur Simulation der Wohnstandortwahl und der fiskalischen Auswirkungen (einschließlich CD), Dortmund, Dortmund Beiträge zur Raumplanung, Bd. 115.

Reidenbach, M. et al (2005): Endbericht zum Forschungsvorhaben „Fiskalische Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen“, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, Bonn, Veröffentlichung der Ergebnisse geplant: 2006.



## 2.2 Abhängigkeit der Kosten von Lage und Nutzungsdichte

Eine Untersuchung in der Schweiz hat nachgewiesen, dass Haushalte in dicht bebauten zentralen Lagen mehr Gebühren zum Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur zahlen als eigentlich nötig, weil eine dichte Bebauung infrastrukturell höchst effizient ist. Deren Zuviel an Gebühren wird aber benötigt, um die überdurchschnittlichen Ausgaben für die Infrastruktur in den Randlagen zu decken. Denn die Haushalte dort zahlen nicht so viel Gebühren wie zum Erhalt der Infrastruktur eigentlich nötig, werden also von den innerstädtischen Haushalten finanziell unterstützt. Anders ausgedrückt: Wer in dichter bebauten Lagen lebt, zahlt Geld dafür, dass andere sich „im Grünen“ ansiedeln können. Und letztere profitieren auch noch am meisten von Steuererleichterungen wie der Entfernungspauschale.

Ehrlich gerechnet zahlt sich das Bauen auf der „grünen Wiese“ nicht aus. Werden weniger Mittel für den Hauskauf aufgewendet, weil ein günstiges Grundstück in peripherer Lage gewählt wurde, steigt der Anteil der Kosten für die Mobilität (ohne Berücksichtigung der Entfernungspauschale), da sich die Wege zu Arbeit und Schule, zu Freunden, zum Sport oder zum Einkaufen verlängern. Am höchsten sind die damit verbundenen Kosten, wenn das Haus nur mit dem PKW zu erreichen ist. Und schon heute liegen die reinen Fixkosten eines PKW höher als die Kosten einer Monatskarte für den öffentlichen Nahverkehr. Entsprechend überproportional hoch wird der Anteil an der gesamten finanziellen Belastung eines Haushalts, wenn ein zweiter PKW benötigt wird und große Entfernungen zurückgelegt werden müssen. Etwas günstiger ist die Situation, wenn das Haus im Einzugsbereich einer Stadtbahn oder S-Bahnlinie liegt (vgl. Abb. 2.4).

**Abb. 2.4: Stadt-Leben rechnet sich**

| Stadt-Leben rechnet sich       | Alle Summen in Euro. Zugrunde liegende Annahme: Baufinanzierung Zins + Tilgung 7%, Fixkosten PKW 100 Euro/Monat, Fahrtkosten 35 Cent/km (Angabe für untere Mittelklasse lt. ADAC), Monatskarte Stadtbahn 30 Euro, Teilauto 10 Euro/Monat Grundgebühr plus 70 Euro/Monat Kilometergeld (Erfahrungswert). |         |                          |  |
|--------------------------------|---|---------|--------------------------|--|
| Kosten Haus + Grundstück       | 150.000   | 200.000 | 250.000                  | 250.000                                      |
| Entfernung zum Arbeitsplatz    | 20 km   | 10 km   | 5 km                     | 5 km   |
| Anzahl benötigter PKW          | 2   | 2       | 1 (+2 Monatskarten ÖPNV) | 3 Monatskarten ÖPNV, Teilauto Mitgliedschaft |
| Kosten Baufinanzierung (Monat) | 875   | 1.170   | 1.460                    | 1.460  |
| Fahrtkosten (Monat)            | 795   | 510     | 250                      | 170  |
| Gesamtkosten (Monat)           | 1.670   | 1.680   | 1.690                    | 1.630  |

Quelle: Susanne Dahm, pakora.net - Netzwerk für Stadt und Raum

Die LBS Bausparkasse Hamburg hat bereits im Jahr 1999 die Gesamtkosten der Eigentumsbildung an Wohnstandorten in Hamburg und im Umland untersucht. Ergebnis: Die höheren Fahrtkosten für das Pendeln mit dem PKW nach Hamburg übertreffen oftmals den Finanzierungsvorteil für eine Immobilie im Umland.



Werbeplakat zum Eigenheimbau. Trotz der insgesamt rückläufigen Immobiliennachfrage und des entsprechenden Preisverfalls wird weiterhin für das „Eigenheim im Grünen“ geworben.

Diese stark lageabhängigen Kosten beeinflussen mittelbar natürlich auch den Wert von Immobilien, z.B. im Hinblick auf zu erwartende Subventionskürzungen oder auf die Altersvorsorge. Wegen der insgesamt rückläufigen Immobiliennachfrage und des entsprechenden Preisverfalls gelten Immobilien in Randlage somit schon heute längst nicht mehr als sicherste Form der Altersvorsorge. Darauf weisen die Bausparkassen in ihrer Werbung leider nicht hin.

### Tipps zum Weiterlesen

Vertiefte Informationen zu diesem Thema und Hinweise auf die oben erwähnten Studien finden Sie im Internet unter [http://www.nabu.de/m01/m01\\_01/03371.html](http://www.nabu.de/m01/m01_01/03371.html)

Deutschland 2020. Die demografische Zukunft der Nation. Steffen Kröhnert, Nienke van Olst und Reiner Klingholz, hrsg. vom Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung, Berlin 2004.

Ecoplan (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Studie im Auftrag des Schweizerischen Bundesamtes für Raumentwicklung, Bern.

Forschungsprojekt „Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Im Internet: [http://www.bbr.bund.de/aufbau-ost/infrastruktur/infrastruktur\\_index.html](http://www.bbr.bund.de/aufbau-ost/infrastruktur/infrastruktur_index.html)

Gesamtkostenvergleich von Wohnstandorten in der Stadt und im Umland Hamburgs, Landesbausparkasse Hamburg, Hamburg 1999, im Internet: <http://www.lbs.de/hamburg/immobilien/studien/pendlerstudie-1999/einleitung?re=3106&uv=11383524176989>



Dieses Warenverteilzentrum nimmt allein 35 ha Fläche ein und ist damit eines der größten in Europa.

### 3 Ursachen und Hintergründe des Landschaftsverbrauchs: Wieso, weshalb, warum?

#### „Wohnen im Grünen“:

Viele Wohnungen und Wohngebiete sind wegen Lärm und Verkehrsproblemen nicht mehr attraktiv. Außerdem fehlen in vielen Zentren Grünanlagen und sonstige Freiräume. Deshalb ziehen viele Menschen in die Außenbezirke, Vororte und Stadtumlandgemeinden. Meist handelt es sich dabei um bestehende oder werdende Familien. Durch die ländlichere Lage wollen sie ihren Kindern viel Freiraum, eine gesunde Umwelt und insgesamt eine gute Wohnumfeldqualität bieten. Außerdem möchten sich manche von einem eventuell schwierigen sozialen Umfeld absetzen und lieber unter ihresgleichen leben. Dabei vergessen viele, dass das eigene Häuschen "im Grünen" bald selbst von Häusern und Straßen umgeben sein wird. Manche der Probleme, denen man zu entfliehen gedachte holen einen ein; bislang ungekannte Lasten, wie die vorne erläuterten Kosten und Risiken, kommen hinzu. Freizeit, die man gemeinsam mit den Kindern im Grünen verbringen wollte, benötigt man für die regelmäßigen, oft weiten Strecken zu Schule, Kindergarten, Sportverein, Arzt und Einkaufen und natürlich für den Weg von und zur Arbeit.

#### Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten:

Trotz Bevölkerungsrückgang steigt wegen der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte die Zahl der Haushalte insgesamt. Dieses Phänomen allein führt zu einem höheren Flächenverbrauch, weil bei mehr Haushalten mehr Küchen, Flure und Bäder benötigt werden. Ein weiteres Problem ist der Mangel an großen Wohnungen im innerstädtischen Bereich, so dass Familien sich teilweise gezwungen sehen „nach draußen“ zu ziehen.

Hinzu kommt allerdings, dass wir bestehende Gebäude nicht effizient nutzen oder die Ressource Fläche schlicht zu großzügig in Anspruch nehmen. Viele allein stehende ältere Menschen bleiben mangels (preisähnlicher) Alternative in ihren (zu) großen Wohnungen, obwohl sie diese gar nicht mehr in vollem Umfang nutzen. Viele Parkplätze sind aus eigentums- oder nutzungsrechtlichen Gründen entweder nur tagsüber oder nur nachts belegt. Viele Sport- und Grünflächen stehen aus ebensolchen Gründen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung.



Erheblicher Landschaftsverbrauch durch den Bau freistehender Einfamilienhäuser im Stadtumland sowie im ländlichen Raum.

**Preise der Ressource Boden:**

Demgegenüber werden immerfort neue Flächen erschlossen. Einen Acker zu überplanen und zu bebauen ist wesentlich einfacher als eine alte Gewerbebrache zu revitalisieren, denn dort gibt es mitunter Probleme mit Eigentümern, Altlasten oder benachbarten Nutzungen. Die im Umland der Städte und im ländlichen Raum niedrigen Immobilienpreise führen dazu, dass Flächen verschwendet werden: Flachbauten, freistehende statt miteinander verbundene Gebäude, überdimensionierte Parkplätze, Erschließungsflächen und Nebenanlagen sind das zu beklagende Ergebnis. Eigentümer von neu erschlossenen Flächen profitieren zudem vom Planungswertgewinn.

**Staatliche Fördermittel:**

Staatliche Fördermittel sind ein wesentlicher Grund für den anhaltenden Landschaftsverbrauch. Allein die Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Regionale Wirtschaftsstruktur“ tragen nach Berechnungen des Umweltbundesamtes mit ca. 2,7 ha/Tag zur Flächenneuanspruchnahme bei. In der Hoffnung auf die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze weisen viele Kommunen – angetrieben von der Aussicht auf steigende Einnahmen aus der Gewerbesteuer und oft unterstützt durch staatliche Fördermittel – großzügig Gewerbegebiete aus (vgl. Abb. 3.1). Betriebsverlagerungen auf neue Flächen werden selbst dann gefördert, wenn sie insgesamt keinen Zuwachs an Arbeitsplätzen bringen. Denn häufig gehen Arbeitsplätze, die an einem Ort geschaffen werden, andernorts verloren und nicht selten werden Betriebsverlagerungen mit Rationalisierungsinvestitionen verbunden, so dass am Ende sogar weniger Beschäftigte benötigt werden. Überprüft werden die Versprechungen der Unternehmen ohnehin im Nachhinein kaum.



Dieser überdimensionierte, flächenzehrende Parkplatz eines Forschungszentrums ist in unmittelbarer Nähe zum Schwäbisch-Fränkischen Wald in der freien Landschaft errichtet worden.

**Abb. 3.1: Ausweisung von Gewerbeflächen - Wunsch und Wirklichkeit**

|   |
|---|
| <p><b>Wunsch:</b><br/>Steuereinnahmen + Arbeitsplätze</p>   |
| <p><b>Wirklichkeit:</b><br/>Großräumiger Landschaftsverbrauch durch eingeschossige Bauweise<br/>Verlust von Landwirtschaftsflächen<br/>Überangebot durch kommunale Konkurrenz<br/>Kommunaler Subventionswettbewerb<br/>Hohe Kosten zur Erhaltung der Infrastruktur<br/>Kosten höher und Nutzen kleiner als erwartet</p> |

Quelle: Vortrag Prof. Dr. H. Vogtmann, Bundesamt für Naturschutz (2003): Naturschutz im Siedlungsbereich und in der Regionalentwicklung, Folie 25. Download: <http://www.bfn.de/09/weimar.pdf>

**Steuerliche Anreize:**

Steuerliche Anreize durch die Grundsteuer und Gemeindefinanzierung heutiger Prägung und die Entfernungspauschale unterstützen den Trend zur Zersiedlung der Landschaft. Unser Steuersystem fördert zudem einen spekulativen Umgang mit Grund und Boden, regt also dazu an, Grundstücke, die bereits erschlossen sind und ohne Probleme genutzt oder bebaut werden könnten, vom Markt fernzuhalten und stattdessen zusätzliches, eigentlich überflüssiges Bauland zu erschließen und auf den Markt zu bringen.



Großflächiges Industriegebiet – vom einstigen Wald ist nur noch der Rand übrig geblieben.

Fotos von links nach rechts: Klaus Leitdorf (Quelle: BN-Bozern, Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch, 2004)



Neubaugebiet am Ortsrand auf Kosten von Natur und Landschaft.

### Angebotsorientierte Planung:

Hinzu kommen die staatliche und die gemeindliche, stark angebotsorientierte Planung. In den Landes- und Regionalplänen ebenso wie in den kommunalen Bauleitplänen sind regelmäßig mehr Bau- und Verkehrsflächen dargestellt als innerhalb des Planungszeitraums tatsächlich benötigt werden. Ursachen dafür sind Wunschenken und die weit verbreitete und staatlich tolerierte Willkür bei der Ermittlung des Bedarfs. Den Planungen liegen nicht selten aus purer Hoffnung oder Fantasie genährte Annahmen über die Entwicklung der Einwohnerzahl oder die Zahl neuer Arbeitsplätze zugrunde, die dann als scheinbar objektiv ermittelt „verkauft“ werden.

### Übernahme der gemeindlichen Planung durch Investoren:

Viele kommunale Verwaltungen und deren politische Führung lassen sich zu leicht von außen manipulieren und von durchsichtigen Drohungen unter Druck setzen: Klopft ein Investor an die Tür, verspricht er Arbeitsplätze oder droht mit Arbeitsplatzabbau, so übernimmt er vielerorts auch gleich die gemeindliche Planung und passt sie seinen Wünschen an. Kaum eine Kommune wagt es da zu widersprechen und auf ihre Planungsziele, beispielsweise die Wiedernutzung einer Industriebrache zu verweisen, obwohl ja sie, nicht der Investor, die Planungshoheit über das Gemeindegebiet ausübt.



Hoher Flächenverbrauch durch Lkw-Schleusen und Rangierfläche.

### Fehlende zwischengemeindliche Abstimmung:

Auch eine zwischengemeindliche Abstimmung, welche diese Bezeichnung tatsächlich verdienen würde, findet in Deutschland nur selten statt. Viele Gemeinden betrachten die überörtliche Planung, in der Hauptsache also die Regionalplanung, als lästiges Übel, und verkennen auf diese Weise die darin liegenden Chancen. Zwischengemeindliche und regionale Planung verkommt zur Aufsummierung von Einzelwünschen. Die Chancen eines untereinander abgestimmten Vorgehens, wobei nicht alle alles haben müssen, aber umso mehr voneinander profitieren können, bleiben so ungenutzt.

### Allgemein verbreitete Autoverfügbarkeit:

Die PKW-Verfügbarkeit in großen Bevölkerungsteilen fördert das autoorientierte Planen, Bauen und Erschließen. Nur durch den PKW, als individuell verfügbares Transportmittel, sind weitflächige Siedlungsteile (gleichgültig ob für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen oder Freizeit) erschließbar und damit nutzbar. Gleichzeitig stärkt die suburbanisierte Siedlungsweise wieder die Abhängigkeit vom PKW.

### Tipps zum Weiterlesen

Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch, Reihe „Bund Naturschutz Forschung“, Band 9, 2004, hrsg. vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. (mit Beispielen aus Bayern, Baden-Württemberg und Thüringen), ISBN 3-9808986-2-8, im Internet: <http://www.bund-naturschutz.de/projekte/flaechenaktion/index.html>

BUND-Position „Zukunftsfähige Raumnutzung“. Boden gut machen! Die BUND-Position gibt es im BUND-Versand, Bestell-Nr. 11.040, oder im Internet: [http://www.bund.net/lab/reddot2/pdf/Position\\_Raumnutzung\\_5.pdf](http://www.bund.net/lab/reddot2/pdf/Position_Raumnutzung_5.pdf)



Ressourcensparendes und umweltgerechtes Wohnen in einer Wohnsiedlung in Münster.

## 4 Handlungsbedarf beim Bund und den Ländern

Wirtschaftswachstum und Wohlstand müssen auf Dauer mit weniger Ressourceneinsatz gesichert werden. Dazu gehört auch die Entkopplung vom Landschaftsverbrauch (vgl. Abb. 4.1 auf der nächsten Seite). Bund, Länder und Kommunen sind gemeinsam gefordert, ein Maßnahmenkonzept zu entwickeln, mit dem das „30-Hektar-Ziel“ im Jahr 2020 erreicht wird.

Vor allem ist eine ökologische Reform des Gemeindefinanzsystems erforderlich, welche die Grundsteuer, die Gewerbesteuer, den Einkommensteueranteil und den kommunalen Finanzausgleich umfassen muss. Die Struktur der heutigen Gemeindefinanzierung bewirkt eine positive Wechselbeziehung zwischen Flächeninanspruchnahme und den Einnahmen der Gemeinden durch die Gewerbesteuer und den kommunalen Anteil an der Einkommensteuer. Die Gemeinden stehen also heute bei ihren Flächenentscheidungen vor der Wahl zwischen der ertraglosen Vorhaltung von Freiflächen und einer zumindest potenziell fiskalisch ergiebigen Ausweisung von Bauland – was freilich

### Eckpunkte eines Maßnahmenkonzepts:

- Ökologische Gemeindefinanzreform.
- Auf den Siedlungsbestand konzentrierte Förderpolitik.
- Zukunftsweisendes Planungsrecht.
- Starke Raumordnung und Landesplanung.
- Kostentransparenz und verursacherbezogene Kostenanlastung bei der Neuausweisung von Bau- und Verkehrsflächen.
- Nachhaltige Verkehrspolitik.
- Bewusstseinsbildung.



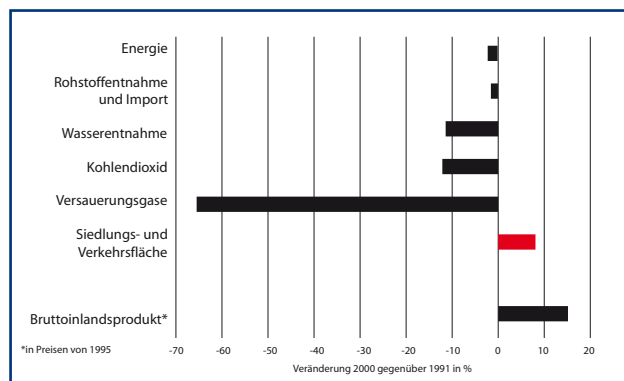
Dicht bebaute Innenstadt Weiden, Bayern mit hoher urbaner Qualität.



Stadteilpark Plagwitz, Leipzig: Die Revitalisierung des Stadtteils Plagwitz stellte von Beginn an eine der zentralen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Leipzig dar. Um dem wirtschaftlichen Strukturwandel zu begegnen, die Attraktivität des Gebietes wieder herzustellen und die qualitativ herausragende Bausubstanz zu erhalten, integrierte die Stadt Leipzig das Planungsgebiet in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept. Inzwischen steigt das Image dieses gründerzeitlichen Stadtteils und er wird von der Bevölkerung bewusst wahrgenommen.

noch nichts über die (Un-)Wirtschaftlichkeit der Flächenexpansion aussagt! Ziel muss es sein, künftig die Gemeinden dafür zu belohnen, wenn sie ihre Bestandsgebiete verbessern und aufwerten, wenn sie in Grünräume, Fußwege oder Stadtplätze investieren. Statt finanzieller Anreize zur Zersiedelung bedarf es solcher zum Flächensparen und zur Innenentwicklung. Ökologische Leistungen, wie der Erhalt von Freiflächen oder die Vorhaltung von Retentionsflächen in hochwassergefährdeten Gebieten, müssen künftig abgegolten werden. Das unwirtschaftliche Erschließen neuer Baugebiete darf nicht mehr länger durch Kompensationszahlungen des Staates und der Steuer- und Gebührenzahler ausgeglichen werden.

**Abb. 4.1 Flächeninanspruchnahme noch an Wirtschaftswachstum gekoppelt**



Im Vergleich zu anderen Themenfeldern der Umwelt- und Nachhaltigkeitsdiskussion ist der Flächenverbrauch zunehmend. Die dargestellten Daten beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet. Quelle: Stefan Siedentop 2005, Daten: Destatis

Dafür bedarf es auch einer Umkehr in dem für Boden, Fläche und Immobilien relevanten Fördersystem des Bundes und der Länder. Die Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgaben finanzieren – vielfach erst ermöglicht durch Mittel der EU – noch zu häufig flächenzehrende Projekte. Hier gilt es umzusteuern auf die ausschließliche Förderung von bestandserhaltenden Projekten sowie von Vorhaben, die innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen durchgeführt werden. Neben der Entfernungspauschale gehören auch die Abschreibungsfristen für Immobilien und die Grunderwerbsteuer in ihrer jetzigen Ausgestaltung auf den Prüfstand. Die Flächenbedarfsermittlung der Kommunen muss bundeseinheitlich geregelt und strenger überprüft werden. Die Genehmigung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplänen muss künftig wesentlich restriktiver gehandhabt werden. Wichtig wäre zudem, die Kommunen stärker zur Aufstellung von kommunalen Brachflächen- und Baulückenkatastern anzuhalten.

Die Länder sollten ihre Zuständigkeit für die Landesplanung nutzen und entsprechende Weichen in Richtung Innenentwicklung, lebendige Orte und eine Stadt der kurzen Wege stellen. Als beispielhaft darf hier die Anfang 2006 angekündigte Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen gelten, den großflächigen Einzelhandel ab 1.200 Quadratmeter Geschossfläche in die urbanen Zentren, statt wie bisher auf die grüne Wiese zu verweisen.

Bei der Neuausweisung von Bau- und Verkehrsflächen müssen künftig die Kosten und Folgekosten, die auf die öffentliche Hand und den Steuer- und Gebührenzahler zukommen, ermittelt und veröffentlicht werden. Das schafft die nötige Transparenz im Vorfeld planerischer Entscheidungen und wird dazu beitragen, Kommunen und Bürger vor teuren Fehlplanungen zu bewahren. Arbeitsplatzversprechungen müssen zudem im Nachhinein überprüft werden.



Lebendiges Innenhofleben in Gievenbeck-Südwest, Münster.

## 5 Der kommunale Handlungsspielraum: Größer als manche denken

Der enorme Handlungsbedarf auf Seiten des Bundes und der Länder darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Städte und Gemeinden bereits unter dem Status quo über einen beachtlichen Handlungsspielraum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfügen. Viele Kommunen schöpfen diesen Spielraum und die Möglichkeiten, die ihnen zur Verfügung stehen, bei weitem nicht aus.

Das im Grundgesetz verankerte kommunale Selbstverwaltungsrecht erlaubt es jeder Stadt und Gemeinde alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung selbst zu regeln, vorausgesetzt sie hält sich dabei an Recht und Gesetz. Dazu zählt auch und besonders das Recht zur Planung der Art der Bodennutzung und der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, bekannt unter der Bezeichnung „kommunale Planungshoheit“.

Hinzu kommt der ebenfalls recht weitgehende finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinden. Sie sind für die Aufstellung ihres Haushalts selbst verantwortlich und können eigene Steuern und Gebühren erheben. Sie können Vereine und Verbände, gute Ideen und Initiativen oder Investitionen finanziell, organisatorisch oder ideell fördern. Und sie tragen Verantwortung für das kommunale Vermögen an Grund und Boden und können eine eigene Bodenhaushaltspolitik betreiben.

### **Wichtiger Hinweis – Die Crux mit den „guten Beispielen“**

Auf dieser und den folgenden Seiten werden aus Städten und Gemeinden verschiedener Bundesländer „gute Beispiele“ vorgestellt, um zu zeigen, was in den Kommunen heute schon alles getan werden kann. Das heißt leider nicht, dass die genannten Kommunen auch sonst oder in jeder Hinsicht so vorbildlich handeln wie es das jeweilige Beispiel nahe legt. Damit Kommunen künftig über gute Beispiele hinaus umfassend und dauerhaft nachhaltig mit der Fläche umgehen, bedarf es der geschilderten veränderten Rahmensetzung.

#### **Gutes Beispiel: Stadt Lübeck, Aegidienhof, Schleswig-Holstein**

Das Gebäudeensemble Aegidienhof liegt inmitten der historischen Altstadt von Lübeck. Bereits Ende der 1980er Jahre entwickelte eine Interessentengruppe Pläne für ein gemeinschaftliches Wohn- und Arbeitsprojekt und erwarb die Gebäude von der Stadt. Umbauten und Umnutzungen wurden bis 2002 fertig gestellt. Das Ensemble umschließt heute einen gemeinsam genutzten, autofreien, ensiegelten und begrünten Innenhof. Der Hof steht der Nachbarschaft im Lübecker Aegidienviertel offen.

Der Zusammenschluss von Privatleuten und Gewerbetreibenden schuf eine „Oase“ mitten in der Stadt, die vielen Menschen Wohnraum und Arbeitsplätze bietet und durch kulturelle und gewerbliche Angebote das umliegende Stadtviertel bereichert. Insgesamt sind 45 Wohnungen für ca. 80 Bewohner und 17 Gewerbeeinheiten mit ca. 40 Arbeitsplätzen entstanden. Für die Bewohner wurden ein Gemeinschaftsraum mit Kulturcafé, mehrere Fahrradkeller und eine Sauna errichtet. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die Häuser mit Wärme und Strom, eine Zisterne sammelt Regenwasser, das zur WC-Spülung verwendet wird.

Im Internet: <http://www.aegidienhof-luebeck.de/>



In einem Wohngebiet in Rheinbach entstehen Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Rahmen eines Innenentwicklungsprojektes.

**Gutes Beispiel: Innenentwicklung in der Stadt Delmenhorst, Niedersachsen**

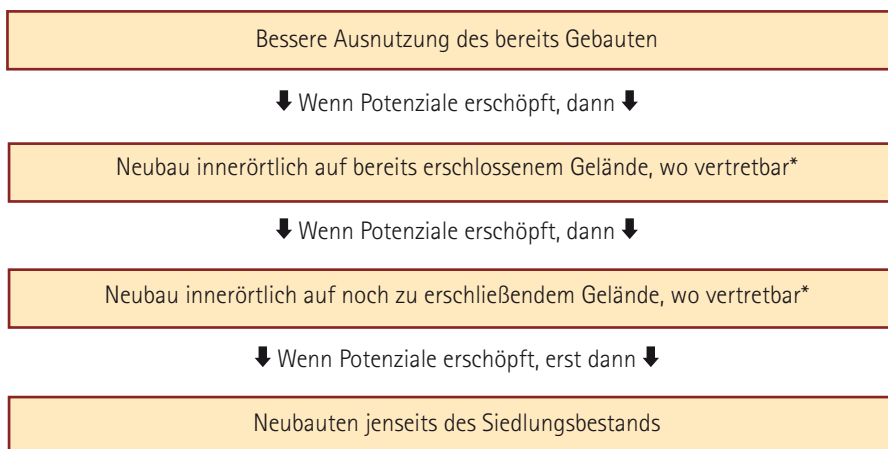
Die Stadt Delmenhorst arbeitet seit vielen Jahren erfolgreich daran, die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Bauland im besiedelten Bereich auszuschöpfen. Die Stadt betreibt eine langfristig angelegte Innenentwicklung. Dazu greift sie seit vielen Jahren regelmäßig auf das Instrument der Umlegung zurück, wirbt Städtebaufördermittel ein, erstellt städtebauliche Rahmenpläne, mobilisiert Eigentümer und findet Investoren. Ein großes Vorhaben in diesem Zusammenhang stellt die Wiedernutzung des Geländes einer ehemaligen Wollkämmerei dar. Im Internet: <http://www.delmenhorst.de/nordwolle/>

**5.1 Grundlegende kommunale Beschlüsse und informelle Planungen**

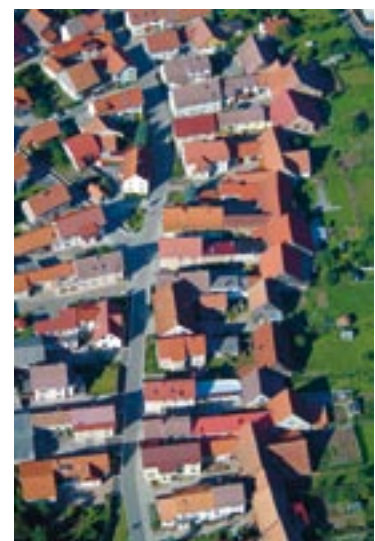
Die Gemeinden können jederzeit Grundsatzbeschlüsse mit sich selbst bindenden Auflagen fällen oder im Rahmen informeller Planungen Vorfestlegungen treffen, die sie bei späteren formellen Planungen berücksichtigen. In der Regel bilden solche Beschlüsse und Planungen öffentliche Diskussionen ab oder führen sie zu einem vorläufigen Abschluss. So spielen sie im Rahmen der „Lokalen Agenda 21“ eine vergleichsweise große Rolle. Einleitende Rohtextbeispiele finden Sie im Serviceteil/Übersicht 8 dieses Leitfadens.

Grundsatzbeschlüsse mit der Festlegung allgemeiner Ziele und Entwicklungsabsichten können die Gemeinde immer wieder aufs Neue daran erinnern, einen einmal eingeschlagenen Weg auch fortzusetzen.

Geht es um Grundsatzbeschlüsse für die nachhaltige bauliche Entwicklung der Kommunen, so sollte generell das Folgende gelten (vorausgesetzt wird stets eine intensive interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit):



\* Zur Einschätzung der Vertretbarkeit siehe Checkliste Brachflächenentwicklung im Serviceteil/Übersicht 7



Sehr flächensparende Bauweise mit eigenem Innenhof auf jedem Anwesen. Jüchsen, Thüringen

Fotos von oben nach unten: Kerstin Bohmsack; Klaus Leidorf (Quelle: BN-Bayern: Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch, 2004)





*Autofreie Wohnsiedlung Weißenburg/"Hindenburgkaserne", Münster, gekennzeichnet durch flächen- und kostensparende Erschließungsanlagen sowie kostengünstige verdichtete Wohnbebauung bei hoher Wohnumfeldqualität. Auf rund 2,7 Hektar werden 196 Miet- und Eigentumsprojekte (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) errichtet.*

**Im Themenfeld Planen & Bauen kommen u.a. folgende Grundsatzbeschlüsse in Frage:**

- ...zur Erreichung eines bestimmten Flächenverbrauch-Reduktionsziels (abgeleitet aus dem „30-Hektar-Ziel“ der Bundesregierung),
- ...über Flächen sparende und ökologische Bauweisen kommunaler Bauten einschließlich entsprechender Sanierung und Wiedernutzung des kommunalen Gebäudebestands,
- ...über die Einrichtung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters,
- ...über ein in einem öffentlichen Diskussionsprozess erarbeitetes Leitbild, ein Entwicklungskonzept zur Stadtentwicklung oder einen Innenentwicklungsplan – beispielsweise zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans oder als eine der Voraussetzungen, um in den Genuss staatlicher Fördermittel beispielsweise für den Stadtumbau zu kommen,
- ...zur Einrichtung eines Kompensationsflächenpools,
- ...über freiwillige Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehen (siehe Kapitel 6 „Bürgerbeteiligung“),
- ...über die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an Planungsprozessen.

**Ein guter Grundsatzbeschluss weist folgende Merkmale auf:**

- Er fußt auf einer breiten öffentlichen Erörterung.
- Er benennt eindeutige Ziele und Etappenziele („Meilensteine“).
- Er enthält einen Zeit- und Maßnahmenplan.
- Er benennt die zur Umsetzung nötigen Mittel.
- Er verteilt Verantwortung und Zuständigkeiten.
- Er sagt wie die Erreichung von Zielen und Etappenzielen gemessen wird.
- Er kündigt an, wann und in welcher Form über die Zielerreichung berichtet wird.

Um einen Beschluss mit Leben füllen zu können und zu nennenswerten Ergebnissen zu gelangen, ist im Rahmen der Haushaltsberatungen der Gemeinde stets darauf zu achten, dass auch tatsächlich genügend Mittel (Planungsmittel, Personal etc.) zur Verfügung stehen.



**Flächennutzungsplan mit Zeichenerklärung**

Quelle: Stadt Münster, Amt f. Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

**Zeichenerklärung:**

|  |                               |  |                     |
|--|-------------------------------|--|---------------------|
|  | Allgemeine Siedlungsbebauung  |  | Begegnungszentrum   |
|  | Gewerbe/Industrie             |  | Krankenhaus         |
|  | Militärischer Bereich         |  | Schule              |
|  | Versorgung                    |  | Kirche              |
|  | Freifläche/Acker              |  | Friedhof            |
|  | Grünanlage                    |  | Einkaufen           |
|  | Wald                          |  | Ballsport/Fußball   |
|  | Gewässer                      |  | Freibad             |
|  | Flächennutzungsplan           |  | Hallenbad           |
|  | Gebietsentwicklungsplan o. A. |  | Golfanlage          |
|  | Stadtteilgrenze               |  | Reiten              |
|  | Eisenbahn                     |  | Tennis              |
|  | Geplante Eisenbahn            |  | Autobahn            |
|  | Bahnhof/Haltepunkt            |  | Hauptverkehrsstraße |
|  | Geplanter Haltepunkt          |  | Verbindungsstraße   |
|  |                               |  | Geplante Straße     |

Die grundsätzlichen Entscheidungen über die künftige städtebauliche und räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets trifft die Gemeinde mit ihrem Flächennutzungsplan. Daher sollte auf diesen Plan das Hauptaugenmerk gelegt werden.

**5.2 Der Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, auch vorbereitender Bauleitplan oder im Behördenjargon schlicht FNP oder F-Plan genannt, ist der Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet. In ihm dargestellt sind u.a. alle Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Versorgungsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Grünflächen, Waldflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – und zwar jeweils sowohl die bestehenden als auch die geplanten. Er wird vom Gemeinderat beschlossen und vom Land genehmigt. Wird ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt, dann ist darauf zu achten (zumal von Gesetzes wegen erforderlich), dass entweder ein aktueller Landschaftsplan für das Gemeindegebiet vorliegt oder parallel zum FNP erarbeitet wird, damit die Belange von Natur und Landschaft angemessen und frühzeitig in die Planung einfließen können (nähere Ausführungen in Kapitel 5.4).

Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne unter Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Baugesetzbuch detailliert geregelt (§ 3 BauGB, näheres im Serviceteil/Übersicht 6). Jede Gemeinde ist frei, über das gesetzlich geforderte Mindestmaß an Bürgerbeteiligung hinauszugehen. Viele Gemeinden nutzen dies, um mit der Bürgerschaft intensiv über die Perspektiven der Gemeindeentwicklung ins Gespräch zu kommen.



Das Werbeschild steht schon seit Längerem. In der relativ abgelegenen Gegend ist ein geringer Bedarf an Gewerbeflächen zu erwarten.

Foto: Lutz Ribbe



Typische Dorfrandlage, Vachdorf, Thüringen.

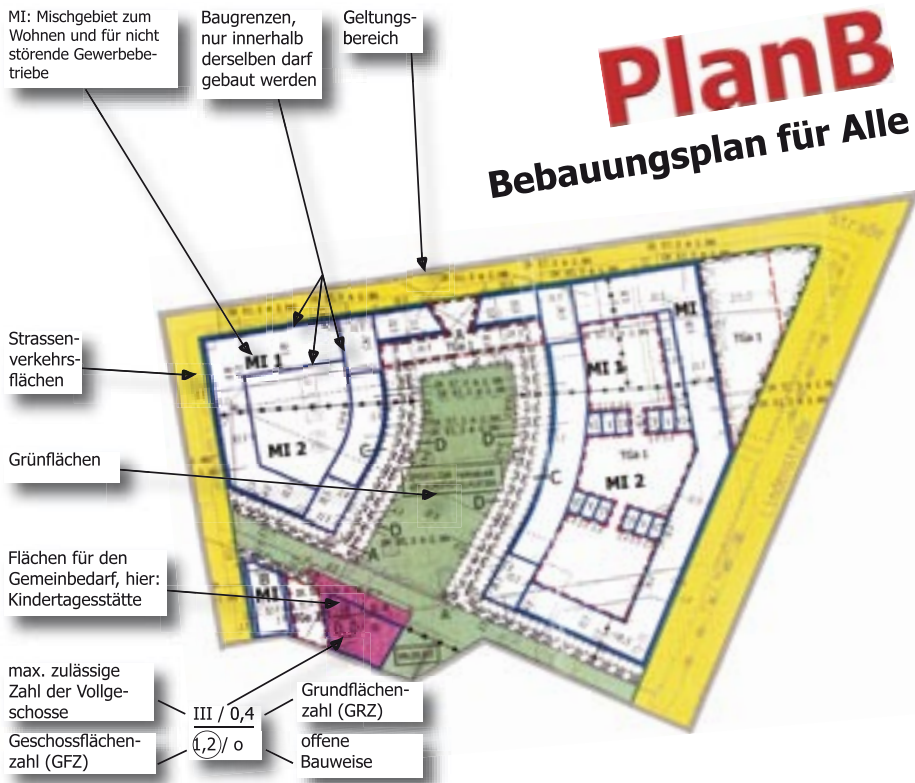
### Was ist zu tun:

- Wird der Flächennutzungsplan in Ihrer Gemeinde neu aufgestellt oder hat er sich Ihres Erachtens überholt, so prüfen Sie insbesondere die seinerzeit zugrunde liegenden bzw. die von der Gemeinde neu angenommenen Flächenbedarfe. (Weitere Informationen finden Sie im Kapitel 5.6 dieses Leitfadens).
- Neuausweisungen von Bau- und Verkehrsflächen werden häufig zu leichtfertig akzeptiert, wenn es sich bei den betroffenen Freiflächen um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Daher sollten alle Neuausweisungen von Bau- und Verkehrsflächen sehr genau hinterfragt und darauf überprüft werden, ob gerade diese Flächen überbaut werden müssen.
- Die Erstellung eines umfassenden Innenentwicklungsplans, ohne den heute keine Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mehr auskommt, ist unabdingbar. Denn bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist ein vollständiger Überblick über die Bauflächenpotenziale im Bestand, also im Innenbereich, erforderlich, um verlässliche Aussagen darüber treffen zu können in welchem Umfang überhaupt neue Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. Auf der Grundlage eines entsprechenden Brachflächen- und Baulückenkatasters trifft der Innenentwicklungsplan Aussagen darüber wie die einzelnen Flächen entwickelt werden sollen.
- Wenn der Flächennutzungsplan Ihrer Gemeinde nur geändert werden soll, im Übrigen aber mehr als zehn Jahre alt ist, so sollte seine Neuaufstellung in Betracht gezogen werden. Für nicht wenige Gemeinden wäre eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sinnvoll, weil über Jahre hinweg eine Vielzahl von Änderungsverfahren erfolgte. Der Plan und die Annahmen, auf denen er einmal beruhte, haben dann nur noch wenig mit der Wirklichkeit zu tun.
- Eine umfassende, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinausgehende Beteiligung der Öffentlichkeit bietet die Chance einer breiten, viele BürgerInnen und Akteure einbeziehenden Diskussion über die künftige Entwicklung der Gemeinde.

### Gutes Beispiel: Zukunft Freiburg – Flächennutzungsplan 2020

Die Stadt Freiburg i. Br. ist bei der Neuaufstellung ihres FNP beispielsweise so vorgegangen: Schon im Vorfeld der Neuaufstellung wurde in zahlreichen Veranstaltungen über die Ziele der Stadtentwicklung diskutiert. Über einen Zeitraum von rund drei Jahren konnten sich dann die Bewohner der Stadt an der Flächennutzungsplanung beteiligen, von der Leitzielfindung bis zur Erörterung der Entwicklung einzelner Stadtteile. Dazu hat die Stadt eigens eine direkt beim Oberbürgermeister angebundene Projektgruppe ins Leben gerufen. Eine Vielzahl moderierter öffentlicher Veranstaltungen, breit gestreute Veröffentlichungen, öffentlich erörterte Szenarien über künftige Flächenbedarfe, ein transparentes Vorgehen der Verwaltung und eine intensive Bewertung der Bauflächenpotenziale im Bestand kennzeichnen das vorbildliche Vorgehen der Freiburger. Ziel der Stadt ist es, die im alten, noch bis etwa Mitte 2006 gültigen FNP ausgewiesenen Neubauflächen um ein Viertel zu reduzieren. Bis zum Jahr 2020 würde demnach weniger Fläche verbraucht als es die Planer vor 25 Jahren bis 1995 für notwendig gehalten haben! Im Internet: <http://www.freiburg.de/1/1/121/index.php>

Der Flächennutzungsplan ist für alle Behörden bindend, entwickelt aber keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, abzuleiten.



# Plan B

## Bebauungsplan für Alle

| Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans |   |
|--|---|
| WA   | Art der baulichen Nutzung<br>Ein Katalog der Baunutzungsverordnung von 11 verschiedenen Baugebtsarten (Wohn-, Misch-, Kern-, Industrie-, Gewerbegebiete u.a.) regelt, welche Nutzung in einem bestimmten Gebiet zulässig ist.   |
| MI   |   |
| OK = 57,00 m ü.NN.<br>III                    | Maß der baulichen Nutzung<br>Das Nutzungsmaß wird auf verschiedene Weise festgesetzt. max. zulässige Werte können angegeben werden für:<br>• Gebäudeoberkanten<br>• Zahl der Vollgeschosse<br>• Flächenanteil des Grundstücks, der bebaut werden darf (GRZ)<br>• Summe der Geschossgrundflächen pro Grundstücksfläche (GFZ) |
| GRZ 0,4<br>GFZ 1,2                           |   |
| o / g  | Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche<br>• offene / geschlossene Bauweise, d.h., mit oder ohne seitlichem Abstand der einzelnen Gebäude<br>• Baulinien / -grenzen<br>Baulinien sind zwingend für den Gebäudestandort einzuhalten, Baugrenzen geben einen Raum vor, innerhalb dessen das Gebäude errichtet werden muss.     |
|  |   |
| Verkehrsfläche                               | Verkehrsflächen<br>Alle Baugrundstücke müssen durch öffentliche oder private Verkehrsflächen erschlossen werden.  |
|  |   |
| Versorgungsflächen                           | Für die Abwasser- und Entsorgung sowie die Energieversorgung müssen Flächen bereitgestellt werden.  |
| öffentliche Grünfläche                       | Grünflächen, z.B.<br>• Kinderspielplätze<br>• Parkanlagen<br>• Dauerkleingärten   |

© November 2003, Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

### 5.3 Der Bebauungsplan

Für eine Neubebauung ausschlaggebend ist der Bebauungsplan, kurz B-Plan. Er enthält verbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Bereiche, die Verkehrs- und Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, und er bestimmt, welche baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück zulässig sind. Ein B-Plan ist immer dann nötig, wenn für eine Fläche noch kein Baurecht besteht, also insbesondere, wenn eine größere Freifläche erschlossen und bebaut werden soll. Einzelheiten können der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung entnommen werden (siehe Taschenbuchausgabe des Baugesetzbuches). Kap. 7.4 enthält eine Liste von aus Naturschutzsicht empfehlenswerten Festsetzungen.

Damit die Belange von Natur und Landschaft angemessen und frühzeitig in die Planung einfließen können, ist darauf zu achten, dass für das Plangebiet auch ein Grünordnungsplan erstellt wird oder dass diese Belange auf andere geeignete Art und Weise planerisch dargestellt werden. Wie beim Flächennutzungsplan besteht auch bei der Aufstellung eines B-Plans die Möglichkeit, dass die Gemeinde die Öffentlichkeit stärker an der Planung beteiligt als es gesetzlich gefordert ist (siehe hierzu Kapitel 6 bzw. Übersicht 6 im Serviceteil). Einige Städte stellen ihre B-Pläne im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung schon ins Internet, so z.B.: Düsseldorf (<http://www.duesseldorf.de/planung/index.shtml>) und Bamberg (<http://www.bamberg.de/stadtplanungsamt/>).

Die Bebauungspläne werden von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Nach Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung rechtsverbindlich.

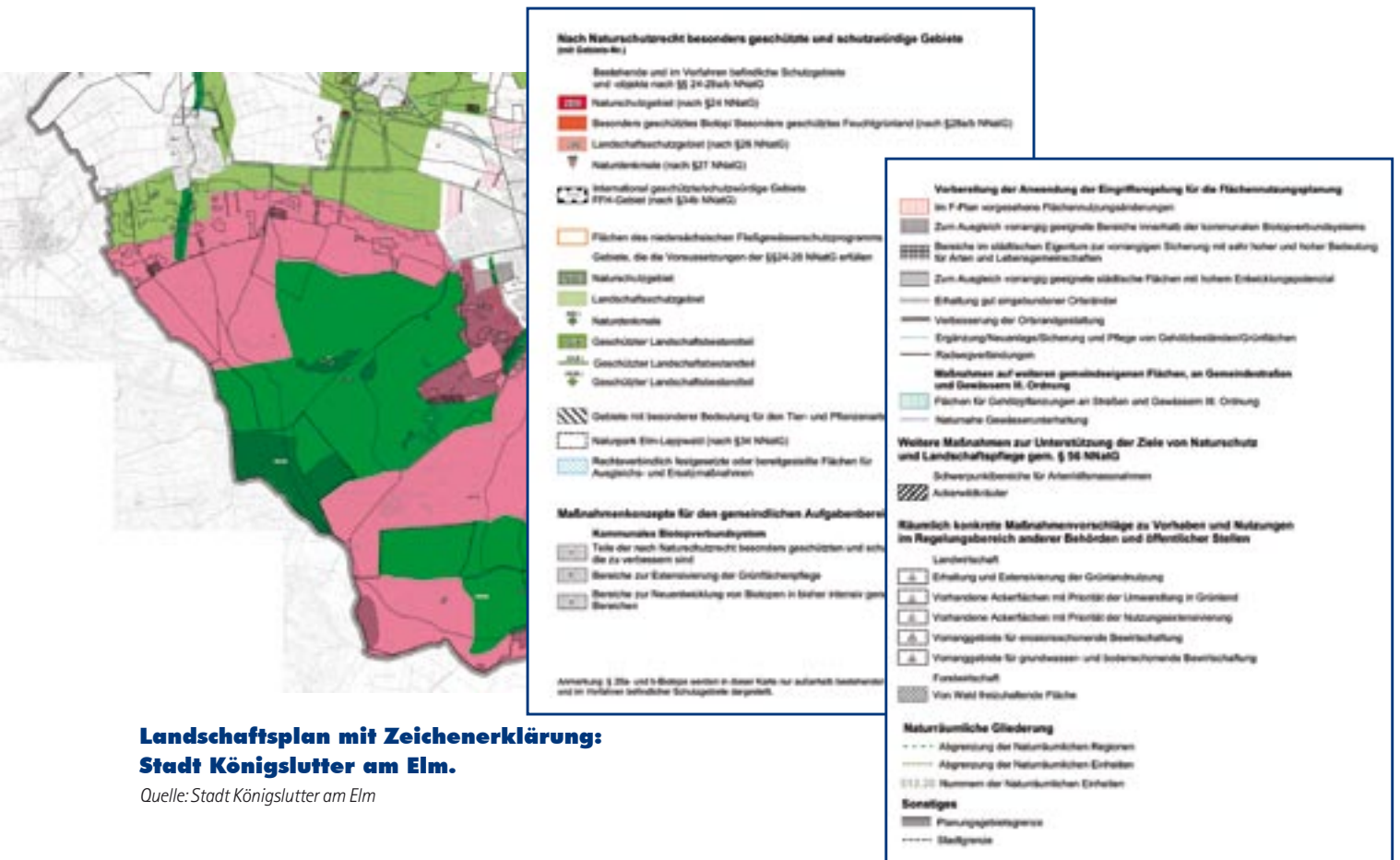
### Bebauungsplan

Quelle: Plan B - Bauleitplanung für Alle, 2003. Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V., Skalitzer Str. 57, 10997 Berlin, E-Mail: kreuzberg@t-online.de.

### Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen festgesetzt:

- die Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbegebiet),
- das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschoss- und Grundflächenzahl, Höhe, Zahl der Vollgeschosse),
- die Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise),
- die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche,
- die örtlichen Verkehrsflächen,
- Grün-, Erholungs- und ggf. Ausgleichsflächen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung (siehe nächster Abschnitt) ist in einem Umweltbericht darzulegen und gemeinsam mit dem Entwurf des Bauleitplanes (gilt für B-Plan und F-Plan gleichermaßen) sowie bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich auszulegen. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der nach dem Baugesetzbuch geforderten Begründung zum Bauleitplänenentwurf.



**Landschaftsplan mit Zeichenerklärung:  
Stadt Königslutter am Elm.**

Quelle: Stadt Königslutter am Elm

**5.4 Natur- und Umweltschutz im Städtebau**

Siedlungserweiterungen führen regelmäßig zu Umweltbelastungen und zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Gemeinde muss daher mögliche Beeinträchtigungen vorab prüfen und ggf. Vorkehrungen treffen, um die Beeinträchtigungen abzuwenden, zu mindern oder zu kompensieren. Dafür gibt es mehrere Instrumente und Verfahren, die ineinander greifen:

**Landschaftsplanung**

Grundsätzlich ist jede Gemeinde verpflichtet für ihr Gebiet flächendeckend einen Landschaftsplan aufzustellen und regelmäßig fortzuschreiben und dabei die Öffentlichkeit zu beteiligen. Der Landschaftsplan beschreibt und bewertet den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, formuliert die örtlichen Naturschutzziele und benennt die zu ihrer Realisierung erforderlichen Maßnahmen. Der Landschaftsplan ist damit zukunftsgerichtet und das entscheidende Pendant zum Flächennutzungsplan (FNP). Deshalb sollte der Landschaftsplan vorlaufend oder parallel mit dem FNP aufgestellt oder fortgeschrieben werden.

Vorrangige Aufgabe des Landschaftsplaners und der für die Landschaftsplanung zuständigen Stelle in der Verwaltung während der Aufstellung des FNP ist es daher, die geplanten Neubaugebiete und neuen Verkehrsflächen auf ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu untersuchen. Wo es aus Naturschutzsicht erforderlich erscheint, werden z.B. Vorschläge entwickelt, wie Planungen in ihrem Umfang reduziert oder auf verträgliche Innenbereichsflächen umgelenkt werden können. Wenn der FNP von den Zielen der Landschaftsplanung abweicht, ist dies nach dem Bundesnaturschutzgesetz von den Gemeinden zu begründen. Auch bei der Erstellung des Landschaftsplans sind viele Gemeinden dazu übergegangen, die Öffentlichkeit intensiver als gesetzlich gefordert zu beteiligen.

**Umweltprüfung**

Bauleitpläne sind in der Regel auch einer gesonderten Umweltprüfung zu unterziehen, deren Inhalte und Verfahrensschritte einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich geregelt sind (siehe Übersicht nächste Seite sowie Baugesetzbuch, Anlage zur Umweltprüfung, abgedruckt in Übersicht 4 im Serviceteil). Im Gegensatz zum Landschaftsplan, der neben der Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft auch eine Perspektive für die künftige Entwicklung zeigt, handelt es sich bei der Umweltprüfung um ein Instrument zur Bewertung eines Planes. Bei dieser Bewertung greift die Umweltprüfung selbstverständlich zu großen Teilen auf die Landschaftsplanung zurück, bezieht neben den Auswirkungen auf Natur und Landschaft aber z. B. auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (etwa durch Lärm und Abgase) sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter mit ein. Wenn Sie im Rahmen des Scoping zur Umweltprüfung oder zu einem anderen Verfahrenszeitpunkt zu einer bestimmten Planung Stellung nehmen möchten oder als Naturschutzverband dazu aufgefordert werden, ziehen Sie Checkliste (Übersicht 7 im Serviceteil) und Fragestellungen (Übersicht 9, ebenfalls im Serviceteil) zu Rate und gehen Sie dabei auf Natur und Umwelt ebenso ein wie auf Kosten und Nutzen, Infrastruktur, Innenentwicklung, interkommunale Abstimmung und auf die der Planung zugrunde liegenden Prognosen! Anregungen, worauf Sie beim Verfassen einer Stellungnahme achten sollten, finden Sie auf Seite 31, „Stellungnahmen verfassen – gewußt wie!“



Ausgewiesenes Baugebiet.

### Verfahrensschritte der Umweltprüfung:

1. Screening: Klärung, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist.
2. Scoping: Festlegung des Untersuchungsrahmens unter Beteiligung der Öffentlichkeit.
3. Erstellung des Umweltberichts.
4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Umweltbehörden, ggf. der Nachbarstaaten.
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der planerischen Abwägung und Entscheidung unter Berücksichtigung von Planalternativen.
6. Bekanntgabe und zusammenfassende Erklärung zur Umweltprüfung.
7. Monitoring: Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen (zum eigentlichen Monitoring in den Jahren nach Planverwirklichung ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet).

### Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bauleitpläne, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, unterliegen der Eingriffsregelung. Dabei wird untersucht, ob und wie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts vermieden oder ausgeglichen werden können. Der Ausgleich wird festgelegt durch geeignete Darstellungen (im FNP) bzw. Festsetzungen (im B-Plan), und zwar in Übereinstimmung mit den örtlichen Naturschutzzielen, beschrieben im Landschaftsplan. Auf der Entscheidungsebene Baugenehmigung sind dann grundsätzlich keine Naturschutz-Nachforderungen mehr durchsetzbar. Bei der Eingriffsregelung im Zuge der Bauleitplanung gelten allein die einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften. Landesrechtliche Regelungen etwa über Ersatzzahlungen o.a. spielen hier keine Rolle.

Bei der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen, allen voran Ackerflächen, zur Ermittlung des nötigen Ausgleichs ist darauf zu achten, dass alle Funktionen, die diese Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben können, umfassend berücksichtigt werden. Das sind neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere die zahlreichen Regelungsfunktionen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt sowie für die Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, die Funktionen für den Klimaausgleich sowie das Natur- und Landschaftserleben. Bei einer ausschließlich die Biotopfunktion berücksichtigenden Betrachtungsweise werden geplante Neubaugebiete zu positiv gegenüber den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eingestuft. Der



Wohngebiet Arkadien in Steinheim (Baden-Württemberg). Ein Projekt, das Flächenrecycling und umweltgerechtes Wohnen zusammenbringt.

### **Regelmäßige Umweltberichterstattung und Erfolgskontrolle**

Schutz der freien Landschaft vor weiterem Siedlungswachstum nützt sowohl der Natur als auch dem Menschen mehr als eine auch noch so durchgrünte Neubausiedlung. Es lohnt sich also, die so genannte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung genau anzuschauen und zu hinterfragen!

Einige Gemeinden haben u.a. im Rahmen der Bewegung „Lokale Agenda 21“ damit begonnen, dem Rat und der Öffentlichkeit regelmäßig über die Umweltsituation Bericht zu erstatten – einschließlich Landschaftsverbrauch (welche Indikatoren dabei genau zu messen sind, darüber gibt Übersicht 5 im Serviceteil Auskunft). Das gibt den gewählten Vertretern und den Bürgern die Möglichkeit zu bewerten, ob und inwieweit zuvor beschlossene Ziele und realisierte Maßnahmen die gewünschte oder erhoffte Wirkung entfaltet haben. Ein gutes Beispiel dafür ist Tübingen, im Internet: [http://www.tuebingen.de/24\\_10268.html](http://www.tuebingen.de/24_10268.html), ein anderes Pfaffenhofen an der Ilm: <http://agenda21.pfaffenhofen.de>

### **Stellungnahmen verfassen - gewusst wie!**

#### **Ihre Stellungnahme sollte folgende Themen behandeln:**

- Hinterfragen Sie die Annahmen und Bewertungen, die der Planung zugrunde liegen. Fragen Sie nach nachvollziehbaren Planungsgrundlagen. (siehe Kapitel 5.6 und die Fragen in Übersicht 9/Serviceteil)
- Stehen dem geplanten Vorhaben möglicherweise ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde (vgl. Darstellung im Kapitel 5.1) oder Ziele der Regionalplanung entgegen? Steht die Planung in Widerspruch zum 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung?
- Wurden die Innenentwicklungspotenziale ermittelt, bewertet und ausgeschöpft, bevor (eine) neue Baufläche(n) erschlossen wird bzw. werden? (Siehe Darstellung in Kapitel 5.1 sowie Kapitel 7.1. und 7.2). Wird das Gebot zur Nutzungsmischung beachtet?
- Verlangen Sie, dass Kosten und Nutzen ermittelt und transparent gemacht werden. (siehe Kapitel 2.1)
- Überprüfen Sie die Bewertung der Schutzgüter. Achten Sie darauf, dass das Schutzgut Boden seiner Bedeutung gemäß bewertet wird. (siehe hierzu vorstehenden Abschnitt)
- Wenn feststeht, dass eine Fläche überbaut werden soll: Ist dafür gesorgt, dass mit Fläche sparsam umgegangen und Bodenversiegelung minimiert wird? (siehe Kapitel 7.4)
- Nötige Kompensationsmaßnahmen sollten aus dem örtlichen Landschaftsplan abgeleitet, ihre Umsetzung und ihr dauerhafter Bestand sichergestellt sein.
- Prüfen Sie ferner, ob das Verfahren an dem Sie beteiligt werden bzw. sich beteiligen möchten, bislang fehlerfrei verlaufen ist. Können ggf. Verfahrensfehler geltend gemacht werden?
- Werden materiell-gesetzliche Vorgaben (beispielsweise die Bodenschutzklausel oder die Vorgaben zum Inhalt des Umweltberichts, zu letzterem siehe im Serviceteil Übersicht 4) missachtet?

Siehe im Übrigen die Übersichten 10 und 11 im Serviceteil mit weiteren Tipps!



Dorfmitte Jüchsen, Thüringen.

## **5.5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Dorferneuerung**

Den Kommunen obliegt neben der Bauleitplanung die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts. Die darin geregelten Instrumente, beispielsweise die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, dienen vor allem der gemeindlichen Innenentwicklung, bei deren Einsatz die Gemeinde jeweils in den Genuss von Fördermitteln kommt.

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Mit dieser Maßnahme sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung zügig neu geordnet und entwickelt werden. Eine Besonderheit dieses Instruments ist, dass die Gemeinde zunächst alle Grundstücke erwirbt, um sie später wieder „unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung“ zu veräußern, wobei die Veräußerungserlöse in die Entwicklung des Gebiets fließen müssen.

#### **Gutes Beispiel: Stadt Tübingen, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Französisches Viertel, Baden-Württemberg**

Auf einem zuvor überwiegend militärisch genutzten, etwa 60 Hektar großen Areal in der Tübinger Südstadt ist ein dicht bebautes, gemischt genutztes und gleichzeitig lebenswertes und hoch attraktives Stadtquartier entstanden. Die Planung des Gebiets erfolgte gemeinsam mit den künftigen Nutzern und Eigentümern. Festgesetzt wurde kein Wohn-, sondern ein Mischgebiet. Vorgeschrieben wurde außerdem überwiegend verbundene Bauweise, also Wand an Wand. Im Unterschied zu anderen Entwicklungsgebieten kamen in Tübingen nicht einige wenige große Investoren und Bauträger zum Zuge, sondern Kleininvestoren, kleine Gewerbebetriebe und private Baugemeinschaften. Die Grundstücke wurden in kleine Parzellen aufgeteilt, so dass innerhalb eines grob vorgegebenen Rahmens jede der neuen Eigentümer bzw. Eigentümer- und Baugemeinschaften individuell bauen konnte. Parkgaragen am Rand des Quartiers, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein Car-Sharing-Angebot runden das Projekt ab. Im Internet: [http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03\\_suche/detail.php?projekt=74](http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=74)

### **Dorferneuerung**

Spezielle, nicht im Baugesetzbuch geregelte Programme der Bundesländer richten sich an ländliche Gemeinden mit dem Ziel der Aufwertung, Umgestaltung und Erneuerung der Dorflagen. Insgesamt konzentriert sich das Angebot an Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen stärker auf die Städte und deren Umland. Dadurch wird die Einheit von Leben und Arbeiten im Dorf bedroht, typische Dorfstrukturen gehen verloren. Neue Baugebiete verwandeln Dörfer in „Schlafdörfer“, die Gefahr laufen, ihre geschichtlich gewachsene eigenständige Identität einzubüßen. Die Förderung der Dorferneuerung ist damit ein Angebot an alle im ländlichen Raum, in gemeinschaftlicher Arbeit zukunftsträchtige Alternativen zu entwickeln und Maßnahmen durchzuführen, die diesen negativen Entwicklungen entgegenwirken. Eine wichtige Rolle spielt hier die Beteiligung der Dorfbewohner.

#### **Gutes Beispiel: Lobstädt, Sachsen**

Anders als viele Dörfer in den Braunkohlegebieten südlich von Leipzig musste die Gemeinde Lobstädt in den letzten Jahrzehnten nicht dem Tagebau weichen, sondern blieb in ihrer Grundstruktur – ein Haufendorf mit angrenzenden Arbeitersiedlungen aus der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts – erhalten. Die schlechte Umweltqualität durch Landschaftszerstörungen und Emissionen der Braunkohleindustrie und ein desolater Zustand der Infrastrukturen prägten den Ort. Mit dem Zusammenbruch der Braunkohlewirtschaft in der Region stand Lobstädt vor der schwierigen Aufgabe, neue Entwicklungsperspektiven zu finden. Die Lösung bestand in der schrittweisen Umsetzung eines Entwicklungs- und Sanierungskonzepts, das dem Dorf seine Qualität zurückgab: Der Ortskern wurde baulich verdichtet, vom Verfall bedrohte Gebäude wurden saniert. Gleichzeitig sicherte ein Gestaltungskonzept die Freiflächen und öffentlichen Räume des Ortes.

Zahlreiche weitere gute Beispiele nachhaltiger Siedlungsentwicklung kleiner Orte finden sich unter <http://www.difu.de/tatorte>





Gewerbegebietsausweisungen im Auenbereich, entlang von neu ausgebauten Bundesstraßen mit übergroßen Kreuzungsbauwerken. Die Flächen liegen teilweise in Überschwemmungsbereichen und in Gebieten, die der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie entsprechen.

## 5.6 Flächenbedarfsprognosen

Im Zuge der gemeindlichen Siedlungsplanung erweist sich die Ermittlung des Bauflächenbedarfs immer wieder als wesentlicher Dreh- und Angelpunkt – ein Punkt, der allerdings häufig leicht in Frage zu stellen und angreifbar ist. Denn die entsprechenden Bedarfsermittlungen fußen z.T. auf unzureichend begründeten Bevölkerungs- und Wirtschaftsprognosen. Wiederholt wird eine Bevölkerungs- oder Wirtschaftsentwicklung aus der Vergangenheit schlicht unverändert in die Zukunft fortgeschrieben; werden bundes- oder landesweite, statistische Durchschnittswerte 1:1 auf die Gemeinde übertragen; werden Bebauungspotenziale im Bestand unterschätzt.

Insbesondere die Zugrundelegung einer Einwohnerprognose (gestützt auf eine angenommene Geburten- und Sterberate, Zuwanderung etc.) führt häufig zu einer deutlichen Überschätzung des tatsächlichen Flächenbedarfs. „Um auf der sicheren Seite zu liegen“ wird für die Flächenberechnungen meist diejenige Prognose mit den größten Einwohnerzuwachsen ausgewählt. Trifft diese Prognose – wie häufig der Fall – am Ende nicht zu, plant und erschließt die Gemeinde viel zu viel Neubauflächen und schafft auf diese Weise ein Überangebot – mit entsprechenden Lasten und Kosten für die Kommune und ihre Bürger.

Das gilt vor allem für kleine und ländliche Gemeinden, deren Siedlungsplanung anders als die von Städten noch zu wenig einer kritischen öffentlichen Kontrolle unterliegt. Dies ist eine Ursache dafür, dass kleine Gemeinden in Deutschland relativ stärker wachsen als große. Über die Hälfte des gesamten Flächenzuwachses zwischen 1997 und 2001 entfiel auf Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern; deutlich mehr als ein Drittel auf Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern! (Siedentop, S. und Kausch, S.: Die räumliche Struktur des Flächenverbrauchs in Deutschland, in: Raumforschung und Raumordnung, 1/2004, S. 36-49)

### Gutes Beispiel: Region Hannover

Die Region Hannover billigt den kleinen Ortschaften innerhalb der Region, entsprechend den raumordnerischen Zielen, lediglich noch einen bestimmten Flächenzuwachs in Prozent ihrer bisher erreichten Siedlungs- und Verkehrsfläche zu. Dieses Verfahren, im Folgenden kurz dargestellt, hat den unschätzbaren Vorteil, dass die Wachstumsbegehren der Ortschaften nicht mehr schiebchenweise vorgetragen und realisiert werden, sondern für eine ganze Planungsperiode abschließend limitiert werden.

Dazu wurde für die Region ein Bedarfsberechnungsmodell für Siedlungseinheiten (Ortschaften) entwickelt, das sich von der Berechnung auf Basis von Einwohnerprognosen konsequent verabschiedet. Jede Siedlungseinheit erhält für die nächsten rund zehn Jahre einen Flächenzuschlag in Höhe von vier bis sechs Prozent ihrer an einem bestimmten Stichtag ermittelten Siedlungsfläche. Stößt die Siedlungseinheit an unüberwindbare Grenzen ihrer Entwicklung (Naturschutzgebiete, festgelegte Grünzüge u.a.), kann also den zugebilligten Zuwachs nicht selbst realisieren, dann kann sie den Zuschlag als Tauschobjekt in das Flächenmanagement der Gemeinde einbringen. Kann die Kommune anhand eines Baulandkatasters nachweisen, dass sie in einer Siedlungseinheit über nur wenige Möglichkeiten zur Innenentwicklung verfügt, erhält sie für diese Ortschaft einen Zuschlag um bis zu 2,5 Prozent. Die Region kann zudem auf Antrag der Kommune und nach Lage des Einzelfalls einen weiteren, so genannten Ermessenszuschlag gewähren. In einem solchen Fall soll aber – vertraglich mit dem Regionalverband festgelegt – an anderer Stelle der Gemeinde auf zugebilligte Entwicklungen verzichtet werden.

Anmerkung: Das beschriebene Modell wurde in leicht abgewandelter Form (Flächenzuwachs-Basiswert 5 Prozent, Erhöhung im Einzelfall auf bis zu 7 Prozent möglich; zunächst keine Übertragbarkeit statthaft) in das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover übernommen. Obwohl die Methode beispielhaft und nachahmenswert ist, sind die genannten prozentualen Flächenzuwächse zu hoch gegriffen, um – würde man sie bundesweit gelten lassen – das 30-Hektar-Ziel zu erreichen!

Quelle: *Eigenentwicklung in ländlichen Siedlungen als Ziel der Raumordnung: Rechtsfragen, praktische Probleme und ein Lösungsvorschlag. Beiträge zur regionalen Entwicklung, Heft 87, Hannover 2001, hrsg. vom Kommunalverband Großraum Hannover (heute: Region Hannover), siehe im Übrigen <http://www.region-hannover.de>*



*Stadhäuser in Leipzig. Neben dem Abriss und der Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten geht es im Leipziger Stadtbau um die Stärkung der Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und Stadhäusern in der inneren Stadt. Dadurch sollen die Abwanderung ins Stadtumland weiter verringert und die Altbauquartiere gestärkt werden (<http://www.selbstnutzer.de>).*

**Für Ihre Arbeit vor Ort empfiehlt sich folgendes Vorgehen:**

- Bitten Sie ihre Gemeinde, dass sie sich die Daten über die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus den letzten fünf bis zehn Jahren beschafft. Die Daten werden aus dem Automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) zusammengestellt und sind beim Liegenschaftsamt und dem Statistischen Landesamt erhältlich.
- Bitten Sie ihre Gemeinde, dass sie die jährlichen Zunahmen der Siedlungs- und Verkehrsfläche (Vergangenheit) ermittelt.
- Fragen Sie, um wie viel der jährliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Ihrer Gemeinde abnehmen muss, um dem Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zu entsprechen, bis zum Jahr 2020 die jährliche Zunahme auf bundesweit 10.950 Hektar (das entspricht 30 Hektar pro Tag), also im Vergleich zu den letzten Jahren um fast drei Viertel zu reduzieren. Ihre Gemeinde sollte ihren Teil zu diesem Ziel beitragen.
- Zählt Ihre Gemeinde zu den kleinen Gemeinden im ländlichen Raum oder verfügt sie nicht über eine Eisenbahnanbindung, dann sollte die jährliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis 2020 um mindestens drei Viertel reduziert werden. Wenn die Einwohnerzahl Ihrer Gemeinde bereits stagniert oder rückläufig ist oder wenn sie künftig zurückgehen oder mehr oder weniger auf dem erreichten Niveau verharren wird (für die einzelnen Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern siehe <http://www.wegweiserdemographie.de>), dann ist darüber zu entscheiden, bis wann Ihre Gemeinde das Siedlungswachstum vernünftigerweise einstellt.
- Schlagen Sie Ihrem Gemeinderat vor, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fällen. (Einen Rohentwurf für einen entsprechenden Grundsatzbeschluss finden Sie im Serviceteil/Übersicht 8 dieses Leitfadens). Indikatoren zur Erfolgskontrolle benennt Übersicht 5, ebenfalls im Serviceteil.
- Selbstverständlich können Sie sich diese öffentlich zugänglichen Daten auch selbst beschaffen und den Flächensparbeitrag Ihrer Gemeinde selbst ermitteln.



Bürgerbeteiligung.

## 6 „Wir planen mit!": Formen der Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde ist frei darin zu entscheiden, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang sie die Bürgerinnen und Bürger über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus an Planungen beteiligt. Die Lokale Agenda 21 bietet dafür einen vielfach geeigneten Rahmen. Folgende Beteiligungsformen haben sich in der kommunalen Praxis wiederholt bewährt:

### Bürgerforum oder Bürgerversammlung

Gehören inzwischen zum Standardrepertoire einer bürgernahen Verwaltung. Solche öffentlichen Veranstaltungen sollten von einem unabhängigen Dritten professionell moderiert werden.

### Bürgerfragestunde des Gemeinderates

Bietet vor Beginn der Gemeinderatssitzung Gelegenheit, dem Bürgermeister und der Gemeindeverwaltung unter hoher öffentlicher Aufmerksamkeit, in der Regel auch unter Anwesenheit von Pressevertretern, Fragen zu stellen und sie zu Stellungnahmen zu bewegen. Dabei – wie zu anderen Gelegenheiten natürlich auch – sollten Sie gut vorbereitet vorgehen. Einen Katalog gezielter Fragen für die Fragestunde und andere Gelegenheiten finden Sie als Orientierungshilfe im Serviceteil/Übersicht 9.

### Internet und Internetforum

Einzelne Gemeinden setzen vermehrt das Internet ein, um die Öffentlichkeit an Planungsprozessen zu beteiligen. So werden etwa Diskussionsforen eingerichtet oder Planentwürfe online einsehbar gemacht.

#### Gute Beispiele: Bürgerbeteiligung im Internet

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

<http://www.muelheim-ruhr.de/stadtplanung1.html>

<http://www.stadtplanung.guetersloh.de/>

<http://www.koenigslutter.de/landschaftsplan.php>

<http://www.kiel.de/bauen>

<http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungspläne/bplan.html>

### Runder Tisch

Bietet die Gelegenheit ein Themenfeld über einen längeren Zeitraum zu behandeln. Weil praktisch alle maßgeblichen Stimmen und Meinungen, insbesondere auch Verbände und Bürgerinitiativen am Runden Tisch vertreten sind und zu Wort kommen, sind gemeinsam erarbeitete Lösungen möglich. Das erleichtert nachfolgende Entscheidungen im Gemeinderat und daran anschließende Realisierungen. Die Sitzungen sind öffentlich.

### Planungszelle/Bürgergutachten

Dient der Erarbeitung einer komplexen Planungsaufgabe. 25 bis 30 Bürgerinnen und Bürger einer Gemeinde (ggf. auch zwei- oder dreimal so viel) werden zufällig ausgewählt und arbeiten innerhalb einiger Tage als „Bürgergutachter“. Sie werden von Experten mit Informationen versorgt, unternehmen Ortsbesichtigungen und werden von Moderatoren in Klein- und Großgruppen begleitet. Von ihren Alltagsverpflichtungen sind sie freigestellt und erhalten wenn nötig eine entsprechende Entschädigung. Die Ergebnisse werden in einem „Bürgergutachten“ veröffentlicht. Typische Fälle: Marktplatzgestaltung, Innenstadtentwicklung, Entwicklung einer größeren Baufläche. Vergleichsweise aufwändig und kostenintensiv. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter <http://www.planungszelle.de>.

### Zukunftswerkstatt

Die Zukunftswerkstatt ist ein Verfahren, mit dem Bürger motiviert werden sollen, sich an Planungsprozessen zu beteiligen. Die Teilnehmer entwickeln gemeinsam Zukunftsszenarien und überprüfen ihre Realisierbarkeit. Die Zukunftswerkstatt bietet sich für kleine, überschaubare Planungsaufgaben an. Gegliedert in eine Kritik-, Phantasie- und Verwirklichungsphase ist diese Form der Bürgerbeteiligung ausgesprochen aktionsorientiert und spricht alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen an. Weitere Informationen zum Thema unter <http://www.zwnetz.de>.



*Kinder planen mit.*

### **Perspektivenwerkstatt**

Wie kaum eine andere Beteiligungsform ist die Perspektivenwerkstatt speziell darauf ausgerichtet, dass innerhalb weniger Tage möglichst viele Menschen und Bewohner an der Erarbeitung einer Planungsaufgabe mitwirken. Mitmachen kann wer möchte. Ein Schwerpunkt dieser sehr dynamischen Methode ist die Visualisierung der Ergebnisse in Form von Bildern, Zeichnungen und dreidimensionalen Modellen, wovon natürlich Kinder und Jugendliche besonders angesprochen werden. Vergleichsweise aufwändig und kostenintensiv.

### **Mediationsverfahren**

Angebracht in stark Konflikt beladenen Fällen mit verhärteten Fronten. Aufgabe des Mediators ist es zunächst, die Konfliktparteien überhaupt (wieder) an einen Tisch zu bringen und eine von gegenseitigem Respekt gekennzeichnete Kommunikation sicherzustellen. Typische Fälle: Flughafenerweiterung, Müllverbrennungsanlage, Straßenbau.

### **Anwaltsplanung**

Die Gemeinde beauftragt einen unabhängigen Planer damit, als Mittler zwischen der Bewohnerschaft eines ausgewählten Orts- teils oder Quartiers und der Verwaltung zu agieren. Die Aufgabe des Anwaltsplaners besteht darin, die Interessen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger in entsprechende Planungsvorschläge zu überführen und gegenüber der Verwaltung zu vertreten. Er steht gegenüber dem Gemeinderat sowie der Verwaltung auf gleicher Augenhöhe. Der Einsatz eines Anwaltsplaners bietet sich bei komplexen Stadtteil- und Quartierentwicklungsprozessen an. Die Anwaltsplanung hat in Deutschland vor allem in der Stadt Hannover eine lange Tradition und wurde u.a. im Vorfeld der Weltausstellung EXPO 2000 angewandt. Ein ähnliches Verständnis bürgerschaftlicher Interessenvertretung liegt auch dem Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover zu Grunde (<http://www.bbs-hannover.de>), das Bürgerinnen und Bürger mit Information und Beratung in Planungsprozessen unterstützt.

### **Gutes Beispiel: Hamm, Nordrhein-Westfalen – Stadtplanung unter Einbeziehung der Bürger**

Die vielfältigen Bürgerprojekte in Hamm machen deutlich, dass durch Bürgerbeteiligungsverfahren eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt werden kann. Unter dem Leitbild „Bürgerkommune Hamm“ finden vielfältige Bürgerprojekte statt, die das bürgerschaftliche Engagement bestärken. Ziel einer bürgerorientierten Stadtentwicklung ist es, weit vor gesetzlichen Planverfahren und für Entwicklungsschwerpunkte, das Meinungsbild einer breiten Öffentlichkeit einzuholen und in den Planungsprozess einzubringen. Im Rahmen der Planungsgespräche anlässlich der Aufstellung des Flächennutzungsplans beispielsweise und zusätzlich in begleitenden Internetforen haben die Bürgerinnen und Bürger ihre Vorstellungen zur künftigen Flächennutzung zum Ausdruck gebracht. Rund 700 Interessierte nutzten das Forum der Planungsgespräche und diskutierten die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Hamm. Ergebnis des gesamtstädtischen Bürgerbeteiligungsverfahrens ist ein räumliches Strukturkonzept aus Bürgersicht, das einen wichtigen Baustein für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan bildet. Alle in Hamm realisierten Projekte (wie der ökologische Umbau von Höfen, Unionpark - von der Wohnbrache zum Bürgerpark, Hamm auf dem Weg zur Bürgerkommune) wurden in anschaulichen Dokumentationen zusammengefasst, die beim Stadtplanungsamt kostenfrei erhältlich sind. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: <http://www.hamm.de/bauportal>

### **Mehr zum Thema Bürgerbeteiligung im Internet**

<http://www.wegweiser-buergergesellschaft.de>

Literaturhinweise zum Thema finden Sie im Serviceteil dieses Leitfadens.

Wie man sich als Bürger oder Verbandsvertreter Informationen und in Planverfahren Gehör verschafft – dazu mehr im Serviceteil/ Übersichten 10 und 11.



Leipzig. Innenentwicklungspotential durch Leerstand und Baulücken.

## **7 Innenentwicklung und Flächensparen: Tun, was jetzt schon möglich ist**

### **7.1 Innenentwicklung statt Außenentwicklung**

Innenentwicklung bedeutet, dass sich Gemeinden, Bürger und Unternehmen in der Hauptsache um den Siedlungsbestand kümmern, statt auf die Neuausweisung von Baugebieten zu setzen. Innenentwicklung heißt im Kern, dass bereits erschlossene, aber nicht oder nur geringfügig genutzte Grundstücke (stille Reserven) stärker in Anspruch genommen werden, und zwar insbesondere indem sie bebaut werden – sei es erstmalig, intensiver als bislang oder durch Abriss und Neubebauung. Innenentwicklung bedeutet aber auch, dass Freiräume, Spiel-, Stadt- und Dorfplätze, Parks und Grünflächen geschaffen und aufgewertet werden. Damit kann das Wohnumfeld attraktiver gestaltet und die Nachfrage nach dem Wohnen im Bestand gegenüber dem Wohnen auf der grünen Wiese erhöht werden.

#### **Was heißt Innenentwicklung konkret?**

- Nachverdichtung durch Ausbau, Aufstockung oder Anbau, Baulückenschließung.
- Bauen in zweiter Reihe.
- Wiedernutzung und Konversion von Bahn-, Post-, Industrie- und Militärbrachen.
- Rückbau und Umnutzung von Verkehrsflächen.
- Gebäudesanierung, Umnutzung, gestalterische Aufwertung.
- Schaffung und Aufwertung von Grünflächen, Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.
- Herstellung einer ausgewogenen Mischung der verschiedenen Nutzungsarten und Bevölkerungsschichten.
- Gute Architektur und städtebauliche Gestaltung.
- Gewährleistung eines menschenfreundlichen Verkehrs, hauptsächlich gestützt auf den öffentlichen Nahverkehr und auf Fuß- und Radwege.



Die Genossenschaft *WeiberWirtschaft*, Berlin hat eine umfassende ökologische Gewerbehofsanierung nebst Ressourcenschonung durch genossenschaftliche Organisation umgesetzt.



Ein wesentlicher Bestandteil des Stadtteils Vauban in Freiburg ist das dort umgesetzte, autoreduzierende Verkehrskonzept.



Weite Teile des Stadtteils Vauban in Freiburg sind stellplatzfrei ausgewiesen, geparkt wird hier nur zum Be- und Entladen und ansonsten am Rand des Quartiers in Hochgaragen.

## **Ausnutzung des Siedlungsbestands als ein wichtiges Kriterium**

Einzelne Mitarbeiter der Verwaltung wissen zwar über Brachflächen und Baulücken häufig gut Bescheid. Den meisten Gemeinden fehlt aber ein vollständiger und stets aktualisierter Überblick über die im Bestand schlummernden Flächenpotenziale. Und diese Potenziale sind, das haben Untersuchungen gezeigt, in aller Regel weit größer als selbst von Sachkundigen geschätzt. Und weil innerörtliche Grundstücke bereits erschlossen sind oder sich der noch erforderliche Erschließungsaufwand in Grenzen hält, rechnet sich die Innenentwicklung für die Kommune. Ganz zu schweigen von den zahlreichen sozialen und ökologischen Vorteilen – und ganz im Gegensatz zur Außenentwicklung, bei der sie häufig draufzahlt (siehe die entsprechenden Erläuterungen im Kapitel 2). Es kann nicht oft genug gesagt werden: Jede bessere Ausnutzung des Siedlungsbestands bewahrt ein Stück Landschaft vor Überbauung.

Ein bekanntes schwedisches Möbelhaus will in Großbritannien kleinere Möbelhäuser in Citynähe errichten, weil Genehmigungen für den Bau großflächiger Einkaufszentren dort schwer zu erhalten sind (FAZ vom 18. Januar 2006). Kann es einen schöneren Beweis dafür geben, dass die Wirtschaft durchaus politischen Zielen, in diesem Fall das in Großbritannien konsequent verfolgte und mit messbaren Erfolgen verbundene Ziele der Innenentwicklung, unterworfen werden kann?



Dresden. Siegerhaus des NABU-Baupreises 2005

### **Gutes Beispiel: Stadtteilpark Dragonerstraße, Hannover**

In Hannover wurde ein ehemaliges Gewerbegebiet inmitten eines dicht bebauten und bevölkerten Stadtteils mit Mitteln der Städtebauförderung zu einer Parkanlage verwandelt. Als Kontrast zur Enge der umgebenden Bebauung wurde der Park weiträumig, als leichte Mulde geformte Wiesenfläche ausgebildet, am Rande mit Gehölzen bepflanzt und um verschiedene Aufenthalts- und Aktionsräume ergänzt. Beachtlich ist die Tatsache, dass 2,5 Hektar innerstädtische Baufläche offiziell in „allgemeine Grünfläche“ umgewidmet wurden.

Quelle: *Nachhaltigkeit im Städtebau*, hrsg. vom Niedersächsischen Innenministerium, 2. Aufl., Hannover 2001

### **Gutes Beispiel: Nachverdichtung in der Siedlung Fürst Hardenberg, Dortmund-Lindenhorst, Nordrhein-Westfalen**

Am Rande einer Werksarbeitersiedlung aus den 1920er Jahren wurden 15 Doppel- bzw. Reihenhäuser mit insgesamt 29 Mietwohnungen sowie einer Gemeinschaftswohnung um einen autofreien grünen Anger gruppiert. Entgegen der Meinung auswärtiger Experten bestand die Stadt auf der Aufstellung eines Bebauungsplans samt Grünordnungsplan, um auf diese Weise für eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität der Nachverdichtung zu sorgen. Weitere besondere Merkmale dieses Projekts waren die Stärkung des Generationen übergreifenden Zusammenhalts der Bewohner der Siedlung, indem bei der Belegung der Wohnungen vor allem Menschen und Familien mit engen Beziehungen zur alten Siedlung zum Zuge kamen, sowie die intensive Bewohnerbeteiligung an der Planung – von der Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs über die Begutachtung der eingereichten Entwürfe bis zur Festlegung der Wohnungsgrundrisse.

Quellen: *Siedlungskultur – Neue und alte Gartenstädte im Ruhrgebiet*, hrsg. von Henry Beierlorzer, Joachim Boll und Karl Ganzer, Braunschweig und Wiesbaden 1999; sowie *Nachverdichtung von Wohnquartieren*, hrsg. vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2001

## 7.2 Ermittlung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials einer Gemeinde

Jede Gemeinde muss heutzutage einen vollständigen und stets aktuellen Überblick über ihre Innenentwicklungsflächen und -potenziale haben. Nur so kann sie mit Boden und Fläche haushälterisch umgehen. Ob Ihre Gemeinde auf einem guten Weg ist, lässt sich messen (zum Thema Erfolgskontrolle siehe Kap. 5.4 bzw. Übersicht 5 im Serviceteil).

### Was ist zu tun?

- Der erste Schritt zur Ermittlung und Nutzung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde ist die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters.
- In kleinen Gemeinden kann eine solche Übersicht leicht erstellt und anhand einer Tabelle im Computer und einer Karte gepflegt werden. In großen Gemeinden und Städten empfiehlt sich in jedem Fall der Aufbau einer Datenbank, gestützt auf ein Geografisches Informationssystem (GIS) und das Internet.
- Liegt ein solches Kataster vor, ist der nächste Schritt die Erstellung eines Innenentwicklungsplans, in dem für jede der erfassten Flächen ein Planungsziel festgelegt wird. Er stellt eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans dar. Zur richtigen Einschätzung des Entwicklungspotenzials einer Fläche siehe die Checkliste Brachflächenentwicklung im Serviceteil/Übersicht 7.
- Zur Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben, die über die Bebauung einer einzelnen Baulücke hinausgehen, haben sich – abhängig vom Einzelfall – mehrere, in diesem Leitfaden an verschiedenen Stellen erläuterte Instrumente bewährt (Bebauungsplan, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, innovative Formen der Bürgerbeteiligung u.a.).

Im Kern geht es um die Erfassung der Anzahl entwicklungsfähiger Grundstücke und deren jeweiliger Größe sowie deren Gesamtfläche. Weitere Einzelheiten über die Erhebung von Baulücken und Brachflächen sowie Arbeitsmaterialien siehe in den Informationskästen auf dieser und der nächsten Seite. Bei Bahnflächen ist sorgfältig zu überlegen, ob einzelne Trassen und Flächen nicht in Zukunft einmal, unter anderen verkehrspolitischen Vorzeichen, wieder für die Bahn benötigt werden. Ist eine Bahnfläche erst einmal entwidmet und womöglich überbaut, gibt es praktisch kein Zurück mehr.

### Im Einzelnen sollten erhoben werden:

- Klassische Baulücken (unbebaute Baugrundstücke).
- Geringfügig bebaute Wohngrundstücke.
- Leerstehende Althofstellen.
- Althofstellen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, aber noch bewohnt werden.
- Gewerbliche Brachflächen.
- Gewerbliche Brachflächen mit einer Restnutzung.
- Dauerhaft nicht mehr benötigte Verkehrsflächen.
- Sonstige Brachflächen (Militär, Bahn, Post u.a.).

Wenn die Gemeinde kein Geld oder Personal für die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters bereitstellen kann, können die Bürger auch selbst aktiv werden. Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz schätzt den Arbeitsaufwand für die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters in einem Ort von 2.500 Einwohnern auf insgesamt rund 60 Stunden.

### Und so gehen Sie vor:

- Holen Sie sich möglichst die Unterstützung des Bürgermeisters.
- Besorgen Sie sich die Flurpläne mit den darin eingetragenen Grundstücksgrenzen.
- Erfassen Sie Baulücken und Brachflächen (Lage, Größe, derzeitige Nutzung, Foto).
- Sprechen Sie sich mit der Verwaltung über das Vorgehen im Einzelnen ab – je besser die Abstimmung und je größer die Unterstützung der Gemeinde, desto eher werden Ihre Arbeitsergebnisse für die Praxis relevant.



Leipzig. Leerstand und Baulücken.



Das Kreuzviertel der Stadt Münster, das von Altbauten aus der Jahrhundertwende 19. Jh. / 20. Jh. geprägt wird, weist zahlreiche Baulücken (blaue Punkte) auf.

### **Gute Beispiele für ein kommunales Baulücken- und Brachflächenmanagement:**

Stuttgart: <http://www.stuttgart-bauflaechen.de/>

Berlin: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/>

Stadt Mülheim an der Ruhr: <http://www.muelheim-ruhr.de/baulueckenkataster2.html>

### **Gutes Beispiel: Bürger als Flächenmanager, Bayern**

Bürgerinnen und Bürger aus fünf kleinen bayerischen Gemeinden wurden im Rahmen der Lokalen Agenda 21 zu „Flächenmanagern“. Mit Katasterplänen gingen sie durch die Gemeinden, dokumentierten die Potenziale und stellten die Ergebnisse den Gemeinderäten vor. Der durch diese Aktion einsetzende Bewusstseinswandel trägt erste Früchte: Neue Baugebiete fallen kleiner aus als bisher und Anträge auf Nachverdichtung werden eher bewilligt.

Näheres über das Vorgehen als Flächenmanager im Allgemeinen und in den fünf Beispielkommunen in: Flächensparen und Kommunale Agenda 21, Infonetzwerk für nachhaltige Kommunalentwicklung, Baustein Nr. 11, 2005, hrsg. von KomMA21 Bayern, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, im Internet: [http://www.bayern.de/lfu/komma21/bausteine/pdf/baustein\\_11\\_internet.pdf](http://www.bayern.de/lfu/komma21/bausteine/pdf/baustein_11_internet.pdf)

Der Anhang zur Arbeitshilfe aus Bayern (siehe Literaturliste) enthält u.a. einen Mustererhebungsbogen, im Internet: <http://www.stmugv.bayern.de/de/boden/allgem/arbeitssh2.pdf>

### **Gutes Beispiel: Berlin-Pankow**

Im Berliner Bezirk Pankow gibt es etwa 15 „Filetgrundstücke“, die immer mehr verwaisten. Damit diese Gebiete künftig von Investoren wahrgenommen werden, haben mehr als 80 Arbeitsgruppen aus Künstlern, Gewerbetreibenden und Immobilienvertretern vom 25. bis 29. August 2005 das Festival „Trommeln für Pankow“ veranstaltet. Mit Bauschilder-Aktionen und einer Ausstellung „Kreatives für Brachen“ soll Bewegung in diese Gebiete kommen. Weitere Aktionen: Eine Einkaufsnacht, Lesungen, Auftritte von Trommlern, Bands und Kinofilme und ein Seifenkistenrennen. Im Internet: <http://www.trommelnfuerpankow.de/>

Gutes Beispiel für einen alternativen Ansatz zur Ermittlung von Baulücken: Der Wettbewerb „1000 Baulücken“ der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, im Internet: <http://www.1000-bauluecken.de>





Industrie- und Hafengebiet.

### 7.3 Sonderfall Altlasten

Grundsätzlich steht jede ehemals gewerblich oder industriell genutzte Fläche unter dem Verdacht, eine Altlast in sich zu bergen (sog. Verdachtsfläche). Dies gilt auch für ehemalige Bahnareale oder Militärbrachen. Das muss allerdings nicht heißen, dass die Fläche tatsächlich belastet ist.

Die Untersuchung von altlastverdächtigen Flächen beginnt mit einer Analyse der Siedlungs- und Nutzungsgeschichte der jeweiligen Fläche (Auswertung von Firmenakten und -archiven, Befragung von Zeitzeugen), um zu rekonstruieren, auf welchen Teilflächen mit problematischen Stoffen umgegangen wurde. Auf dieser Basis werden detaillierte Bodenuntersuchungen durchgeführt, die Aufschluss über die tatsächliche Belastung bringen. Ob danach eine Sanierung insgesamt oder beschränkt auf Teilflächen notwendig ist oder ob eine Sicherung ausreicht, muss im Einzelfall entschieden werden. Ausschlaggebend sind viele Faktoren, wie beispielsweise die mögliche Gefährdung des Grundwassers, die Gefahr von Ausgasungen und die vorgesehene Nutzung. Die Einzelheiten regelt der Sanierungsplan. Verantwortlich für die Sanierung ist neben dem Verursacher auch stets der jeweilige Eigentümer, auch wenn letzterer die Verunreinigung selbst nicht zu verantworten hat.

Sind nur Teilflächen belastet, lässt sich dies bei der Planung für eine erneute Nutzung des Geländes berücksichtigen. Die belasteten Flächen werden beispielsweise als Parkplätze genutzt. Auch wenn die Flächen saniert sind, wird sich eine Wohnnutzung auf ehemals belasteten Flächen nicht immer realisieren lassen. Viele Menschen akzeptieren eine Wohnung oder ein Haus auf einer (ehemals) belasteten Fläche nicht ohne weiteres, weshalb eine entsprechende Aufklärung und Information erforderlich ist (siehe das gute Beispiel auf der nächsten Seite). Darüber hinaus erkennen Banken derartige

Gebäude – selbst nach einer erfolgten Sanierung – häufig nicht als Sicherheit für Kredite oder Hypotheken an. Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Punkt weniger empfindlich.

Der Neunutzung einst belasteter Flächen muss grundsätzlich der Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ eingeräumt werden. Durch konsequentes Flächenrecycling werden „verbrauchte“ Flächen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. So kann dem ungezügelter Landschaftsverbrauch entgegengewirkt werden. Grundsätzlich gilt, dass Altlasten das Flächenrecycling erschweren können, aber nicht unmöglich machen.



Altlastensanierung auf einem ehemaligen Bahnareal.



*Kirchsteigfeld, Potsdam. Das Kirchsteigfeld gehört zu den größten Wohnungsbauvorhaben, die nach der Vereinigung Deutschlands 1990 in den Neuen Bundesländern realisiert wurden. Dieser sehr schön gelungene neue Stadtteil wurde auf einer Konversionsfläche errichtet.*

**Im Vorfeld einer planerischen Entscheidung sollte die Gemeinde folgende Fragen beantworten:**

- Übernimmt der Eigentümer die Entwicklung?
- Stimmt der Eigentümer einem Vertrag zu, der es der Gemeinde erlaubt, mit eigenen Untersuchungen und Planungen in Vorleistung zu gehen und die Kosten später bei erfolgreicher Sanierung an den Eigentümer weiterzugeben?
- Akzeptiert der Eigentümer einen Verkauf an einen durch die Gemeinde vermittelten Investor, der die Altlastensanierung samt den damit verbundenen Risiken übernimmt?
- Möchte die Gemeinde mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung selbst eine Entwicklung anstoßen (z. B. Festlegung als Sanierungsgebiet)?



*Luftbildaufnahme von Kirchsteigfeld, Potsdam.*

**Gutes Beispiel: Altes Gaswerk, Stadt Nienburg, Niedersachsen**

Mit großem personellem und finanziellem Aufwand der Stadt Nienburg wurde das stark mit Teeröl verseuchte Gelände des alten Gaswerkes zu hochwertigem Wohnbauland entwickelt. Am Rande der Altstadt sind so 31 Wohneinheiten entstanden. Zwar schlugen erste Sanierungsversuche wegen der hohen Kosten fehl. Die Stadt suchte daher nach einem kostengünstigen Verfahren mit maximaler Risikobeherrschung und konnte dafür auch einen Bauträger bzw. Investor gewinnen. Eine intensive Bürgerbeteiligung und ein „offenes Baubüro“ haben zu hoher Akzeptanz des Verfahrens in der Öffentlichkeit geführt.

**Tipps zum Weiterlesen:**

Flächenrecycling als kommunale Aufgabe – Potenziale, Hemmnisse und Lösungsansätze in den deutschen Städten, Stephan Tomerius und Thomas Preuß, Berlin 2001

Leitfaden über Finanzierungsmöglichkeiten und -hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling, Ökonomische Aspekte der Altlastensanierung, hrsg. vom Umweltbundesamt, UBA-Texte 04/01, Berlin 2001

Handlungsempfehlung für ein effektives Flächenrecycling, hrsg. vom Umweltbundesamt, UBA-Texte 10/00, Berlin 2000

Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen, hrsg. vom Umweltbundesamt, UBA-Texte 15/98, Berlin 1998

Im Internet: <http://www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/start.htm>



Dresden. Siegerhaus des NABU-Baupreises 2003.

#### 7.4 Wenn Bebauung geplant oder genehmigt wird - Flächen sparen und Bodenversiegelung minimieren

Ist die Entscheidung für ein Baugebiet gefallen, geht es darum das Gebiet möglichst sinnvoll und Flächen sparend zu gliedern und letztlich zu bebauen. Dabei wird, gestützt auf tatsächliche oder vermeintliche Wünsche von Grundstückseigentümern und späteren Nutzern, in der täglichen Praxis der Planer und planenden Behörden immer noch zu viel Fläche verbraucht. Frei stehende Gebäude und eingeschossige Bauten beispielsweise beeinträchtigen gemessen an ihrer Nutzfläche am meisten Landschaft und Boden.

**Abb. 7.1: Vergleich unterschiedlicher Planvarianten**



Quelle: Nagel & Scholz 1990, nach Spengelin et al. 1980



Enormer Landschaftsverbrauch durch den Bau eines Einkaufszentrums in der freien Landschaft.

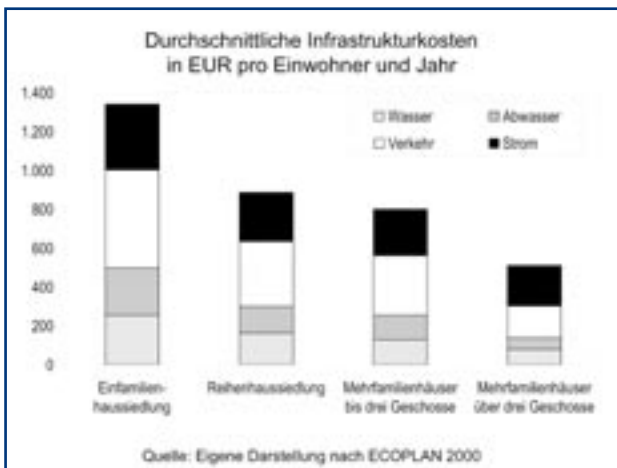
Ein schematischer Vergleich unterschiedlicher Flächenbedarfe (siehe Abb. 7.1) verdeutlicht, dass freistehende Einfamilienhäuser am meisten Bauland benötigen. Demgegenüber können auf einer Fläche desselben Umfangs in diesem Beispiel mehr als dreimal so viele Haushalte ein Zuhause finden, wenn in Reihe gebaut wird. Oder anders ausgedrückt: Dieselbe Anzahl Haushalte würde dreimal mehr Fläche verbrauchen, wenn alle in freistehenden Einfamilienhäusern wohnen würden. Große Gärten vermögen die mit dem Landschaftsverlust verbundenen Nachteile nicht auszugleichen. Und Reihenhausgrundstücke verfügen in der Regel über vernünftig große und zudem gut nutzbare Gartenflächen.

Flächen verschwendet beim Planen und Bauen kann fast jeder. Das Ergebnis sind meistens eintönige, leblose und zudem teure Siedlungen (siehe Abb. 7.2). Flächensparen dagegen ist vergleichsweise anspruchsvoll, muss immer wieder aufs Neue eingefordert werden und schafft dafür lebendige, abwechslungsreiche und attraktive Viertel.

Wird ein Bebauungsplan aufgestellt (mehr dazu im Kapitel 5.3), dann bieten sich dem Gemeinderat, Vereinen und Verbänden und allen Bürgerinnen und Bürgern mehrere Gelegenheiten, ein Auge auf den Planentwurf und die geplanten Festsetzungen zu werfen und ggf. Änderungen zu fordern.

Übrigens: Die vielerorts bereits übliche, getrennte Ermittlung des Regenwasseranteils bei der Berechnung der Abwassergebühr ist ein hervorragender Anreiz, die Versiegelung auf dem eigenen Grundstück zu reduzieren. Denn für Regenwasser, das auf dem eigenem Grundstück versickern kann und somit weder das kommunale Abwassernetz noch die Kläranlage beansprucht, muss keine Gebühr entrichtet werden.

**Abb. 7.2: Wirkungen des Flächenverbrauchs auf die Infrastruktur**



Sinkende Siedlungsdichten gehen mit einem schnellen Anstieg des Erschließungsaufwandes einher, der zu deutlichen Mehrkosten führt. Angegeben sind die durchschnittlichen Infrastrukturkosten je Einwohner und Jahr in Euro. Quelle Gutsche nach Ecoplan 2000, zitiert in Siedentop 2005.



Aufstockung von Wohngebäuden.

**Worauf Sie bei der Bebauungsplanung achten sollten:**

- Mischgebieten und Dorfgebieten sowie „Besonderen Wohngebieten“ sollte stets der Vorzug gegeben werden gegenüber Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten.
- Ergänzend zu einer Höchst-Geschossflächenzahl sollte eine Mindest-Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 – 0,8 festgelegt werden. Zu Begriff und Zahlen siehe Baunutzungsverordnung.
- In Bebauungsplänen sollte anstelle einer eingeschossigen Bebauung möglichst eine zwei- bis dreigeschossige vorgesehen werden.
- Die Bildung von Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser und andere Formen verbundener Bebauung) sollte allgemein zulässig sein; freistehende Einzel- und Doppelhäuser demgegenüber nur als Ausnahme.
- Bei Bebauungsplanungen sollte möglichst eine Höchstgrenze für die Größe von Baugrundstücken überdacht werden.
- Positiv wirken sich Flächen sparende Mischverkehrsflächen und Sammelstellplätze aus.
- „Baufenster“ (der überbaubare Teil des Grundstücks) sowie (halb)private und (halb)öffentliche Räume sollten so angelegt werden, dass eine höchstmögliche Freiraum- und Lebensqualität erreicht wird. Zu bevorzugen sind rechteckige statt quadratische Grundstücke sowie Häuser, die bis an die Straße (oder die Grundstücksgrenze) reichen oder nur einen kleinen Vorgarten, dafür einen vernünftigen großen rückwärtigen Garten besitzen. Auch Garagen sollten möglichst straßennah liegen. Die Lenkung erfolgt durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche, von Baulinien und -grenzen oder Bebauungstiefen.
- In den Bebauungsplänen sollten vielfältig nutzbare, ausreichend große Grünflächen vorgesehen werden. Allgemein gilt: Je dichter die Bebauung und je geringer die Verkehrsfläche, desto mehr Fläche verbleibt für Gärten, Grün, Kinderspielraum und Natur.
- Eine ausreichend große wohnungsbezogene Freifläche ist bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 2,0 realisierbar, wenn der Pkw-Bestand unterdurchschnittlich niedrig ist, d.h. wenn das Baugebiet hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist und zentrale Einrichtungen auch gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind. Bei Mischnutzung von Wohnen mit Gewerbe haben sich bauliche Dichten der GFZ von 1,6 bis 2,5 bewährt (vgl. Quellenangabe Troge/Hülsmann/Burger 2003).
- Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr muss gewährleistet sein.
- Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze sollte kritisch hinterfragt und möglichst reduziert werden.
- Achtung: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; die als maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf dafür um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Das gilt allerdings dann nicht, wenn für diese Nutzungen eigene Flächen konkret festgesetzt und sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich ausgeschlossen werden.
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze u.ä. Flächen sowie von Dachbegrünung.
- Bei Industrie- und Gewerbebau: Grundstücke nicht zu grob aufteilen und spätere Teilbarkeit beachten; möglichst keine eingeschossigen Bauten; Minimierung und gemeinschaftliche Nutzung von Nebenflächen und Stellplätzen; mittels verbundener Bebauung sollten geschlossene Straßenfronten angestrebt werden.

*Quellen: Apel/Böhme/Meyer/Preisler-Holl: Szenarien und Potenziale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung, hrsg.: Umweltbundesamt (UBA), Berlin 2001 (UBA-Berichte 1/00) = ein UBA-Forschungsprojekt. Troge/Hülsmann/Burger: Ziele und Handlungsansätze einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, in: Deutsches Verwaltungsblatt, Bd. 118, Heft 2, 2003, S. 85-93. Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltigen zukunftsverträglichen Entwicklung“ des 13. Deutschen Bundestages: Konzept Nachhaltigkeit, Fundamente für die Gesellschaft von morgen, hrsg.: Deutscher Bundestag. Reihe Zur Sache, Bd. 1, 1997. Im Internet: [http://www.nabu.de/m01/m01\\_01/02429.html](http://www.nabu.de/m01/m01_01/02429.html)*

## 8 Serviceteil

### Übersicht 1: Definition Flächenverbrauch

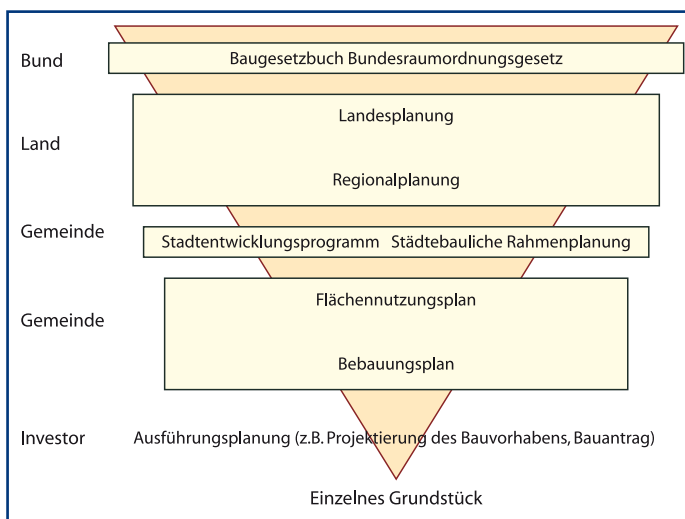
Der Flächen- oder Landschaftsverbrauch ist definiert als Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Diese wiederum umfasst sämtliche Gebäudeflächen, befestigte und begrünte Freiflächen (Hausgärten, Abstandsflächen etc.); Verkehrsflächen, Straßenbegleitflächen; Erholungsflächen (Parkanlagen, Sportstätten); Betriebsflächen (Deponien, Kraftwerksanlagen u.a.) sowie Friedhöfe. (Siehe Statistisches Bundesamt, <http://www.destatis.de>, Die Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung.)

### Übersicht 2: Argumente pro Flächensparen

Flächensparen...

- ...schützt die freie Landschaft (Kultur- und Erholungslandschaft, Lebensräume für Pflanzen und Tiere),
- ...erhält den Boden im Außenbereich,
- ...erhält den Boden als Puffer und Filter im Wasserhaushalt,
- ...und als die entscheidende Grundlage zur Produktion von Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen dar,
- ...hilft beim Speichern von Grund- und Oberflächenwasser,
- ...sichert Frischluftschneisen für den Luftaustausch und regionale Luftbewegungen,
- ...lässt Innenstädte / die Dorfmitte leben,
- ...mobilisiert Baulücken und Brachen im Bestand,
- ...stabilisiert die Kosten für die öffentliche Infrastruktur,
- ...bewahrt die öffentliche Hand und den Steuerzahler vor vermeidbaren Kostensteigerungen,
- ...sichert oder ermöglicht kurze Wege,
- ...sichert Immobilienwerte,
- ...verhindert mehr Lärm und Abgase.

### Übersicht 3: Rechtliche Grundlagen und Planungsebenen



Quelle: Verändert nach Dr. F. Scholles und Prof. Dr. H.-G. Barth. Institut für Umweltplanung: Planungstheorie und Verwaltung: Das Planungssystem in Deutschland. Konzepte und Instrumente im Föderalstaat. Download: <http://www.laum.uni-hannover.de/ilr/lehre/VerwWiss/PlgsSystem.pdf>

**Übersicht 4: Inhalte des Umweltberichts (entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Quelle: <http://bundesrecht.juris.de/bbaug/>



Vlnr: Flächenrecycling: Abriss von Industriegebäuden zur Wiedernutzung einer Fläche in Berlin-Charlottenburg; Wohnungsleerstand. Nicht nur in Ostdeutschland muss es vor allem darum gehen, die Bestände zu sichern und in den Flächennutzungsplänen die teilweise erheblichen übermäßigen Flächenausweisungen zurückzunehmen; Siedlungsbestand, Stuttgart-Ostfildern, Scharnhäuser Park.

Fotos von links nach rechts: Thomas Preuß, Berlin; Fabian Dosch, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2005

### **Übersicht 5: Indikatoren zur Messung des Flächenverbrauchs im Rahmen der kommunalen Umweltberichterstattung, Teil Fläche**

- Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche absolut (in Hektar) und in Prozent der Gemeindefläche.
- Entwicklung der Summe aller Einwohner und Beschäftigten je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche.
- Entwicklung der Wiedernutzung von Brachflächen, gemessen in Hektar.
- Entwicklung der Infrastrukturkosten je Einwohner, gemessen in Euro, möglichst gegliedert nach Ortsteilen.

#### **Warum Indikatoren?**

Allgemein gesprochen sind Indikatoren Messgrößen zur Bewertung eines Ist-Zustands und Grundlage für die Verfolgung und Kontrolle von Entwicklungen und Veränderungen. Indikatoren können im Rahmen der Kommunalpolitik wichtige Funktionen übernehmen:

- Sie helfen bei der Identifizierung von Fortschritten gegenüber vereinbarten Zielen.
- Sie signalisieren, wo Verbesserungen/Verschlechterungen stattfinden.
- Sie können deutlich machen, wo Handlungsbedarf besteht.
- Sie dienen der Kommunikation über Ziele der Nachhaltigkeit.
- Sie lassen den Vergleich mit anderen Städten zu.
- Sie können Lücken in den vorhandenen Datenbeständen identifizieren.

### **Übersicht 6: Verfahrensschritte bei der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wird an der Aufstellung der Bauleitpläne in einem zweistufigen Verfahren beteiligt (§§ 3 und 4a BauGB):

#### **Frühzeitige Beteiligung:**

Dabei ist die Öffentlichkeit anhand eines Planvorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Planvarianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Das kann zum Beispiel im Rahmen einer Bürgerversammlung geschehen. Möglich und wünschenswert ist freilich ein umfassenderes Beteiligungsverfahren (siehe das Beispiel Freiburg sowie Kapitel 6). „Frühzeitig“ bedeutet, dass in dieser Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht alle „Messen gesungen“ sein dürfen, wesentliche Entscheidungen also noch ausstehen, so dass die Öffentlichkeit einen echten Beitrag zur Entscheidungsfindung leisten kann. Danach beraten sich die Gemeinderatsausschüsse für Umwelt, Verkehr, Bauen und Planung über die vorgesehene Planung.

#### **Öffentliche Auslegung:**

Der Planentwurf mitsamt Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wer möchte, kann innerhalb dieses Zeitraumes eine Stellungnahme abgeben. Wird der Planentwurf geändert oder ergänzt, dann wird er nochmals öffentlich ausgelegt oder es findet eine eingeschränkte Beteiligung der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit statt. Zusammen mit dem ggf. veränderten Planentwurf werden die Anregungen der Bürger und Verbände schließlich den Ratsgremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Diese befinden über die Anregungen und beschließen den Bauleitplan. Das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen wird der Öffentlichkeit mitgeteilt.



**Übersicht 7: Checkliste Brachflächenentwicklung**

Was spricht für, was spricht gegen die Bebauung einer Brachfläche oder Baulücke?

| <b>Für eine Bebauung spricht...</b>  | <b>Gegen eine Bebauung spricht...</b>  |
|--|--|
| Fläche liegt zentral   | Fläche liegt am Ortsrand   |
| Fläche liegt verkehrsgünstig<br>- Entfernung zum nächsten Bahnhof max. 750 m,<br>- zur nächsten Haltestelle von Bus, U-Bahn oder Straßenbahn max. 500 m,<br>- gute Anbindung an das Radwegenetz,<br>- Carsharing-Station in der Nähe oder Einrichtung wirtschaftlich | Fläche liegt verkehrsunünstig<br>- Entfernung zum nächsten Bahnhof größer als 750 m,<br>- zur nächsten Haltestelle von Bus, U-Bahn oder Straßenbahn größer als 500 m,<br>- schlechte Anbindung an das Radwegenetz,<br>- Carsharing-Station nicht in der Nähe oder Einrichtung unwirtschaftlich |
| Fläche ist in hohem Maße versiegelt  | Fläche liegt zentral und/oder verkehrsgünstig, ansonsten aber in einem mit Freiräumen deutlich unterversorgten Gebiet  |
| Fläche besitzt keine oder kaum eine Bedeutung für den Biotopverbund, den Wasserhaushalt und/oder den Luftaustausch   | Fläche liegt innerhalb oder am Rande eines Gebietes mit hoher Bedeutung für den Naturschutz oder die Naherholung bzw. hat selbst eine entsprechend hohe Bedeutung  |
| Die konkret geplante Bebauung verbessert das Ortsbild bzw. Stadtgestalt  | Fläche liegt in einem (potenziellen/ geplanten) Biotopverbund-, Frischluft- oder Naherholungskorridor, Wassergewinnungs- oder Überschwemmungsgebiet  |
|  | Es handelt sich um eine brachliegende Schienenverkehrsfläche, die langfristig möglicherweise erneut für den Bahnverkehr in Frage kommt   |

**Übersicht 8: Nützliche Antragsvorlagen für die Arbeit im Gemeinderat**

Bei der weiteren Formulierungsarbeit an den folgenden oder anderen Vorlagen ist darauf zu achten,

- ➔ dass Ziele und Etappenziele (Meilensteine) eindeutig benannt werden,
- ➔ ein Zeit- und Maßnahmenplan enthalten ist,
- ➔ die zur Umsetzung nötigen Mittel benannt sind,
- ➔ Verantwortung und Zuständigkeiten verteilt sind,
- ➔ gesagt wird, wie die Erreichung von Zielen und Etappenzielen gemessen wird und
- ➔ dass angekündigt wird, wann und in welcher Form über die Zielerreichung berichtet wird.

### **1. Antrag zur Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters**

Der Gemeinderat möge beschließen, bis zum (Datum) ein Brachflächen- und Baulückenkataster zu erstellen, aus dem alle innerörtlichen baureifen Flächen in unserer Stadt / Gemeinde, ihre Größe und ihre ökologische Wertigkeit zu ersehen sind.

Begründung:

Der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft hält unvermindert an. Gleichzeitig sind große innerörtliche, bereits überplante und erschlossene Flächen weiterhin unbebaut. Um diese für die Stadtentwicklung wertvollen Flächen mobilisieren zu können, wird ein Überblick über diese Flächen benötigt, aus dem nicht nur ihre Anzahl, Lage und Größe, sondern auch ihre eventuelle Bedeutung als Erholungsfläche, Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder Spielplatz für Kinder hervorgeht.

### **2. Antrag zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans**

Der Gemeinderat möge beschließen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Vorbereitend dazu soll ein Innenentwicklungsplan erstellt werden.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr ... Seit dieser Zeit wurde er ...mal geändert. Seit ... haben sich auch die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Annahmen wesentlich verändert. So muss insbesondere die Bevölkerungsprognose als überholt gelten. Die Bauflächenpotenziale im Innenbereich wurden damals nur ungenügend berücksichtigt. Außerdem werden die seinerzeit ausgewiesenen Gewerbeflächen x und y offenkundig nicht nachgefragt. Unsere Gemeinde hat auch weitere ausgewiesene Bauflächen nicht realisieren können. Es ist also davon auszugehen, dass unsere Gemeinde wie in der Vergangenheit so auch künftig mit wesentlich weniger Neubauflächen auskommen wird. Um eine verlässliche Planungsgrundlage für die Gemeinde, die Bürger und Außenstehende zu erhalten, sollte der Flächennutzungsplan dieser realen Entwicklung angepasst und dabei gleichzeitig auf den neuesten Stand planerischer Erkenntnis gebracht werden. In einem Innenentwicklungsplan sind die Innenentwicklungspotenziale unserer Stadt / Gemeinde vollständig zu erfassen und zu bewerten und jeweils einzeln mit einer Zielsetzung zu versehen.

### **3. Antrag zur Erstellung des Landschaftsplans**

Der Gemeinderat möge beschließen, einen Landschaftsplan als Arbeitsgrundlage für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet und im Besonderen als eine wesentliche Grundlage für die (Vorbereitung der) Aufstellung des Flächennutzungsplans zu erstellen.

Begründung:

Die Erstellung eines Landschaftsplans für das Gemeindegebiet ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind darin flächendeckend darzustellen.

### **4. Antrag zur Erstellung eines Bürgergutachtens (vgl. hierzu Planungszelle, Kapitel 6)**

Der Gemeinderat möge beschließen, im Vorfeld der Planungen zur Entwicklung des Marktplatzes / des Baugebietes xy ein Bürgergutachten in Auftrag zu geben.

Begründung:

In den vergangenen Monaten hat sich gezeigt, dass die ersten Überlegungen der Stadtverwaltung zur Entwicklung des Marktplatzes / des Baugebietes xy auf Widerstand in der Bevölkerung stoßen. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger haben sich u.a. mit Leserbriefen zu Wort gemeldet und überlegenswerte Alternativvorschläge unterbreitet. Dieses große Interesse und Engagement der Bürgerschaft für den Marktplatz / das Gebiet xy sollte in die Erstellung eines Bürgergutachtens einfließen. Bürgergutachten haben sich bereits in vielen Städten bei ähnlichen Problemstellungen bestens bewährt.

**5. Antrag auf Beschluss eines Flächensparziels**

Der Gemeinderat möge beschließen, die weitere Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche innerhalb des Gemeindegebietes bis zum Jahr 20xx auf yy Hektar pro Jahr zu reduzieren (ggf. Nennung von Zwischenzielen/Meilensteinen, zur Berichterstattung und Erfolgskontrolle siehe Übersicht 5). Die Verwaltung wird beauftragt, bis (Datum) ein entsprechendes Maßnahmenpaket zu erstellen.

Begründung:

Bundesweit soll die weitere Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag reduziert werden. Auf (Name des Bundeslandes, in dem die Gemeinde liegt) entfallen davon xx Hektar. Um dieses Ziel zu erreichen, ist auch unsere Gemeinde aufgefordert, ihren Teil dazu beizutragen. In der Vergangenheit lag der Flächenverbrauch in unserer Gemeinde im / unter / über dem Durchschnitt, so dass (Name der Gemeinde) noch mehr / weiterhin auf die Innenentwicklung setzen muss... Hinzu kommt, dass die Einwohnerzahl unserer Stadt / Gemeinde seit / ab 20xy stagniert / abnimmt / kaum noch zunimmt bzw. voraussichtlich stagnieren / abnehmen / nur noch um x Prozent zunehmen wird (schlagen Sie nach, wie sich Ihre Gemeinde voraussichtlich entwickeln wird unter <http://www.wegweiserdemographie.de>). Die Baupotenziale innerhalb des Siedlungsbestands müssen aus diesen Gründen erfasst und ausgeschöpft werden... (siehe Antrag zum Thema Brachflächen- und Baulückenkataster).

**Übersicht 9: Nützliche Fragestellungen an Stadtplaner, Stadt- und Gemeinderäte oder Immobilienmakler**

**1. Zeitliche und räumliche Perspektiven, soziale Rahmenbedingungen**

- Welche Bevölkerungs- und Flächenbedarfsprognosen existieren und aufgrund welcher Kriterien sollen neue Wohn- oder Gewerbeflächen ausgewiesen werden? Welche Annahmen liegen diesen Berechnungen zugrunde? Sind die Prognosen für die Öffentlichkeit transparent aufbereitet, vollständig nachvollziehbar und schlüssig?
- Gibt es ein zwischen den Gemeinden und innerhalb der Region abgestimmtes Entwicklungskonzept für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur?

Wenn ja, was sagt das regionale Entwicklungskonzept über den langfristigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen sowie Infrastruktur im Allgemeinen sowie in dieser Gemeinde aus? Macht sich die Gemeinde mit neuen Bauflächen selbst Konkurrenz, so dass am Ende mehr innerörtliche Häuser und Wohnungen leerstehen als zuvor?

Wenn nein, woran orientiert sich die Gemeinde dann, was die Nachbargemeinden planen? Planen die Gemeinden aneinander vorbei und am Ende gibt es in der Region ein Überangebot? Fallen durch die Ansiedelung von Bewohnern oder Arbeitsplätzen möglicherweise Wohn- oder Gewerbeflächen in den Nachbargemeinden brach?

- Inwiefern berücksichtigen die städtebaulichen Ziele und Pläne der Gemeinde die Belange von Kindern und Jugendlichen, Alleinerziehenden und von alten sowie behinderten Menschen?

**2. Innenentwicklung statt Außenentwicklung**

- Unterhält die Gemeinde ein Leerstandskataster für Gebäude und ein Baulücken- und Brachflächenkataster? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, sind sie öffentlich zugänglich?
- Hat die Gemeinde auf andere Weise eine Vorstellung, wie viel nutzbare Fläche im Bestand vorhanden ist? Wenn nein, warum nicht?
- Betreibt die Gemeinde aktiv die Schließung von Baulücken, Nachverdichtung bestehender Siedlungsteile und Brachflächen-Recycling? Wenn nein, warum nicht und wenn ja, was wurde erreicht?

- Welche Initiativen der Gemeinde gibt es zum Wohnungstausch? An wen kann man sich wenden?
- Wurden als Alternativen zum Neubaugebiet Standorte innerhalb der Gemeinde geprüft und mit welchem Ergebnis?

### **3. Infrastruktur**

- Sind die neuen Gebäude/ Wohn- und Gewerbebauflächen auf Dauer an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen?
- Ist die fußläufige Nahversorgung auf Dauer gesichert?
- Wie weit ist der eigene Arbeitsplatz entfernt und ist er, wenn nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar?
- Dürfen sich im Wohngebiet oder Ortsteil Gewerbetreibende ansiedeln, um auf diese Weise das Gebiet zu bereichern? Wenn nein, warum nicht?
- Ist die erforderliche Infrastruktur vorhanden (Straßen, Abwasserleitungen, Läden, Kindergärten, Schulen...)? Wenn nein, ist sie geplant und was kostet das?
- Wie viel investiert die Gemeinde direkt und indirekt in das neue Baugebiet und mit welchen Einnahmen rechnet sie in den Folgejahren? Welche Annahmen liegen diesen Berechnungen zugrunde?
- Wer ist der Grundstückseigentümer / Bauträger? In welchem Umfang beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Erschließungskosten für Straßen und Abwasser und auch an den Kosten für die soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser?
- Wer trägt die Unterhaltskosten auch dann, wenn die Infrastruktur nicht ausgelastet wird oder eines Tages nicht mehr ausgelastet sein wird? Was kostet ein eventueller (Teil)-Rückbau? Wie hoch werden die Mehrbelastungen für den einzelnen Gebührenzahler in der Zukunft ausfallen, und zwar unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde?

### **4. Natur und Umwelt**

- Steht die für die Bebauung vorgesehene Fläche unter Naturschutz oder sind Flächen z.B. für den vorsorgenden Boden- und Hochwasserschutz betroffen? Wenn ja, warum soll ausgerechnet diese Fläche in Anspruch genommen werden – gibt es Alternativen? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, wo liegen diese?
- Werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen? Ist die Versorgung mit marktfrischen Produkten oder gar die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe durch die Flächeninanspruchnahme gefährdet?
- Wird die Naherholung der bisherigen Bewohner (einschließlich Kinderspiel) beeinträchtigt? Besteht die Gefahr, dass die bisherigen Bewohner wegziehen, wenn die Naherholungsgebiete bebaut oder sonst beeinträchtigt werden?
- Wurde vorgesehen, im gleichen Umfang wie mit der Baumaßnahme Boden versiegelt wird, an anderer Stelle Boden zu entsiegeln und wenn nein, warum nicht? Wie soll sonst die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes kompensiert werden?
- Kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Wenn ja, wie?
- Ist die Finanzierung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer gesichert (einschließlich Pflege)? Auf welche Weise?

**Übersicht 10: Checkliste Einmischung in Planverfahren**

**Was ist zu tun, wenn Sie gegen eine Baumaßnahme Einwände haben, Pläne einsehen und Änderungsvorschläge machen möchten:**

1. Erkundigen Sie sich zunächst bei der Gemeindeverwaltung nach der Art des Verfahrens (der Planung, des Vorhabens) und auf welcher gesetzlichen Grundlage geplant wird oder eine Genehmigung erteilt werden soll. Fragen Sie, wer genau in der Verwaltung zuständig ist. Für Bauleitplanverfahren ist in der Regel das Planungsamt oder eine entsprechende Abteilung in der Gemeindeverwaltung zuständig. Für Genehmigungsverfahren ist das Bauaufsichts- oder Bauordnungsamt (bei kreisangehörigen Gemeinden das entsprechende Amt in der Kreisverwaltung) verantwortlich. Sollte es sich um ein Raumordnungsverfahren, ein Planfeststellungs- oder ein Plangenehmigungsverfahren handeln – auf die in diesem Leitfaden nicht näher eingegangen werden kann – dann sollten Sie sich die jeweilige Zuständigkeit ebenfalls genau erläutern lassen.
2. Erkundigen Sie sich nach dem Stand des Verfahrens und nach einer möglicherweise gerade laufenden oder noch ausstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei sollten Sie auch nach den Beteiligungsfristen fragen.
3. Fragen Sie nach den Sprechzeiten in der Verwaltung und danach, wann Sie die Pläne einsehen können. (Näheres in der Übersicht 11 „Informationen einholen“)
4. Bilden Sie sich nach Einsicht der Planunterlagen ein eigenes Urteil über die Planung bzw. das Vorhaben.
5. Überlegen Sie ob und wie Sie weiter vorgehen möchten. Sie können entweder eine Stellungnahme verfassen (siehe Kapitel 5.5, „Stellungnahmen verfassen – gewusst wie!“) und auf dem Verwaltungsweg einreichen, evt. gemeinsam und/oder in Absprache mit Nachbarn, einem Verband, Verein oder einer Bürgerinitiative. Oder Sie können auf geeigneten Wege und mit geeigneten Mitteln an die Öffentlichkeit gehen, sich an die Presse, Gemeinderatsmitglieder oder Abgeordnete wenden. Eventuell bietet sich auch die aktive Mitarbeit in einem Verband, Verein oder gar die Gründung einer Bürgerinitiative an. Unter Umständen sollten Sie auch juristischen Rat suchen.
6. Im äußersten Fall, nämlich wenn alle bisherigen Bemühungen umsonst waren und die Planung beschlossen bzw. die Genehmigung erteilt wurde, ohne Ihre Bedenken zu berücksichtigen, ist zu überlegen, ob Sie gegen eine Planung oder eine Genehmigung Klage einreichen. Das sollten Sie jedoch zuvor sorgfältig prüfen und nicht alleine unternehmen, sondern stets Verbündete suchen. Denn in der Regel können Sie davon ausgehen, dass Verwaltung und/oder Gemeinderat vorsichtig vorgehen und keine leichtsinnigen, juristisch ohne weiteres angreifbaren Entscheidungen treffen. Dabei gilt natürlich auch hier: Ausnahmen bestätigen die Regel!



Vlnr: In Freiburg wurde mit intensiver Bürgerbeteiligung das innenstadtnahe Kasernengelände Vauban zu einem gemischt genutzten Stadtteil umgebaut; Straßenfest; Nachbarschaftsgärten in Leipzig, Stadtteil Lindenau. Eine größere Brachfläche wurde in einem gründerzeitlich geprägten Wohnumfeld zu einer Nutzfläche umgewandelt. Diese als Zwischennutzung angelegte temporäre Verwendung der Fläche stellt sowohl für die Eigentümer der Flächen, für die derzeitigen Nutzer als auch für die umliegenden Wohnhäuser eine Aufwertung dar und dient unmittelbar der Verbesserung des Wohnumfeldes (<http://www.josephstrasse.de>).

Foto von links nach rechts: Josef Scheurich, Ulrich Kriese; Astrid Heck, 2004

## **Übersicht 11: Was ist zu tun, um Informationen einzuholen?**

- Da die Verwaltungen nach Zuständigkeiten gegliedert sind, sollten Sie Ihre Anfrage möglichst zielgerichtet formulieren. Suchen Sie Informationen über ein bestimmtes Schutzgut, beispielsweise Informationen über das Stadtklima, das Grundwasser, Biotope oder den Boden? Oder über bestimmte Belastungen wie Lärm, Abwasser, Abgase, Altlasten? Wenn ja, dann bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet oder welches Teilgebiet? Oder suchen Sie Informationen aller Art über ein bestimmtes Gebiet, einen Stadtteil, ein Gewässer, ein Grundstück?
- Die Gemeindeverwaltungen verfügen in der Regel über einen reichen Fundus an Umweltdaten und -informationen. Das gilt besonders für Verwaltungen größerer Städte, weil sie die nötigen finanziellen Mittel besitzen, um Datenerhebungen, Gutachten und Studien in Auftrag zu geben. Viel versprechende Anlaufstellen sind sowohl das Umweltamt als auch das Planungsamt. (Wenn Sie in einer kreisangehörigen kleinen Gemeinde wohnen, dann wenden Sie sich bitte an den oder die Umweltbeauftragte(n) und/oder den Planer der Gemeinde bzw. an die o.g. Ämter in der Kreisverwaltung.)
- Viele Kommunen gehen dazu über, Grundlageninformationen oder häufig nachgefragte Informationen der Allgemeinheit online zur Verfügung zu stellen. Daher lohnt mitunter ein Blick ins Internet als ein erster Schritt. Darüber hinaus werden aber in den meisten Fällen auch künftig sehr viele Informationen nur in der Verwaltung selbst vorliegen und einsehbar sein, sei es schwarz auf weiß oder in elektronischer Form in einer Datenbank.
- Ein guter Einstieg in die Informationsrecherche ist meist die „Durchforstung“ des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans (Karten und Text). Beide Planwerke können als Standardwerke betrachtet werden, die – vorausgesetzt sie entsprechen dem Stand der Technik und sind nicht zu alt – in allen wichtigen Themenbereichen die wesentlichen Informationen für das gesamte Gemeindegebiet abdecken: Der Landschaftsplan sämtliche Themen betreffend Natur und Landschaft, der Flächennutzungsplan darüber hinaus die Themen Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Ver- und Entsorgung, öffentliche Infrastruktur, um nur die wichtigsten zu nennen. Daneben gibt es vielerorts bzw. je nach Gemeinde eine Reihe von Spezialwerken wie beispielsweise Biotopkartierungen, Hochwasserschutzkonzeptionen, Lärminderungspläne, Altlastenkataster, Bauland- und/oder Baulückenkataster, Luftreinhaltepläne, Stadtklimakarten, Radwegekonzeptionen, Naherholungskonzeptionen u.a.m.
- Das Einsehen von Planunterlagen oder Umweltinformationen muss Ihnen auch dann ermöglicht werden (wenn auch nicht von jetzt auf gleich), wenn eine offizielle Beteiligung der Öffentlichkeit bereits abgeschlossen ist oder noch aussteht oder auch völlig unabhängig von einem bestimmten Planverfahren. Dabei können Sie sich einerseits auf das Umweltinformationsgesetz, andererseits auf die noch weitergehende Aarhus-Konvention bzw. die EU-Umweltinformationsrichtlinie berufen. Als Gemeinderat stehen Ihnen weitere Rechte zu.
- Unter besagte EU-Richtlinie fallen übrigens nicht nur Umweltinformationen i.e.S., sondern beispielsweise auch Informationen über die öffentliche Daseinsvorsorge (Ver- und Entsorgung, öffentlicher Nahverkehr), einschließlich darauf bezogene Kosten-Nutzen-Analysen und andere wirtschaftliche Analysen. Sie gilt nicht nur für die Umweltbehörden, sondern für alle Stellen der öffentlichen Verwaltung. Auskünfte über Eigentumsinformationen werden Ihnen allerdings nur erteilt, wenn Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen können; Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse sind für Sie nicht zugänglich. Kopierkosten dürfen Ihnen in Rechnung gestellt werden.
- Die Daten über die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche werden übrigens aus dem Automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) ermittelt, so dass entsprechende Anfragen an das Liegenschaftsamt zu richten sind. Im Übrigen gibt darüber aber auch das Statistische Landesamt Auskunft.

## Glossar

**Abwägung:** § 1 Abs. 6 BauGB listet die Belange auf, darunter auch die Umweltbelange, die bei der Bauleitplanung „insbesondere“ zu berücksichtigen sind. Weitere Belange können also im Einzelfall hinzutreten. Abs. 7 stellt dann klar, dass diese Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Keiner der Belange, beispielsweise weder die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs noch der Umwelt, genießen bei dieser Abwägung einen grundsätzlichen Vorrang, beispielsweise im Sinne einer „Vorfahrtsregel“ für Arbeit. Allerdings ordnet die Rechtsprechung viele Umweltbelange, im Unterschied zu anderen Belangen, als „Optimierungsgebote“ ein, deren Zurückstellung zwar möglich ist, aber besonders sorgfältig abgewogen werden muss. Die Gemeinde hat also einen erheblichen Entscheidungsspielraum, ist aber zugleich gefordert, sehr genau hinzuschauen und zu einem tatsächlich gerechten Abwägungsergebnis zu gelangen. Andernfalls ist die Abwägung juristisch angreifbar und ggf. fehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit eines Plans führen. (Siehe auch weiter unten zur Bodenschutzklausel.)

**Außenbereichsschutz:** Siehe unter privilegierte Vorhaben.

**Baugebot:** Ein Baugebot ist die durch Bescheid der Gemeinde begründete Verpflichtung des Eigentümers, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Weil der Eigentümer allerdings daraus in der Regel Entschädigungs- und Übernahmeansprüche ableitet, werden solche Gebote in der Praxis nur äußerst selten ausgesprochen. Ähnliches gilt im Übrigen für das Instrument der Erhaltungssatzung.

**Bauordnung (BauO):** Die Bauordnung ist Landesrecht und wesentlicher Bestandteil des Baurechts. Sie regelt als Hauptbestandteil des Bauordnungsrechts die Bedingungen, welche bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO):** Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Verordnung des Bundes zur baulichen Nutzung von Grundstücken. In der BauNVO werden u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung definiert.

**Besonderes Städtebaurecht:** Das Besondere Städtebaurecht (§§ 136ff. BauGB) behandelt Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, die die Gemeinde zur Behebung städtebaulicher Missstände in Stadtteilen mit dem Ziel beschließt,

sie wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Das Gesetz definiert Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit und allgemeine Zielsetzungen für diese Maßnahmen und regelt die Mitwirkung Betroffener. Seit 2004 enthält das Kapitel auch Regelungen zum Stadtumbau und zur Sozialen Stadt.

**Bestandsgebiete:** Gemeindeteile, die zum so genannten Innenbereich zählen (§ 34 BauGB), im Gegensatz zum Außenbereich (§ 35 BauGB). Ein Sonderfall ist der so genannte „Außenbereich im Innenbereich“, also ein unbebautes Gebiet inmitten des Innenbereichs. Näheres unter „privilegierte Vorhaben“ und unter „Innenbereichsvorhaben“.

**Bodenschutzklausel:** Der Bodenschutzklausel kommt im Abwägungsprozess eine zentrale Bedeutung zu. Unbegründete oder überzogene Flächeninanspruchnahmen und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bedeutet, dass vor einer Neuausweisung von Baugebieten die vorhandenen Baulandreserven ausgenutzt sein müssen. Das gilt in ländlichen Räumen wie in Verdichtungsräumen. Die Bodenschutzklausel im Wortlaut (§ 1a Abs. 2 BauGB): „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(se) Grundsätze ... sind ... in der Abwägung zu berücksichtigen.“

**Entschädigungs- und Übernahmeansprüche:** Eine bestimmte Festsetzung in einem Bebauungsplan, insbesondere wenn es sich dabei wie im Falle vieler Umwelt bezogener Festsetzungen um eine Nutzungsbeschränkung handelt, kann den Wert des betreffenden Grundstücks mindern und/oder den Eigentümer in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen. Der Eigentümer kann dann unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass er für den Wertverlust entschädigt wird oder dass ihm die Gemeinde das Grundstück abkauft. Regelmäßiger Streitpunkt ist dabei die Frage, ob die Planungsabsicht der Gemeinde die Grenze der Sozialpflichtigkeit des Eigentums überschreitet oder nicht. Näheres ist in den §§ 40 bis 44 BauGB geregelt.

**Erbpacht:** Die einmalige Veräußerung kommunaler Grundstücke verschafft der Gemeinde kurzfristig hohe Einnahmen. Die Grundstücke werden dadurch aber auf Dauer aus der Hand gegeben. Demgegenüber verstetigt die Erbpacht bzw. der erhobene Zins die kommunalen Einnahmen und verhindert private Spekulationen mit den Grundstücken und somit entsprechenden, zusätzlichen

Landschaftsverbrauch. Die Gemeinde behält auf lange Sicht nicht nur die Grundstücke, sondern auch den damit verbundenen Gestaltungsspielraum.

**FFH-Verträglichkeitsprüfung:** Die §§ 34 und 35 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestimmen, dass Projekte und Pläne vor ihrer Durchführung oder Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher (meint europäischer) Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen sind (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG; kann Teil der Umweltprüfung sein). Die Erhaltungsziele umfassen die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. Fällt die Prüfung negativ aus, ist der Plan oder das Projekt unzulässig.

**Flächenrecycling:** Grundstücke, die ihre bisherige Funktion verloren haben, etwa leer stehende Industrie- oder Militäranlagen, werden erneut genutzt – zum Beispiel durch Sanierung der Gebäude, neue Bauten oder durch Umwandlung in Naherholungsräume.

**Gewerbsteuer:** Die Gewerbesteuer trägt maßgeblich zur Finanzierung der Gemeinden bei und ist, aus unterschiedlichen Gründen, eine deutsche Ausnahmeerscheinung und im Ausland in vergleichbarer Form nicht anzutreffen. Besteuert werden gewerbliche Unternehmen im Sinne des Einkommensteuerrechts, also gewerblich tätige Einzelunternehmen und Personengesellschaften. Seit ein paar Jahren wird über ihre Abschaffung oder Reform diskutiert.

**Grundsteuer:** Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Grundvermögen. Sie wird von den Kommunen erhoben, welche sie mittels Hebesatz der Höhe nach variieren können. Weil die Höhe der Grundsteuer insgesamt auf sehr veralteten Einheitswerten beruht, Grundvermögen also gegenüber anderen Vermögensarten steuerlich übermäßig bevorteilt wird, wird seit einigen Jahren über eine Reform der Grundsteuer diskutiert. Von Seiten der Umwelt- und Naturschutzverbände wird eine Reform unter ökologischen Vorzeichen vorgeschlagen.

**Grunderwerbsteuer:** Die Grunderwerbsteuer ist eine Umsatzsteuer auf den Grunderwerb und beträgt 3,5 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Die Einnahmen stehen den Ländern zu, die diese an die Kommunen weiterreichen können. Seitens der Umwelt- und Naturschutzverbände wird eine Reform der Grunderwerbsteuer unter ökologischen Vorzeichen gefordert.

**Grünordnungsplan:** Beim Grünordnungsplan handelt es sich um den landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan. Ziele der Grünordnungsplanung sind vor allem die Schaffung von Grünstrukturen zur Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange, sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Das Instrument Grünordnungsplan ist nicht in allen Bundesländern bekannt. Dafür gibt es dort andere Planwerke, mit denen die besagten Belange in das B-Plan-Verfahren eingebracht werden.)

**Innenbereichsvorhaben:** Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind auch ohne B-Plan zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und es sich nicht um eine Verunstaltung handelt (§ 34 BauGB). Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen selbstverständlich den jeweiligen Festsetzungen nicht widersprechen. Zur Realisierung solcher Vorhaben genügt eine Baugenehmigung; es gelten die Anforderungen der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Viele Bundesländer haben zahlreiche Bauvorhaben inzwischen von einer Baugenehmigung befreit, so dass beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser oder Garagen häufig keiner Genehmigung mehr bedürfen. Ihre Errichtung muss dann dort der Baubehörde lediglich noch angezeigt werden.

**Innenentwicklungsplan:** Dient der planerischen Analyse, Bewertung und Darstellung der Potenziale und Ziele zur Innenentwicklung der Gemeinde, insbesondere im Vorfeld der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans.

**Kommunaler Finanzausgleich:** Das Grundgesetz sichert den Kommunen einen prozentualen Anteil an den den Ländern zustehenden Gemeinschaftssteuern zu, so dass die Kommunen die ihnen vom Staat zugedachten Aufgaben erfüllen können. Die Finanzausgleichs- oder Gemeindefinanzierungsgesetze der Länder regeln (analog zum bundesstaatlichen Länderfinanzausgleich) diese Finanzausweisungen an die Gemeinden und Landkreise im Einzelnen einschließlich einer teilweisen Umverteilung von Finanzmitteln (Umlagen) zwischen den Gebietskörperschaften und sorgen so für einen kommunalen Finanzausgleich, u.a. mit dem Ergebnis, dass finanzstärkere Gemeinden schwächere Gemeinden unterstützen.

**Kompensationsflächenpool:** In einem Flächenpool werden Ausgleichs- (und ggf. Ersatz-)maßnahmen sinnvoll gebündelt, zum Beispiel entlang eines Gewässers. Die einzelnen Maßnahmen gehen auf Eingriffsvorhaben bzw. entsprechende Planungen an anderen Stellen zurück. Damit der Flächenpool eine in sich „runde“ Sache wird, betreibt die Gemeinde eine aktive Flächenbevorratung durch Erwerb, Tausch, Grunddienstbarkeiten oder vertragliche Sicherung. Die Maßnahmeflächen des Flächenpools selbst können über einen eigenen „grünen“ Bebauungsplan, über Verträge oder vergleichbare rechtliche Instrumente abgesichert werden.



Maßnahmeträger können neben der Kommune auch Behörden, Naturschutzverbände, Stiftungen, Landschaftspflegehöfe, Schulen oder engagierte Bürger sein. Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderats verleiht dem Flächenpool politischen Rückhalt. Siehe auch „Ökokonto“.

**Konversion:** Unter Konversion versteht man die Umnutzung alter Gebäude oder Flächen. Oft wird der Begriff Konversion im Zusammenhang mit der Umnutzung alter Militärfächen in zivil genutzte Flächen verwendet (sog. Flächenkonversion).

**Lokale Agenda 21:** Die Agenda 21 ist ein entwicklungs- und umweltpolitisches Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert, ein Leitpapier zur nachhaltigen Entwicklung, beschlossen auf der „Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen“ (UNCED) in Rio de Janeiro (1992). Zentrales Thema der Agenda 21 ist nachhaltige Entwicklung. Mit einer nachhaltigen Entwicklung sollen durch anzupassende Wirtschafts-, Umwelt- und Entwicklungspolitik die Bedürfnisse der heutigen Generation Befriedigung finden, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen.

**Nachhaltigkeit:** Siehe Lokale Agenda 21.

**Nutzungsmischung:** Die reale Entwicklung unserer Städte und Gemeinden war (und ist) von räumlicher Entmischung und Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Handel, Versorgung und Freizeit geprägt. Nutzungsmischung ist jedoch ein wichtiges Element einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hin zu nachhaltigen Lebensstilen und einer Stadt der kurzen Wege. Mittlerweile gibt es vielerorts beispielhafte Mischungsprojekte, wenngleich sie gegenüber der überwältigenden Masse monostrukturierter Neubaugebiete noch Ausnahmen darstellen.

**Ökokonto:** Werden Maßnahmen eines Kompensationsflächenpools bereits vor einem geplanten Eingriff durchgeführt, wird ein Ökokonto zur „Einbuchung“ benötigt. Natürlich muss die Naturschutzbehörde die Maßnahme anerkennen und deren Wert in einem Kompensationsflächenkataster dokumentieren. Die Maßnahme kann später einem Eingriff bzw. einem Verursacher zugeordnet werden, der nach dem Verursacherprinzip die durch die Maßnahme entstandenen Kosten erstattet, was zur „Ausbuchung“ der Maßnahme aus dem Ökokonto führt (siehe auch §§ 135a ff. BauGB).

**Pflanzgebot:** Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Im Übrigen gilt das unter Baugebot Gesagte. Entsprechendes

gilt auch für die Verfügung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebots.

**Privilegierte Vorhaben und Außenbereich:** Eine zentrale Regelung im Baugesetzbuch behandelt das Bauen im so genannten Außenbereich (§ 35). Zum Außenbereich zählen alle Bereiche, die nicht zum Innenbereich gehören (welcher wiederum in § 34 definiert ist), also die nicht „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Im Außenbereich darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Wird ein Bebauungsplan für ein Außenbereichsgebiet aufgestellt, dann wird dieses Gebiet allerdings durch den Satzungsbeschluss zum Innenbereich erklärt und eine Bebauung wird auf dieser Grundlage möglich. Ohne Bebauungsplan sind ferner, abweichend vom grundsätzlichen Bauverbot, ganz bestimmte Vorhaben im Außenbereich zulässig. Zu diesen so genannten privilegierten Vorhaben zählen u.a. Vorhaben der Landwirtschaft, der Ver- und Entsorgung sowie der Energiegewinnung. Hier kann allerdings der Flächennutzungsplan teilweise steuernd eingreifen und somit quasi die Privilegierung für bestimmte Gemeindeteile ausschließen.

**Sanierungsplan:** Der Sanierungsplan ist ein planerisch durchgearbeitetes Sanierungskonzept für eine Altlast in textlicher und zeichnerischer Darstellung zur Vorlage bei der zuständigen Behörde und als Grundlage für ein erforderliches Genehmigungsverfahren.

**Siedlungsbestand:** Siehe Bestandsgebiete.

**Soziale Stadt (Programm Soziale Stadt):** Maßnahmen der Sozialen Stadt kommen in Frage zur Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen, die durch soziale Missstände benachteiligt sind und in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht (§ 171e BauGB).

**Stadtumbaumaßnahme (Programme Stadtumbau Ost und West):** Ortsteile, die unter erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten – gemeint ist vor allem ein dauerhaftes Überangebot an Wohnungen – leiden, sollen umgebaut und auf diese Weise zukunftsfähig gemacht werden (§ 171a BauGB). Stadtumbau wird eine zentrale städtebauliche Aufgabe in den kommenden Jahren sein, denn die Alterung und der Rückgang der Bevölkerung gehen mit Schrumpfungsprozessen, mit Bedarfs- und Angebotsveränderungen in allen Lebensbereichen einher. Dies wird auch weitreichende Folgen für die Stadtentwicklung haben und eine noch nie da gewesene Herausforderung für den Städtebau bedeuten.

**Städtebauförderung:** Seit Anfang der 70er Jahre stellen Bund und Länder gemeinsam im Rahmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung

der Städte und Gemeinden bereit. Damit soll die Funktion der Städte als Wirtschafts- und Wohnstandort gestärkt werden.

**Städtebaulicher Denkmalschutz (nur neue Länder):** Das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in den neuen Ländern wurde 1991 von Bund und Ländern eingeführt. Ziel des Programms ist die Erhaltung historischer Stadtkerne. Dazu zählt nicht nur die Erhaltung einzelner Baudenkmäler, sondern auch die Revitalisierung historischer Innenstädte.

**Städtebauliche Rahmenpläne:** Der städtebauliche Rahmenplan stellt eine zusätzliche Planungsstufe zwischen dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen dar. In einem Rahmenplan werden größere städtebauliche Zusammenhänge, Konzepte zur Funktion, Nutzung, Gestaltung, zu sozialen und ökologischen Belangen dargestellt. Rahmenpläne haben informellen Charakter, sie definieren Leitlinien und Ziele für Politik und Verwaltung, auf deren Grundlage u.a. Bebauungspläne erarbeitet werden.

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme:** Zielt auf die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung eines Gebietes zur Behebung städtebaulicher Missstände. (§ 136 BauGB)

**Städtebaulicher Vertrag:** Die Gemeinde kann beispielsweise mit Bauträgern und Investoren städtebauliche Verträge schließen und auf diese Weise Vereinbarungen treffen, die über Festsetzungen eines Bebauungsplans hinausgehen oder deren zügige Realisierung absichern (§ 11 BauGB). Diese Möglichkeit ist insbesondere zur Vereinbarung, Absicherung und Kostenübernahme von Umweltmaßnahmen (Ausgleichspflanzungen, Bodensanierung) interessant. Weitere typische Anwendungsfälle: Vertrag zur Übernahme von Folgekosten der Infrastruktur, von Planungskosten oder zur Absicherung einer bestimmten Umsetzungsfrist.

**Strategische Umweltprüfung:** Umweltprüfung für Pläne und Programme, geregelt im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Umweltprüfung der Bauleitpläne ist davon abweichend im Baugesetzbuch geregelt.

**Suburbanisierung:** Prozess der Ausbreitung der Städte in ihr Umland, verbunden mit Landschaftszerschneidung durch Verkehrswege.

**Umlegung:** Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45ff.) ist ein Verfahren zum Grundstückstausch mit dem Ziel, unbebaute oder bebaute Grundstücke neu zu ordnen, um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten. Das Verfahren hat sich insbesondere zur innerörtlichen Nachverdichtung sehr locker bebauter, aber ungünstig erschlossener Siedlungen bewährt. Die Gemeinde ordnet die Umlegung für ein bestimmtes Gebiet an und setzt einen Umlegungsausschuss ein. Der

Umlegungsplan regelt im allseitigen Interessenausgleich die Grundbesitzverhältnisse neu, ohne dass Grundstücke ver- bzw. gekauft werden; Grunderwerbsteuer oder Gebühren fallen nicht an. Keiner der Grundbesitzer wird benachteiligt. Mit der von der Gemeinde abgeschöpften, umlegungsbedingten Bodenwertsteigerung finanziert sie das Verfahren. Die Umlegung dient entweder erstmalig der Schaffung von Baurecht auf bislang nicht zum Bauen geeigneten Flächen (Erschließungsumlegung) oder der Herbeiführung einer besseren Bebaubarkeit von bereits bebauten Grundstücken (Neugestaltungsumlegung).

**Umweltbericht:** Besonderer Teil der Begründung zum Bauleitplan.

**Verbot der Negativ- oder Verhinderungsplanung:** Bauleitpläne dürfen nicht ausschließlich mit dem Ziel aufgestellt werden, eine unerwünschte Entwicklung oder Nutzung zu verhindern. Eine bestimmte Darstellung oder Festsetzung muss von der Gemeinde wirklich gewollt sein und einer planerischen Konzeption folgen. Das schließt keineswegs den Beschluss eines Bebauungsplans mit ausschließlich „grünen“ Inhalten (Grün-, Wald- Landwirtschaftsfläche) aus.

**Vorgartensatzung:** Die Bauordnungen der Länder eröffnen den Kommunen die Möglichkeit, die Überbauung privater Freiflächen, beispielsweise von Vorgärten, einzuschränken. Viele Gemeinden nutzen dieses Satzungsrecht, um so insbesondere die übermäßige Anlage von Stellplätzen zu unterbinden und den besonderen Charakter bestimmter Quartiere zu erhalten.

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (= vorhabenbezogener Bebauungsplan):** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Investor (Vorhabenträger) realisiert werden soll und dieser sich verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließung auf Grundlage dieses mit der Gemeinde abgestimmten Plans zu erstellen. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der beschleunigten Umsetzung von Bauprojekten. Auf dieser Grundlage kann sich die Gemeinde relativ sicher sein, dass die Planung auch tatsächlich realisiert wird. Im Grundsatz gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Vorschriften wie für den herkömmlichen Bebauungsplan (§ 12 BauGB).

## Literatur und Internet

### Arbeitshilfen:

Arbeitshilfe „Kommunales Flächenmanagement“, hrsg. von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe 2003, ISSN 0949-0256, im Internet: <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/> sowie <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/alfaweb/>

Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“ (mit CD), hrsg. vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003, im Internet: <http://www.stmugv.bayern.de/de/boden/flaech/flv3.htm>

Arbeitshilfe „Neue Nutzung für alte Strukturen – Konversion militärischer Liegenschaften“, hrsg. vom Niedersächsischen Sozialministerium (erarbeitet von einer Projektgruppe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz der Länder), Hannover 2003, im Internet: [http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C2667922\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C2667922_L20.pdf)

Arbeitshilfe „Neue Nutzung für alte Strukturen – Aufgegebene Bahnliegenschaften nachhaltig entwickeln“, hrsg. vom Niedersächsischen Sozialministerium, im Internet: [http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C9298346\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C9298346_L20.pdf)

Arbeitshilfe „Neue Nutzung für alte Strukturen – Revitalisierung von Brachflächen“, hrsg. vom Niedersächsischen Innenministerium, im Internet: [http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C3125937\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C3125937_L20.pdf)

Innenentwicklung PUR, Studie im Auftrag des Wirtschaftsministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stuttgart 2003; im Internet: [http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/fofaweb/print/wb\\_pur.pdf](http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/fofaweb/print/wb_pur.pdf)

Flächensparen und Kommunale Agenda 21, Infonetzwerk für nachhaltige Kommunalentwicklung, Baustein Nr. 11, 2005, hrsg. von KommA21 Bayern, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, im Internet [http://www.bayern.de/lfu/komma21/bausteine/pdf/baustein\\_11\\_internet.pdf](http://www.bayern.de/lfu/komma21/bausteine/pdf/baustein_11_internet.pdf)

Hilfe, das Baugebiet kommt! Erfolgreich auf die Bau- und Flächennutzungsplanung Einfluss nehmen, Dokumentation eines NABU-Workshops. NABU-Broschüre, 2003, Art. Nr. 2209, im Internet: [http://www.nabu.de/m01/m01\\_01/01294.html](http://www.nabu.de/m01/m01_01/01294.html)

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, gemeinsam hrsg. vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf o.J.

Weitere Arbeitshilfen: [http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=100763&\\_siteid=23](http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=100763&_siteid=23)

### Für alle, die noch mehr wissen möchten:

Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Flächennutzungsplanung“, Arno Bunzel und Ajo Hinzen, Berlin 2000, ISBN 3-503-05834-6

Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“, Arno Bunzel und Ajo Hinzen, Berlin 2000, ISBN 3-503-05833-8

Neue Entwicklungen zum Recht des Flächennutzungsplans, ausführliches Vortragsmanuskript von Prof. Gierke, Institut für Städtebau Berlin, 488. Kurs, 2005

Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Deutschen Institut für Urbanistik, Arno Bunzel, Berlin 2005, ISBN 3-88118-388-4

Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Arno Bunzel, Berlin 1999, ISBN 3-88118-279-9

**Modellvorhaben und zahlreiche gute Beispiele im Internet:**

<http://www.bbr.bund.de/exwost/> (Seite des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung)

<http://www.difu.de/tatorte> (Modellprojekte im ländlichen Raum)

<http://www.werkstatt-stadt.de>

<http://www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/innenentwicklung/plattform/index.htm> (Projekte aus Baden-Württemberg, den übrigen Bundesländern und aus Europa)

<http://www.oekosiedlungen.de>

<http://www.stadtumbau-ost.info>

[http://www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/86.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/86.php) (Stadtumbau Ost)

<http://www.iba-see.de> (Internationale Bauausstellung Fürst-Pückler-Land 2000-2010)

<http://www.iba-stadtumbau.de> (Internationale Bauausstellung ab 2010)

<http://www.stadtumbauwest.de>

<http://www.sozialestadt.de>

<http://www.stadt2030.de>

<http://www.staedte-der-zukunft.de>

<http://www.flaeche-im-kreis.de/>

<http://www.gute-beispiele.net>

<http://www.oesge-bw.de/index.html> (Baden-Württemberg)

<http://www.melap-bw.de/index.html> (Baden-Württemberg)

<http://www.lag21.de> (Nordrhein-Westfalen)

<http://www.stmugv.bayern.de/de/boden/>

<http://www.brachflaeche.de> (Thüringen)

[http://www.fm.rlp.de/Bauen/fr\\_Bauen.htm](http://www.fm.rlp.de/Bauen/fr_Bauen.htm) (Rheinland-Pfalz)

[http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=122558&\\_siteid=25](http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=122558&_siteid=25)

<http://www.NABU-Baupreis.de>

<http://www.fgwa.de> (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.)

REFINA - Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement: Bis Ende 2006 soll eine eigene Internetseite für REFINA eingerichtet werden. Ein entsprechender Link wird auf der nachfolgenden Internetseite des Projektträgers Forschungszentrum Jülich bekannt gegeben werden: <http://www.fz-juelich.de/ptj/index.php?index=2266>

Das Bundesbauministerium, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie einzelne Bundesländer geben immer wieder gedruckte, einschlägige Broschüren heraus, in denen verschiedene Modellprojekte vorgestellt und beschrieben werden.

### Allgemeine Literatur:

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Flächennutzung? Fabian Dosch 2002. Informationen zur Raumentwicklung 31 (1/2):33, siehe auch [http://www.bbr.bund.de/raumordnung/download/fabian\\_dosch.pdf](http://www.bbr.bund.de/raumordnung/download/fabian_dosch.pdf)

Bauen in Deutschland. Das NABU-Programm für eine nachhaltige Siedlungspolitik, NABU-Broschüre, 2002, Art. Nr. 2205, im Internet: [http://www.nabu.de/m01/m01\\_01/00598.html](http://www.nabu.de/m01/m01_01/00598.html)

Bauen und Landschaft am Stadtrand, Dokumentation der 10 Modellprojekte, hrsg. vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1997

Baulandentwicklung an der Schiene, hrsg. vom Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1999

BauSparen. Ratgeber Haus und Grund, NABU-Broschüre, 2005, Art. Nr. 2207, im Internet: [http://www.nabu.de/m01/m01\\_01/03711.html](http://www.nabu.de/m01/m01_01/03711.html)

Besser wohnen in der Stadt. Konzepte und Beispiele für Familienwohnungen, Hannes Weeber u.a., Stuttgart, 2005, ISBN 3-8167-6649-8

Der Bevölkerungsrückgang. Konsequenzen für Flächenmanagement und Umwelt, Andreas Troge & Claus-Peter Hutter (Hrsg., 2004): Dokumentation der Fachtagung „Der Bevölkerungsrückgang - Konsequenzen für die Nutzung und für das Management von Flächen sowie der Umwelt“. 108 Seiten. Reihe Beiträge der Umweltakademie, Bd. 35. Wissenschaftliche Verlagsgesellschaft mbH, Stuttgart. ISBN 3-8047-2081-1.

Biotopverbund durch Wildtierkorridore, gemeinsames Positionspapier von Deutscher Jagdschutz-Verband e.V. (DJV), Naturschutzbund (NABU) e.V. und WWF-Deutschland 2003, siehe im Internet <http://www.jagdnetz.de/Aktuelles/Naturschutz/>

Bodenschutz in der Bauleitplanung. Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 2, hrsg. vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2001, ISBN 3-89531-604-0

Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein, hrsg. von Anja Besecke, Robert Hänsch, Michael Pinetzki, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, ISR Diskussionsbeiträge, Heft 56, Berlin 2005, ISBN 3-7983-1994-4

Demographischer Wandel in Kommunen, Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Band I, 2004

Deutschland 2020. Die demografische Zukunft der Nation. Steffen Kröhnert, Nienke van Olst und Reiner Klingholz, hrsg. vom Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung, Berlin 2004

Die Planungszelle, Peter C. Dienel, Opladen 2002, ISBN 3-531-33028-4, siehe auch <http://www.planungszelle.de/>

Die ständige Ausweitung der Siedlungsfläche – ein Kostenproblem. Jens-Martin Gutsche, in: Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein, Berlin 2005, S. 29-34. ISBN 3-7983-1994-4

Eigenentwicklung in ländlichen Siedlungen als Ziel der Raumordnung: Rechtsfragen, praktische Probleme und ein Lösungsvorschlag,

Beiträge zur regionalen Entwicklung, Heft 87, Hannover 2001, hrsg. vom Kommunalverband GroBraun Hannover (heute: Region Hannover), ISSN 0175-5951

Einfamilienhäuser im Verdichtungsgebiet, Spengelin et al., Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Wohnungsbau - Kommunalen Hochbau, Bd. 3.022, Dortmund 1980

Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Eine Untersuchung zum Generationswechsel vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels am Beispiel der Stadt Dortmund, Nicole de Temple, Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin, Heft 66, Berlin 2005, ISBN 3-7983-1964-2

Endbericht zum Forschungsvorhaben „Fiskalische Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen“, hrsg. von Michael Reidenbach et al., im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, Bonn 2005, Veröffentlichung der Ergebnisse geplant: 2006.

Ende im Gelände – Flächen gewinnen für unsere Zukunft, hrsg. vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Tübingen und Berlin 2005, ISBN 3-8030-0650-3 (einschließlich DVD)

Erhaltung und Verbesserung von Freiraumqualitäten bei gleichzeitiger innerstädtischer Verdichtung, hrsg. vom Deutschen Rat für Landespflege (DRL), 2004, Bonn, siehe im Internet: <http://www.landespflege.de/aktuelles/freiraum.html>

Flächen gewinnen in Baden-Württemberg, hrsg. vom Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Stuttgart 2004

Flächen gewinnen in Baden-Württemberg. KommunalKonferenzen 2005 – „unveröffentlichter“ Abschlussbericht, hrsg. vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart 2005

Flächen intelligent nutzen. Strategien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, Dokumentation der NABU-Fachtagung am 8./9. Nov. 2001 in Erfurt, NABU-Broschüre, 2002

Flächen- und Maßnahmenpools in Deutschland, Reihe „Naturschutz und Biologische Vielfalt“ des Bundesamtes für Naturschutz, Christa Böhme u.a., Münster 2005, ISBN 3-7843-3906-9

Flächenrecycling als kommunale Aufgabe – Potenziale, Hemmnisse und Lösungsansätze in den deutschen Städten, Stephan Tomerius und Thomas Preuß, Berlin 2001, ISBN 3-88118-307-8

Flächensparen beim Gewerbebau. Untersuchung der Möglichkeiten zu flächensparenden Konzepten für den Gewerbebau und deren Akzeptanz durch die Betriebsinhaber, hrsg. vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, ILS-Schriften Bd. 169, Dortmund 2000, ISBN 3-8176-6169-X

Flächensparende Siedlungsentwicklung. Wie können Kommunen den Naturverbrauch verringern? Beiträge der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg, Band 31, Stuttgart 2003, ISBN 3-8047-1995-3

Für ein Ende der Discount-Kommunen. Bodenpolitik und Siedlungsentwicklung, Kriese, Ulrich. In: politische ökologie 97-98, 2005: Zukunft wachküssen. Leitlinien für ein nachhaltiges Regierungsprogramm. oekom verlag, München, S. 54 ff. ISBN 3-86581-004-7, im Internet: <http://www.nabu.de/nachbarnatur/gemeindefinanzreform.pdf>

Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch, Reihe „Bund Naturschutz Forschung“, Band 9, 2004, hrsg. vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. (mit Beispielen aus Bayern, Baden-Württemberg und Thüringen), ISBN 3-9808986-2-8, im Internet: <http://www.bund-naturschutz.de/projekte/flaechenaktion/index.html>

Handbuch ökologische Siedlungsentwicklung, Oliver Fuchs und Thomas Schleifnecker, Berlin 2001, ISBN 3-503-06024-3

*Historische Ortsränder im Enzkreis. Wandel und Erhaltung kulturhistorisch und landschaftlich bedeutsamer Ortsränder – Der Enzkreis.* Link, F.-G., Jahrbuch 10, 2003.

*Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente, Dokumentation eines Fachkongresses mit zahlreichen Basisdaten, Beispielen, Literaturangaben und Internetlinks, hrsg. vom Wirtschaftsministerium und Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stuttgart 2003, ISBN 3-89157-108-9*

*Nachhaltigkeit im Städtebau, hrsg. vom Niedersächsischen Innenministerium, 2. Aufl., Hannover 2001*

*Nachverdichtung von Wohnquartieren, hrsg. vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2001*

*Perspektivenwerkstatt, Andreas von Zadow, Berlin 1997, ISBN 3-88118-231-4, Deutsches Institut für Urbanistik, siehe auch <http://www.perspektivenwerkstatt.de/de/angebotsprofil/perspektivenwerkstatt.html>*

*PlanB – Bauleitplanung für Alle. Ein Wegweiser durch die Planungsebenen der Berliner Bauleitplanung, hrsg. vom Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V., Berlin 2003. Zu beziehen über: [Stadtteilausschuss.kreuzberg@t-online.de](mailto:Stadtteilausschuss.kreuzberg@t-online.de)*

*Problemdimensionen der Flächeninanspruchnahme. Stefan Siedentop, in: Das Flächensparbuch. Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein, Berlin 2005, S. 19-28. ISBN 3-7983-1994-4*

*Regionalparks. Grundlagen und Instrumente der Freiraumpolitik in Verdichtungsräumen, Ludger Gailing, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 121, Dortmund 2005, ISBN 3-88211-153-4*

*Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern, Bund Naturschutz Aktion: Bayerns Schönheit bewahren, hrsg. vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. (mit Beispielen aus Bayern), zu beziehen bei der BN-Service GmbH oder [info@service.bund-naturschutz.de](mailto:info@service.bund-naturschutz.de). Ebenfalls im Internet als Pdf abrufbar unter: <http://www.bund-naturschutz.de/projekte/flaechenaktion/schwarzbuch.html>*

*Siedlungskultur – Neue und alte Gartenstädte im Ruhrgebiet, hrsg. von Henry Beierlorzer, Joachim Boll und Karl Ganser, Braunschweig und Wiesbaden 1999, ISBN 3-528-02425-9*

*Stadt-Umland-Wanderung und Finanzkrise der Städte. Ein Modell zur Simulation der Wohnstandortwahl und der fiskalischen Auswirkungen, Rolf Moeckel und Frank Osterhage, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 115, Dortmund 2003, ISBN 3-88211-144-5, einschließlich CD*

*Statistisches Bundesamt: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung. Erläuterungen und Eckzahlen, Wiesbaden, 2005. Im Internet: <http://www.destatis.de>*

*Szenarien und Potentiale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung, Dieter Apel u.a., Berlin 2000, UBA-Berichte 1/00, ISBN 3-503-05978-4*

*Umweltgerechtes Planen und Bauen in Schleswig-Holstein, Kriterien – Beispiele – Bilanzen, hrsg. vom Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau (jetzt vom Innenministerium) Schleswig-Holstein, Kiel 1999, ISSN 0935-4646, nur noch erhältlich im Internet: [http://landesregierung.schleswig-holstein.de/coremedia/generator/Aktueller\\_20Bestand/IM/Brosch\\_C3\\_BCre\\_20\\_2F\\_20Publikation/PDF/Umweltgerechtes\\_20Planen\\_20und\\_20Bauen,property=pdf.pdf](http://landesregierung.schleswig-holstein.de/coremedia/generator/Aktueller_20Bestand/IM/Brosch_C3_BCre_20_2F_20Publikation/PDF/Umweltgerechtes_20Planen_20und_20Bauen,property=pdf.pdf)*

*Unser kommunaler „Bodenschatz“, Stadtgespräche – Das Magazin für lokale Nachhaltigkeit, Ausgabe 4/2005, agenda transfer – Agentur für Nachhaltigkeit, Bonn*

*Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen und Verkehr – Strategiepapier des Umweltbundesamtes, hrsg. vom Umweltbundesamt, Berlin 2004. ISBN 3-503-07852-5*

Vorstrukturierung von Bauerwartungsland für neue Formen des Wohnens in Einfamilienhausgebieten, Nagel & Scholz, Reihe „Beiträge zur räumlichen Planung“, Bd. 25, hrsg. Fachbereich Landespflege der Universität Hannover, 1990, S. 52

Warum wird eigentlich nicht immer so gebaut? Erfahrungen beim Kosten- und Flächensparen im Wohnungs- und Städtebau. Gerhart Laage, Stuttgart 1985, ISBN 3-421-02837-0

Wege zur Nachhaltigkeit im Flächenverbrauch, Dokumentation der 15. Arnsberger Umweltgespräche 2005, hrsg. von der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V., Arnsberg 2005

Wohnvergnügen – Für mehr Natur am Haus, NABU-Broschüre, Art. Nr. 4023

„Zukunftsfähige Raumnutzung“. Boden gut machen!. BUND-Position, 2004. Im Internet unter: [http://www.bund.net/lab/reddot2/pdf/Position\\_Raumnutzung\\_5.pdf](http://www.bund.net/lab/reddot2/pdf/Position_Raumnutzung_5.pdf)

Zukunftsflächen. Flächenmanagement als Baustein nachhaltiger Kommunalentwicklung, Broschüre, agenda transfer – Agentur für Nachhaltigkeit, Bonn 2005

Zukunftswerkstätten, Robert Jungk und Norbert. R. Müllert, Hamburg 1981, ISBN 3-442-11357-1, siehe auch <http://www.zwnetz.de/>

### **Weitere interessante Internetseiten:**

[http://www-public.tu-bs.de:8080/~schroete/Bodenverbrauch/Aktueller\\_Stand.htm](http://www-public.tu-bs.de:8080/~schroete/Bodenverbrauch/Aktueller_Stand.htm)

<http://www.die-entsiegler.de>  
(Mitmachaktion der Naturschutzjugend)

<http://www.flaechenverbrauch.de/>  
(u.a. mit sehr anschaulichen eCards zum Thema!)

<http://www.flaechennutzung.nrw.de>

<http://www.flaecheninfo.de>  
(Datenbank Flächenmanagement)

<http://www.wegweiserdemographie.de> (Recherche der künftigen Einwohnerentwicklung der deutschen Kommunen über 5.000 Einwohner)

<http://www.NABU.de/siedlungspolitik> oder  
<http://www.nachbar-natur.de>

<https://www.bund.net>

<http://www.ioer.de/wohnprog.htm> (Rechenprogramm zur Erstellung einer kommunalen Wohnungsnachfrageprognose)

[http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=100262&\\_siteid=22](http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=100262&_siteid=22) (Beschreibung städtebaulicher Förderprogramme)

### **Gesetzestexte im Internet:**

Bundesrecht: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/index.html>

Europarecht: <http://europa.eu.int/eur-lex/de/>

### **Ausgewählte Institutionen:**

<http://www.bfn.de> (Bundesamt für Naturschutz)

<http://www.Umweltbundesamt.de>

<http://www.ioer.de> (Institut für ökologische Raumentwicklung)

<http://www.difu.de> (Deutsches Institut für Urbanistik)

<http://www.bbr.bund.de>  
(Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung)

<http://www.nachhaltigkeitsrat.de>

### **Elektronischer Newsletter Living 2010 des NABU**

Der NABU gibt seit dem Jahr 2003 einen elektronischen Newsletter zu einzelnen Aspekten des facettenreichen Themas Landschaftsverbrauch und nachhaltige Siedlungspolitik heraus. Interessenten können den Newsletter abonnieren unter <http://www.nabu.de/modules/newsletter/index.php?action=abonnieren> sowie die bisher erschienenen Ausgaben einsehen unter <http://www.nachbar-natur.de>





