



## Nachhaltigkeitsziel/ Gesetzliche Grundlagen

### Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie

Der Flächenverbrauch soll deutlich reduziert werden. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben. Dazu soll so weit wie möglich die erneute Nutzung vorhandener Flächen (Brachflächen, Baulücken) im Sinne eines Flächenrecyclings erfolgen.



### Bundes-Baugesetzbuch

„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. [...]



Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ (§ 1a Abs. 2)

### Bayerisches Landesentwicklungsprogramm

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel 3.2, LEP 2013)



## Flächenmanagement

Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken, Brachflächen oder Leerstände sind in allen Kommunen vorhanden. Das Flächenmanagement hilft diese zu ermitteln und zu aktivieren.

Es stellt den ersten Schritt zur Erfüllung der gesetzlich geforderten „vorrangigen Innenentwicklung“ dar.



Die kostenlose Flächenmanagement Datenbank hilft insbesondere kleineren Kommunen beim Einstieg in das Flächenmanagement. Mit ihr können Innenentwicklungspotenziale erfasst und ausgewertet sowie der künftige Wohnbaulandbedarf errechnet werden.



Flächenmanagement funktioniert nur, wenn es gelingt, die Bürger und Grundstückseigentümer mit ins Boot zu holen. Eine Eigentümeransprache zur Klärung der Verkaufsbereitschaft ist notwendig, um zu wissen, wo Innenentwicklung überhaupt möglich ist. Auch bei diesem Schritt unterstützt die Flächenmanagement-Datenbank.



Auf diesen Informationen aufbauend kann eine Immobilienbörse im Internet entwickelt werden, um über verfügbare Grundstücke und Immobilien zu informieren.



## Flächenmanagement-Datenbank macht Flächenmanagement einfach

### Module der Flächenmanagement-Datenbank

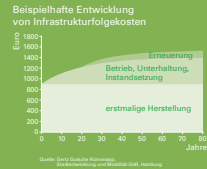
- ✓ **Baulücken- und Brachflächenkataster**  
Die Datenbank ermöglicht die einfache Eingabe und automatische Auswertung von Innenentwicklungspotenzialen, dazu gehören neben Baulücken und Brachflächen auch Leerstände und Althofstellen.
- ✓ **Ansprache der Eigentümer von Innenentwicklungspotenzialen**  
Die Datenbank unterstützt die automatische Erstellung von Serienbriefen sowie die Auswertung des Rücklaufs. Die Kommune erhält unter anderem Hinweise zur Verkaufsbereitschaft.
- ✓ **Grundstücks- und Immobilienbörse**  
Die Datenbank ermöglicht die Erstellung von Steckbriefen für eine Grundstücks- und Immobilienbörse für Flächen, die zum Verkauf stehen.
- ✓ **Berechnung des Wohnbaulandbedarfs**  
Die Datenbank enthält ein Modul zur automatischen Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs nach Eingabe von statistischen Kennwerten.
- ✓ **Monitoring der Innenentwicklung**  
Die Datenbank bilanziert und dokumentiert die jährlichen Fortschritte bei der Innenentwicklung.





## Infrastruktur-Folgekosten

Neue Baugebiete können nicht nur Erträge, etwa durch Grundstücksverkäufe bringen, sie verursachen auch mittel- und langfristige Folgekosten für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung der Infrastruktur. Diese können eine Kommune erheblich finanziell belasten. Es ist deshalb wichtig, frühzeitig im Planungsprozess die Infrastruktur-Folgekosten abzuschätzen.



Mit dem kostenlosen Programm „FolgekostenSchätzer“ können Kommunen bereits in einem frühen Planungsstadium die Folgekosten für technische Infrastruktur und Grünflächen abschätzen. Diese Ergebnisse können in den Entscheidungsprozess der Kommune einfließen.



Der FolgekostenSchätzer kann dabei die Infrastruktur-Folgekosten auf alternativen Wohnbauflächen miteinander vergleichen, z. B. bei der Erstellung eines Flächennutzungsplanes oder die Unterschiede verschiedener Planungsvarianten auf einer Fläche darstellen, z. B. im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes.



Die Broschüre „Folgekosten von Wohnbaugebieten“ gibt einen schnellen Überblick über Zielrichtung und Anwendungsmöglichkeiten des FolgekostenSchätzers.



## Flächensparen im städtischen Umfeld

Wachstumsräume weisen einen hohen Anteil bereits bebauter Fläche auf. Aufgrund hoher Grundstückspreise wird flächensparend gebaut.

Wichtig ist hier vor allem der Erhalt von Freiräumen für Frischluftaustausch und Naherholung.

Deshalb muss sparsam und schonend mit dem knappen Gut Fläche umgegangen werden. Wichtige Handlungsfelder der Innenentwicklung sind Nachverdichtung, Flächenrecycling sowie Sanierung und Umbau.



Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf das urbane Grün zu entwickeln, ist Ziel der „Doppelten Innenentwicklung“. Eine moderate Verdichtung in Kombination mit der Aufwertung des Wohnumfeldes schafft für die Bewohner eine Verbesserung der Lebensqualität im Quartier.

Moderne flächensparende Bauformen schaffen auch auf geringer Grundstücksfläche hohe Wohnqualität und private Freiräume.



## Innenentwicklung im ländlichen Raum

Die demographische Entwicklung sowie der Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft erfordern eine vernetzte Innenentwicklungsstrategie im baulichen, funktionalen und sozialen Bereich.

Die Umnutzung und Revitalisierung von Leerständen, Baulücken und älteren Einfamilienhausgebieten bietet vielfältige Entwicklungspotenziale nicht nur im Wohnbereich. Vorteile sind neben dem Flächensparen eine Belebung des Ortskerns, bessere Auslastung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen und nicht zuletzt die Sicherung der Immobilienwerte.



Der Vitalitäts-Check 2.0 und die Darstellung der Potenziale und Defizite in Karten helfen bei der notwendigen Bewusstseinsbildung der Bürger, dass Innenentwicklung und der weitgehende Verzicht auf neue Baugebiete sowohl den kommunalen wie auch den privaten Haushalten nutzen. Vielfältige Maßnahmen wie Dorferneuerung, Bodenordnung, kommunale Förderprogramme, Dorfäden, Fahrdienste oder auch interkommunale Zusammenarbeit zeigen, dass die Innenentwicklung gerade ländliche Gemeinden mit Leben erfüllen kann.





## Wohnen im Alter

Durch den demografischen Wandel wird in den nächsten Jahren die Zahl der älteren Menschen stark anwachsen. Gleichzeitig wird die Anzahl junger Familien zurückgehen. Die Kommunen müssen diese Entwicklung beim Wohnungsbau berücksichtigen und verstärkt seniorengerechte Wohnformen – möglichst nahe am Ortskern – schaffen. Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum, eine zentrumsnahe Nahversorgung, flexible Assistenzleistungen, Treff- und Begegnungsmöglichkeiten sowie neue Wohnformen sind Bausteine einer seniorengerechten Quartiersentwicklung, die nicht nur älteren Menschen, sondern allen Bürgern zugutekommen.



## Einfamilienhausgebiete

Ältere Einfamilienhausgebiete aus den 50er, 60er und 70er Jahren werden vielfach von älteren Menschen bewohnt, die möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben wollen. Unterhalt und Pflege eines Hauses werden mit zunehmendem Alter eine Belastung. Hinzu kommt, dass die Häuser meist weder altersgerecht ausgestattet sind, noch modernen energetischen Ansprüchen genügen.

Nicht nur der einzelne Hausbesitzer sondern auch die Kommunen müssen künftig verstärkt die Umstrukturierung älterer Einfamilienhausgebiete in Angriff nehmen, um sie sowohl für ältere Menschen wie auch junge Familien attraktiv zu machen.

Integrierte Handlungskonzepte, wie im Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“ erprobt, sind hierzu gut geeignet und in der Broschüre „Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft“ dokumentiert.



## Gemeinsame Erklärung der Bündnispartner

Böden sind eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage, die auf der Basis des Leitbilds der Nachhaltigkeit auch künftigen Generationen erhalten bleiben muss.

Gesunde Böden und eine intakte Landschaft sind für die Erhaltung unserer Tier- und Pflanzenwelt, unseres Trinkwassers, unserer Produktion von Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen und zur Erholung unabdingbare Voraussetzung.

Unversiegelte Böden sind auch ein wichtiger Bestandteil der Hochwasservorsorge.



## Bündnis zum Flächensparen

Die Partner des „Bündnis Flächensparen“, die unterschiedliche Aufgaben in der Gesellschaft wahrnehmen,

- setzen sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein,
- bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit Böden,
- unterstützen auf allen Ebenen die Bemühungen für eine flächensparende Nutzung und eine möglichst geringe Versiegelung von Böden,
- fördern in ihrem Einflussbereich das Bewusstsein für den Bodenschutz,
- wirken bei der Entwicklung eines Aktionsprogramms zur Reduzierung des Flächenverbrauchs mit.