



Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung

Baulandaktivierung

24. März 2022

Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken
Michael Birnbaum und Jasmin Mayer



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

- Bekenntnis zum 30 ha Ziel des Bundes bis 2030
- Vereinbarung einer deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat
- **MR-Beschluss der Flächensparoffensive vom 16.07.2019**
- Ressortübergreifende Gesamtstrategie, insb. StMWi, StMWBV, StMUV, StMELF sowie StMI und StMFH
- Flächensparen nicht als Selbstzweck, sondern sachgerechter Ausgleich
- Einstieg in einen andauernden Prozess zur nachhaltigen Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Flächensparen als gemeinschaftliche Aufgabe



KOALITIONSVERTRAG
für die Legislaturperiode 2018 – 2023



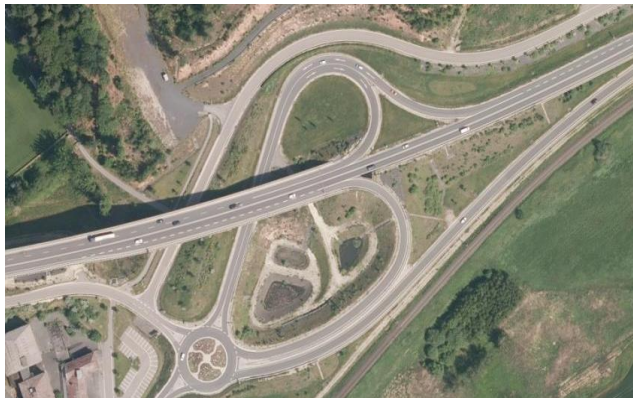
Flächennutzung – ein Überblick



Foto: © Jasmin Mayer



Foto: © Christiane Odewald



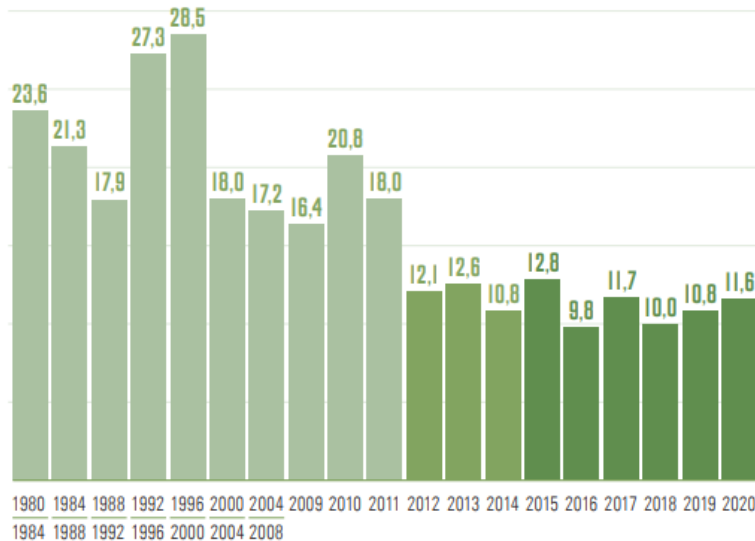
Quelle: Bayernatlas



Foto: © Michael v. Aichinger - stock.adobe.de

Flächennutzung – ein Überblick

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2020) in ha



Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich.
 Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung.
 Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

Quelle: StMWi

Kennziffern zu Oberfranken Flächenverbrauch 2020

**rd. 380 ha neue Siedlungs-
und Verkehrsfläche**

davon

43 % Wohnbauflächen

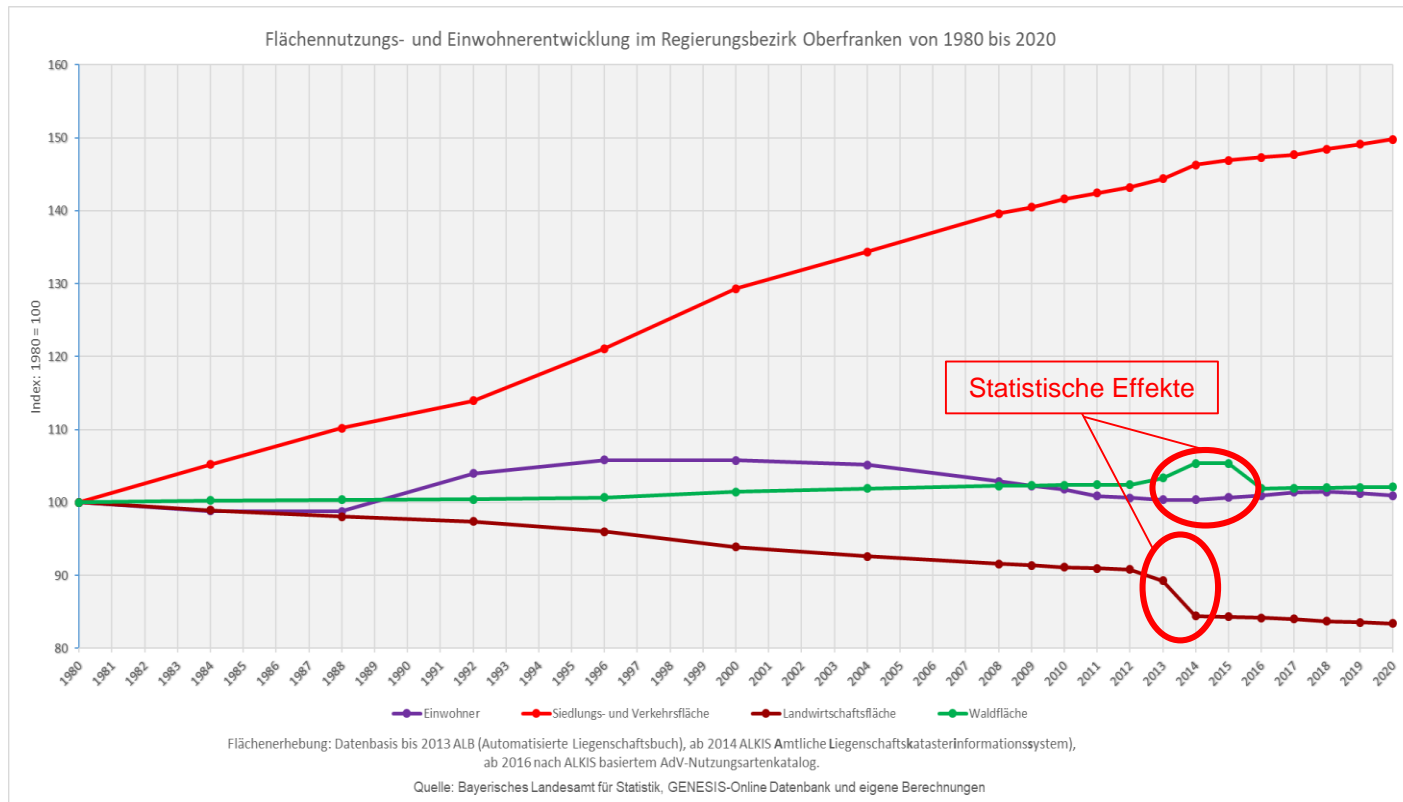
23 % Industrie- und
Gewerbeflächen

**rd. 560 ha Verlust an Flächen für
die Landwirtschaft**

Quelle: LfStat, StMWi

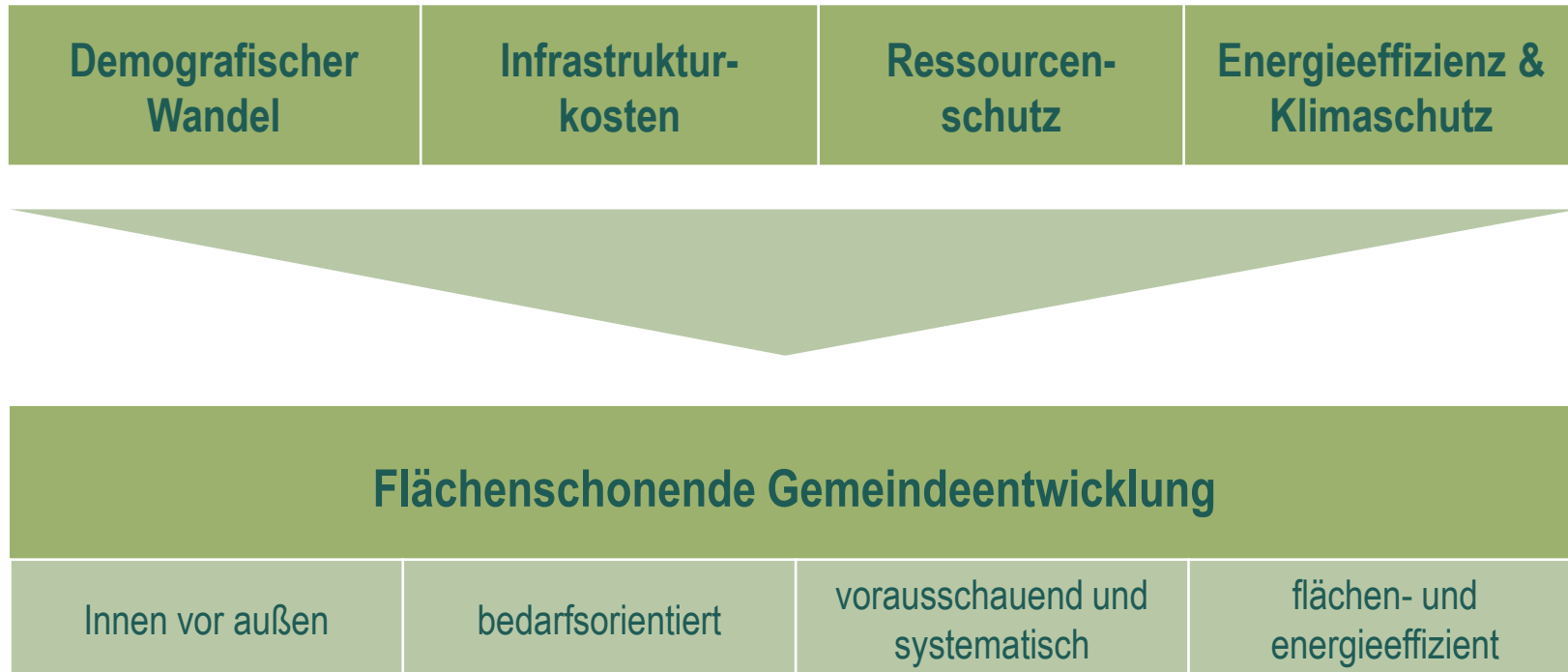
Flächennutzung – ein Überblick

Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung 1980-2020 in Oberfranken



Quelle: Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24

Flächennutzung – ein Überblick



Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Veranstaltungsreihe *Flächensparen in Oberfranken - Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung*

- Analyse - Überblick über vorhandene Flächenpotenziale und Entwicklungsoptionen
- Aktivierung - Strategien zur Mobilisierung von Bauland und Wohnraum
- Fördern - Unterstützung durch Förderprogramme
- Anpassung - Bauen und Wohnen im Wandel

Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Strategien zur Mobilisierung von Bauland und Wohnraum



Quelle: Bayernatlas



Foto: © Anne Weiß



Foto: © Michael Birnbaum



Foto: © Anne Weiß



Foto: © Anne Weiß

Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Strategien zur Mobilisierung von Bauland und Wohnraum

Bauplanungsrechtliche Instrumente
zur Innenentwicklung

Christiane Meyer
Bürgermeisterin Ebermannstadt

Kommunikation, Bürgerbeteiligung
und Öffentlichkeitsarbeit

Dr. Volker Salm,
Salm & Stegen



- Ganzheitliche, abgestimmte Strategie zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung
- Verlässlichkeit und Transparenz für alle Beteiligten
- Mittel- bis langfristiger Prozess
- Hoher (personeller) Aufwand für die Kommune

Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Kooperationen schließen – Ressourcen bündeln – Ganzheitlich vorgehen



Quelle: www.hausundhof.bayern



Quelle: www.hausundhof.bayern



Wenn wir in Steinwiesen nicht weniger werden wollen, brauchen wir moderne Wohnungen! Ohne Wohnraum kein Zuzug!

Benötigt werden:

- Moderne kleinere Wohnungen (60 m²)
- Attraktive Ferienwohnungen
- Kleine Häuser mit Garten

In der (die) Heimat investieren:

- Wer kann mich beraten? (Renovieren? Sanieren? Verkaufen? Abreißen?)
- Wie kann mein Altbau zukünftig genutzt werden?
- Welche Kosten entstehen?
- Gibt es Bauzuschüsse?

Sprechen Sie mich an!
Ich helfe Ihnen weiter.
Bruno Beierlorzer,
Ihr „Immobilienlotse“
in Steinwiesen.
 09262-1226



Foto: © Harald Judas

Gast FREUNDLICH
WOHNRAUM SCHAFFEN


Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
KOMMUNAL
MARKETINGPLUS
KRONACH

Quelle: Kronach Creativ

Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Kooperationen schließen – Ressourcen bündeln – Ganzheitlich vorgehen



Quelle: Initiative Rodachtal

Können wir Ihnen helfen? Baulotsen und Architekten

Ihre **Baulotsen** und Ihre **Architekten** sind Ihre besten Ansprechpartner und helfen Ihnen bei der Realisierung Ihrer Bauprojekte. Sie sind Ihre besten Ansprechpartner und helfen Ihnen bei der Realisierung Ihrer Bauprojekte.

Leben im Ortskern? Warum?

Die **Menschen** die den Ortskern bilden sind die Lebens- und Arbeitsorte. Die **Erneuerung** von Gebäuden und Anlagen ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsentwicklung.

Wie wollen wir wohnen?

Checkliste
Immobilienbörse

Quelle: Initiative Rodachtal

Quelle: Initiative Rodachtal



Quelle: Initiative Rodachtal



Rahmenbedingungen zum Förderprogramm der Gemeinde Ahorn für Investitionen im Innenbereich

Präambel

Die Gemeinde Ahorn gewährt für Investitionen zur Sanierung, Modernisierung, Umbau und Neubau Zuwendungen, um Gebäude sowie Brachen in allen Gemeindeflecken zu revitalisieren. Damit soll eine großflächige Ausweisung von Neubaugebieten und eine Verödung der Altorte verhindert werden. Eine Förderung kann unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen gewährt werden. Die Förderung gliedert sich in zwei Varianten. Variante 1 beinhaltet eine grundlegende Sanierung nach Eigentumswechsel, Variante 2 einen barrierefreien Umbau bei dem kein Eigentumswechsel zwingend vorliegen muss. Der Zeitpunkt des Eigentumswechsels ist die Eintragung ins Grundbuch nach dem 01.01.2014.

I. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist auf bereits bestehende Siedlungsgebiete der einzelnen Gemeindeflecke beschränkt. Neubaugebiete und Neubauesiedlungen gehören nicht dazu. Die genaue Abgrenzung für jeden Gemeindeflecken entspricht den Gebietsabgrenzungen der Maßnahme Förderprogramm im Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung in der jeweils gültigen Fassung und ist in beiliegendem Lageplan dargestellt.

Quelle: Gemeinde Ahorn



Flächenschonende Gemeindeentwicklung



LANDKREIS DONAU-RIES

Horeldt/Müller-Herbers/Wunder

Ortskern aktiv!

Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung

WOHNEN DER ZUKUNFT

nachhaltig! Güter werden aus Planung

DAS EINFAMILIENHAUS?

OPNV

BürgerInnenbeteiligung

FLEXIBILITÄT

WOHNEN ARBEITEN NICHT MEHR TRENNEN

Nutzen stift besitzen

Gemeinschaftsräume

Generations

GUTE NACHBAR-SCHAFT

EMIGRIEREN WILLEN NICHT!

→ donaurius.bayern/wohnen

DONAURIUS

Horeldt/Müller-Herbers/Wunder (2021), [Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung](#)



Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon

Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle.

Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft

Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus

rehm

Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon (2019), [Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle](#)



FACHBEITRÄGE

INNENENTWICKLUNG UND ORTSKERNVITALISIERUNG

ODER: WIE DIE GEMEINDE UNTERGENUTZTE UND BRACHLIEGENDE GRUNDSTÜCKE SOWIE BAULÜCKEN FÜR VORHABEN AKTIVIEREN KANN.*

Text: Matthias Simon, Bayerischer Gemeindevater

INNEN STATT AUSSEN – MEHR ALS EIN THEMA DES FLÄCHENSCHONS

Kann ein Thema bewegt unsere Städte und Gemeinden denart so stark, wie das der Innenentwicklung. So verlegt gegenwärtig kaum eine Woche, in der sich zumindest eine der wichtigsten städtischen Beratungsinstitutionen unserer Gemeinden, nämlich die Ämter für Ländliche Entwicklung, die Städtebauförderung, die unteren Bauaufsichtsbehörden oder das Landesamt für Umwelt, eine Tagung oder einen Fachtag zu diesem kommunalpolitischen Gestaltungsbereich ausrichtet. Schließlich hat der Freistaat Bayern erst vor ein paar Monaten eine Sonderförderung zur Städtebauförderung aufgelegt, wenn Gemeinden in einem Grundratsbeschluss fertigen, der Innenentwicklung einen besonderen Vorrang in ihrer städtebaulichen Planung einräumt. Wieder rührt diese große Interesse für die Themen Ortskernvitalisierung, Leerstandsmanagement und Innenentwicklung? Die Gründe speien sich aus mindestens vier Diskursen, kommunalpolitischen Erkenntnissen und dem diesbezüglichen Gestaltungswillen sowie rechtlichen Vorgaben:

- § 1a Abs. 1 BauZGB postuliert seit der BauZGB-Novelle 2009 einen vorgeordneten Vorrang der Innenentwicklung. Dementsprechend ergibt sich für den planerischen Abwägungsvorgang aus § 1a Abs. 1 Satz 4 das Gebot zu einer besonderen Befassung mit „den Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudelöcher, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.
- Die Notwendigkeit zur Minderung der Flächen(schonungs)prophane für Siedlung und Verkehr legen die gemeindlichen Blick für städtebauliche Entwicklungen noch verstärken, als dies ohnehin bereits vorher der Fall ist, auf bestehende Innenentwicklungspotenziale.
- Dringend benötigter Wohnraum strapaziert mehr und mehr die Geduld der Städte und Gemeinden bezüglich des Umgangs der jeweiligen Grundeigentümer mit bebaubaren Hortungs-, Spekulations- oder Einzelgrundstücken.
- Schließlich ist es der gemeindliche Wille und die gemeindliche Verantwortung für eine gute Ortsentwicklung, die sie gerade auch in Regionen mit großen strukturellen Herausforderungen auf Innenentwicklung setzen lässt. Vitale Ortskerne führen zu vitalen Städten und Dörfern. Und vitale Städte und Dörfer sind lebenswerte Orte für die Menschen in unseren Gemeinden.

Die Gründe, weshalb es sich lohnt, Innenentwicklungspotenziale, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale besondere Aufmerksamkeit zu schenken sind demnach vielfältig und bedürfen nicht der weiteren Erörterung. Auch sei es wenigstens, dass die individuellen Schwerpunkte, Problemkreise und Ausformungen, die von unseren Städten und Gemeinden auf dem Felde der Innenentwicklung und der Ortskernvitalisierung zu bearbeiten sind, so vielfältig sind, wie unsere Städte und Gemeinden

MATTHIAS SIMON

* Der Beitrag ist entnommen aus dem Werk: **Wohnen im ländlichen Raum/Wohnen für alle**. Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus.

4 BAYERISCHER GEMEINDETAG 1/2020

Simon (2020) in Bayerischer Gemeindevater 1/2020 [Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung](#)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

