



Horeldt/Müller-Herbers/Wunder

Ortskern aktiv!

Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung



→ donauries.bayern/wohnen

Impressum

Herausgeber

Landratsamt Donau-Ries
Konversionsmanagement
Pflegstraße 2
86609 Donauwörth
Tel.: 0906 / 74 – 305
Fax: 0906 / 74 – 43305
E-Mail: konversion@lra-donau-ries.de
www.donauries.bayern/wohnen

Konzeption und Texte:

Landkreis Donau-Ries
MBA Barbara Wunder

Baader Konzept GmbH
Dr. Sabine Müller-Herbers
M.Sc. Katja Horeldt
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen
www.baaderkonzept.de

Eigentümer der "Guten Beispiele"

Layout und Gestaltung:

Stefanie Fieger, Landkreis Donau-Ries

Lektorat:

Christiane Schmidtschneider, Landkreis Donau-Ries

Foto- und Abbildungsnachweis:

Eigentümer "Gute Beispiele im Bestand"
Anne Lehmann, Graphic Recording & Illustration
Marco Kleebauer Fotografie
Stefanie Fieger, Landkreis Donau-Ries
Barbara Wunder, Landkreis Donau-Ries

Weitere siehe Abbildungsverzeichnis.

Titel: Anne Lehmann, Graphic Recording & Illustration

Veranstaltungsdokumentation:

Stefanie Fieger, Landkreis Donau-Ries
Barbara Wunder, Landkreis Donau-Ries

Druck:

meisterdruck, Kaisheim

Alle Angaben und Informationen ohne Gewähr.

Stand: April 2021

Jeder Autor ist verantwortlich für seine Inhalte.

Gefördert durch:

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



*"Eine nachhaltige Bauweise schont Ressourcen,
sorgt für sozial erschwinglichen Wohnraum
und eine gesunde Natur.*

Jetzt und in Zukunft".

Liebe Oberbürgermeister, Bürgermeisterinnen und Bürgermeister des Landkreises Donau-Ries, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Städte und Gemeinden, die sich aktiv für die Erhaltung und Belebung unserer Ortskerne in der Region engagieren!

Die schon heute bestehende Wahrnehmung vieler Menschen, mehr in einer attraktiven Region denn in einer einzelnen Kommune zu leben, soll das Handeln von Politik und Verwaltung zunehmend leiten – denn aktuelle wie zukünftige Herausforderungen hören nicht an den Gemeindegrenzen auf. Das beweisen Sie als kommunale Entscheidungsträger durch Ihr interkommunales Engagement für die Innenentwicklung und das Flächensparen bereits seit 2014 erfolgreich. Gemeinsam haben wir auf Landkreisebene ein Leuchtturmprojekt geschaffen, welches Vorbildcharakter in ganz Bayern hat. **Ziel ist es seither, die strukturell und identitätsstiftend wichtigen Ortskerne zu erhalten und zu beleben.**

Dabei ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Von den Bürgern als Akteuren, über die Standortsuche, zu den Kommunen bis hin zur Gesetzgebung kann nur ein breites Bündel an Maßnahmen und Methoden effektiv zu einer Minderung der Flächenversiegelung und vermehrten Innenentwicklung beitragen.

Es gilt dabei, dem zukünftigen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, die wertvolle und nicht beliebig vermehrbare Ressource Boden zu schützen und gleichzeitig die ortsspezifische Identität zu erkennen und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Die Lösung dafür lautet oftmals **Innenentwicklung!** Doch wenn es darum geht, brauchen Kommunen wirkungsvolle Werkzeuge! Das vorliegende Papier stellt deshalb bewährte **Instrumente und Ideen**, aber auch **Visionen** vor. Dafür melden sich zu Beginn regionale und überregionale Expert*innen zu Wort.

Eine Auswahl an guten Beispielen der Innenentwicklung runden den Inhalt ab.

Dabei zeigt sich, wie eine regionaltypische Gestaltung den Ort prägt und ein erstarktes Bewusstsein für die eigene Heimat entstehen kann. Damit möchten wir bewusst ein besonderes Augenmerk auf die **Erhaltung der regionalen Baukultur** legen.

Dabei gibt es nicht DIE Patentlösung für alle Kommunen! Mit dieser **Zusammenstellung an Methoden** soll jede Kommune für sich die richtige Auswahl, Umsetzung und Praktikabilität entscheiden. Wir bieten einen ganzen Strauß an Maßnahmen, die jeder Ort für sich nutzen, kombinieren und erweitern kann – ein **nützlicher Leitfaden für das kommunale Innenentwicklungsmanagement!**

Mittels abgestimmter Strategien zu vielfältigen Themen der Landesentwicklung, hier exemplarisch die Bereiche Wohnen, Innenentwicklung und Flächensparen, kann der Landkreis Donau-Ries als Handlungs- wie Lebensraum erfolgreich weiterentwickelt werden. Mit dem gemeinsamen Fokus auf die Siedlungsentwicklung und das Bekenntnis zu **„Innen vor Außen!“** sind wir bestens für die Zukunft gerüstet.

Ihr



Landrat Stefan Rößle

Ihre



Konversionsmanagerin Barbara Wunder



Liebe Leserinnen und Leser,

seit 2014 unterstützt der Landkreis die Kommunen mit dem Projekt Flächenmanagement bei der aktiven Innenentwicklung.

Vom Start mit sechs Kommunen mit Pioniergeist hat sich der Teilnehmerkreis inzwischen auf 30 Städte und Gemeinden der insgesamt 44 Kommunen im Landkreis Donau-Ries erweitert. Beeindruckender Beleg dafür war auch die große Teilnehmerzahl beim ersten Flächensparsymposium des Landkreises am 6. Oktober 2020 in Donauwörth. Das umweltpolitische Leitziel, sparsam mit der Ressource Boden umzugehen; also Fläche zu „sparen“, hat an Bedeutung gewonnen. Neuere Initiativen der Staatsregierung wie z. B. Flächensparmanager*innen bei den Regierungspräsidien und den Ämtern für Ländliche Entwicklung (z.B. Programm Innen vor Außen) unterstreichen dies.

Flächensparsamkeit ist aber nicht allein das Argument, das zählt. Vielmehr hat der vorausschauende Umgang mit Flächen in den Städten und Gemeinden des Landkreises einen großen „Vielfach-Effekt“. Mit einem starken Fokus auf den Siedlungsbestand, also die Innenentwicklung, werden wichtige Zukunftsaufgaben der Kommunen, wie die effiziente Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur, in Angriff genommen. Durch die ortsbildgerechte Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude wird ein Beitrag zur regionalen Baukultur und einem positiven Erscheinungsbild des Ortes geleistet.

Gleichzeitig werden durch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz große Einsparungen im CO²-Ausstoss erzielt bzw. schädliche Emissionen bei der Produktion von Baustoffen vermieden. Und nicht zuletzt werden durch moderne Wohnangebote im Bestand wieder mehr jüngere Menschen und insgesamt mehr Leben in den Orts-/Stadtkern gebracht.

Die nun vorliegende Broschüre schließt an die „Handlungshilfe für Kommunen“ (2017) an und fokussiert sich auf die zahlreichen planerischen und strategischen Instrumente zur Umsetzung der anspruchsvollen Aufgabe Innenentwicklung in den Kommunen.

Diese Aufgabe ist herausfordernd. Sie bedarf nach wie vor eines langen Atems und großer Überzeugungskraft im kommunalpolitischen Alltag. Packen wir/Sie es weiterhin gemeinsam an – Innenentwicklung lohnt sich!

Ihre

Dr. Sabine Müller-Herbers

Ihre

Katja Horeldt, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung



Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM	02
VORWORT	04
INHALTSVERZEICHNIS	06
1. EINFÜHRUNG – INNENENTWICKLUNG ALS ZUKUNFTSAUFGABE	08
2. EXPERT*INNEN MELDEN SICH ZU WORT	09
Baugebiete verträglicher planen – den Charakter eines Dorfes bewahren! (Barbara Wunder)	10
Flächensparen und vitale Ortskerne – kommunale Steuerungsmöglichkeiten (Dr. Sabine Hafner).....	16
Grundlagen guter städtebaulicher Entwicklung (Matthias Simon).....	22
Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung (Matthias Simon).....	26
Steuerliche Gestaltungsideen für innerorts liegende Hofstellen (Joachim Matheis).....	34
Wertvolle Ortskerne – eine baukulturelle Geschichte (Herbert Dettweiler).....	36
Wertvolle Ortskerne – eine architektonische Identität (Karl Uhl).....	39
Wertvolle Ortskerne – dörfliche Traditionen erhalten (Dr. Wilfried Sponsel)	42
3. INNENENTWICKLUNG AKTIV GESTALTEN	45
Bausteine der Innenentwicklung als Überblick.....	46
Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung.....	48
Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild.....	50
Rahmenplan der Innenentwicklung.....	52
Bebauungspläne, insbesondere Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	54
Vorkaufsrecht und Satzungsverkaufsrecht.....	57
Geruchsimmissionsschutz.....	60
Kommunale Förderprogramme.....	62
Gestaltungsbeirat.....	64
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft.....	66
Revolvierender Bodenfonds.....	67
Bürgergenossenschaft und –verein.....	68
Erbbaurecht auf kommunalen Grundstücken.....	72
Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten.....	74
Folgekostenschätzer für Neubaugebiete.....	76
4. EXKURSE	79
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit – Empfehlungen aus dem Workshop Vermarktung.....	80
Informationen für Kommunen + Fachleute – Das 1. Flächensparsymposium Donau-Ries.....	84
5. GUTE BEISPIELE IM BESTAND	97
6. ANSPRECHPARTNER, FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND WEITERFÜHRENDE HINWEISE	142
7. ABBILDUNGS- UND LITERATURVERZEICHNIS	144

1. Einführung- Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe

Innenentwicklung als Zukunftsaufgabe

Die Kommunen stehen vor den zahlreichen Herausforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es gilt die vielfachen Synergieeffekte der Innenentwicklung wie die effiziente Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Verjüngung und Belebung der Ortskerne zu nutzen. Dazu gehört auch die baukulturelle Aufwertung der Ortskerne und Quartiere durch ortsbildgerechte Sanierungsmaßnahmen und Umbauten. Letztere bieten Raum für moderne, neue Wohnangebote für Junge, aber auch Ältere (Stichwort Barrierefreiheit).

Das Konversionsmanagement im Landkreis Donau-Ries unterstützt im Rahmen des Projektes „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ bereits seit 2014 die Kommunen bei der aktiven Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Broschüre werden diese Aktivitäten weitergeführt. Gast- und Fachbeiträge von Expert*innen sowie der Überblick über zahlreiche planerische und strategische Instrumente, die vor allem die Kommunen aktiv zur Umsetzung von innerörtlichen Entwicklungsmaßnahmen nutzen können, bilden den Kern. Sie sollen zur weiteren aktiven Beschäftigung mit einer nachhaltigen, vorsorgeorientierten Siedlungsentwicklung in den Kommunen des Landkreises anregen und Unterstützung geben. Die Broschüre ergänzt damit auch die bereits seit 2017 vorliegende „Arbeitshilfe für Kommunen“ und baut auf den dort vorgestellten Instrumenten und Erfahrungswerten auf.

Abb. 1: Aktuelle und abgeschlossene Projekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landkreis

Erfassung Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen	Schulung zur Flächenmanagement-Datenbank	Bestellung und Schulung von Innenentwicklungslotsen	Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen in den Kommunen
Workshop Vermarktung der Innenentwicklungspotenziale (siehe Kapitel 4)	Fachliche Begleitung der Kommunen (Servicestelle Innenentwicklung)	Immobilienbörse für innerörtliche Leerstände / Brachflächen	Sammlung von guten Beispielen im Bestand
Vortragsreihe "Ortskern aktiv!" (siehe Kapitel 4)	Empfang für Innenentwickler	Kostenlose Erstbauberatung	Wohnraumstudie mit Bürgerbeteiligung
"Arbeitshilfe für Kommunen" 2017	"Checkliste (Um)Bauen im Bestand"	Strategiepapier "Methoden für eine nachhaltige Innenentwicklung"	...

Quelle: Baader Konzept

Zahlreiche Maßnahmen und Ideen wurden bereits umgesetzt oder werden fortlaufend betreut (siehe Abbildung). Eine besondere Rolle spielen dabei auch die regelmäßigen Austauschtreffen und Veranstaltungen für und mit den Kommunen und weiteren Flächenakteuren im Landkreis wie z. B. Banken, Handwerksbetrieben, Architektur- und Ingenieurbüros.

„Zupacken und neues entwickeln“
 Arbeitshilfen für Kommunen zum Projekt Flächenmanagement
 Modellgemeinden erhalten Urkunden
Rieser extra 22.2.17

Quelle: Rieser Extra 22.02.2017

2. Expert*innen melden sich zu Wort

„Baugebiete verträglicher planen – den Charakter eines Dorfes bewahren!“

Innen vor Außen! Wenngleich dieser Grundsatz bei der Entwicklung von Räumen, heute mehr denn je, gelten sollte, kommen Kommunen mit Wachstumsdruck oftmals nicht um die Ausweisung von neuen Baugebieten herum. Spätestens seit dem Volksbegehren von 2018 „Betonflut eindämmen – damit Bayern Heimat bleibt!“ und der zukünftigen Richtgröße der bayerischen Staatsregierung bis 2030 einen maximalen Flächenverbrauch von 5 Hektar pro Tag zu erreichen, ist aber klar, dass die Ausweisung von neuem Bauland wohlüberlegt und vor dem Hintergrund einer flächensparenden und nachhaltigen Politik geschehen sollte.¹ Vor der Ausweisung von EFH- Gebieten (Einfamilienhausgebieten) sind daher zunächst alle Maßnahmen eines aktiven Innenentwicklungsmanagements durchzuführen. Dazu zählen beispielsweise Bauberatungen, Informationsveranstaltungen, eine sensibilisierende Öffentlichkeitsarbeit, das Erfassen der theoretischen Innenentwicklungspotentiale, das Feststellen von Leerstandsrisiken, die Eigentümeransprache, die Mobilisierung der praktischen Innenentwicklungspotentiale (zum Verkauf stehende Leerstände und Brachflächen) oder auch das Erstellen einer kommunalen Entwicklungsstrategie.² (vgl. Gastbeitrag Matthias Simon – ISEK/ILEK).

Niemand möchte ernsthaft den „Donut-Effekt“ in seiner Kommune: innen leer und außen ein immer dicker werdender Rand. Was wir heute benötigen ist eine Semmel-Lösung: innen gut gefüllt und außen die gleiche Struktur und Konsistenz!

Der Grundsatz der Innenentwicklung darf im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements nicht vernachlässigt werden und ist immer die bessere Alternative. Nur so kann ein lebendiges Quartier mit unterschiedlichsten Altersgruppen bewahrt und der Remanenzeffekt (Bewohner verbleiben, z.B. nach dem Auszug der Kinder, in den einmal bezogenen Wohneinheiten, obwohl eine verminderte Wohnfläche ausreichen würde) verhindert werden. Für die hohe Attraktivität eines Standortes ist ein lebendiger Ortskern und eine fußläufig erreichbare Infrastrukturausstattung essentiell. Dass dies jedoch für eine



Barbara Wunder

Konversionsmanagerin Landkreis Donau-Ries

Kommune oftmals schwer zu realisieren ist, zeigt sich bei der Befragung der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Flächen im Ortskern. Häufig ist die Bevorratung von „Enkesstücke“ der Grund und damit ist auch eine Reaktivierung, zunächst, vom Tisch.³

Wenn dann nun die tatsächliche und überprüfbare Notwendigkeit eines Neubaugebietes (ausschließlich dann, wenn Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht oder in nur sehr geringem Maße vorhanden sind) gegeben ist, muss sich dieses wenigstens in das regionaltypische Ortsbild und die Baukultur einfügen⁴ - die Semmel-Lösung. Der Erhalt des Charakters eines Dorfes ist bis dato der meist vernachlässigte Aspekt dabei. Mit jedem neuen Baugebiet verliert eine Kommune ihr identitätsstiftendes „Gesicht“, denn möglichst viele (kleine) Grundstücke für möglichst viele Eigentümer*innen sollen bereitgestellt

¹ <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>: Im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018 – 2023 wurde unter Punkt 2 „Für eine gesunde Umwelt“ eine deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat sowie ein Bekenntnis zum Reduktionsziel der Bundesregierung für den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag bis 2030 vereinbart. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde die Einführung einer Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha pro Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) vereinbart, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente erreicht werden soll

² Vgl. Miosga, Manfred et al.: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft, München: rehm Verlag, 2019, S. 12 oder das Innenentwicklungsmanagement des Landkreises Donau-Ries. Online unter: www.donauries.bayern/wohnen

³ Eigentümerbefragung im Landkreis Donau-Ries 2015 u. 2017

⁴ Vgl. dazu Gastbeiträge der Stadt- und Kreisheimatpfleger Dr. Wilfried Sponsel, Herbert Dettweiler und Karl Uhl im Landkreis Donau-Ries

werden. Damit könnten heutige Neubaugebiete in Bayern auch in Brandenburg stehen. Sie sind auswechselbar. Das ist einerseits aus planerischen Gründen und entwicklungs-perspektivischer Sicht verständlich, andererseits folgt die Siedlungslandschaft dadurch immer häufiger nur dem individuellen Geschmack und leistet keinen Beitrag zum architektonischen Gesamtkonzept und zum Erhalt der regionalen (Bau)Kultur⁵. Neue planerische Konzepte, die den Charakter der Kommunen zu bewahren helfen, sind notwendig. Ein überregionales Beispiel dafür ist die Initiative „Baukulturregion Alpenvorland“ (www.baukulturregion.de). Es ist zwingend erforderlich, dass Neubaugebiete der Qualität der gewachsenen Ortsbilder entsprechen. Hierfür gibt es zahlreiche Handlungsoptionen, die im Folgenden näher ausgeführt werden.

Nachhaltiges Flächenmanagement – nachhaltiger Umgang mit der Fläche

Der Umgang mit der wertvollen und sehr begrenzten Resource Boden, muss ein nachhaltiger sein. Bei der Neuausweisung von Baugebieten ist es zukünftig wichtig, sich an der Ökologischen, Ökonomischen und Sozialkulturellen Dimension zu orientieren⁶. Die Ökologische Dimension hat vor allem den Verbrauch von möglichst wenig Fläche im Blick. Zudem stellt sich hier die Frage, ob vollständig versiegelte Flächen, insbesondere versiegelte Vorgärten, in Zeiten der Forderung nach mehr Artenvielfalt, Bodenschutz und der Abmilderung von Klimafolgen noch zeitgemäß sind.

Die Schaffung einer hinreichenden kommunalen Gestaltungsgrundlage ist hier sinnvoll⁷ und seit 1. Februar 2020 auch gesetzlich, durch die Reform der bayerischen Bauordnung, möglich. Beispielsweise können Kommunen dann Steingärten und große Kunstrasenflächen untersagen.⁸ Auch die Grünräume im neuen Quartier, seien es private oder öffentliche, sind im Sinne eines ökologischen Umgangs mit dem Raum zu gestalten und an die lokalen Gegebenheiten anzupassen. Eine Ortsrandeingrünung kann zudem den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Die Ökonomische Dimension beinhaltet einerseits ein kostendeckendes Wirtschaften der jeweiligen Kommune, andererseits muss es auch das viel beschworene „bezahlbare Wohnen“ möglich machen.

Ein Spagat und meist nicht einfaches Unterfangen, soll ein solches Gebiet doch Wohnraum für mehrere Generationen über mehrere Jahrzehnte hinweg bieten. Die Folgekosten, die durch die Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand entstehen, sind oftmals nicht unerheblich und dürfen hier keinesfalls außer Acht gelassen werden⁹. Die Betrachtung der sozial-kulturellen Dimension wird bei der Planung von Neubaugebieten häufig vernachlässigt. Und doch ist es mitunter der Aspekt, der hilft, den Charakter eines Dorfes durch eine individuelle Planung zu erhalten. Möchte man diese Individualität eines Dorfes erhalten und die typische Uniformität von heutigen Neubaugebieten vermeiden, so gibt es mehrere Wege. Zum einen hilft ein entsprechendes Freiflächenkonzept bzw. Spielflächenkonzept um belebte und lebendige öffentliche Flächen in einem Wohngebiet, für alle Altersstufen, zu schaffen. Des Weiteren ist eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes, sowie eine geöffnete Anordnung der Häuser zum Straßenraum hin möglich (seitliche Hof- und Gebäudezufahrten). Dieser kann zusätzlich mit einer entsprechenden Eingrünung und Bepflanzung, mit einfließenden Seitenflächen, mit Aufweitungen und Engstellen gestaltet werden. Seitliche Rasenstreifen mit Baumpflanzung können die Häuser schützend von der Straße absetzen (Abbildung 3). Diese Orientierung an den früheren Strukturen der Ortskerne hilft, auch Neubaugebiete lebendig werden zu lassen. Denn der ländliche Ort lebt mit der Straße, ist Aufenthaltsort und Treffpunkt der Bewohner*innen¹⁰. Heute benötigen wir neben einer Baukultur mit städtebaulichen Verbesserungen auch öffentlich zugängliche Orte mit einer hohen Aufenthaltsqualität¹¹. Helfen könnte zudem ein Bürgerbeteiligungsverfahren über die Nutzungsart, die Wegführung, die Angliederung oder auch die Initiierung von bisher fehlenden Institutionen in neuen Baugebieten. Dies macht mehr Arbeit, jedoch unterstützt dies in ganz erheblichem Maße die Akzeptanz der Bürger*innen für das neue Quartier. Dadurch können zudem Bedürfnisse eruiert und passgenaue Lösungen für die spezifischen Herausforderungen vor Ort erarbeitet werden¹². Häufig wird von den Menschen vor Ort bemängelt, dass sich die neuen Bewohner*innen von Baugebieten nicht in die Dorfgemeinschaft einfügen, die teuren und hochmodernen Häuser nur noch als „Schlafstätten“ fungieren und ein nicht belebter Bereich entstanden ist.

⁵ ebd.

⁶ Vgl. Becker/Karacyan/Koch/Rüscher/Villnow, Nachhaltige Stadtentwicklung als Erfolgsrezept für die Vitalisierung von Großwohnsiedlungen? 2001, S.8: Die einzelnen Standorte für Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholung entfernen sich zunehmend, sodass separierte „monofunktionale Nutzungseinheiten“ (Materialien des IRS: Grundzüge einer nachhaltigen Siedlungsstruktur- und Stadtentwicklung in den neuen Ländern, Erkner 1997: 13) v.a. am Stadtrand entstehen. Diese Suburbanisierung stellt aufgrund der negativen Auswirkungen auf Ökologie, Wirtschaft und die sozialen Aspekte eine Fehlentwicklung der Siedlungsstruktur dar, da sie in Bezug auf die Ökologie, die Wirtschaft und soziale Aspekte negative Auswirkungen hat, in deren Folge die Verkehrsbelastungen und die Abwanderung ins Umland weiter anwachsen, wenn neue Leitbilder der Siedlungsstruktur nach kompakten, dichten und gemischten Siedlungsstrukturen keine Durchsetzung erfahren.

⁷ Vgl. hierzu: https://www.sindelfingen.de/site/Sindelfingen-Internet/get/params_E1607356961/15756995/Gestaltungshandbuch_Allmendaecker-II.pdf
Bayerische Bauordnung 2021: <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php>

⁸ Vgl. dazu den Beitrag „Folgekostenschätzer“.

⁹ Vgl. Planen und Bauen im ländlichen Raum, Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde, 1982

¹⁰ Vgl. Nagel, Reiner et al.: Mitten in Bayern, München: DETAIL Business Information GmbH, 2020, S. 24.

¹¹ Vgl. Nagel, Reiner et al.: Mitten in Bayern, München: DETAIL Business Information GmbH, 2020, S. 24.

¹² Vgl. Bosse, Claudia/Gruber, Roland/Kroiß, Korbinian et al.: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft, München: rehm Verlag, 2019, S. 13 f.

Rückbesinnung auf traditionelle Strukturen

Um die bereits angesprochene Uniformität der Neubaugebiete aufzulösen und regional individuelle Siedlungsstrukturen zu schaffen, kann eine Orientierung an traditionellen Strukturen hilfreich sein. So ist eine Rückbesinnung auf historische ländliche Siedlungsformen mit Anger- und Gruppenbebauung eine Möglichkeit. Ein Vorteil ist hier die verdichtete Bebauung, mit der bereits früher erhebliche Flächenversiegelungen eingespart werden konnten. Zwanglos gruppierte ortstypische Baukörper, mit Stattendächern, stehen hier an frei geführten Erschließungsstraßen. Das typisch ländliche Wohnumfeld mit fließenden Übergängen zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiräumen kann entstehen¹³ (vgl. Abbildung 2).

Abb. 2: Freiflächengestaltung im Angerbereich im Landkreis Passau



Quelle: *Planen und Bauen im ländlichen Raum*, Oberste Baubehörde 1982

Der typisch dörfliche Siedlungscharakter kann, wie oben bereits erwähnt, durch locker angeordnete Gebäude und zudem durch eine bewegte Straßenführung erreicht werden. Sparsame Straßenquerschnitte begünstigen begrünte Seitenflächen und die Pflanzung von alten Obstsorten wertet den Straßenzug auf. Die Baugrundstücke können durch eine Grenzbebauung zur Straße hin gut ausgenutzt werden. Auch hier ist, wie üblich, ein modernes und zeitgemäßes Wohnen unter Einhaltung der regionalen Baukultur möglich¹⁴ (vgl. Abbildung 3).

Abb. 3: Planung für ein Neubaugebiet im Landkreis Deggendorf



Quelle: *Planen und Bauen im ländlichen Raum*, Oberste Baubehörde 1982

Abb. 4: Ortsdurchfahrt in Wechingen mit seitlichen Rasenstreifen und Baumpflanzung, die die Häuser schützend zur Straße hin abgrenzen und einen öffentlichen Treffpunkt und Raum schaffen.



Foto: Barbara Wunder

Dörfer im Wandel - Neue Konzepte für einen attraktiven Standort

Ein belebtes Wohnquartier war seit jeher ein Mix aus Wohnen und Leben. Heute sind dies die identitätsstiftenden Ortskerne, die es unbedingt zu erhalten gilt. Eine Rückbesinnung auf diese Wurzeln kann uns helfen uns wieder Altbewährtem anzunähern, um neue Lebendigkeit in die – oftmals leider notwendigen – Ortsrandlagen zu bringen. So könnte der Bebauungsplan das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzen. Es soll damit vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch die typischen Nahversorgungsstrukturen eines attraktiven Standortes beinhalten: Kleine Läden die die Versorgung der Bewohner sichern, multifunktionale Dorfläden, Kindertagesstätten,

¹³ Vgl. *Planen und Bauen im ländlichen Raum*, Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde, 1982

¹⁴ ebd.

nicht störende Handwerksbetriebe sowie Bereiche für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke. Neben dem Wohnen entstehen damit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Wichtig ist hier, dass diese Strukturen vorrangig im Ortskern erhalten und geschaffen werden und kein zweites Zentrum entsteht. Nur wenn im historischen Zentrum bereits alle (räumlichen) Ressourcen genutzt wurden und zusätzliche Strukturen aber benötigt werden, kann diese innovative Art der Neubaugebiete umgesetzt werden. Wichtig ist auch hier, die Dorfgemeinschaft zu beteiligen und den Bedarf vorab zu klären. Ein positiver Nebeneffekt: Der soziale Zusammenhalt im Ort wird gestärkt und die Zuzügler werden bereits von Beginn an strukturell eingebunden. Ein reger Austausch und eine intensive An- und Verbindung von Altort und neuem Gebiet kann entstehen. Damit wird der dörfliche Gemeinschaftscharakter bewahrt und das Dorf als Ganzes gestärkt!

Alternative Wohnformen für unterschiedliche Bedarfe

Als weiteren Aspekt für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung kann und muss der Wohnungsmarkt um ein zeitgemäßes Angebot für den Bedarf von Familien, Wohngemeinschaften, jungen und älteren Menschen erweitert werden. Das reine Einfamilienhausgebiet (EFH-Gebiet) ist nicht mehr die Wohnform der Zukunft – auch nicht im ländlichen Raum. Vor allem aufgrund des demographischen Wandels ist diese strukturelle Veränderung zu berücksichtigen. EFH entsprechen heute nicht mehr den pluralistischen Ansprüchen differenzierter Lebensverhältnisse

und begrenzen Kommunen in Art und Anzahl der Zuzügler. Durch eine große Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen können verschiedenste Wohnbedürfnisse für alle Altersklassen und Lebensentwürfe befriedigt werden und es kann – wie seit jeher in gewachsenen Siedlungsstrukturen – eine durchmischte Bewohnerstruktur erreicht werden. Gerade diese demographisch breite Struktur bringt, neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Lebendigkeit in ein Neubaugebiet¹⁵.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Wohnform „Wohnungen auf der Fläche“ – d.h. Wohnungen (zur Miete und zum Kauf) unterschiedlichster Größenordnungen die in den Dörfern vorgehalten werden. Die Umsetzung kann durch kommunalen Wohnungsbau oder einen privaten Bauträger erfolgen. Sie sind seit Jahren von allen Altersklassen gefragt – aber häufig nicht vorhanden. Dies begünstigt die Abwanderung in die regionalen Zentren, denn dort besteht zumindest ein Angebot von kleinen Wohneinheiten bzw. Mietwohnungen. Die Abwandernden sind oftmals junge Menschen, die gerne im Ort verbleiben würden, sich aber ein Haus nicht leisten können oder wollen. Diese Generation Y möchte häufig kein Wohneigentum, sondern flexibel leben¹⁶. Sie sind jedoch in die sozialen Strukturen fest eingebunden, haben ihren Freundeskreis, ihre Familie und ihre Vereinszugehörigkeit im Ort. Ältere Bewohner*innen können die großen Anwesen und Häuser teilweise nicht mehr bewirtschaften und benötigen altersgerechte, barrierefreie Wohnformen. Für viele Bewohner*innen, Jung und Alt, stellt damit ein reines Einfamilienhausgebiet heute keine adäquate Wohnmöglichkeit

Abb. 5: Gegenüberstellung des Platzbedarfes von Standard-Einfamilienhäusern gegenüber familientauglichen Wohnungen.



Quelle: Wessobrunner Kreis e.V. Broschüre „Lebenswert. Familientaugliche Wohnungen statt Einfamilienhäuser“, S. 36.

¹⁵ Vgl. hierzu: https://www.sindelfingen.de/site/Sindelfingen-Internet/get/params_E1607356961/15756995/Gestaltungshandbuch_Allmendaecker-II.pdf

¹⁶ Vgl. hierzu: https://rp-online.de/advertorial/schaffrath/schaffrath-serien/wohnen-der-generationen/die-generation-y-lebt-anspruchsvoll-aber-flexibel_aid-34456083

mehr dar – Wohnungen, angepasst an unterschiedliche Bedürfnisse, werden dringend benötigt. Die Zentren wachsen stetig (hinaus in die Fläche), die umliegenden Dörfer verlieren dagegen ihre Einwohner*innen¹⁷. Eine Krux, die u.a. durch den bereits angesprochenen privaten und/oder kommunalen Wohnungsbau vermieden werden könnte. Wie dem Flächenfraß durch Einfamilienhausgebieten entgegengewirkt werden kann, zeigen Konzepte zu alternativen Wohnformen und Nachverdichtung des Wessobrunner Kreises (vgl. Abbildung 5). Im Jahr 2018 wurde der Beitrag des Wessobrunner Kreises mit dem Titel „lebenswert. Familientaugliche Wohnungen statt Einfamilienhäuser“ im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs des Fonds für Nachhaltigkeitskultur im Rahmen von #Tatenfürmorgen (Bundeskanzleramt) prämiert. Hierbei sollten neue Ideen zu nachhaltigen Projekten eingereicht werden.



Fazit

Es ist Tatsache, dass neue Quartiere in Städten bereits nach diesem Schema (**unterschiedliche und alternative Wohnformen, nachhaltiger Umgang mit Fläche und ein Mix aus Wohnen und Leben**) geplant werden¹⁸. Im kleineren Stil ein innovativer, zukunftsweisender und sicher lohnenswerter Ansatz auch für Dörfer im ländlichen Raum. Wenn wir unsere ortsspezifische Identität erhalten wollen, müssen wir an den richtigen Orten mit einer zeitgemäßen Gestaltung – die sich an den lokalen Traditionen orientiert – bauen! Wir brauchen Gebäude, die einen baukulturellen Beitrag in der Region leisten. Und wir brauchen diese Gebäude nicht nur in den Ortskernen, sondern vor allem auch in den Neubaugebieten am Ortsrand!

Wenn wir unsere Dörfer zukunftssicher gestalten wollen, müssen wir den ausdifferenzierten Wohnansprüchen der Bevölkerung – auch auf dem Land – gerecht werden. Eine individuelle Lebensgestaltung und notwendige Mobilität von Fachkräften verlangt nach einer Vielfalt von Wohnangeboten. Heute reicht das EFH-Gebiet als prägende Siedlungsstruktur nicht mehr aus, um Menschen im ländlichen Raum zu halten oder anzuziehen. Die Wohnbedürfnisse variieren zunehmend aufgrund der Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt (Flexibilität und Mobilität), der späteren Familiengründungen, des Wohnens und Arbeitens an mehreren Standorten, der individuellen Lebensgestaltung, des Wandels traditioneller familiärer Strukturen und aufgrund des demographischen Wandels. Zudem ist das EFH nur in einem bestimmten Lebensabschnitt sinnvoll ausgenutzt. Nämlich während der familiären Phase, wenn die Kinder über ca. 20-25 Jahre im Elternhaus wohnen¹⁹.

Ein Ansatz für eine intelligente, den Zeichen der Zeit folgende Siedlungsentwicklung: **Die Semmel-Lösung!** Dörfer betreiben vorrangig **Innenentwicklung!** Wenn alle Mittel ausgeschöpft und trotz alledem keine Reaktivierung der Innenentwicklungspotentiale möglich war, dann können **neue Baugebiete** ausgewiesen werden.

Diese zeichnen sich aus durch:

1. **vielfältige Wohnangebote** (Mehrgenerationenhäuser, Geschosswohnungsbau, Senioren-WG's, unterschiedliche Wohnungsgrößen, Wohnungen und Häuser zum Kauf und zur Miete, EFH, Mehrfamilienhäuser, Wohnungen für Leben und Arbeiten u.a.)
2. eine **entsprechende Gestaltung öffentlicher Flächen und Bereiche als Treffpunkte** (Straßenraum, Straßenführung, Freiflächen für alle Generationen, Spielplätze, gemeinschaftlich genutzte Gartenanlagen u.a. sichern eine soziale Anbindung an den Ortskern)
3. eine **Ansiedlung von notwendiger Infrastruktur** (sofern im Altort nicht vorhanden, sind hier Kindergärten, nicht störende Gewerbebetriebe, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Co-Working, Arztpraxen, soziale und kulturelle Einrichtungen u.a. – ein Mix aus Wohnen und Leben – möglich und sichern eine strukturelle Anbindung an den Ortskern)

¹⁷ Vgl. hierzu: <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/serie-agenda-2020-die-deutschen-zieht-es-in-die-grossstaedte-mit-drastischen-folgen-fuer-laendliche-regionen/22892086.html?ticket=ST-8367028-hY62U1wbcSCyptEcz0BF-ap6>

¹⁸ Vgl. Planungen des Alfred-Delp-Quartiers in Donauwörth.

¹⁹ Vgl. Miosga, Manfred et al.: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft, München: rehm Verlag, 2019, S. 1 ff.

4. eine **Orientierung an der regionalen Baukultur** (durch eine zeitgenössische und moderne Umsetzung der Bauten, die sich an regionalen Vorgaben orientiert, kann die Kultur und das typische Erscheinungsbild der Region erhalten und eine Anbindung an den Ortskern auch visuell hergestellt werden. Der Flächenfraß kann durch eine verdichtete Bebauung minimiert werden).

5. einen **nachhaltigen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden** (durch eine Auflösung des reinen EFH-Gebietes, welches ohnehin nicht mehr den modernen Ansprüchen an differenziertem Wohnraum gerecht wird, kann erheblich versiegelte Fläche gespart werden).

Siehe hier die Auflistung der vielfältigen Wohnangebote. Zudem kann durch kommunale Gestaltungssatzungen unversiegelte Fläche rund um die Bauten festgesetzt werden, bspw. Vorgärten, Hofeinfahrten u.a.).

Diese sozial tragfähige Lösung schließt das neue Baugebiet an den historischen Ortskern an und hilft das Dorf als Ganzes strukturell zu entwickeln. Damit wird aus einem ehemals typischen Wohngebiet nicht nur eine reine „Schlafstätte“, sondern ein Lebens(werter)-Bereich!

Abb. 6: Berichterstattung zur aktuellen politischen Einfamilienhaus-Debatte

Explodierende Preise: Hat das Einfamilienhaus eine Zukunft?



Einfamilienhaussiedlungen, wie hier in Donauwörth, sind in die Kritik geraten

Bild: Ulrich Wegner

Quelle: Augsburgener Allgemeine vom 19.02.2021, <https://api.cleverpush.com/notification/redirect?notificationId=Ya2eT7YADeX5T-2vu7&subscriptionId=6pE9WJLPdXG9QhcZN>

Flächensparen und vitale Ortskerne – kommunale Steuerungsmöglichkeiten

1. Situationsanalyse: Flächenverbrauch in Bayern und Donut-Orte

Die Flächenneuanspruchnahme in Bayern beträgt 10,0 Hektar (ha) pro Tag (Stand 2018). Das entspricht in etwa 14 Fußballfeldern mit einer Größe von 70 m x 100 m. Pro Jahr werden rund 36 Quadratkilometer Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt¹. Fläche ist wie auch der Boden eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um seine Lebensgrundlagen nicht zu gefährden. Die Folgen der Flächenneuanspruchnahme sind: Flächen werden der Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion dauerhaft entzogen, die Zerstörung belebter Bodenflächen wirkt sich negativ auf die Biodiversität aus, z.B. wenn Tiere von ihren Nahrungsflächen und Wasserstellen durch großinfrastrukturelle Projekte abgeschnitten werden. Hinzu kommen Lärm- und Schadstoffbelastungen. Die Fähigkeit der Erdoberfläche, abfließendes Oberflächenwasser zu absorbieren, sinkt und die Hochwassergefahr steigt damit gleichzeitig. Der Flächenverbrauch kann die Zerstörung wertvoller Kulturböden nach sich ziehen. Versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Kohlenstoffspeicher. Insbesondere in Städten verändert sich das Mikroklima, da sich Beton- und Asphaltflächen leichter aufheizen und in der Nacht weniger stark absinken als auf Grünflächen².

Aus bisher vorliegenden Analysen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist bekannt, dass sich der Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) in der Vergangenheit anhaltend auf einem hohen Niveau eingependelt und dabei räumlich deutlich unterschiedlich entwickelt hat. So hat sich in der Vergangenheit der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) von der Einwohnerentwicklung entkoppelt: Die SuV steigt seit 1980 kontinuierlich schneller an als die Einwohnerzahl.

Auch in der Prognose bis 2028 setzt sich dieser Trend ungebrochen fort. In der Konsequenz müssen Kommunen und Einwohner immer höhere Lasten für die damit verbundene Infrastrukturbereitstellung und deren Unterhalt tragen.



Dr. habil. Sabine Hafner
KlimaKom gemeinnützige eG

Außerdem differenziert sich die Flächenneuanspruchnahme räumlich sehr stark: Gerade in Gemeinden in überwiegend strukturschwachen ländlichen Räumen und im Grenzland sowie in den sonstigen ländlichen Räumen ist der Flächenverbrauch besonders hoch, während hingegen die Flächeneffizienz in den Verdichtungsräumen deutlich höher ist. In den Verdichtungsräumen kommen die Kommunen etwa seit dem Jahr 2000 mit etwas mehr als 4 ha/Tag Flächenneuanspruchnahme aus und nehmen dabei den großen Teil der Bevölkerungszunahme auf.

Zudem leisten wir uns eine immer größere Wohnflächenversorgung pro Kopf. Dies wird zum einen durch abnehmende Haushaltsgrößen und eine Zunahme von Einpersonenhaushalten verursacht. Zum anderen werden in den ländlichen Kommunen überwiegend Einfamilienhaus-Siedlungen neu gebaut – mit durchschnittlich 160 m² Wohnfläche³.

¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2020

² Vgl. Kment 2018, S. 6; Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg Vorpommern 2018

³ Miosga 2020, S. 2

Mit der Zunahme der Einfamilienhaussiedlungen, die meist am Ortsrand entstehen, geht die Verödung des Ortskerns weiter. Das Ergebnis sind Donut-Dörfer: mit ausgehöhlten funktionsgefährdeten Kernen mit zahlreichen Leerständen. Höhere spezifische Fixkosten und hohe Folgekosten, die sowohl von der Kommunen als auch der Bevölkerung getragen werden müssen, sind die Konsequenz. Die Folge dieser Strategie ist nicht nur eine enorme Flächeninanspruchnahme, sondern zudem auch eine Schieflage auf den Wohnungsmärkten in den einschlägigen Kommunen. Während differenzierte Angebote von Mietwohnungen fehlen, sind in den Einfamilienhaus-Siedlungen im Rahmen des familiären Lebenszyklus (Auszug der Kinder) untergenutzte und für den Wohnungsmarkt schwer mobilisierbare Eigentumsimmobilien vorzufinden. Diese Fehlentwicklungen werden zunehmend kritisch gesehen.⁴ Das Institut für Wirtschaftsforschung (IW) konstatiert in zahlreichen nordostbayerischen Grenz-Landkreisen eine Bautätigkeit, die den tatsächlichen Bedarf um über 60 % überschreitet.⁵

2. Gründe für den extensiven Flächenverbrauch

Hinsichtlich der Flächenneuanspruchnahme zeigt sich für Bayern ein tiefgreifendes Dilemma: Die Räume, die heute schon von einem teilweise deutlichen Bevölkerungsrückgang betroffen sind, weisen eine überproportional hohe Flächenneuanspruchnahme insbesondere für Wohnen auf. Die kleineren Gemeinden unter 1.500 Einwohner, die überwiegend in den ländlichen Räumen liegen, können trotz einer erheblichen Ausweitung ihrer Wohnflächen Bevölkerungsrückgänge nicht ausgleichen. Auch im Bereich der gewerblichen Entwicklung werden in den kleineren Gemeinden je Arbeitsplatz deutlich überdurchschnittlich Flächen bereitgestellt.

Diese mangelnde Effizienz der Flächennutzung verursacht einen wesentlichen Teil der Flächeninanspruchnahme und stellt damit ein erhebliches Problem dar. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung in der Zukunft ist vor dem Hintergrund der Prognose einer weiterhin schrumpfenden Bevölkerung nicht zu rechtfertigen⁶.

Vielmehr weist dieser Befund darauf hin, dass sich in zahlreichen Gemeinden Praktiken einer großzügigen Ausweisung neuer Flächen etabliert haben. Die Gründe für die Etablierung dieser Praktiken liegen sicherlich in den Rahmenbedingungen, in denen Kommunen handeln. Die bayerischen Kommunen haben in den letzten Dekaden immer wieder kritisch angeführt, dass zusätzliche Aufgaben auf

sie übertragen worden sind, ohne dass diese zu einer wesentlichen Verbesserung der kommunalen Finanzausstattung geführt hätten. Zudem steigen die Anforderungen hinsichtlich der Qualität der Infrastrukturen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, die an sie auch seitens der Bürger*innen gestellt werden. Zusätzlich müssen sie Defizite im Infrastrukturausbau z. B. im Bereich der Telekommunikation (Breitband, schnelles Internet) kompensieren, die vor der Privatisierung der Post nicht in ihrer Zuständigkeit lagen. Dies wurde auch in der Enquete-Kommission des Bayerischen Landtags zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern ausführlich diskutiert. Es wurde empfohlen, den Aufgabenkatalog der Kommunen anzupassen und ihre Finanzausstattung zu reformieren.⁷ Freiwillige Leistungen der Kommunen werden von den Bürger*innen zur Gestaltung ihrer Lebensqualität erwartet und werden zu faktischen Pflichtaufgaben.

Eine knappe Finanzausstattung setzt die Kommunen unter Druck, ihre eigenen Gestaltungsspielräume zur Steigerung der Einnahmen intensiv zu nutzen. Unter diesen Rahmenbedingungen wird seitens der Kommunen in einer expansiven Strategie der Flächenbereitstellung einer der wenigen Möglichkeiten gesehen, die Situation innerhalb der eigenen Gestaltungsmöglichkeiten zu verbessern. Daran werden dann große Hoffnungen geknüpft:

Eine großzügige Ausweisung von Gewerbegebieten zielt auf Gewerbeansiedlungen, die wiederum zu Gewerbesteuererträgen führen sollen.

Wohngebiete (z. B. für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen) sollen finanzkräftige Bevölkerungsschichten anziehen, die für höhere Einkommensteuer-Anteile bei den Gemeindefinzen sorgen. Junge Familien sollen mit günstigen Angeboten und Subventionen in Einfamilienhaussiedlungen gelockt werden, um die Altersstruktur auszugleichen.

Zudem befinden sich die Gemeinden – insbesondere in den strukturschwächeren und von einer demografischen Stagnation bzw. Schrumpfung betroffenen Regionen, aber nicht nur dort – in einem zunehmend ruinösen und ökologisch zerstörerischen Wettbewerb um die Ansiedlung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen. Mit der Ausweisung von neuen Baugebieten meint man in diesem Wettbewerb bestehen zu können.

Die Lösung übergeordneter gesellschaftlicher Probleme und Herausforderungen wie dem wirtschaftlichen Strukturwandel, dem demografischen Wandel, der Sicherung

⁴ Vgl. Deschermeier et al. 2017

⁵ Vgl. Henger 2015

⁶ Vgl. Hafner, Hehn & Miosga 2018

⁷ Vgl. Bayerischer Landtag 2018

der Nahversorgung und der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse durch die Bereitstellung qualitätvoller Einrichtungen der Daseinsvorsorge wird zunehmend den Kommunen überlassen und immer weniger landesplanerisch oder regional- und strukturpolitisch gestaltet. Dies setzt die einzelnen Kommunen unter den Druck, für ihre Kommune „das Beste“ herauszuholen – egal welche Folgen dies für die Nachbarn oder die Region hat – und verstärkt den interkommunalen Wettbewerb. Dieser Wettbewerb führt nicht zuletzt zu einer extensiven Ausweisung von Flächen.

Viele Gemeinden verfolgen folglich eine expansive Flächen-Angebotspolitik, mit dem Ziel die Gemeindefinanzen zu stabilisieren bzw. zu verbessern und eine Schrumpfung der Bevölkerung zu vermeiden. Vorhandene Infrastruktur soll besser ausgelastet werden, damit diese dauerhaft erhalten werden kann. Auch wenn in der derzeitigen Praxis häufig nicht transparent und „ehrlich“ gerechnet wird und die Folgekosten (für soziale und technische Infrastruktur) unterschätzt werden, ist der Druck, eine expansive Strategie zu verfolgen, insbesondere in den Gemeinden groß, die sich in angespannten finanziellen Verhältnissen befinden.

Wenn auch aufgrund der Folgekosten bei erfolgreichen Ansiedlungen ein Minus-Geschäft für die Kommunen nicht ausgeschlossen werden kann, bremst dies trotzdem nicht den Flächenexpansionsdrang.

Die Folge ist jedoch, dass sich die Kostenspirale sowohl für die Gemeinde und die Bürger*innen weiter dreht, da eine gewachsene Infrastruktur betrieben und unterhalten werden muss (Abwassergebühren, Straßenunterhalt etc.). Eine steigende Gebührenlast und fehlende Finanzmittel für eine qualitätvolle Daseinsvorsorge verringern die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und Lebensraum.

Neuausweisungen sind in der Praxis einfacher umzusetzen als Innenentwicklungsstrategien. Letztere sind personalintensiv, bringen hohe zeitliche Anforderungen mit sich und erfordern spezifische Qualifikationen (Füllen und Pflege einer Flächenmanagementdatenbank, professionelle und freundlich-hartnäckige Ansprache der Eigentümer, professionelle Vermarktung der Leerstände und Baulücken, kommunales Wohnraummanagement, das bisher jedoch kaum betrieben wird). Personal ist insbesondere in den kleineren Kommunen ebenso ein wesentlicher Engpass wie Finanzen. In den letzten Jahren wurden viele Stellen in den Kommunen abgebaut und Neubesetzungen mit niedrigeren Qualifikationsstufen vollzogen.⁸ Dies trifft

insbesondere die Kommunen in den strukturschwachen Regionen besonders hart.

Besonders schwierig ist es jedoch, in Regionen, die von einer schrumpfenden Bevölkerung geprägt sind, eine überdurchschnittlich hohe Flächeninanspruchnahme zu rechtfertigen. Daher ist der Handlungsbedarf schon jetzt in den Regionen besonders hoch, die in der Vergangenheit bereits eine rückläufige Bevölkerung zu verzeichnen hatten und in der Prognose weiterhin schrumpfen. Dort müssen rasch Lösungen gefunden werden, die die Spirale einer weiteren Flächeninanspruchnahme durchbrechen helfen. Dies kann nur mithilfe einer ganzheitlichen Strategie erfolgen, die die treibenden Kräfte in den Praktiken einer extensiven Flächeninanspruchnahme identifizieren und abschwächen hilft.

Dazu ist eine Verknüpfung klarer Reduktionsziele mit verbesserten kommunalen Handlungsmöglichkeiten und abgestimmten landesentwicklungs-, regional- und strukturpolitischen Instrumenten erforderlich.

In ganz Bayern wird etwa 2030 eine stagnierende Gesamtbevölkerung erreicht werden. Die Kommission Bodenschutz (KBU) des Umweltbundesamtes (UBA) stellt in ihrem Bericht schon im Jahr 2009 fest, dass jede Zahl über 0 Hektar langfristig bei rückläufigen Bevölkerungszahlen zu viel sei. Folglich sollten Handlungsempfehlungen darauf abzielen auch für Bayern Ende der 2030er Jahre einen Stopp der Neuinanspruchnahme von Flächen vorzusehen.⁹

Die Bundesregierung hat im letzten Jahr das Ziel, bundesweit eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha/Tag bis 2020 zu erreichen, mangels ausreichender Erfolge erst einmal sang- und klanglos auf 2030 verschoben. In seinen Empfehlungen zur Fortschreibung des Flächenziels nach 2020 weist der Sachverständigenrat für Umweltfragen¹⁰ jedoch darauf hin, dass das von der Europäischen Kommission für 2050 gesetzte Ziel, „netto“ keine Flächen mehr in Anspruch zu nehmen, in Deutschland laut Beschluss des Bundesrats aus dem Jahr 2011 eigentlich schon wesentlich früher erreicht werden sollte. Laut Beschluss des Bundesrats sollte die Zielvorstellung 2025, spätestens aber 2030 erreicht werden.¹¹

⁸ Vgl. Bayerischer Landtag 2016. Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Stefan Schuster, Anette Karl, SPD vom 2.3.2016. Öffentlich Beschäftigte II. Drucksache 17/10788.

⁹ Vgl. UBA 2009, S. 7

¹⁰ Vgl. SRU 2017, S. 268

¹¹ Vgl. Bundesrat 2011, S. 4

3. Möglichkeiten zur Verringerung des Flächenverbrauchs und zur Schaffung attraktiver Ortskerne

Eine wirksame Reduktion der Flächenneuanspruchnahme und eine Attraktivierung der Ortskerne erfordert einen integrierten Politikansatz, der räumlich differenziert wirkt, an den spezifischen Ursachen für die hohe Flächenanspruchnahme ansetzt und darauf abzielt, die Kultur eines zu sorglosen Umgangs mit Fläche zu überwinden. Sie muss spätestens bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in eine Flächenkreislaufwirtschaft führen (Netto-Null-Bilanz). Dabei gilt es sowohl den Druck „von oben“ durch gesetzliche Vorgaben an die Planungsträger zu erhöhen als auch diese „von unten“ mittels geeigneter Instrumente zur Umsetzung zu befähigen.

Die wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklungspolitik und eine Stärkung der Ortskerne ist die Wahrnehmung der gemeindlichen Verantwortung für eine gute Ortsentwicklung¹². Vitale Ortskerne führen zu lebendigen Gemeinden und Städten, in denen sich die Menschen wohl fühlen. Lebensqualität in Ortskernen ergibt sich durch das Nebeneinander von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedlichen Formen der Gastronomie, attraktiv gestaltete Treff-, Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, die von attraktiven Grün durchzogen und begleitet sind, Möglichkeiten, administrative Angelegenheiten im Rathaus zu erledigen, Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge für Senior*innen, Kinder, Jugendliche und Familien und des innerörtlichen Wohnens. Nur durch diese Mischung wird der Ortskern zu einer vitalen Mitte und schafft diese Lebensqualität.

Die Kommunen haben umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten um vitale Ortskerne zu schaffen und gleichzeitig die Flächenanspruchnahme zu reduzieren. Dabei steht ihnen ein ausdifferenzierter Instrumentenkoffer mit vielfältigen aufeinander aufbauenden Bausteinen bei der Umsetzung der Prämisse „Innen vor Außen“ zur Verfügung.

1) Konzentration auf die Innenentwicklung

Instrumente zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Schaffung der Kostentransparenz von Neubauprojekten liegen erprobt vor und sollten zur Anwendung kommen.

1. Zur Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale eignen sich die vom Landesamt für Umwelt entwickelte Flächenmanagementdatenbank bzw. der damit verbundene Vitalitäts-Check. Auch im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEKs) oder Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten können die Innenentwicklungspotenziale erhoben werden.

2. Viele Kommunen haben bereits die Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Städtebauförderung in Anspruch genommen, das besondere Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leerständen sowie auch in der Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen belohnt. Hierzu ist die Erarbeitung eines kommunalen Grundsatzbeschlusses, der die Gemeinde zur Verfolgung einer Innenentwicklungsstrategie bindet, notwendig.

3. Erst wenn Innenentwicklungsmöglichkeiten nicht oder nur in sehr geringem Maße vorhanden sind, kann an die Planungen zur Neuausweisung von Baugebieten gegangen werden.

4. Die Schaffung von Kostentransparenz zu möglichen Neuausweisungen bspw. durch den FolgekostenSchätzer 4.0 ist hier zu empfehlen.

5. Ein aktives Innenentwicklungsmanagement hat zum Ziel, Innenentwicklungspotenziale systematisch zu mobilisieren. Zu einem Innenentwicklungsmanagement gehören ein aufeinander abgestimmtes Instrumenten- und Maßnahmen-set in folgenden Feldern: 1) Öffentlichkeitsarbeit und Marketing, 2) Innenentwicklung durch Demonstrationsobjekte erlebbar machen, 3) Ansprache von Eigentümer*innen, um Potenziale für den Markt zu erschließen, 4) professionelle Vermarktung von innenliegenden Potenzialen, 5) Fachberatung von Bauwilligen und finanzielle Förderung von Abrissen und Sanierungsmaßnahmen, 6) Innenentwicklung mit Quartiers- und Infrastrukturentwicklung verzahnen und 7) Instrumente der Innenentwicklung ganzheitlich in Verbindung mit anderen Instrumentarien und Fördersträngen setzen. Schlussendlich muss

¹² Simon 2020, S. 306

gewährleistet sein, dass diese Aktivitäten systematisch einem laufenden Monitoring und einer Evaluierung in bestimmten Zeitabständen (ca. 2- bis 3- Jahresabstände) unterzogen werden.

Die Landratsämter können die Gemeinden bei Aufbau und Umsetzung eines aktiven Innenentwicklungsmanagements und bei Beratungs- und Vermarktungsaktivitäten professionell und personell unterstützen. Nur mit einer entsprechenden finanziellen Ausstattung der Kommunen im Rahmen eines Finanzierungs- und Fördertopfs „Innenentwicklung“ entfaltet eine nachhaltige und flächensparame Siedlungspolitik eine ausreichende Wirkung. Über diese Förderung können die Kommunen Beratungen und Prämien für Abrisse und Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen von Leerständen und Brachen sowie das notwendige Marketing für eine Innenentwicklung finanzieren.

2) Rechtliche Instrumente zur Innenentwicklung anwenden

Die gängige und in den Kommunen oftmals geäußerte Argumentation „gegen“ einen Innentwicklungsstrategie ist: „Wir kommen an die Potenziale nicht ran!“. Eigentümer*innen horten Baugrundstücke. In Zeiten des Niedrigzinses ist der Verkauf von Boden unattraktiv – insbesondere wenn mit dem Eigentum an Grund und Boden noch emotionale Aspekte eine Rolle spielen: die Bevorratung von Boden für die Familie – die sog. Enkelesgrundstücke.

Die gemeindliche Anwendung des Baugesetzbuches ermöglicht den Gemeinden umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten: Es sind Instrumente vorhanden, mit denen eine Aktivierung von Bauland erreicht werden kann bzw. die der Kommune die Umsetzung von gemeinwohlorientierten Prinzipien ermöglichen und damit Zugriffschancen auf Grundstücke einräumen, die einer guten städtebaulichen Entwicklung dienlich sind. Gerade im Grundstückseigentum der Stadt oder Gemeinde können städtebauliche Projekte zielführend realisiert werden. Zu denken ist hierbei unter anderem an die sog. Konzeptvergabe. Die Kommunen können bei der konkreten Ausgestaltung eines Vorhabens ein gewichtiges Wort mitreden und soziale Vorgaben einführen. Ein zentraler Bestandteil einer Strategie zur Vermeidung zukünftiger kostenintensiver Baulücken ist der gemeindliche Zwischenerwerb oder städtebauliche Zielbindungsvertrag, so dass die zu entwickelnden Grundstücke mit einer vertraglichen Bauverpflichtung versehen werden können. Neben dieser notariell zu vereinbarenden Bauverpflichtung kennt das Baugesetzbuch auch ein öffentlich-rechtliches, durch Bescheid auferlegtes Baugebot,

das den Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist sein Grundstück zu bebauen.

Auch eine nachverdichtende, baurechtserhöhende Bauleitplanung im Bestand kann unternutzte Flächen für die Bebauung und Nachverdichtung nutzbar machen. Im Einzelfall lohnt es sich – insbesondere unter dem Vorzeichen rückgängiger Bevölkerungszahlen – Bebauungspläne aufzuheben oder teilweise zurückzunehmen. Für ein effektives Flächenmanagement ist ein regelmäßiger Abgleich von Flächenbedarf, -angebot und -potenzialen notwendig, ebenso wie ein flexibles Instrumentarium, mit dessen Hilfe auf mögliche Veränderungen reagiert werden kann. Hierfür empfiehlt sich insbesondere die Revision der Flächennutzungspläne. Auch die Ausübung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrecht ermöglicht – insbesondere wenn die Kommune über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt – Grundstücke in einer überschaubaren Zeit einer nachgefragten und notwendigen sozialgerechten Wohnnutzung zuzuführen.

Schlussendlich bietet die Sanierungssatzung in bestimmten Gebieten (Sanierungsgebieten) Möglichkeiten, sog. städtebauliche Missstände anzugehen¹³.

Das gebotene Instrument gilt es zur gebotenen Zeit einzusetzen¹⁴.

Als Fazit ist zu ziehen: Die Instrumente sind für alle Bedarfe vorhanden. Um sie anzuwenden, müssen sie jedoch bekannt und die Bereitschaft zu ihrer Anwendung im Rat vorhanden sein. Die wichtigste Rahmenbedingung für eine aktive Innenentwicklungspolitik und ein Fokus auf den Ortskern ist der politische Wille. Eine bedeutende Rolle spielt hier das Stadtoberhaupt.



¹³ Simon 2020, S. 307ff

¹⁴ Simon 2020; S. 315



Grundlagen guter städtebaulicher Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und sonstige informelle Pläne und Konzepte:

keine Lyrik, sondern hilfreiche Entscheidungsgrundlagen

Auf städtebaulichen Fachtagungen sowie in entsprechenden Leitfäden, in denen es im weitesten Sinne um gute städtebauliche Ortsentwicklung geht, werden häufig sogenannte best-practice-Beispiele vorgestellt. Legt man diese Beispiele guter städtebaulicher Ortsentwicklung übereinander und versucht Prinzipien aus ihnen abzuleiten, die sich in der Strategie und im Vorgehen der betreffenden Städte und Gemeinden wiederkehrend finden lassen, so gelingt dies relativ schnell. Eine dieser Erkenntnisse lautet:

„Ohne unser Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept wären wir nie so weit gekommen“.

Diesen oder ähnliche Sätze hört man regelmäßig von Bürgermeister*innen, die sich erfolgreich mit Fragen der Innenentwicklung, der Ortskernvitalisierung, der flächennachhaltigen Planung und Entwicklung, der Verkehrswende, der Biodiversität im Siedlungsbereich sowie der Schaffung bedarfsgerechten und preisgedämpften Wohnraums – mit anderen Worten: **mit einzelnen Handlungsfeldern** einer guten städtebaulichen Ortsentwicklung – auseinandergesetzt haben.

Der Grund hierfür ist nachvollziehbar. So kennen viele Lebensbereiche, sei es die Wirtschaft, die Politik oder das Vereinsleben das Prinzip von Grundlagenermittlung, Analyse, der Bewertung und des Erkenntnisschlusses. Man schaue nur auf **Leitbilddebatten** im Bereich der Unternehmensentwicklung, die **SWOT-Analyse** (Stärken-Schwächen-Analyse) im Bereich der strategischen Organisationsentwicklung oder einer Wahlkampf Vorbereitung oder die **Bedarfs- und Angebotsplanung** in einer Bildungseinrichtung.



Matthias Simon

Bayerischer Gemeindegast

Keine dieser Organisationseinheiten würde auf die Idee kommen, ihre Zukunftsstrategie nicht auf der Grundlage fakten- und datenbasierter Erkenntnisse sowie unter Bewertung dieser Erkenntnisse mittels dem aktuellen Wissensstand der jeweiligen Fachdisziplin vorzunehmen. Gleiches gilt selbstverständlich für den Bereich der **städtelbaulichen Entwicklung**.

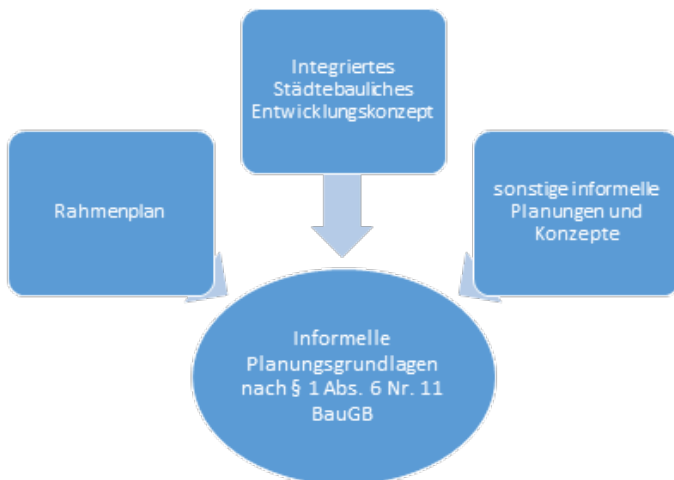
Übersetzt heißt dies für den Bereich der guten städtebaulichen Ortsentwicklung, dass sich auch hier regelmäßig die Städte und Gemeinden als erfolgreich erweisen, die Erkenntnisse und Handlungsableitungen aus entsprechenden (informellen) städtebaulichen Studien und Konzepten gewinnen und ableiten können.

Mit Blick auf entsprechende Studien, Pläne und Konzepte herrscht jedoch ein Begriffswirrwarr, der den Zugang erschwert und häufig Hemmschwellen aufbaut. Im Grunde ist jedoch schnell Ordnung in das System gebracht:

Abzugrenzen sind (und natürlich gibt es diesbezüglich auch weitere Unterteilungsmöglichkeiten) im Wesentlichen zwei Arten entsprechender städtebaulicher Grundlagenermittlungen: **Informelle und formelle**.

Informelle Planungsgrundlagen (und diese sind das Thema des vorliegenden Beitrags) sind Studien, die der städtebaulich agierenden Gemeinde für bestimmte Handlungsfelder (Innenentwicklung, Wohnen, Denkmalschutz, Verkehr, Biodiversität, Baukultur, Ortsbild etc.) das strukturelle Grundlagenwissen liefern, welches für eine abgewogene und sachgerechte Arbeit und Entscheidungsfindung in der Ortsentwicklung benötigt wird. Unterschieden werden diese informellen Planungsgrundlagen im Wesentlichen wie folgt:

Abb.7: Informelle Planungsgrundlagen in der Übersicht



Quelle: Matthias Simon

„Die städtebauliche **Rahmenplanung** ist [...] ein informelles Planungsinstrument. Im Gegensatz zur Stadtentwicklungsplanung konzentriert sich die Rahmenplanung auf räumlich und sachlich begrenzte städtebauliche Entwicklungsaufgaben. Dabei steht eine Konkretisierung von Festlegungen des Flächennutzungsplans auf Quartiersebene als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung im Vordergrund.“¹

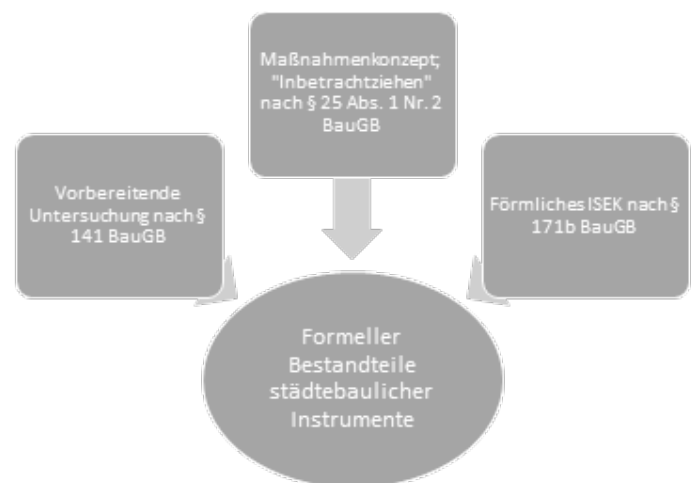
„**Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte** sind informelle kommunale Planungen. Sie bieten sich bei komplexen Fragestellungen, die alle Bereiche des kommunalen Gemeinwesens betreffen, als Grundlage für ein koordiniertes langfristiges strategisches Vorgehen an. Je nach Anforderungen des Einzelfalls werden über die rein räumlichen bzw. baulichen Fachbereiche hinaus weitere Handlungsfelder (z. B. Demographie, Nutzung regenerativer Energien, Einzelhandel, Umwelt, Denkmalspflege u. a.) in die Bearbeitung des Konzepts einbezogen. Die Realisierung der detaillierten Einzelprojekte wird anhand einer umsetzungsorientierten und anpassungsfähigen Strategie regelmäßig mit den gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt und evaluiert. Ein wesentlicher As-

pekt dabei ist die Einbindung und Aktivierung der Bürgerschaft sowie lokaler Akteure.“²

Werden nur einzelne städtebauliche Handlungsfelder (z.B. Einzelhandel, Denkmalspflege oder die Innenentwicklung) in einer Untersuchung abgearbeitet, spricht man von einem **städttebaulichen Konzept** (z.B. Einzelhandelskonzept, Denkmalschutzkonzept, Verkehrskonzept, Innentwicklungskonzept etc.).

Davon abzugrenzen sind städtebauliche Untersuchungen und Konzepte, die das Baugesetzbuch bestimmten städtebaulichen Instrumenten (z.B. der Sanierungssatzung oder dem Stadtumbaugebiet) von Gesetzes wegen vorschaltet (**formelle Planungsgrundlagen** städtebaulicher Instrumente):

Abb. 8: Formelle Planungsgrundlagen in der Übersicht



Quelle: Matthias Simon

Sinn und Zweck sowie die gesetzlich verpflichtende Notwendigkeit **formeller Planungsgrundlagen** ergeben sich dabei unmittelbar aus dem Gesetz. So verlangt das Gesetz beispielsweise, dass die Gemeinde vor dem Erlass einer Sanierungssatzung eine vorbereitende Untersuchung erstellt.

Für die **informellen städtebaulichen Untersuchungen** sind Sinn, Zweck und Notwendigkeit nicht unmittelbar aus dem Gesetz herauszulesen. Und dennoch liefern gerade diese Planungsinstrumente ganz handfeste Ergebnisse und zeitig greifbare Wirkungen:

¹ <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/33-informelle-planung-auf-kommunaler-ebene>

² <http://www.demografie-leitfaden-bayern.de/bauen-planen-und-sanieren/integriertes-und-strategisches-vorgehen/integrierte-staedtebauliche-entwicklungskonzepte/>

- Zum einen liefern Rahmenpläne, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige informelle Konzepte, Ermittlungen und Pläne (z.B. ein Einzelhandelskonzept oder eine städtebauliche Studie zu den baukulturellen Qualitäten eines Ortskernes) **Erkenntnisse**, die das zuständige Beschlussgremium **für gute Entscheidungen** für eine nachhaltige städtebauliche Ortsentwicklung benötigen.
 - Ferner helfen diese informellen Planungsgrundlagen dabei, den von Entscheidungen betroffenen Menschen die **Grundlagen einer Entscheidung zu erklären** und diese transparent zu machen.
 - Die partizipativ, d.h. mit einem Element der Bürgerbeteiligung ausgestalteten informellen Planungsgrundlagen (wie beispielsweise das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept) stellen die zukünftigen Weichenstellungen in der städtebaulichen Ortsentwicklung regelmäßig auf einen noch **breiteren Zustimmungssockel**.
 - Als sachlich fundierte Entscheidungsgrundlage tragen informelle städtebauliche Planungen und Konzepte regelmäßig auch zur **Versachlichung von Debatten** bei.
 - Schließlich gibt es einen handfesten juristischen Grund, weshalb informelle Planungsgrundlagen den zuständigen Beschlussgremien Rückenwind für ihre Entscheidungen geben: Das Baugesetzbuch knüpft die „Gerichtsfestigkeit“, mithin die **rechtssichere Durchführung und Durchsetzung** entsprechender Steuerungs- und Eingriffsinstrumente (Bauleitplanung, Vorkaufsrechtssatzung, Veränderungssperre, Gestaltungssatzung etc.) regelmäßig daran, dass sich die Gemeinde in Grundlagenermittlungen städtebauliche Gedanken über ihr Vorgehen gemacht hat. Dies bedeutet, dass z.B. eine Vorkaufsrechtssatzung dann rechtsicherer wird, wenn sie mit einer städtebaulichen Studie, einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einem Rahmenplan fachlich substantiiert und schlüssig unterfüttert und begründet werden kann.
 - Gleiches gilt für die Begründung einer Abwägungsentscheidung in einem Bebauungsplan (siehe auch § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) oder die gemeindlich verordneten städtebaulichen Qualitäten, die durch eine Gestaltungssatzung vorgegeben werden sollen.
- Mit anderen Worten: Der Richter am Verwaltungsgericht fragt bei der Überprüfung von Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen, Veränderungssperren und Vorkaufs-

rechtssatzungen danach, von welchen städtebaulichen Gründen sich die Gemeinde hat leiten lassen. Kann die Gemeinde auf ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, einen Rahmenplan oder ein (Einzelhandels) Konzept verweisen, kann sie regelmäßig beruhigter auf ein entsprechendes Verfahren sehen.

Mit Blick auf das ganzheitlichste städtebauliche Untersuchungsinstrument, das **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept**, sind überdies noch folgende Vorteile herauszustellen:

- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind in der Regel förderfähig und gleichzeitig auch die Eintrittskarte sowie die Voraussetzung für die **Städtebauförderung**.
- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte werden i.d.R. durch externe Partner entwickelt und verfasst, was **externen Sachverstand** sowie Ideen von außen in die gemeindliche Planung bringt.
- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte verbessern häufig auch die **Arbeitsabläufe zwischen Gemeinderat, Bürgermeister*innen und Verwaltung**, da man sich im ISEK-Entwicklungsprozess gemeinsam auf einen gleichen Wissensstand gebracht hat und gemeinsame Ziele formuliert hat.

Zum Schluss noch ein Beispiel der untersuchten Handlungsfelder sowie der aus der Untersuchung abgeleiteten Ziele und Maßnahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Wolnzach: Demnach gilt: Lassen Sie sich nicht durch die teils sperrigen Begriffe abschrecken. Und keine Sorge, dass mit **thematisch zielführend** erstellten informellen Plänen und Konzepten lediglich Lyrik und städtebauliche Wunschbilder produziert werden. Das Gegenteil ist der Fall. Entsprechende städtebauliche Ermittlungs- und Entscheidungsgrundlagen dienen der konkreten und guten Planungs- und Ortsentwicklungspraxis in unseren Städten und Gemeinden. Es handelt sich dabei eben gerade nicht um Papiertiger, die in Schubladen landen. Viele „best-practice-Beispiele“, wie das der Marktgemeinde Wolnzach können dies bestätigen.

Abb. 9: Handlungsfelder und Ziele der Gemeindeentwicklung



Quelle: Markt Wolnzach

Abb. 10: Ziele und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung



Quelle: Markt Wolnzach



Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung

Wie die Gemeinde untergenutzte und brachliegende Grundstücke sowie Baulücken für Vorhaben aktivieren kann.*

Innen statt aussen – Mehr als ein Thema des Flächensparens

Kaum ein Thema bewegt unsere Städte und Gemeinden derzeit so stark, wie das der Innenentwicklung. So vergeht gegenwärtig kaum eine Woche, in der nicht zumindest eine der wichtigen staatlichen Beratungsinstitutionen unserer Gemeinden, namentlich die Ämter für Ländliche Entwicklung, die Städtebauförderung, die unteren Bauaufsichtsbehörden oder das Landesamt für Umwelt, eine Tagung oder einen Fachtag zu besagtem kommunalpolitischem Gestaltungsbereich ausrichtet. Schließlich hat der Freistaat Bayern erst vor ein paar Monaten eine Sonderförderung zur Städtebauförderung aufgelegt, wenn Gemeinden in einem Grundsatzbeschluss festlegen, der Innenentwicklung einen besonderen Vorrang in ihrer städtebaulichen Planung einzuräumen. Woher rührt dieses große Interesse für die Themen Ortskernrevitalisierung, Leerstandsmanagement und Innenentwicklung? Die Gründe speisen sich aus mindestens vier Debatten, kommunalpolitischen Erkenntnissen und dem diesbezüglichen Gestaltungswillen sowie rechtlichen Vorgaben:

- § 1a Abs. 2 BauGB postuliert seit der BauGB-Novelle 2013 einen sogenannten Vorrang der Innenentwicklung. Dementsprechend ergibt sich für den planerischen Abwägungsvorgang aus § 1a Abs. 2 Satz 4 das Gebot zu einer besonderen Befassung mit „den Möglichkeiten der Innenentwicklung [...], zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.
- Die Notwendigkeit zur Minderung der Flächen(neu)anspruchnahme für Siedlung und Verkehr legen den gemeindlichen Blick für städtebauliche Entwicklungen noch verstärkter, als dies ohnehin bereits bisher der Fall ist, auf bestehende Innenentwicklungspotentiale.
- Dringend benötigter Wohnraum strapaziert mehr und mehr die Geduld der Städte und Gemeinden bezüglich des Umgangs der jeweiligen Grundstückseigentümer 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.



Matthias Simon

Bayerischer Gemeindegast

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, Innenentwicklungspotentialen, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen besondere Aufmerksamkeit zu schenken, sind demnach vielfältig und bedürfen nicht der weiteren Erörterung. Auch sei vorausgeschickt, 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 selbst. Diese darzustellen würde ebenfalls den Rahmen des vorliegenden Beitrags sprengen. Der vorliegende Beitrag möchte sich demnach mit einem **eingegrenzten, spezifischen Aspekt gelingender Innenentwicklung, Nachverdichtung und Ortskernvitalisierung** befassen, nämlich mit der Frage, wie Städte und Gemeinden **brachliegende und untergenutzte Grundstücke sowie Baulücken** für gemeindliche Vorhaben bzw. für Vorhaben des privaten Grundstückseigentümers aktivieren können.

*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

Hierbei soll nur am Rande das „politische“ Instrumentarium beleuchtet werden, welches unseren Gemeinden zur Verfügung steht. Denn der vorliegende Beitrag befasst sich mit den **rechtlichen Zugriffs-, Aktivierungs-, und Steuerungsinstrumenten, die insbesondere das Baugesetzbuch** bereithält, um einen gemeindlichen Zugriff, eine Aktivierung bzw. die gemeindliche Mitsprache über die Nutzung von Baulücken und Brachflächen zu erreichen.

Das Baugesetzbuch hält einen Instrumentenkasten bereit

Das Baugesetzbuch ist in Deutschland das Fachgesetz, welches sich an verschiedenen Stellen als Inhalts- und Schrankenbestimmung¹ des Eigentums mit Fragen der **Grundstücksnutzung sowie den diesbezüglichen (gemeindlichen) Steuerungsmöglichkeiten** befasst. Als Grundlage dieser Steuerung enthält das Baugesetzbuch an verschiedenen Stellen Instrumente, mit denen eine Aktivierung von Bauland erreicht werden kann, bzw. die der gemeinwohlorientierten Stadt und Gemeinde Zugriffschancen auf Grundstücke einräumen, die einer guten städtebaulichen Entwicklung dienlich sind. Eine einfache Erkenntnis guten Städtebaus lautet nämlich: Das Geheimnis zielführender städtebaulicher Projekte liegt häufig im **Grundstückseigentum der Stadt oder Gemeinde**. Eine Gemeinde, die im Eigentum eines Grundstücks ist, kann dieses im Rahmen z.B. einer Konzeptvergabe² und mit Bauverpflichtung weitergeben und dabei bei der konkreten Ausgestaltung, z.B. eines Vorhabens des sozialen und/oder bedarfsgerechten Wohnraums ein gewichtiges Wort mitreden. Oder sie kann selbst projektierend tätig werden, z.B. mit Hilfe von Förderprogrammen des Staates. Von dieser Prämisse geht auch der Baugesetzgeber aus, da er sich sonst nicht mit entsprechenden Mechanismen zur Erlangung des gemeindlichen Grundstückseigentums bzw. der gemeindlichen Steuerung befasst hätte.

Eine zweite Erkenntnis in diesem Kontext lautet: **Nur wer diese Instrumente kennt, kann sie zur gebotenen Zeit rechtssicher zum Einsatz bringen** und damit einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung seiner Gemeinde leisten. Mit anderen Worten: „Wer den Hafen nicht kennt, in den er segeln will, für den ist kein Wind günstig.“³ Deshalb lohnt eine intensive Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten.

Welche Instrumente sind es also?

Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb bzw. mit auferlegter Bauverpflichtung. Veräußerung gemeindlicher Flächen nur mit Bauverpflichtung.

Ein zentraler Pfeiler einer Baulückenvermeidungs- und aktivierungsstrategie besteht mit Blick auf zukünftige Baulandausweisungen darin, diese nur noch vorzunehmen, falls die Gemeinde mittels **gemeindlichem Zwischenerwerb** oder **städtebaulichem Zielbindungsvertrag** sicherstellen kann, dass die zu entwickelnden Grundstücke mit einer vertraglichen **Bauverpflichtung** versehen werden können.

Einfach gewendet: Erlangt der zukünftige Grundstückseigentümer sein Grundstückseigentum von der Gemeinde, kann diese vertraglich fordern, dass potentielle Käufer innerhalb einer angemessenen Frist ein Wohnhaus zu errichten haben. Bei einem Verstoß gegen eine solche Bauverpflichtung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Ausübung eines **vormerkungsgesicherten Wiederkaufsrechts** um am Markt erneut nach einem Bauwilligen Ausschau zu halten.

Sehr ähnlich gelagert ist der Fall bei der gemeindlichen Überplanung von Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Diesbezüglich sollte eine Gemeinde immer darüber nachdenken, eine solche nur vorzunehmen, wenn der planbegünstigte Grundstückseigentümer sich bereit erklärt, eine Bauverpflichtung in Form eines **vormerkungsgesicherten Ankaufsrechts** einzugehen. Die Gemeinde sichert sich damit für den Fall der Nichtbebauung binnen einer bestimmten Frist das Recht, das Grundstück vom Eigentümer zu erwerben, um es dann an einen Bauwilligen weiterzugeben zu können. Bebauungspläne heißen Bebauungspläne, da sie auf Bebauung hin angelegt sind. Und Bebauungspläne sind dann aufzustellen, sobald uns soweit es (natürlich auch für eine alsbaldige Bebauung und Nutzung) erforderlich ist, siehe § 1 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund wird eine planbegleitende Bauverpflichtung in der Regel immer ein angemessener Regelungsgegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Zu empfehlen ist aus Gründen der Gleichbehandlung, der Transparenz, der Angemessenheit sowie aus Gründen einer städtebaulich zielführenden und nachhaltigen Planung, ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines **gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung** zu machen. Eine derartige, auch gemeinsam sachlich und fachlich erarbeitete Willensbildung durch das zuständige Beschlussgremium Gemeinderat hat auch den positiven Effekt, dass sich auf Ebene der gemeindlichen Baulandentwicklungspolitik eine klare Verlässlichkeitsgrundlage herausbildet, die der Gemeinde sowohl eine Argumentationsgrundlage gegenüber den Eigentümern potentieller Baulandflächen, als auch ein Gleichbehandlungsschema bietet.

¹ So u.a. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 22. Mai 2001 - 1 BvR 1512/97.

² Siehe hierzu den ausführlichen Beitrag von Weiss, in: Wohnen im Ländlichen Raum. Wohnen für alle. S. 263ff.

³ Lucius Annaeus Seneca, römischer Philosoph, Naturforscher und Staatsmann.

Praxistipp:

Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung schaffen Verlässlichkeit, Gleichbehandlung, Transparenz, Rechtssicherheit, sie stellen i.d.R. eine zeitnahe Bebauung sicher und sie schaffen bei den Gemeinderäten ein Bewusstsein darüber, dass die Planungshoheit in der Hand der Gemeinde liegt.

Praxistipp:

Die „Sollbruchstelle“ der Vorkaufsrechtsausübung ist in der Regel die notwendige Begründung des Wohls der Allgemeinheit. Hier ist Vorbereitung die halbe Miete. Vorkaufsrechtsausübungen die zusätzlich konzeptionell (Rahmenplan, ISEK, Bedarfsplanung für sozialen Wohnraum etc.) unterfüttert und begründet werden können, werden regelmäßig „gerichtsfeuster“ sein.

Das allgemeine und das besonderes Vorkaufsrecht

Ferner sollte sich die Gemeinde frühzeitig ein Bild darüber verschaffen, welche Möglichkeiten ihr die gemeindlichen städtebaulichen Vorkaufsrechtsregelungen der §§ 24 und 25 BauGB bieten. So wird das auf Ausübungsebene zu begründende Wohl der Allgemeinheit im Falle des **allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** bei entsprechend substantiierter Vorbereitung regelmäßig auch dann vorliegen können, wenn die Gemeinde nachweisbar die Absicht hat, die Grundstücke in einem überschaubaren Zeitraum einer – nachgefragten und notwendigen – sozialgerechten Wohnnutzung zuzuführen. Gleiches gilt für das Satzungs-vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 BauGB. In den von **§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** erfassten Fällen, welche gerade auf den Baulückenschluss abzielen, ist das Begründungserfordernis regelmäßig bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfüllt. Eine nachweisbare „alsbaldigen Durchführung“ (vgl. § 175 Abs. 2 BauGB) braucht zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung hingegen nicht abschließend nachgewiesen werden, da zu diesem Zeitpunkt lediglich der zur Sicherung der späteren Bebauung (dringender Wohnbedarf) beabsichtigte Grunderwerb zu rechtfertigen ist.⁴

Praxistipp:

Existiert in ihrer Gemeinde ein Grundstück, dem der gesamte Gemeinderat eine zentrale Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung zumisst, für das eine konkrete gemeinwohlorientierte Planungsidee auf dem Tisch liegt und um dessen Erwerb sich die Gemeinde seit langem bemüht? Dann sollte die Gemeinde für das betreffende Areal ernsthaft die Möglichkeit einer Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB prüfen.

Erfüllbare tatbestandliche Anforderungen stellt das Gesetz auch an das Satzungs-vorkaufsrecht in städtebaulichen Maßnahmegebieten gemäß **§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, welches auch für bebaute Grundstücke gilt. Und dies sowohl bezüglich der Satzungs-erlassvoraussetzungen als auch auf Ausübungsebene. Die Gemeinde kann demnach eine Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Gebiete erlassen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist hierbei zwar weit zu verstehen.⁵ Es empfiehlt sich jedoch eine substantiierte Konkretisierung des Vorhabens bereits bei Satzungs-erlass. Sicherlich ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht für alle Gemeinden eine problemlose Option, da hierfür schließlich auch Geld in die Hand genommen werden muss. Dennoch lohnt sich die Kenntnis des Instrumentenkastens, den das Baugesetzbuch den Gemeinden mit den Paragraphen 24 und 25 bietet.

Im Einzelfall: Aufhebung von Bebauungsplänen

Ein weiteres Instrument, das im Einzelfall zur Reduzierung der Zahl brachliegender Baugrundstücke führen kann, ist die Möglichkeit, einen seit Langem rechtskräftigen, aber nur teilweise oder überhaupt nicht vollzogenen **Bebauungsplan aufzuheben** oder **teilweise zurückzunehmen**. Der städtebauliche Missstand, der mit der beschriebenen Baulückenproblematik verbunden ist, die mangelnde Erforderlichkeit der ursprünglichen Planung sowie das positive Planungsziel der Flächenschonung und der Innenentwicklung, werden bei entsprechender Substantiierung hierfür regelmäßig die notwendige städtebauliche Begründung liefern können. Natürlich ist im Fall des Rückgriffs auf dieses scharfe Schwert des Bauplanungsrechts streng darauf zu achten, ein formell- und materiell-rechtlich einwandfreies Bebauungsplanaufhebungs- oder –änderungsverfahren durchzuführen. So muss die Planung, einschließlich der neuen Nutzungsmöglichkeit, städtebaulich erforderlich sein und darf keinen Strafplanungscharakter aufweisen. Auch ist es von zentraler Bedeutung, die Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff BauGB sowie den Beginn der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist im Blick zu haben. Allerdings stellen diese Anforderungen bei langjährig ungenutzten Bebauungsplanflächen, die ggf. unerschlossen und zersiedelnd in den Außenbereich ragen, keine unüberwindbaren Hürden, beispielsweise für eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung dar.

⁴ Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, § 25, Rn. 11

⁵ Siehe BVerwG, 14.04.1994 - BVerwG 4 B 70.94; Rn. 5.

Praxistipp:

Das Ziel der Innenentwicklung, das Ziel der Flächenschonung im Außenbereich, die aufgrund mangelndem Eigentümerinteresse fehlende Realisierungsperspektive sowie das Ziel bestehende Baulückenpotentiale schließen zu wollen, können städtebauliche Begründungen darstellen, die einen Aufstellungsbeschluss rechtfertigen können, der ein Verfahren über die Aufhebung eines Bebauungsplanes einleitet. Jeder Fall ist jedoch einzeln zu prüfen.

Änderung von Flächennutzungsplänen

In logischer Anknüpfung an einen gemeindlichen Grundsatzbeschluss, wonach aus den städtebaulichen gründender strengen Bedarfsorientierung, der Nachhaltigkeit und der notwendigen Wohnraumschaffung zukünftige Baulandentwicklungen nur noch vorgenommen werden, wenn diese von einer konkreten Realisierungsperspektive getragen werden, sollte auch die **Änderung konkreter Flächennutzungsplandarstellungen** Teil einer nachhaltigen Baulandentwicklungsstrategie sein. Wenn eine Gemeinde demnach in einem gemeindlichen Baulandentwicklungsbeschluss zu dem Ergebnis gelangt, dass Bauland zukünftig prioritär auf eigenen Flächen erfolgen soll, oder – soweit das nicht möglich ist – private Flächen nur bei Vereinbarung einer Bauverpflichtung einer Überplanung zugeführt werden, so ist es nur logische Konsequenz eines solchen Beschlusses, auf Flächen ohne eine derartige Realisierungsperspektive die Darstellung für Bauflächen wieder zurückzunehmen.

Eine solche langfristige Ortsplanungsstrategie sollte freilich immer von ganzheitlichen Konzepten getragen sein. Doch in jedem Fall bietet auch die Ebene des Flächennutzungsplanes große Chancen zur nachhaltigen Impulssetzung betreffend die Aktivierung von Wohnbauland. Und auch eine aktive Flächennutzungsplanung schafft im Gemeinderat und bei den Grundstückseigentümern ein Bewusstsein dafür, dass Bauleitplanung der Ortsentwicklung zu dienen hat und die Gemeinde hierbei das Heft des Handelns in der Hand hat. Zu zitieren ist in diesem Zusammenhang immer wieder § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der da lautet:

„**Die Gemeinden** haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.“

Praxistipp:

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB den Gemeinden ein Vorkaufsrecht an unbebauten Flächen im Außenbereich einräumt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

Die aktivierende Überplanung des Bestandes

Eine weitere städtebauliche Strategie, die zur Aktivierung von Bestandsbaulücken bzw. zur Nachverdichtung von untergenutzten Flächen führen kann ist die **nachverdichten- de, baurechtserhöhende und oftmals zukunftsorientierte Bauleitplanung im Bestand**. Mit anderen Worten: Dort wo durch einen alten, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan wenig Haus auf großem Grundstück zugelassen wird und sich eine entsprechende Bebauung als unwirtschaftlich darstellt, dort wo Kubaturen und festgesetzte Häusertypologien nicht mehr dem entsprechen, was von der nächsten Generation gewünscht wird und dort wo alte, nicht mehr zeitgemäße Bebauungspläne eine Doppelhaus- oder einen Geschosswohnungsbaubebauung ausschließen, dort kann die Überplanung entsprechender Areale eine mobilisierende Wirkung entfalten.

So haben verschiedene Gemeinden mit baulückenbelasteten Bebauungsplänen berichtet, dass sich Lücke um Lücke geschlossen hat, nachdem eine zeitgemäße und moderne Überplanung des Planungsumgriffs vorgenommen wurde. Gleiches gilt für das ordnende planerische Eingreifen in Bereiche deren Bebauung sich nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs richtet. So kann eine städtebaulich zielführende und eine das Ortsbild ernst nehmende Überplanung eines sich im Strukturwandel befindlichen Dorfkerns positive Effekte mit Blick auf die dort zukünftig entstehenden Gebäude, deren Maßstäblichkeit und damit die städtebauliche Qualität des Dorfkerns haben. Überlässt man den Strukturwandel hingegen den freien Kräften des § 34 Abs. 1 BauGB, so setzt man sich immer dem Risiko aus, den ursprünglichen Charakter des Dorfes preiszugeben. Aus diesem Grund sollte eine Ermittlung und Bewertung entsprechender Potentiale zwingend Teil einer gemeindlichen Innenentwicklungs- und Ortskernvitalisierungsstrategie sein.

Praxistipp:

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB den Gemeinden ein Vorkaufsrecht an unbebauten Flächen im Außenbereich einräumt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

Praxistipp:

Das Ziel der Innenentwicklung, das Ziel der Flächenschonung im Außenbereich, die aufgrund mangelndem Eigentümerinteresse fehlende Realisierungsperspektive sowie das Ziel bestehende Baulückenpotentiale schließen zu wollen, können städtebauliche Begründungen darstellen, die einen Aufstellungsbeschluss rechtfertigen können, der ein Verfahren über die Aufhebung eines Bebauungsplanes einleitet. Jeder Fall ist jedoch einzeln zu prüfen.

Das Baugebot des § 176 BauGB

Neben der oben beschriebenen notariell zu vereinbarenden Bauverpflichtung kennt das Baugesetzbuch in § 176 BauGB auch ein öffentlich-rechtliches, mithin **ein durch Bescheid auferlegtes Baugebot**. So enthält § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB tatsächlich folgenden Wortlaut:

„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist erstens sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen [...]“

Zur Orientierung: Hierbei handelt es sich um den Mechanismus, der im Frühling 2019 kommunalpolitisch und medial überregional in der Stadt Tübingen diskutiert wurde.

Zwar kann dieses städtebauliche Gebot im Einzelfall ein adäquates Mittel zur Aktivierung und damit zur Schließung einzelner Baulücken sein. Als Grundlage einer ganzheitlichen Baulückenschließungsstrategie im ländlichen Raum wird es jedoch wohl nicht die optimale Grundlage bieten können. So dürfte die bescheidmäßige Verpflichtung eines einzelnen Grundstückseigentümers zur Errichtung eines privaten Wohnhauses ohne konzeptionelle Auswahlentscheidungsgrundlage, deren Feststellungen genau zu diesem Grundstück gelangen, gerade im ländlichen Raum regelmäßig an der **subjektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit, der Gleichbehandlung**, des Vorrangs der Freiwilligkeit und dem damit verbundenen Ultima-Ratio-Prinzip kollidieren.

Die häufig vorgetragenen Hürden, die auf dem Weg zu einem Baugebot nach § 176 BauGB zu bewältigen sind, sollten jedoch nicht Anlass dafür sein, ein solches Vorhaben sogleich wieder ad-acta zu legen. Vielmehr kann es durchaus Einzelfälle geben, bei denen sich ortsbildprägende Standorte in Gemeinden mit angespanntem Wohnraumangebot in der Hand von wirtschaftlich gut aufgestellten institutionellen Eigentümern befinden, die ein entsprechendes Grundstück lediglich aus monetären Motiven nicht der Bebauung zuführen. Es gilt dann, ein mögliches Baugebot nach einem Blick in die Rechtsprechung⁶ optimal und substantiiert vorzubereiten⁷.

Praxistipp:

Wer sich mit dem Thema Baugebot nach § 176 BauGB befasst, muss auch immer die Ultima-ratio des Baugebots im Blick haben und benennen. Diese formuliert § 176 Abs. 8 BauGB: „Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.“

Die städtebauliche Sanierungsmassnahme, das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und die Sanierungssatzung

Unter dem Kapitel Besonderes Städtebaurecht im Teil 1 der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen des Baugesetzbuchs, siehe die §§ 136ff BauGB, findet sich schließlich ein Satzungsinstrument (**Sanierungssatzung**), mit dem eine Gemeinde in bestimmten Gebieten, die durch einen städtebaulichen Missstand geprägt sind, auf Grundlage einer integrierten und ganzheitlichen städtebaulichen Untersuchung (vorbereitende Untersuchung) bestimmte Rechtsfolgen herbeiführen kann, die zur Erreichung einer positiven städtebaulichen Entwicklung (Sanierung) des betreffenden Ortsbereichs (**förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**) beitragen.

Die durch eine Sanierungssatzung herbeigeführten Rechtsfolgen sind dabei vielgestaltig. Je nach gewähltem Verfahren löst die Sanierungssatzung bestimmte Genehmigungspflichten für bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen, ein Vorkaufsrecht auch für bebaute Grundstücke (siehe § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und steuerliche Absetzungsvorteile für die sich im Satzungsumgriff befindlichen Eigentümer aus. Aus diesem Grund geht dem Satzungserlass auch eine besondere Form der Öffentlichkeitsbeteiligung voran. Schließlich knüpft die landesrechtlich geregelte Städtebauförderung in der Regel an das Vorliegen einer Sanierungssatzung an.

Auch durch die Sanierungssatzung hat der Gesetzgeber dem Umstand und der Erkenntnis Rechnung getragen, dass der Schlüssel für eine Mobilisierung und Vitalisierung wichtiger Liegenschaften im Grundstückseigentum und in der gemeindlichen Mitsprache über dessen Verwendung liegt. Die Sanierungssatzung zeitigt insoweit verschiedene Wirkungen und fügt diese in einem Bündel zusammen.

Praxistipp:

Die Experten zum Thema förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung finden die Städte und Gemeinden in den Regierungen und den dortigen Sachgebieten für Städtebauförderung. Der Grund hierfür ist einfach: Eine wirksame Sanierungssatzung ist in der Regel Grundlage dafür, um als Gemeinde in die Städtebauförderung zu gelangen.

⁶ BVerwG, Urteil vom 15.02.1990- 4 C 41/87 (Münster).

⁷ Siehe ein entsprechendes Bescheidsmuster in: Kraus/Schindler/Smehyl, Der Bescheid im öffentlichen Baurecht, S. 178.

Im Ergebnis: Einsatz im Bündel

Die Gesamtschau der dargestellten Instrumente führt zu dem Ergebnis, dass eine **integrierte und instrumentenbasierte Innenentwicklung** dann erfolgreich ist, wenn das gebotene Instrument zur gebotenen Zeit zum Einsatz gebracht wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Gemeinde **Kenntnis** über die Instrumente verschafft und sich ernsthaft vorbehält, diese im jeweiligen Einzelfall zum Einsatz zu bringen. Siehe Abbildung 11.

Abb. 11: Gesamtschau der Instrumente



Quelle: Matthias Simon

Praxistipp:

Die Gemeinde sollte sich zu einer ganzheitlichen, aber eben auch instrumentenbasierten Innenentwicklung entschließen und diese in einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zusammenfassen. § 1a Abs. 2 BauGB gibt hierfür die Linie vor.

Beispiel für einen Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung

Die Gemeinde A-Dorf erstellt derzeit, unterstützt durch das Sachgebiet 34 der Regierung von Oberfranken, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die städtebaulichen und funktionalen Analysen inzwischen durchgeführt und präsentiert. Das ISEK hat für die Gemeinde eine stagnierende Einwohnerentwicklung bei einem gleichzeitig sehr großen Innenentwicklungspotenzial erkannt. Der aktuelle Vitalitätscheck berechnet für die Gemeinde A-Dorf rd. [...] ha Baulücken und rd. [...] ha leerstehende Wohngebäude. Für weitere rd. [...] ha wird ein Leerstandsrisiko festgestellt. Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es daher, die künftige Wohnbauentwicklung auf das bereits ausgewiesene Bauland zu lenken, Neuerschließungen möglichst zu vermeiden und insbesondere die Wohnfunktion der Ortsmitte von A-Dorf und der Ortsmitte des Ortsteils Birkenfeld zu stärken.

Die Vitalität der Ortsmitte soll zudem durch Einrichtungen, die für Einheimische ebenso attraktiv sind wie für Touristen, gestärkt werden. Hieraus erwartet sich die Gemeinde auch eine Stärkung der lokalen Gastronomie und Gewerbetreibenden.

Der Gemeinderat der Gemeinde A-Dorf beschließt daher,

- die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung konsequent und vorrangig zu nutzen.
- grundsätzlich und insbesondere am Hauptort A-Dorf sowie am Ortsteil C-Dorf auf die weitere Ausweisung von Wohnbauland zu verzichten und die Wohnbaunachfrage auf bereits ausgewiesenes Bauland zu lenken.
- die Aktivierung von bereits ausgewiesenem Bauland und von Baulücken durch eine gezielte Eigentümeransprache sowie durch den planmäßigen und langfristigen Einsatz der Instrumente des Baugesetzbuchs (Bauverpflichtung, allgemeines Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung, Bauleitplanung im Bestand, Aufhebung von Bebauungsplänen, Sanierungssatzungen) zu fördern.

- in den Ortsmitte bestehende Nachverdichtungspotenziale vorrangig für Wohnentwicklung zu nutzen. Soweit das möglich ist, will die Stadt entsprechende Flächen erwerben, ggf. teilräumliche Entwicklungskonzepte erstellen und die neu auszuweisenden Flächen anschließend auf der Grundlage dieser Konzepte mit Bauverpflichtung vermarkten bzw. entwickeln.

- auf Grundlage des ISEK ein zulässiges städtebauliches Sanierungsgebiet zu beschließen, um so, z.B. durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zu privaten Investitionen zu motivieren.

- auf Grundlage des ISEK zu prüfen, ob und in welchem Umfang tatsächlich Bedarf an dem bereits bauleitplanerisch dargestellten Bauland besteht oder ob eine Rücknahme (auch auf Ebene des Flächennutzungsplans) angebracht und möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Ortsrandlagen.

- neues Bauland erst nach Abarbeitung der vorgenannten Grundsätze, vorrangig auf eigenem Grund, sonst mit Bauverpflichtung, sowie kleinräumig, bedarfsgerecht, unter Prüfung der Infrastrukturfolgekosten, unter Beachtung des demographischen Wandels möglichst flächennachhaltig auszuweisen.

- im Rahmen der vorgenannten Strategie in die Unterstützung der Städtebauförderung bzw. der Dorferneuerung zu gelangen.

Die Gemeinde A-Dorf beschließt im Weiteren, die Umsetzung dieser Ziele in einem ersten Schritt durch die vorrangige Entwicklung der „Kirchwegbrache“ für Wohnnutzung, des ehemaligen Gemeinschaftsbrauhauses für ortskernbelebende Nutzungen sowie des ehemaligen Gasthauses zum goldenen Lamm in C-Dorf für Wohnen oder Tourismus anzupacken. Diesbezüglich soll auch der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung geprüft werden. Entsprechende Projektbeschreibungen zur Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt außen“ liegen vor.

Praxistipp:

Überzeugen sie den gesamten Gemeinderat von einer ganzheitlichen, aber eben auch instrumentenbasierten Innenentwicklungsstrategie und gehen sie mit dem gesamten Gemeinderat in Klausur. Die Kenntnis der vorgenannten Instrumente im gesamten Gremium macht Diskussionen zu einzelnen Fallkonstellationen zielführender.

Zusammenfassung:

Wie die Vielgestaltigkeit der erläuterten Instrumente zeigt, kann eine **instrumentenbasierte Strategie** zur Behebung einer örtlichen Baulückenproblematik, zur Aktivierung zentraler Liegenschaften, zur Mobilisierung untergenutzter Flächen und zur Sanierung wichtiger Ortsteile nur ganzheitlich und langfristig ausgestaltet sein. Begleitet wird ein entsprechendes **strategisches, integriertes und ganzheitliches Innenentwicklungsmanagement** selbstverständlich von politischen Elementen und Strategien, von Eigentümeransprachen, von Förderanreizen, von Bürgerbeteiligung, von privaten und öffentlichen Leutturnprojekten und von Öffentlichkeitsarbeit, was jeweils nur mittelbar Thema dieses Beitrags waren.

Am Anfang jeglicher Strategie steht jedoch immer die **Situationsanalyse**, das **integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept**, die **vorbereitende Untersuchung**, der **Rahmenplan**. All das sind im Ergebnis, wenngleich mit unterschiedlicher rechtlicher Verortung, Instrumente mit ähnlicher Zielsetzung: Der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Stärken und Schwächen meines Dorfes oder meiner Stadt, um daraus Strategien für eine gute (städtebauliche) Ortsentwicklung abzuleiten.

Hieran knüpft sodann die Anwendung der oben genannten Instrumente an richtiger Stelle zur gebotenen Zeit. Die Umsetzung erfordert jedoch in der Regel einen **langen Atem**. Und sie bedarf eines „**Kümmers**“. Die Erfahrung zeigt überdies, dass Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung nur in enger Abstimmung und Kommunikation mit dem Bürger gelingt. Deshalb gelingt Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung zumeist dort, wo die Bürgermeisterin und der Bürgermeister das Thema zur **Chefsache** machen.

Gelungene Beispiele, wie das der Gemeinde Schleching im bayerischen Achental zeigen aber auch, dass es sich lohnt, sich mit dem hier erläuterten Instrumenten einer gelungenen Ortsentwicklung auseinanderzusetzen. Die Gemeinde Schleching erhielt im Aktionsprogramm „Dorf Vital“ eine Auszeichnung in der Kategorie „Dörfer mit vielfältigen Ansätzen zur Vitalitätsverbesserung, mit weit fortgeschrittenen Entwicklungsprozessen und bereits umgesetzten Maßnahmen“. Schleching setzte hierbei auf eine breite, integrierte Strategie, aber eben auch auf den **Instrumentenkasten des Baugesetzbuchs**.





Steuerliche Gestaltungsideen für innerorts liegende Hofstellen

1. Grundsätzliche Gegebenheiten

Unsere ländliche Struktur mit vielen kleinen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben hat sich im Laufe der letzten 20 Jahre zu immer größeren Betrieben entwickelt und die kleinen aktiven Landwirtschaften wurden in passive verpachtete Landwirtschaften verwandelt. Meist wurde dabei nicht der ganze Betrieb inklusive Hofstelle verpachtet, sondern alle Flächen und die Hofstelle wurde weiterhin selbst bewohnt. Eine tatsächliche steuerliche Aufgabe durch schriftliche Aufgabenerklärung beim Finanzamt ist aber nicht erfolgt. Dies führt nun dazu, dass durch die Steigerung der Immobilienpreise und damit auch der Grundstückswerte für Hofstellen und verpachtete landwirtschaftliche Flächen eine steuerneutrale Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs nicht mehr möglich ist. Vor allem für die oft innerorts liegenden Hofstellen ist die Steigerung des Preises enorm.

2. Steuerliche Vorgaben

Um die steuerlichen Folgen einer Betriebsaufgabe oder einer Veräußerung der Hofstelle einschätzen zu können muss einerseits das noch vorliegende Betriebsvermögen und Privatvermögen beachtet werden und vermieden werden, dass steuerliche Begünstigungen wie zum Beispiel ein Aufgabefreibetrag von 45 000 € und der sogenannte halbe Steuersatz nach § 14,16 und 34 EStG nicht durch die reine Veräußerung der Hofstelle oder nur Entnahme der Hofstelle wegfallen. Bei noch vorliegenden Betriebsvermögen, das ursprünglich bei der Hofstelle oft mit ca. 4 € pro qm dem Betriebsvermögen zugeordnet wurde und nun mit den aktuellen Bodenrichtwerten die sich von 80 € bis 1 000 € pro qm je nach Gemeinde bewertet wird, führt die Veräußerung oder Entnahme zu einem laufenden Gewinn in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem ursprünglich Buchwert und dem jetzigen Bodenrichtwert bzw. Veräußerungspreis. Maßgeblich hierfür ist § 6 Abs. 4 EStG der bestimmt, dass Entnahmen mit dem Teilwert (Verkehrswert) anzusetzen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass verpachtete landwirtschaftliche Betriebe nur im Ganzen an die Erben weitergegeben werden sollten und eine Erbauseilung oder eine schenkweise Aufteilung des landwirtschaftlichen Betriebes zu Lebzeiten an die Kinder zu einer Zwangsbetriebsaufgabe ohne schriftlichen Aufgabenerklärung führen können.



Joachim Matheis

Steuerberater, Diplom Kaufmann (Univ.)

3. Idee

Landwirtschaftliche Hofstellen innerorts sinnvoll für private Wohnzwecke zu nutzen oder diese ohne zu hohe Steuerlast zu veräußern oder diese ohne betriebliche Verhaftung als Privatvermögen auf die Kinder zu übergeben.

4. Gestaltungsmöglichkeiten

Bei der Entnahme ist es möglich, die Bewertung des Entnahmegewinns durch den Ansatz von Abbruchkosten der eventuell verbrauchten Gebäude zu mindern. Daneben muss geprüft werden, ob die ganze Hofstelle die noch im Betriebsvermögen ist, dem geltenden Richtwert der Gemeinde zu unterwerfen ist. Denn es ist möglich, dass beispielsweise eine Grünfläche im hinteren Teil der Hoffläche als Wiese bzw. Obstgarten bewertet werden kann, weil es nur über den bebauten Teil der Hofstelle befahrbar bzw. nutzbar ist. Wenn das Grundstück schwierig teilbar ist und ein Teil bebaut werden kann, kann bei der Bewertung vom Bodenrichtwert für Baugrundstücke abgewichen werden.

Neben der Beeinflussung der Bewertung kann durch die Gestaltung der Betriebsaufgabe die Steuerhöhe maßgeblich beeinflusst werden.

Die erste Gestaltungsmöglichkeit, die von einer kompletten Überführung der Flächen und der Hofstelle ins Privatvermögen ausgeht, ist, dass wenn dies möglich ist, der Betriebsinhaber das 55. Lebensjahr schon erreicht hat und somit der halbe Steuersatz nach § 14 und § 34 EStG zur Anwendung kommt und je nach Höhe des Aufgabegewinns der Freibetrag in Höhe von 45 000 €. Wenn für diese Variante die Steuerlast überschaubar ist, erreicht man nach 10 Jahren (gerechnet vom Aufgabetag an) eine komplette Steuerfreiheit für den Betrag zwischen Entnahmewert und Veräußerungswert. Hier gilt ab dem Zeitpunkt der Entnahme der § 23 EStG.

Wenn man den halben Steuersatz und den Freibetrag für die komplette Betriebsaufgabe mehrmals nutzen möchte, kommt eine GbR Gestaltung in Frage. Man gründet mit dem Ehegatten, der das 55. Lebensjahr bei Betriebsaufgabe schon erreicht haben sollte, eine Landwirtschaft GbR und überträgt die Grundstücke der Einzellandwirtschaft des einen Ehegatten nach § 6 Abs. 5 EStG auf diese GbR. Nach einer Sperrfrist von drei Jahren kann dann die Betriebsaufgabe für beide Ehegatten als Mitunternehmer der Landwirtschaft GbR durchgeführt werden und damit der Freibetrag verdoppelt werden. Ebenso kann eine Reduzierung des Steuersatzes erreicht werden, weil sich der Aufgabegewinn auf beide Ehegatten gleich verteilt. Die 10-Jahres Regel, die im Absatz vorher dargestellt ist, gilt ab der Betriebsaufgabe.

Die zweite Gestaltungsmöglichkeit ist, unter der Annahme, dass der verpachtete landwirtschaftliche Betrieb aufgrund der Steuerlast nicht komplett aufgegeben werden soll, dass eine GbR zusammen mit den Kindern und dem Ehegatten nach obigem Modell (Gründung einer Landwirtschaft GbR) mit allen Beteiligten und Überführung der Grundstücke der Einzellandwirtschaft nach § 6 Abs. 5 EStG in die GbR. Nach einer Sperrfrist von drei Jahren kann eine Realteilung der Landwirtschaft GbR erfolgen. Dies bedeutet, die Landwirtschaft wird in so viele Einzellandwirtschaften geteilt, wie Beteiligte der GbR vorhanden sind. Idealerweise sind die GbR Anteile der einzelnen Gesellschafter so gewählt, dass der Anteil der Eltern wertgleich mit der Hofstelle ist. Im Zuge der Realteilung der Landwirtschaft GbR geben dann die Ehegatten bzw. Eltern ihre Mitunternehmeranteile, welche der Hofstelle entsprechen, steuerlich auf. Für diese Aufgabe kommt dann ebenfalls der Freibetrag und der halbe Steuersatz nach § 14 und § 34 EStG in Frage,

wenn beide Ehegatten das 55. Lebensjahr schon erreicht haben. Bei den genannten Sperrfristen sollte vor Durchführung der Betriebsaufgabe immer das Finanzamt verbindlich angefragt werden, da bei dem Thema Realteilung und GbR die Rechtsprechung im Fluss ist. Die weiteren Flächen werden dann als Einzellandwirtschaften der Kinder fortgeführt und eventuell mit gleicher Gestaltung dann später ins Privatvermögen überführt oder der Wert ist durch die Teilung so gemindert worden, dass die Betriebsaufgabe der landwirtschaftlichen Einzellandwirtschaften (wenn eines der Kinder das 55. Lebensjahr erreicht hat) steuerlich überschaubar bleibt.

Die dritte Gestaltungsmöglichkeit, wenn obig genannten nicht in Frage kommen weil zum Beispiel ein Verkauf der Hofstelle und von Flächen nicht mindestens drei Jahre verschoben werden kann, ist die Gestaltung über eine Reinvestition des Veräußerungsgewinns nach § 6b EStG. Nach § 6b EStG kann man im Jahr der Veräußerung und in den folgenden vier Jahren bzw. 6 Jahren den erzielten Gewinn auf neu erworbene landwirtschaftliche Flächen übertragen. Man tauscht quasi die Hofstelle gegen Acker oder Wiesenflächen. Dadurch besteht die Landwirtschaft zwar fort aber eine Veräußerung der Hofstelle wird ohne Steuerlast dadurch möglich. Auch wenn man keine landwirtschaftlichen Flächen sondern eventuell Bauplätze oder Wohnraum erwerben will, ist dies nach der Vorschrift § 6b EStG mit einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG möglich. Man gründet eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG und kann den Veräußerungsgewinn der beim Veräußern der Hofstelle entstanden ist und in einer Rücklage nach § 6b EStG zunächst steuerfrei auf diese KG übertragen, in dem man die § 6b EStG Rücklage auf die KG überträgt. Die KG reinvestiert dann den durch die § 6b EStG Rücklage übertragenen Veräußerungsgewinn in Bauplätze oder Wohnungen. Dadurch wird die Versteuerung des Veräußerungsgewinns vermieden. In der gewerblich geprägten KG bleibt zwar das Vermögen dauerhaft steuerhaftet, weil ein gewerbliches Betriebsvermögen vorliegt, aber die Steuerlast kann dadurch erheblich gemindert werden.

5. Fazit

Bei Hofstellen die innerorts liegen und eventuell schon sehr lange brach liegen gibt es eine Vielzahl von steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Wichtig ist rechtzeitig zu beginnen und neben der reinen Betrachtung der Einkommensteuer auch die Schenkungssteuer und Erbschaftsteuer nicht zu vernachlässigen.

Merkmale der regionalen Bauweise

Jedes alte Bauernhaus hat ein Gesicht, eine Hauptfront, die Fassade. Meist ist es der Giebel, der im Ries stets zur Straße zeigt. Er lebt vom Rhythmus, von der Zahl und der Proportion der Fenster. Magdkammern waren nicht selten vergittert. Ortgang und Traufknoten (Widerkehr) sind typische Merkmale des Rieser Hauses, Putzglieder, Etagenbänder und Lisenen sind vom fränkischen Haustyp übernommen, machen sich aber auch bei uns sehr gut. Erdfarben oder ein leichtes, helles Grün haben das gekalkte Weiß auf dem glatten Putz zu Beginn des 20. Jahrhunderts abgelöst.

Die der Hofseite zugewandte Seite des Hauses hat ebenfalls eine klare Gliederung: Zwischen je zwei Stuben- und Kammerfenstern befindet sich die Haustür, und daran schließt sich bereits der Stall mit einer weiteren Tür an, bei sogenannten „Einfirstsölden“ auch noch die Scheune mit dem zweiflügeligen Tor, in das eine eigene Tür eingebaut ist. Größere Bauernhäuser haben einen eigenen Stadel, der quer steht und den Hof zu den Feldern und Obstgärten hin abschließt. Bei diesen Höfen bilden die Austragshäuschen und oft auch der Misthaufen die dritte Seite, während die vierte Seite vom Hoftor gebildet wird. Ein einfacher Lattenzaun oder eine niedrige Mauer grenzte das Vorgärtlein von der Straße ab.

Abb. 13: Ein gelungener Ersatzbau im Ortskern von Ebermergen



Foto: Herbert Dettweiler

Eine willkommene Gestaltung

Auf den Eingangsbereich legten unsere Vorfahren großen Wert! Die Haustür ist wie ein Händedruck. Man weiß bei der ersten Begegnung, mit wem man es zu tun hat und was einen erwartet. Man war willkommen. Die alte Tür und der Türstock sind daher oft geschmückt mit Profilen und Ornamenten, mit einer Jahreszahl oder den Initialen der Besitzer. Sie erzählt Familiengeschichte. Das Oberlicht im Zargenstock über dem Kämpfer der Haustür erhellte den Hausgang und diente zur Ablage des Schlüssels, wenn man „ins Feld ging“. Die alte Ziehglocke war unabhängig vom elektrischen Strom, war billig und funktionierte jederzeit.

Nirgends fehlten Ziehbrunnen und Hofbaum. Fließendes, frisches Wasser für Mensch und Tier war nötig – und der Laubbaum am Hauseck diente als Sichtschutz, Staubfänger, Schallschlucker und Sauerstofflieferant. Bäume waren heilig. Sie brachten Leben in die Straßen. Eine inzwischen längst überholte Besonderheit auf dem Land war das Aborthäusle, stets in der Nähe der Mistgrube gelegen. Es war entweder aus Holz oder gemauert und allgemein recht beliebt. Die Menschen früher lebten einfach und praktisch.

Abb. 14: Gleiche Giebelständigkeit an der Ortsdurchfahrt in Wechingen



Foto: Werner Panse

Schon vor Jahren gab es einen Wettbewerb um das schönste Bauernhaus im Landkreis. Die Kommission hatte auf folgende Kriterien zu achten:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Baustil | soll dem Ort bzw. Gebiet angepasst sein |
| 2. Dachform | Satteldächer 42 ° – 53 ° |
| 3. Kniestockhöhen | 50 – 60 cm |
| 4. Dacheindeckung | rote Biberschwanzplatten oder Pfannen (nicht engobiert!) |
| 5. Dachüberstände | Gesimse und Ortgang gemauert; in Neubaugebieten 30-50 cm |
| 6. Gaubenform | als Schlepp- oder Sattelgaube; keine liegenden Dachfenster |
| 7. Fenster mit Läden | Ausführung in Holz, geteilt (früher 6!) und Mittelpfosten |
| 8. Türen; Treppe | aus Holz, früher mit Oberlicht; keine Marmortreppe! |
| 9. Verputz; Anstrich | glatte Putze; kein „Kuhfladen“- od. Kellenputz); nicht grell |
| 10. Gestaltung | landschaftsgerecht, keine Loggien, Erker, Dreiecksgauben, Türme, Geländer im Jodlerstil; vielleicht sogar noch mit Giebelzier; Grundriss längsrechteckig |
| 11. Hofbaum | Obstbaum, Linde; Spalierobst |
| 12. Gartenzaun, Mauer | senkrechter Lattenzaun, bzw. nicht zu hohe Mauer |

Tatsächlich fand die Jury, deren Mitglieder aus den verschiedensten Spezialgebieten des Landratsamtes und des Landwirtschaftsamtes kamen, in Ederheim noch ein „unversehrtes“ Bauernhaus, das alle diese Kriterien erfüllte.

Abb. 15: Typisches Rieser Bauernhaus in Ederheim, Landkreis Donau-Ries



Foto: Herbert Dettweiler

Auffälligste Veränderungen der in Jahrhunderten gewachsenen Kulturlandschaft erfuhren die Dörfer und Städte. Überall entstanden Wohnsiedlungen, die oft größer sind, als die alten Ortskerne, die wiederum von Leerständen bedroht sind und oftmals schon Lücken aufweisen (vgl. Kommentar von Barbara Wunder).

Nur zwei oder drei Gemeinden im Landkreis Donau-Ries machten inzwischen auch Ernst mit einem Innerortsbebauungsplan und der damit verbundenen innerörtlichen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung und Bewahrung der regionalen Baukultur. Die originalen Haustypen verschwinden immer mehr. Das „Toskana-Haus“ und früher im Ries unbekanntes „zweigeschossige Allerweltshaus“ mit geringer Dachneigung nehmen überhand. Darum begrüßen die Heimatpfleger die Initiative des Landratsamtes, wieder verstärkt auf die Bauweise in den neu ausgewiesenen Baugebieten und eine passende Nachverdichtung in den Ortskernen selbst zu achten, sollten dort Leerstände ihr Dasein fristen.

Eine Nachverdichtung mit qualitätvollen Bauwerken wäre für die Region wichtig und erstrebenswert, da dies nachhaltig und gewinnend zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen könnte. Dies ist Grundlage dafür, dass die Kommunen auch in Zukunft die Attraktivität für ihre Bewohner erhalten können!

„Wertvolle Ortskerne – eine architektonische Identität“

Besonders heute gilt: Es muss an den richtigen Orten mit regionaltypischer Gestaltung gebaut werden

Für die Bauten des Alltags konnten keine hohen Transportkosten in Kauf genommen werden. Es lag daher nahe, dass das Baumaterial aus der nächsten Umgebung für den Hausbau genutzt wurde. Damit war nicht nur eine selbstverständliche Einfügung in die Landschaft, sondern auch die Vielfalt der regionalen traditionellen Bauformen zwangsläufig die Folge (vgl. Beitrag von Herbert Dettweiler). Ob es sich um flachgeneigte Pfettendächer mit einer Legschindeldeckung bzw. einer Dachhaut aus Kalkplatten (Altmühltal), Schieferplatten (Röhn) oder um steile Sparrendächer mit einer Ziegeldeckung – welche die Dachhaut aus handgedroschenem Roggenstroh ersetzte – handelte, immer sind das Baumaterial und die Konstruktion mit Gestalt aufeinander abgestimmt und dadurch ortstypisch ausgeprägt.

Für jede Region sind Grundrissorganisation, Wandaufbau und Dachkonstruktion als grundsätzliche Rahmenbedingungen erkennbar. Unterschiedlich sind jedoch die einzelnen Ausformungen, wie z.B. die Größenordnung der Gebäude, die Verhältnisse zwischen Wohn- und Wirtschaftsteilen, die Verhältnisse zwischen Mauerwerk und Holzkonstruktionen, mit Verhältnis zwischen Wand- und Öffnungsflächen, sowie die Verteilung und Größenordnung der Fenster- und Türöffnungen. Damit erhält jedes Gebäude, innerhalb der gemeinsamen Merkmale einer Region, eine unverwechselbare individuelle Gestalt und Ausprägung.

Regionale Bauformen und Materialien

Bei aller Eigenständigkeit der einzelnen Häuser zeigte sich die Einheit der Gestaltung zu den Nachbargebäuden – und dies sollte es auch heute noch. Vor allem in der Dachkonstruktion, mit Traufseitig und Giebelseitig teils abgeschrägten glatten und teils profiliert ausgeführten gemauerten Gesimsen im schwäbischen Bereich. Auch bei der Ausformung und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen und der Dachabdeckung unter Verwendung von den notwendigsten Baumaterialien, wie z.B. Bruchsteine für die Fundamente, Ziegel aus Ton (für die Außenwände teils auch Natursteine), Holz für die Fenster, Balken und Fußböden, Mörtel für den Putz, Dachziegel aus Ton in Naturrot ohne Engobe mit der Chance Patina anzusetzen. Dazu das Fensterglas, Blech, geschmiedetes Eisen für die Beschläge



Architekt Karl Uhl

Kreisheimatpfleger Donau-Ries

und Natursteine für die Bodenbeläge des Erdgeschossflures mit der Haustreppe. Diese Baumaterialien finden sich durchwegs an den alten Häusern, den rechten Umgang mit diesen Materialien, ihr Verhalten, ihre Qualitäten, die Möglichkeiten sie miteinander zu kombinieren konnte man seit Generationen. Die Nutzung der naturräumlichen Angebote des jeweiligen Ortes in Boden, Wasser, Klima und Vegetation führte dazu, dass nach Lage im Gelände mit Wahl der Baustoffe das Bauen mit der Landschaft zu einer neuen, in sich wieder stimmigen Gesamtheit zusammengefügt werden konnte.

Die unterschiedlichen Sozialstrukturen der ländlichen Siedlung führte nicht nur in den Dörfern zu verschiedenen Gebäudegrößen, von den kleinen erdgeschossigen Häusern mit steilen Satteldächern bis zu den großen mehrgeschossigen Gebäuden, wie Pfarrhöfe, Schulen, Forsthäuser, Verwaltungsgebäude und auch Gasthöfe, welche durch die Ausführung mit steilen Walm,- und Mansarddächern auch sofort erkennbar waren. Die landschaftlich bezogenen Konstruktionsmerkmale blieben jedoch bestimmend für den Bau der Gebäude. So unterscheiden sie sich im Landkreis Donau-Ries, bis auf den südöstlichen und nordwestlichen Landkreis – z.B. fränkische Dachgauben im Nördlinger Stadtgebiet, nicht grundsätzlich.

Grundkonzept für Neubaugebiete

Heute entsprechen die Neubaugebiete kaum mehr der Qualität eines klassischen Beispiels von gewachsenen Ortsräumen. Eher entwickeln sich immer mehr die Orts- zu Stadtbildern. Beim Betrachten der dargestellten Straßenräume ist heute keine harmonische Raumqualität, welche sich in der Ausrichtung der Gebäude, in den einheitlichen Baufluchten, gleichen Dachformen, Dachdeckungen und Firstrichtungen ausdrückt, zu erkennen. Ein Grundkonzept, mit welchem die prägenden Elemente der Landschaft aufgenommen und in das Gefüge aus Bebauung, Erschließung und Freiraum eingefügt werden, fehlt. Dies sollte auch heute noch für die Planungen in den Ortskernen und an den Dorfrändern eine wichtige Vorbildfunktion sein.

Zu diesem Grundkonzept gehört, als wichtiges soziales Element, ebenso der öffentliche Straßenraum. Die Straße diente seit jeher als Zugang zum Haus, zur Nachbarschaft und als Weg vorbei am Haus zum teils großzügigen Straßenanger als gliedernder öffentlicher Freiraum. Die Bewohner des Dorfes kannten in der Regel die Namen der einzelnen Höfe. In den Neubausiedlungen an den Ortsrändern – wo die Vielfalt der Einfalt weicht – sind die Häuser auf den einzelnen Parzellen nummeriert. Der Ortsname des Dorfes deckt heute zwei Welten, einmal das Leben in der Gemeinschaft im Ortskern, das andere Mal das Leben hinter dem Gartenzaun im Planquadrat. Doch auch im Neubaugebiet sollte gelten: Das Gemeinschaftsgefühl ist Kern der Dorffidentitäten. Hier kennt und trifft man sich. Hier sollten öffentliche Freiflächen als Treffpunkte geschaffen werden.

Wenn im Zuge der gewachsenen Individualisierung – unter der Prämisse einer sogenannten freien Baugestaltung – die kommunalen Entscheidungsträger verstärkt die Freigabe aller städtebaulich ordnender Prinzipien fordern, ist zwangsläufig die Folge, dass die Ortsränder nicht mehr der notwendigen Qualität von gewachsenen und erweiterten Ortsbildern entsprechen (vgl. Kommentar von Barbara Wunder). Wie sich Gebäude in ihre Umgebung einpassen – ob jahrhundertalt oder brandneu – ist nicht allein Sache der persönlichen Wunschvorstellung, sondern eine kulturelle Gemeinschaftsaufgabe. Bauen ist bei aller notwendigen Freiheit des Bauherrn auch soziales und gemeinschaftliches Interesse (vgl. Beitrag von Dr. Wilfried Sponsel). Bauen wir also auch im Neubaugebiet in der Qualität von gewachsenen Ortskernen. Dies ist nicht nur positiv für das gesamte Erscheinungsbild, sondern auch für den sozialen Zusammenhalt und die zukünftige Entwicklung der Kommune.

Abb. 16: Der Neubau ist regionaltypisch umgesetzt und der historische, öffentliche Straßenraum wurde erhalten.



Foto: Barbara Wunder

Zeitgenössische Baukultur regionaltypisch umgesetzt

Während von der Bevölkerung in den beliebten Urlaubsgebieten und historischen Stadtkernen der Region selbstverständlich eine intakte Baulandschaft erwartet wird, fehlt es im dörflichen Umfeld oft an Verständnis und Engagement, die eigene Heimat durch stimmige neue Baukonzepte vor kulturellen Verlusten zu bewahren.

Die gegenwärtigen Gestaltungssatzungen priorisieren heute überwiegend den Individualismus. Die Bauherren und –herrinnen wollen sich selbst verwirklichen, weshalb weitere Haustypen und Dachformen akzeptiert und zugelassen werden. Jedoch fügen sich die Neubauten dann keineswegs geschlossen und harmonisch in den gewachsenen Ortskern mit erweitertem Dorfrand ein. Der regionale Bezug wird hier oftmals vermisst.

Bei aller individuellen Freiheit in der Gestaltung wird oftmals die Rücksichtnahme auf die umgebende Kulturlandschaft mit ihrem Charakter, auf die benachbarte umgebende Bebauung des Ortes und auf den örtlichen Kontext vernachlässigt. Zeitgemäßes Bauen muss heute zugleich auch regionales Bauen bedeuten. Die ortsspezifische Identität gilt es zu erkennen und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Hier sollte der Dialog und die Wechselwirkung mit der natürlichen und der gebauten bestehenden Umwelt im Vordergrund stehen. Das sich dies nicht ausschließt, zeigen zahlreiche gute Beispiele in der Region.

Heute ist zu erkennen, dass die Verödung vieler historischer Dorfkerns, die saniert werden müssen, zunimmt. An den Ortsrändern entstehen neue monotone, gesichtslose Wohngebiete mit flächenfressender Zersiedlung der freien Landschaft.

Für beide Probleme, die Verödung der bestehenden Ortskerne und die Ausuferung der Ortsränder, müssen die Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen neu überdacht werden.

Attraktive Ortsbilder und gewachsene Kulturlandschaften verschwinden. Daher sind die Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen vor allem im Hinblick auf die Erhaltung der regionalen Baukultur zu planen und durchzuführen.

Abb. 17: Ein zeitgenössischer Bau regionaltypisch (z.B. mit gemauertem profiliertem Gesims an der Traufe und Teilbereich des Giebels) umgesetzt. Jedoch leider Sockelbereich farbig abgesetzt.*



Foto: Barbara Wunder

*Alte Häuser "wuchsen" aus anschließendem Gelände, ohne Betonung des Sockelbereichs

„Wertvolle Ortskerne – dörfliche Traditionen erhalten“

Eine ortstypische Baukultur prägt die Gesellschaft – Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.

Dörfer und Städte, ja ganze Landschaften stehen heute unter einem enormen Veränderungsdruck. Straßenbau, die Ausweisung von Neubau- und oftmals auch von Gewerbegebieten fordern ihren Tribut. Hinzu kommen vielerorts verödete Ortskerne und „ausgefranzte“ Ortsränder. Was wir heute beobachten, wurde schon vor fast 40 Jahren beschrieben. „Die veränderten Lebensformen und Arbeitsbedingungen, der technische Wandel und die Ansprüche des Verkehrs sind auch im Ries nicht ohne Auswirkungen geblieben auf das Bild der Landschaften, auf das Aussehen und das innere Gefüge der Städte und Dörfer, auf Landnutzung und Wegenetz.“ So formulierte im Jahre 1983 Bezirksheimatpfleger Hans Frei in seinem Buch „Das Ries, wie es ist“. Und er fügte damals hinzu, dass auch im Bereich des Bauens, d.h. in der Wahl der Baustile und der Bauformen, deutliche Veränderungen zu beobachten seien.

Hochwertiges Bauen im Umgang mit dem Kontext

Seither hat der Veränderungsdruck deutlich zugenommen, bedingt auch durch einen allenthalben zu beobachtenden Individualismus – oder soll man besser sagen: Egoismus? – der in erster Linie die Durchsetzung eigener Interessen verfolgt und das Ganze gerne aus den Augen verliert.

Von diesem Denken her wird der Grundsatz, „das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“, vernachlässigt. Wer seinen Blick nur auf das Einzelne richtet, verliert den Zusammenhang aus den Augen. Konkret heißt das: Wer nur seinen Baustil durchsetzen will, vergibt die Chance, sein Haus in das Landschaftsbild und in das seit Jahrhunderten gewachsene Ortsbild einzupflegen. Dabei wird allzu leicht vergessen, welche interessanten Gestaltungsmöglichkeiten die moderne Interpretation traditioneller Bauformen bieten.

Heute bestimmt die Vielfalt moderner Bauformen das Bild zahlreicher Neubaugebiete. Was ist dagegen einzuwenden? Drückt sich darin nicht die Pluralität der heutigen Lebensformen aus und wäre die Vielfalt deswegen nicht begrüßenswert? Das kann man durchaus so sehen. Doch



Dr. Wilfried Sponsel

*Archivar und Stadtheimatpfleger der
Großen Kreisstadt Nördlingen*

darf dabei nicht übersehen werden, dass damit nicht nur die Homogenität des traditionellen Dorfbildes aufgegeben wird, sondern auch die Anbindung an das „alte“ Dorf. Konkret heißt das: Mit jedem neuen Baugebiet, welches die regionaltypische Struktur und Bebauung außer Acht lässt, entstehen gesichtslose Bereiche fern der Heimat. Nicht nur Neubaugebiete, sondern auch die vielerorts entstandenen Gewerbegebiete sorgen somit für eine „Auflösung“ der Dorfränder und nicht selten auch für eine Verödung der Ortskerne. Es verschwinden attraktive Ortsbilder und gewachsene Kulturlandschaften. Die Identität geht verloren.

Vor fast 20 Jahren hatte die Arbeitsgruppe „Das Ries im Wandel“ bereits auf diese Problematik hingewiesen und auch Alternativen entwickelt. Es wird Zeit, erneut eine Initiative zu starten, die den beschriebenen Wandel begleitet und neue Akzente setzt. Wäre es deshalb nicht sinnvoll, das Bauen im Ortskern bzw. die Renovierung eines im Dorfkern liegenden Anwesens durch finanzielle Anreize wie Steuererleichterungen zu fördern? Wäre es nicht wichtig, das

Konkurrieren der Gemeinden um zukünftige private oder gewerbliche Bauherren durch gemeinsame Standards zu unterbinden? Wäre es nicht richtig, erneut auf den hohen Stellenwert des Ensembleschutzes hinzuweisen, um so die noch intakten Ortsstrukturen zu erhalten? Wäre es nicht dringend notwendig, die Kommunen mit Fördermitteln zu befähigen, wichtige Immobilien in den Zentren zu erwerben, um ein lebendiges Innen zu schaffen? Und nicht zuletzt: Wäre es nicht lohnenswert, einen Blick auf das „alte“ Dorf zu werfen, um daraus Anregungen für die Neugestaltung des „heutigen“ Dorfes zu erhalten?

Fazit: Jeder Einzelne ist heute aufgefordert, über seine Ansprüche an modernes Wohnen nachzudenken und diese im Sinne des Großen und Ganzen kritisch zu reflektieren.

Politik, Wirtschaft und Gesellschaft müssen gemeinsame Anstrengungen unternehmen, um der Erosion des Dorfes und der Landschaft Einhalt zu gebieten. Denn die Frage ist doch: Wie viel Veränderung halten die Dörfer, die Städte und die Landschaften noch aus, bis sie ihre Identität endgültig verloren haben?

Ein besonnener Umgang mit dem regionalen Kontext lässt hochwertigen Lebensraum im ländlichen Raum entstehen. Dies ist die Grundlage dafür, dass die Städte, Märkte und Gemeinden auch in Zukunft ihre Attraktivität für die Menschen bewahren können.

Abb. 18: Die traditionelle Bauform zeitgenössisch interpretiert.




Foto: Barbara Wunder



3. Innenentwicklung aktiv gestalten

Bausteine der Innenentwicklung im Überblick

 Instrumente werden in der Broschüre näher erläutert


 Instrumente wurden bereits in der „Arbeitshilfe für Kommunen – Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries“ angesprochen


Analyse und Strategie


Innenentwicklungskataster/Flächenmanagement-Datenbank
§ 200 BauGB

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung
Kostenlose, datenbankgestützte Analyse für Gemeinden siehe Kapitel weiterführende Hinweise

Fortschreibung und Monitoring (Flächenmanagement)
z.B. mit Hilfe der bay. Flächenmanagement-Datenbank


Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung
Siehe S. 48 


Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild
Siehe S. 50 

Folgekostenschätzer für Neubaugebiete
Siehe S. 76 

Konzeption und Planung

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (z. B. ISEK, IKEK)
Evtl. mit Schwerpunktsetzung


Rahmenplan der Innenentwicklung
Siehe S. 52 

Gestaltungsbeirat
Siehe S. 64 

Innenentwicklungskonzept
Inkl. Städtebauliche Analyse einzelner Quartiere

Bebauungsplan der Innenentwicklung Einfacher Bebauungsplan
Siehe S. 54

Flächenaktivierung und Steuerung


Vorkaufsrecht und Satzungsverkaufsrecht
Siehe S. 57 

Veränderungssperre
§ 14 BauGB

Sanierungssatzungen
§ 142 BauGB

Baugebot
§ 176 BauGB

Konzeptvergabe
Zuschlag für bestes Konzept, nicht Höchstpreis

Geruchsimmissionsschutz
Siehe S. 60 

Kommunikation und Bewusst- seinsbildung

Systematische
Eigentümersprache
(Baulücken,
Leerstände)

Abfrage von Interessen

Einzelgespräche- und
beratung

*Die Gemeinde als
Ansprechpartner*

Workshops /
Werkstätten

*Zur Bürgerbeteiligung bei aus-
gewählten Fragestellungen*

„Arbeitshilfe für
Kommunen“

*Erste Hilfestellung zum Thema
Flächenmanagement u. Innen-
entwicklung*

Empfang für
Innenentwickler


*Wertschätzung von Bauen im
Bestand*

Vermarktungs-
broschüre mit guten
Beispielen


Presseberichte
*Regelmäßig oder
projektbezogen*

„Neue“ Modelle im Wohnbau


Erbbaurecht auf
kommunalen
Grundstücken

Siehe S. 72 


Kommunale Woh-
nungsbaugesellschaft

Siehe S. 66 


Revolvierender
Bodenfonds

Siehe S. 67 

Bürgergenossenschaft
und -verein


Siehe S. 68 

Revitalisierung von
Einfamilienhaus-
gebieten

Siehe S. 74 

Info/Anreize für Eigentümer / Bauwillige

Kommunales
Förderprogramm

Siehe S. 62 

Kostenlose
Bauberatung

*In Zusammenarbeit mit orts-
ansässigem Architekt*

„Checkliste
Bauen im Bestand“

*Was ist für den
Bauherren zu klären?*

Immobilienbörse

Für Kauf und Verkauf

Innenentwicklungs-
lotsen

*Zur Hilfestellung und als An-
sprechpartner*

Tag der
Innenentwicklung

*Umsetzungsbeispiele
vor Ort*

Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung

Ziele, Aufgaben und Vorteile

(Inter-)Kommunales Flächenmanagement und aktive Innenentwicklung sind wichtige Strategien, um eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Ein kommunalpolitischer Grundsatzbeschluss bekräftigt die Absichten der Gemeinde und dient als Leitlinie und Orientierungsrahmen bei zukünftig anstehenden Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung. Er bildet die Legitimationsgrundlage und entfaltet gleichzeitig Außenwirkung.

Der besondere Wert eines Grundsatzbeschlusses liegt darin, dass bereits im Vorfeld der Beschlussfassung sich der Stadt- bzw. Gemeinderat mit dem Thema auseinandersetzt. Das Für und Wider wird diskutiert sowie Argumentationsstränge und Zusammenhänge werden aufgezeigt. Das trägt zu Bewusstseinsbildung über das verhandelte Thema bei, bringt alle Teilnehmende auf den gleichen Informationsstand und liefert Argumente für die ggf. anstehenden Diskussionen in Öffentlichkeit und Bürgerschaft.

Die Inhalte des Grundsatzbeschlusses können zum einen allgemein formulierte Leitlinien sein (z. B. vorrangige Innen- vor Außenentwicklung), aber auch konkrete Handlungsanweisungen und Maßgaben wie zum Beispiel für ein kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand (s. dazu auch Simon 2020).

Die Inhalte eines Grundsatzbeschlusses zur Innenentwicklung können sein:

- Vorrang Innen- vor Außenentwicklung
- Erstellung Innenentwicklungskatasters bzw. Aufbau Flächenmanagement-Datenbank
- Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung für Bauen im Bestand
- Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Eigentümeransprache)
- Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand (z. B. Förderprogramm, Bauberatung)
- ...

Gleichzeitig bildet der Grundsatzbeschluss die Messlatte für die laufende Erfolgskontrolle und hilft die Erfolgsbilanz der Innenentwicklung je nach Festlegung im Grundsatzbeschluss qualitativ und/oder quantitativ zu ermitteln.

Praxistipp:

Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal hat im Jahr 2008 den Grundsatzbeschluss „Oerlenbacher Erklärung“ erstellt. Nach einer Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten nach 10 Jahren im Jahr 2019 haben die 10 Bürgermeister die Wirksamkeit des Grundsatzbeschlusses zur Umsetzung der Innenentwicklung als „sehr hoch“ bewertet:

„Der Grundsatzbeschluss soll weiter Bestand haben und hat sich bewährt. Er ist für uns unverzichtbar.“

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Im Rahmen aktueller Förderinitiativen der Bayerischen Staatsregierung ist der gemeindliche Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Im Übrigen verpflichten bereits die Vorgaben im BauGB § 1 und 1a die Kommunen zu einer städtebaulichen Entwicklung, die vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Praxistest hat sich gezeigt, dass der Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung, auch im interkommunalen Kontext, einen hilfreichen Argumentationsrahmen für stete Diskussionen um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung – sowohl nach innen in Verwaltung und Rat, als auch nach außen – bildet.

Der Grundsatzbeschluss steht auch bei wechselnden Konstellationen und Rahmenbedingungen wie z. B. dem Wechsel von Bürgermeister*innen und Gemeinderatsmitgliedern oder der Entwicklung von Bevölkerung oder dem Grundstücksmarkt inkl. Zinspolitik als rahmende Diskussionsleitlinie zur Verfügung.

Abb.: 19: Grundsatzbeschluss „Oerlenbacher Erklärung“ der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal



Quelle: Interkommunale Allianz Oberes Werntal



Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne oder informelle Konzepte zur Gemeinde- und Stadtentwicklung sind die Grundlage für eine vorausschauende kommunale Entwicklung. Sie tragen dazu bei, die vielfältigen Ansprüche an die Raum- und Flächennutzung in einem Gemeindegebiet ganzheitlich zu betrachten und einem effizienten Einsatz von Zeit- und Finanzmitteln Rechnung zu tragen (s. Beitrag Matthias Simon Seite 22).

Auf dieser Basis, aber auch unabhängig davon, können einzelne vorbildhafte Bauprojekte der Gemeinde einen Anstoß für eine positive Entwicklung geben. Darunter kann z. B. die Sanierung und Modernisierung kommunaler Liegenschaften (z. B. Rathaus, Kindergarten), die Schaffung eines Vereins- oder Gemeinschaftshauses in vorhandenem Leerstand oder die Aufwertung des öffentlichen Raums durch Straßen- und Platzgestaltungen fallen. Auch eine gezielte Verlegung von kommunalen Einrichtungen wie z. B. von Rathaus, Kindergarten, Bücherei, Vereinshaus kann zur funktionellen Stärkung eines Ortskerns beitragen. Dies kann insbesondere bei einer Konzentration leerstehender Gebäude in zentraler Lage sinnvoll sein, um problembehaftete Gebäude neu zu nutzen und eine Aufwertung durch die Schaffung einer städtebaulichen Einheit in der Orts-/Stadtmitte herzustellen. Gleichzeitig entsteht durch die vorher genutzten Gebäude neues Potenzial für beispielsweise Wohnnutzung an anderer Stelle.

Die kommunalen Investitionen zur Verbesserung der sozialen und technischen Infrastruktur und zur Schaffung neuer Angebote entfalten in der Regel eine Anschubwirkung und wirken motivierend auf die Investitionen von Eigentümer*innen in der Nachbarschaft, aber auch im Gesamtort. Die Kommune nimmt damit eine Vorreiterrolle ein und unterstreicht ihre stadtentwicklungspolitische Schwerpunktsetzung auf den Ortskern bzw. ein bestimmtes Quartier. (s. Schmidt/Vollmer 2017).

Aspekt Zwischennutzung

Oftmals sind Leerstände für einen Kauf nicht verfügbar oder eine kurzfristige Lösung zur Aufwertung eines Objektes nicht umsetzbar. In diesen Fällen kann eine temporäre Zwischennutzung sinnvoll sein, um die öffentliche Aufmerksamkeit gezielt auf diese Potenziale im Bestand zu lenken. Denkbar sind beispielsweise Ausstellungen, Lesungen, Theateraufführungen, weitere Veranstaltungen örtlicher Vereine oder die (temporäre) Nutzung durch Kleingewerbe oder Kreative. Durch die befristete Öffnung von Gebäuden, auch z. B. im Rahmen eines „Tag des offenen Leerstands“ können Hemmschwellen abgebaut und Ideen und/oder Interessenten für eine Nachnutzung gefunden werden.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Hohe Umsetzungschancen bestehen, wenn das Objekt bereits im Eigentum der Gemeinde ist bzw. eine Ankaufentscheidung für ein Objekt bereits getroffen ist. Ist dies nicht der Fall, empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Eigentümer*innen strategisch bedeutsamer Gebäude im Ort. Innenentwicklungsprojekte sind in der Regel mit einem oft hohen finanziellen Aufwand verbunden und stoßen daher nicht immer auf Akzeptanz in den kommunalen Gremien. Es gilt daher, sich über die umfangreichen Fördermöglichkeiten zu informieren und diese zu nutzen, sodass finanzielle Hemmschwellen zur Umsetzung einer aktiven Innenentwicklung reduziert werden können.

Weiterführende Hinweise / Tipps



Für die Umsetzung und Ko-Finanzierung von Innenentwicklungsprojekten der öffentlichen Hand bestehen zahlreiche Fördermöglichkeiten u.a.

- Städtebaufördermaßnahmen über die Regierung von Schwaben
- Dorferneuerungsmaßnahmen über das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- zusätzlich explizit die Programme „Innen statt Außen“ beider Institutionen

Maßnahmen der Innenentwicklung können ggf. auch über weitere Programme der Europäischen Union (z. B. EF-RE-Fonds, abhängig vom Schwerpunkt in der jeweiligen Förderperiode) und der Programme zur Wohnraumförderung, zum altengerechten Wohnen und barrierefreien Umbau förderfähig sein (s. Kapitel 6).

Abb. 20: Beispiel für Aufwertung des öffentlichen Raums: Kneippanlage Gerberviertel, Nördlingen

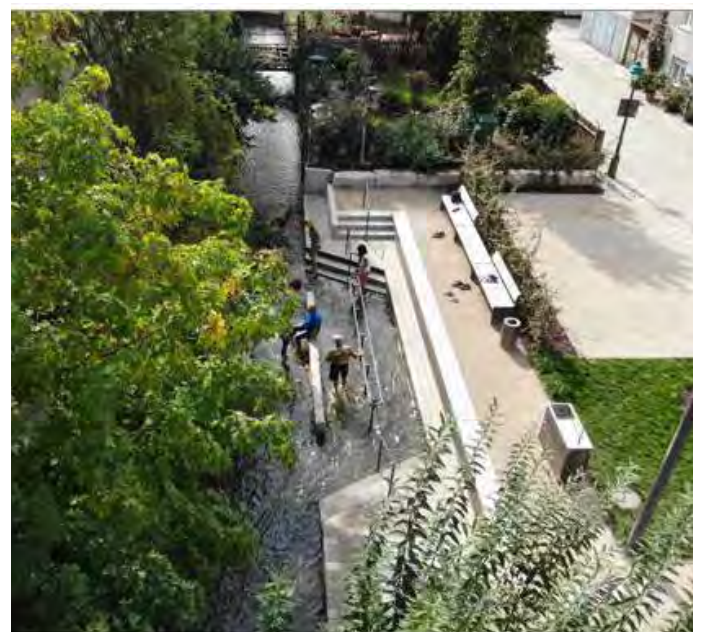


Foto: Baader Konzept GmbH

*„Innenentwicklungsmanagement braucht
einen langen Atem
und ist sicher keine Sache weniger Jahre.
Wichtig ist es vor allem,
dass in der Bevölkerung ein Bewusstsein
für den Wert eines vitalen Ortskerns vorhanden ist,
dann kann man auch
auf positiven Beispielen aufbauen,
die mögliche Nachahmer finden.
Begleitend zu einem Förderprogramm
gehören in jedem Fall
Beratungsangebote und gute Öffentlichkeitsarbeit dazu.
In unserem Fall hat sich außerdem wieder einmal
gezeigt, dass wir gemeinsam
wesentlich stärker aufgestellt sind und interkommunal
deutlich mehr erreichen als alleine.“*

Klaus Schmidt, Wechingen
Wilhelm Rehklaue, Deiningen
Christoph Schmid, Alerheim
(ILE Mittleres Ries)

Rahmenplan der Innenentwicklung

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Abb. 21: Planungsrechtliche Optionen für die Nachverdichtung



Quelle: Baader Konzept GmbH

Mit einem Innenentwicklungskataster bzw. der Bayerischen Flächenmanagement-Datenbank kann jede Kommune eine umfassende Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale erstellen (s. Landkreis Donau-Ries, Arbeitshilfe für Kommunen 2017). Die in der Regel umfangreich vorhandenen Baulücken, Hofstellen mit Restnutzung oder Leerstände stellen das theoretisch für die Innenentwicklung aktivierbare Potenzial dar. Eine Bewertung und Prioritätensetzung der Potenziale ist notwendig.

Größere, städtisch geprägte Kommunen verfügen häufig über ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder einen städtebaulichen Rahmenplan (s. Beitrag Matthias Simon), die den Beurteilungsrahmen vorgeben. Wie kommen kleinere Kommunen oder Gemeinden mit zahlreichen ländlich geprägten Ortsteilen zu einer Beurteilung der zahlreichen Potenziale? Hier kommt der Rahmenplan der Innenentwicklung auf Ortsteilebene ins Spiel.

Die bauliche Nutzung aller Flächen ist unrealistisch und nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung. Es geht nicht nur um die Nachverdichtung im Bestand (z. B. Bauen in der 2. Reihe), sondern auch um den Erhalt besonders prägender und historisch bedeutsamer Grün- und Freiraumstrukturen. Diese „Durchgrünung“ bildet ein herausragendes Qualitätsmerkmal des dörflichen Wohnumfeldes. Zudem kommen den Freiraumstrukturen weitere neue Aufgaben, wie die Minderung von Starkregenereignissen oder die Vermeidung von Überhitzung zu. In welchem Umfang und wo Flächen bebaut werden sollen und können, hängt von weiteren wichtigen Faktoren wie z. B. sonstigen ortsplannerischen Zielsetzungen, den Eigentümerinteressen und dem Aktivierungsaufwand ab.

Ebenso wie für die Außenentwicklung ein Entwicklungskonzept (Flächennutzungsplan) die Grundlage der Flächenentwicklung bildet, ist auch für die gezielte Innenentwicklung ein Leitbild äußerst hilfreich. Ein Innenentwicklungsrahmenplankonzept bearbeitet folgende Inhalte:

- Ermittlung von für die Innerortsentwicklung strategisch bedeutsamen Bereichen
- Erfassung von Siedlungsbereichen mit Entwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen
- Markierung besonders schützenswerter Grün- und Freiraumstrukturen
- Festlegung der geeigneten Aktivierungsstrategien für unterschiedliche innerörtliche Potenziale (aufgelassene Hofstellen, Gewerbebrachen etc.)
- Prioritätensetzung für den gezielten und effizienten Einsatz von Innenentwicklungsmaßnahmen
- Ortsbildprägende Grünstrukturen

Mehrwert durch Rahmenplan:

- liefert Beurteilungsmaßstab für den Erhalt und die Aufwertung vorhandener ortsbildprägender Grünstrukturen und nachverdichtungsgerechter Bereiche
- erlaubt die Festlegung von Handlungsprioritäten für die Innenentwicklung
- bereitet die Planung von Umsetzungsmaßnahmen vor (z. B. Eigentümeransprache, Ankaufstrategie bedeutsamer Gebäude, Bodenordnung)
- Kurzum: ein Plan als Entscheidungshilfe „auf einen Blick“ für Bürgermeister*innen, Gemeinderat und Verwaltung, u.a. bei Anfragen

Abb. 22: Ortsbildprägende Grünstrukturen



Foto: Baader Konzept GmbH

Bebauungspläne, insbesondere Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ziele, Aufgaben und Vorteile

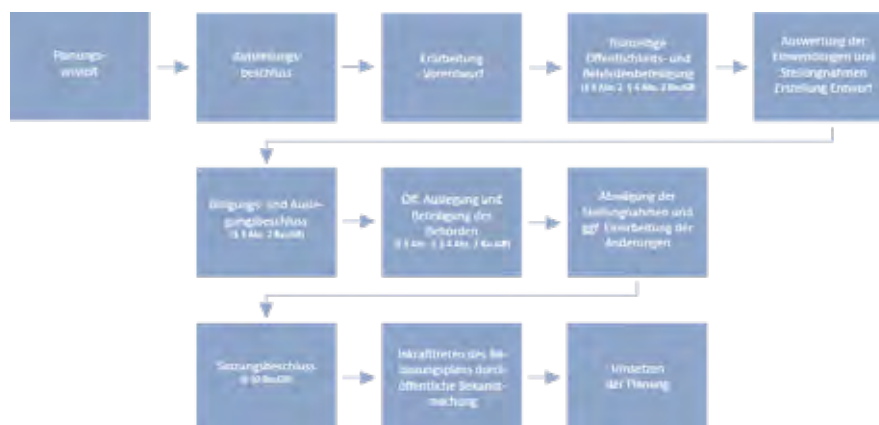
In Deutschland bestehen drei Kategorien planungsrechtlicher Zulässigkeit. Eine Fläche kann daher entweder dem Innenbereich (§ 34 BauGB), dem Außenbereich (§ 35 BauGB) oder einem Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) zugeordnet werden. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Regelungen und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist neben dem Flächennutzungsplan das wichtigste Werkzeug einer Gemeinde, um städtebauliche Entwicklung im Sinne der kommunalen Planungshoheit zu lenken und zu ordnen. Die Inhalte eines Bebauungsplans regelt grundsätzlich der § 8 BauGB. Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt, jedoch unterschiedliche Arten von Bebauungsplänen: Der qualifizierte, einfache und vorhabenbezogene Bebauungsplan. Zudem besteht mit dem **Bebauungsplan der Innenentwicklung** eine Sonderform (siehe unten). Regelt der Bebauungsplan das Baurecht, z. B. im Ortskern, wird auch vom **Innerortsbebauungsplan** gesprochen.

Ein sog. **qualifizierter Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 1 BauGB liegt vor, wenn mindestens folgende Festsetzungen festgelegt wurden und die Erschließung gesichert ist:

- o Art und
- o Maß der baulichen Nutzung
- o überbaubare Grundstücksflächen
- o örtliche Verkehrsflächen

Ein **einfacher Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB liegt vor, wenn ein Bebauungsplan diese Mindestfestsetzungen nicht erfüllt. Er kann jedoch nicht allein über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens entscheiden. Daher müssen zusätzlich die Voraussetzungen von § 34 (Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich) erfüllt werden.

Abb. 24: Möglicher Ablauf der Bebauungsplanerstellung



Quelle: Baader Konzept GmbH nach Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2019)

Nach § 34 BauGB ist ein **Vorhaben im unbeplanten Innenbereich** zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Ausnahme z. B. bei Gewerbe- oder Handwerksbetrieben). Fehlende Festsetzungen sollen folglich durch die Orientierung an der Struktur der vorhandenen Bebauung ausgeglichen werden.

Abgrenzung Innenbereich § 34 BauGB

Die Abgrenzung ist von entscheidender Rolle, da der unbeplante Innenbereich grundsätzlich für eine Bebauung zur Verfügung steht, während der unbeplante Außenbereich für nicht privilegierte Bebauung (mit Ausnahmen) nicht bebaut werden darf. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dieser liegt vor, wenn der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt wird.

Wenn vorhandene Bebauung keinen prägenden Charakter auf unbebaute Grundstücke (bei sehr großen Baulücken) mehr hat, so zählen die unbebauten Grundstücke nicht mehr zum Innenbereich. In diesem Fall spricht man von einer Außenbereichsinsel im Innenbereich.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Es sind jedoch Ausnahmen nach § 35 BauGB möglich (z.B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb mit gesicherter Erschließung und ohne Entgegenstehen öffentlicher Belange).

Ein sog. **vorhabenbezogener Bebauungsplan** (§§ 12, 30 BauGB) wird auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt, den ein Vorhabenträger (Investor, Bauherr) mit der Gemeinde abstimmt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens inkl. der Erschließungsmaßnahmen.

Schritte im Bebauungsplanverfahren

Der einfache und qualifizierte Bebauungsplan durchlaufen die gleichen Verfahrensschritte bei ihrer Aufstellung; somit weist ein einfacher Bebauungsplan lediglich weniger Festsetzungen auf. In Ausnahmen kann von den Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 31 BauGB abgewichen werden (z. B. aus Gründen des Allgemeinwohls).

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit der BauGB-Novelle von 2007 gibt es den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dieser soll dazu beitragen, die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern, indem Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt und gegenüber herkömmlichen Bebauungsplänen beschleunigt durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung erstreckt sich auf Teilgebiete des Siedlungsbereichs, indem z. B. noch unbebaute Teilflächen überplant oder die Nachverdichtung geregelt wird und ersetzt das Baurecht nach § 34 BauGB. Er erlaubt Festsetzungen wie ein qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan. Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange möglich (§ 13 BauGB). Zusätzlich entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Die Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne im Bestand mit einem umfassenden Regelungsinhalt erfordert ein hohes Maß an Abstimmungs- und Beteiligungsbedarf. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft in bereits bebauten Bereichen mit großem Siedlungsdruck oder sonstigem Handlungsbedarf zu gewährleisten, reicht oft die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans aus. Ziel der Gemeinde kann z. B. sein, Möglichkeiten für neue moderne Wohnangebote und Um- und Neunutzungen zu schaffen ohne die ortstypischen Bau- und Siedlungsstrukturen aufzugeben. Besonders in ländlich geprägten Teilorten und Ortskernen geht es darum ortsbildprägende Gebäude- und Freiraumstrukturen zu erhalten und Neubauten angemessen in die örtliche Baukultur einzubinden. Ein derartiger Plan kann dazu dienen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzelne Festsetzungen (z. B. Begrenzung der Zahl der Wohnungen, Baufenster/-linien, Festlegung Gebietstyp oder die Unzulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsbetrieben) zu treffen und dadurch die Nutzung von Grundstücken sowohl einzuschränken als auch zu erweitern. Voraussetzung ist aber auch für diese Festsetzungen, dass sie städtebaulich erforderlich sind. Auch hier sind umfassende Abstimmungs- und Beteiligungsschritte erforderlich, konzentrieren sich dann aber auf einige wenige geplante Festsetzungen. Die Einbindung in einen umfassenden Gestaltungs- und Diskussionsprozess mit den Bürger*innen erhöht die Erfolgchancen und schafft das Bewusstsein für eine vorausschauende Siedlungsentwicklung im Dorf.

Abb. 25: Beispiel für einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung im Innenbereich über Festlegung von Quartierstypen (Ausschnitt), Gemeinde Denkendorf (Landkreis Eichstätt)



1.1 Quartierseinteilung



1.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

II. Textliche Festsetzungen

1. Quartiertyp I

1.1 Maß der baulichen Nutzung:
 Grundflächenzahl GRZ: 0,6
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: III

max. zulässige Dachneigung bei beidseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldächer):
 bei I + D 45°
 bei II 35°
 bei III 25°

max. zulässige Dachneigung bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) 10°

über die Rohdecke des Daches hinausgemauerte Außenwände (Kniestock) sind bei dreigeschossiger Bauweise nicht zulässig.

1.2 Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig.

1.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.

1.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:
 Je volle 100 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig.
 Je volle 140 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig.
 Je volle 110 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig.
 Je volle 70 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² zulässig.

1.5 Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

Quelle: Gemeinde Denkendorf

Abb. 26: Beispiel für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Vorhabens- und Erschließungsplan) für Wohnbaunutzung in Nördlingen (Stadt Nördlingen)



Quelle: Stadt Nördlingen

Praxistipp:

Teilleistungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können z.B über die Städtebauförderung oder die Dorferneuerung gefördert werden. Die Förderfähigkeit ist vor Verfahrensbeginn zu prüfen.

Weiterführende Hinweise / Tipps



Beachtung der BauNVO, BayBO Art. 81 (örtliche Bauvorschriften) sowie BNatschG (§ 13, 15) s. auch Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2019

Praxistipp:

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.

BVerwG, Urteil vom 04.11.2015- 4 CN 9.14



Vorverkaufsrecht und Satzungsverkaufsrecht

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Um aktiv die geplante städtebauliche Entwicklung zu steuern und die kommunale Bauleitplanung durchzusetzen, steht der Gemeinde auf Grundlage entsprechender gesetzlicher Bestimmungen ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke zu. Dabei hat die Gemeinde das Recht, ein Grundstück zu den gleichen Bedingungen zu kaufen, zu denen der Käufer es in einem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag mit dem Verkäufer vereinbart hat (gilt nicht für Tauschvertrag, Schenkung, Erbaueinandersetzung, Konkurs oder Zwangsvollstreckung). Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB kann auch das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB angewandt werden.

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)

Das Allgemeine Vorkaufsrecht gilt nicht pauschal für das gesamte Gemeindegebiet. Voraussetzung für die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts ist, dass das Grundstück in folgenden Gebieten liegen muss:

- Bebauungsplan (auch einfacher Bebauungsplan) mit
- Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehr, Grünfläche, Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung) oder als Ausgleich
- Umlegungsgebiet
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich
- Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung oder Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbau

Zusätzlich steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Flächen zu, die folgende Voraussetzungen erfüllen (§ 24 BauGB):

- bei unbebauten Flächen im Außenbereich im Geltungsbereich eines FNPs (Festsetzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet)
- in Gebieten, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (Reines oder allgemeines Wohngebiet nach Bebauungsplan oder Innenbereich nach § 34 BauGB)
- Gebiete die zum vorbeugenden Hochwasserschutz von Bebauung freizuhalten sind (v.a. Überschwemmungsgebiete)

Praxisbeispiel:

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, beispielsweise in Sanierungsgebieten, sind die konkreten Sanierungs- und Entwicklungsziele maßgeblich. Wenn eine Gemeinde ein bebautes Grundstück im Sanierungsgebiet für die Errichtung eines Parkplatzes kaufen möchte, sich aus den Unterlagen zum Sanierungsverfahren aber keine Notwendigkeit oder Absicht für einen Parkplatz ergibt, ist ein Vorkaufsrecht nicht zulässig.

Weitere wichtige Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts ist das Vorliegen eines Kaufvertrages. Die Gemeinde übernimmt diesen und die ihr bis dato fremden Konditionen inkl. des festgesetzten Kaufpreises. Folglich kommt es nicht zu neuen Vertragsverhandlungen (Ausnahme nach § 28 BauGB). Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausüben und wird damit unter Einhaltung der Bestimmungen nach §§ 24 bis 28 BauGB zum Käufer.

Vorkaufsrecht zugunsten Dritter:

In Ausnahmefällen (§ 27a BauGB) kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten (z. B. Bauträger) ausüben. Dieser muss jedoch bestimmte Verpflichtungen erfüllen (z. B. Bereitstellung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen). In diesem Fall haftet die Gemeinde für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Die Regelung soll einen Durchgangserwerb und den doppelten Anfall von Grunderwerbssteuer vermeiden.

Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)

Die Gemeinde kann zudem ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB durch den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung für folgende Gebiete festlegen:

- für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (im Gegensatz zum Allgemeinen Vorkaufsrecht keine Beschränkung auf bestimmte Nutzung)
- für bebaute und unbebaute Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (z. B. Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, vom Gemeinderat beschlossenes Baulückenschließungsprogramm)

Eine Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht möglich (§ 26 BauGB), wenn:

- der Eigentümer an ein Familienmitglied verkauft
- das Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger (z. B. zum Zweck der Landesverteidigung, Bundespolizei, Polizei, Zoll, Zivilschutz, Kirchen oder Religionsgemeinschaften) gekauft oder für geplante Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung aufgrund Planfeststellungsverfahren verkauft wird
- das Grundstück gemäß Bebauungsplan oder den Zielen und Zwecken städtebaulicher Maßnahmen bebaut und genutzt wird (§ 27 BauGB).

Voraussetzung für den Satzungserlass ist, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet in Betracht zieht und das Ziel verfolgt wird, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Dies kann für jeden Teil des Gemeindegebietes begründet werden (beplant oder unbeplant, Innenbereich oder Außenbereich). Eine Vorkaufsrechtssatzung kann auch hier nicht pauschal für das gesamte Gemeindegebiet erlassen oder zur vorsorglichen Bodenbevorratung ohne konkrete Planungsvorstellung oder Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden. Es müssen vielmehr ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sein. Diese ergeben sich beispielsweise aus städtebaulichen Planungen, aber auch aus informellen Planungskonzepten. Beispiele dafür sind:

- Darstellungen in einem Flächennutzungsplan,
- eine städtebauliche Entwicklungs- und Rahmenplanung
- ein Bebauungsplan, auch wenn dieser noch keine Planreife hat, es genügt sogar
- die erst beabsichtigte Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans, wobei ein Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss noch nicht erforderlich ist
- die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme
- ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept), Rahmenplan

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Mit den Vorkaufsrechten kann die Gemeinde ganz konkret positive Gestaltungsideen für die Gestaltung ihrer Gemeinde voranbringen; unter Voraussetzung, dass diese begründet werden können. Strategisch und städtebaulich wichtige Vorhaben können umgesetzt bzw. die Handlungsspielräume für wichtige zukünftige Entscheidungen darüber geschaffen werden.

Das Vorkaufsrecht stellt einen geringeren Eingriff in private Rechte als eine Enteignung dar. Wenn der volle Kaufpreis fällig ist, entstehen für den Verkäufer keine Nachteile, da sich lediglich der Käufer ändert. Ein Hemmnis für die Anwendung des Vorkaufsrechts ist, dass ein Vorkaufsrecht nur eingesetzt werden kann, wenn auch ein Verkaufsfall vorliegt. Baulücken, die nicht verkauft werden, können dementsprechend nicht über das Vorkaufsrecht aktiviert werden (Sommer 2018).

Praxistipp 1:

Die „Sollbruchstelle“ der Vorkaufsausübung ist in der Regel die notwendige Begründung des Allgemeinwohls. Hier ist Vorbereitung die halbe Miete. Vorkaufsausübungen, die zusätzlich konzeptionell (Rahmenplan, ISEK, Bedarfsplanung für sozialen Wohnraum etc.) unterfüttert und begründet werden können, werden regelmäßig „gerichts-fester“ sein. (Simon 2020, S. 7).

Praxistipp 2:

Existiert in ihrer Gemeinde ein Grundstück, dem der gesamte Gemeinderat eine zentrale Bedeutung für die gesamte Entwicklung zumisst, für das eine konkrete gemeinwohlorientierte Planungsidee auf dem Tisch liegt und um dessen Erwerb sich die Gemeinde seit langem bemüht? Dann sollte die Gemeinde für das betreffende Areal ernsthaft die Möglichkeit einer Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB prüfen. (Simon 2020, S. 7).

Vorkaufsrechte stellen einen Eingriff in die vertragliche Entscheidungsfreiheit von Verkäufer und Käufer dar. Die Gemeinde darf ihr Vorkaufsrecht daher nur ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit gewahrt wird, also die Vorteile für die Öffentlichkeit überwiegen. Allein der Umstand, dass ein Grundstück z. B. „verwahrlost“ ist oder sich in städtebaulich interessanter Lage befindet, reicht für ein gemeindliches Vorkaufsrecht nicht aus. Die Gemeinde muss daher zunächst prüfen, ob die Voraussetzungen bestehen.



Der Käufer des Grundstücks kann sowohl das Allgemeine als auch das Besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 27 BauGB abwenden, wenn er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten Zweck selbst verwirklicht (z.B. Schließung einer Baulücke). Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist dann zum Wohl der Allgemeinheit nicht erforderlich, da der verfolgte Zweck dennoch erreicht wird (mit Ausnahmen nach § 27 Abs. 2 BauGB). Der Käufer muss sich zu einer Nutzung ggf. Mängelbeseitigung innerhalb von zwei Monaten verpflichten (sog. Abwendungserklärung). Damit wird beispielsweise die Baulücke aktiviert und die Gemeinde muss damit nicht selbst als Käufer eintreten.

Weiterführende Hinweise / Tipps



Es gilt zu beachten, dass ein Gebiet eines Vorkaufsrechts nicht immer deckungsgleich mit den Grundstückszuschnitten ist.

Das Vorkaufsrecht kann daher auch nur Teile von Grundstücken umfassen.

Besteht an einem Grundstück kein Vorkaufsrecht oder übt die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht aus, muss die Gemeinde dem Verkäufer bestätigen, dass sie das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nimmt (Negativzeugnis zur Beweisführung für das Grundbuchamt, § 28 Abs. 1 BauGB).

s. auch Simon 2020 und Sommer 2018 und 2020



Geruchsimmissionsschutz

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Bei der Siedlungsentwicklung können immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte insbesondere beim Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft auftreten. Oftmals sind Projekte der Innenentwicklung wie z. B. ergänzende Wohnbebauung im Dorfkern oder in den angrenzenden Siedlungsbereichen in der Nähe von aktiven oder „ruhenden“ landwirtschaftlichen Betrieben angesiedelt, was zu Problemen bei der Realisierung führen kann.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz wird gefordert, dass Anlagen keine „erheblichen Belästigungen“ hervorrufen dürfen (§3 BImSchG) durch beispielsweise Lärm aus Verkehr, Sportanlagen etc. oder Gerüchen (insbesondere Ammoniak von landwirtschaftlichen Mastbetrieben, Biogasanlagen etc.). Technische Regelwerke dazu helfen im Genehmigungsverfahren, den notwendigen Immissionsschutz einzuordnen und Zumutbarkeitsgrenzen festzulegen. Diese Regelwerke sind im Rahmen der Abwägung anzuwenden. Für landwirtschaftliche Geruchsemissionen dienen u.a. folgende Regelwerke als Orientierung:

- VDI-Richtlinie 3894 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen)
- GIRL des Landes Nordrhein-Westfalen (Geruchsimmissionsrichtlinie)

Wichtige Definitionen

Emission: Austoß von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen in die Umwelt. Die Quelle wird als Emittent bezeichnet.

Immission: Einwirkung von Stoffen (z. B. Lärm, Geruch, Strahlung) auf die Umwelt. Immissionen resultieren demnach aus Emissionen. Festgesetzte Grenzwerte verhindern schädliche Wirkungen durch Immissionen. (s. LUBW 2021)

Die VDI-Richtlinie 3894 des Vereins Deutscher Ingenieure hat die Richtlinienreihe 3471 im Jahr 2012 abgelöst (Emissionsminderung Tierhaltung Schweine, Hühner, Rinder etc.). Diese wurde an den Stand der Technik sowie den Erkenntnisgewinn bei der Ausbreitung von Luftinhaltsstoffen und der Wirkung von Immissionen angepasst. Darüber hinaus wird in der neuen Richtlinie ein neues und vereinfachtes Modell zur Abstandsbestimmung dargestellt.

Definition Maß der Geruchsbelastung

Als Maß für die Geruchsbelastung wird in der GIRL die Häufigkeit von Gerüchen in Geruchsstunden im Jahr angegeben. Damit wird u.a. der subjektive Charakter der Geruchsbelästigung berücksichtigt. Als eine Geruchsstunde gilt, wenn eine Testperson innerhalb von zehn Minuten mindestens einen bestimmten Prozentanteil der Zeit mit deutlichen-wahrnehmbaren Gerüchen feststellt, die zweifelsfrei vom untersuchten Betrieb ausgehen.

- 10 Prozent in Wohn- und Mischgebieten
- 15 Prozent in Gewerbe- und Industriegebieten
- 15 Prozent in Dorfgebieten

Die Richtlinie liefert jedoch keine Maßgaben für die Bewertung der Geruchsimmissionen. Da in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie für diesen Zweck eingeführt ist, werden die Grenzwerte der inzwischen etablierten Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen als Erkenntnisquelle bei der Abwägung herangezogen. Sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen eines umfangreichen, länderübergreifenden Forschungs- und Entwicklungsprojektes beruhen.

Für die Planung und Genehmigung von geruchsstoffemittierenden Anlagen sind Geruchsimmissionsprognosen mit den Ausbreitungsberechnungen des Referenzmodells der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erforderlich. Für die Erstellung können entsprechende Gutachter beauftragt werden. Eine differenzierte, vertiefende Auseinandersetzung mit den Regelungen ist erforderlich.

Abb.27: Mastbetrieb in Ortsnähe



Quelle: Baader Konzept GmbH

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Grundsätzlich sollte die Entstehung von Geruchsstoffen minimiert werden. Darüber hinaus müssen insbesondere größere Anlagen Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen treffen. Solche Maßnahmen können z. B. sein: Mindestabstände von Ställen zu Wohngebieten, Verdünnung des Abluftstroms durch Zufuhr von Umgebungsluft, Anpassung der Schornsteinhöhe, Abluftreinigung. Darüber hinaus kann auch die Zwischenschaltung weniger störepfindlicher Puffernutzungen sinnvoll sein. Die Bauleitplanung soll städtebauliche oder sonstige Nutzungskonflikte im besten Fall lösen und nicht verschärfen oder neue Konflikte schaffen. Die Begründung der Bauleitplanung muss daher zeigen, dass die Konfliktsituation erkannt wurde und sie durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden kann (siehe Kasten).

Beispiel Nutzungskonflikt mit unbefriedigender Lösung:

Neben einer Geflügelmastanlage soll ein Wohngebiet entstehen. "Zur Lösung des Konflikts übernehmen die Eigentümer eine grundbuchrechtlich abgesicherte Duldungsverpflichtung für die entstehenden Gerüche. Ein solches Vorgehen wäre abwägungsfehlerhaft. Der Konflikt wird gerade nicht bewältigt, sondern sogar verfestigt. Es tritt also das Gegenteil von Konfliktlösung ein."

(Hanns-Seidel-Stiftung 2020, S. 70)

Weiterführende Hinweise / Tipps



Bei der Erstellung der VDI-Richtlinie 3894 lagen wenig belastbare Daten zu Emissionsfaktoren vor. Zusätzlich führen die veränderten Anforderungen an die landwirtschaftlichen Betriebsweisen durch den zunehmenden Tierschutz und das Tierwohl (z. B. Haltungsverfahren mit Auslauf, frei belüftete Ställe) zu neuen Haltungssystemen. Dadurch ändern sich auch die emissionstechnischen Auswirkungen, wodurch die Richtlinie angepasst werden muss. Derzeit werden daher Emissionsdaten für Milchvieh-, Mastschwein- und Geflügelställe für die Beurteilung der Umweltwirkungen der Nutztierhaltung erhoben. Die Richtlinie wird auf dieser Grundlage voraussichtlich im Jahr 2023 aktualisiert (s. VDI-Richtlinie 3894).

Das Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL) hat auf Basis des in der VDI-Richtlinie 3894 vorgestellten Rechenmodells zur Abstandsregelung einen Abstandsrechner entwickelt. Demo-Version:

www.ktbl.de/webanwendungen/abstandsrechner

s. Hanns-Seidel-Stiftung 2020 und Kamp 2013

Geruchssimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen



Kommunale Förderprogramme

Ziel, Aufgaben und Vorteile

Innenentwicklung ist auf das Engagement der Privateigentümer*innen und Bauwilligen angewiesen. Bauen im Bestand bietet viele Vorteile wie z. B. Kostenersparnisse durch die Nutzung bestehender Bausubstanz. Bodenaushub, Baumaterial und Aufwand für die Erschließung werden eingespart. Gegenüber einem Neubau ergeben sich zudem individuelle Wohnqualitäten mit besonderem Ambiente. Gleichzeitig bedarf die Um- und Neunutzung von Bestandsgebäuden guter Ideen sowie umfangreicher Planungs- und Abstimmungsleistungen.

Ein kommunales Förderprogramm mit Angebot einer Bauberatung setzt hier Anreize bei Sanierungs- und Umbau von Bestandsgebäuden oder der Bebauung einer Baulücke bzw. dem Ersatzneubau auf einem Abrissgrundstück. Es bietet sich vor allem an, wenn aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft bereits Leerstände das Ortsbild prägen und Sanierungsstau besteht. Private Investitionen im Ortskern und Siedlungsbestand werden gefördert. Mit einem Förderprogramm „Bauen im Bestand“ oder „Aus Alt mach Neu“ signalisiert die Gemeinde, dass das Engagement der Bauwilligen für den Bestand wertgeschätzt wird und es bildet zudem ein wichtiges Instrument zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes. Die Kommune verfügt damit über gezielte Steuerungsmöglichkeiten.

Art und Umfang der Förderung können von der Gemeinde selbst bestimmt und spezifische Schwerpunkte gesetzt werden. Das kommunale Förderprogramm kann Leistungen für Private bieten, auch wenn die Kommune bisher nicht an Städtebauförder- und Dorferneuerungsprogrammen teilnimmt, in denen in der Regel auch private Investitionen gefördert werden (Bauberatung, Fassadengestaltung etc.).



Voraussetzungen und erste Schritte

- Beschlussfassung im Gemeinderat für Einführung des Förderprogrammes und die Bereitstellung von Haushaltsmitteln
- Festlegung Programmausgestaltung
 - räumlicher Geltungsbereichs (z. B. Ortskern oder gesamtes Ortsgebiet)
 - Fördergegenstände und Fördersummen, ggf. Förderboni (siehe Kasten)
 - Fördervoraussetzungen (z. B. Inanspruchnahme Bauberatung, künftige Wohnnutzung, Fertigstellung in bestimmter Zeit)
 - Auszahlungsmodalitäten (z. B. einmalige Auszahlung oder bestimmter Auszahlungsturnus mit Laufzeit)
 - Zulässigkeit oder Beschränkung von Kombinationen mit anderen Förderprogrammen (z. B. Dorferneuerung)
- Erstellung Richtlinien mit Festsetzungen und Laufzeit des Programms, Erstellung Antragsformular
- Beschluss im Gemeinderat
- Öffentliche Bekanntmachung

Praxistipp: Förderwürdige Vorhaben mit „üblichen“ Förderumfang

- Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Sanierung an historischer Bausubstanz (z. B. 10 % der Investitionssumme, max. 10.000 € je Anwesen)
- Altbaugutachten (z. B. 600 € Grundförderung)
- Erwerb eines Altbaus (z. B. max. 600 €)
- Erwerb von kommunalen Bauplätzen (z. B. 10.000 €, Verrechnung mit Grundstückskauf)
- Bebauung von älteren Baulücken (z. B. 2 % der Investitionskosten, Maximalförderung 5.000 €)
- Abriss- und Entsorgungskosten bei ortsbildverträglicher Nachnutzung (z. B. max. 10.000 €)
- Bauberatungen mit ortsansässigem Architekt (z. B. 5 Stunden oder im Wert von max. 500 €; auch als Voraussetzung für Förderung)

Zusätzliche Gewährung von Boni:

- Kinderbonus bei Altbauerwerb oder Erwerb eines kommunalen Bauplatzes (z.B. Erhöhung der Grundförderung um 10 % je Kind)
- Bonus bei denkmalgeschützten Anwesen (z. B. 1.000 €)

(Basis: ausgewählte kommunale Förderprogramme in Bayern, Recherche und Auswertung Baader Konzept)

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Das Förderprogramm ist weniger für Gemeinden mit großem Siedlungsdruck geeignet, da es u.a. auf die Wiedernutzbarmachung von länger bestehenden Bau- und Leerstandspotenzialen im Bestand abzielt. Diese sind in Gemeinden mit Siedlungsdruck aufgrund einer erhöhten Nachfrage in der Regel weniger vorhanden. Es bedarf dort keiner zusätzlichen Anreizwirkung.

Abb. 28: Gebäudesanierung im Oettinger Stadtkern



Foto: Stadt Oettingen

Abb. 29: Gebäudesanierung im Schrattenhofener Ortskern



Foto: Baader Konzept GmbH

Bei der Etablierung des Programmes empfiehlt es sich darauf zu achten, dass der Aufwand der Antragstellung in Relation zur möglichen Fördersumme steht: Ein Anreiz muss gegeben sein. Nur so kann das Förderprogramm einen positiven Effekt zur Innenentwicklung beitragen. Zum Start des Förderprogrammes sollte neben der öffentlichen Bekanntmachung eine zusätzliche Bewerbung beispielsweise auf der Homepage oder in der örtlichen Presse stattfinden. Eine fortlaufende Bewerbung ist empfehlenswert, damit (Um)Bauwillige und Eigentumsbildende die Information zu einer kommunalen Förderung kontinuierlich für ihre Entscheidungsprozesse verfügbar haben.

Je nach Erfolg und Bedarf des Programms gilt es zu bedenken, dass ein (Mehr-) Aufwand für die Verwaltungen durch die Bearbeitung von Förderanträgen besteht. Diesen gilt es abzuschätzen und ggf. gemäß der vorhandenen Kapazität in der Verwaltung entsprechend einzusetzen bzw. personell umzuverteilen. Eine regelmäßige Sensibilisierung für das Thema Bauen im Bestand in unterschiedlichen Medien (Presse, Gemeindeblatt, Bürgerversammlungen, Social Media etc.) kann den Erfolg des Programms erhöhen.

Weiterführende Hinweise / Tipps



- zeitliche Begrenzung mit Evaluierung sinnvoll (ggf. Anpassung Förderbedingungen und Fördersumme, Bilanzierung möglich, sodass ein positiver Effekt zur Außenwirkung entsteht)
- Kombination mit Gestaltungshandbuch/Baufibel möglich (Gestaltungsvorschläge können auch als Voraussetzung für das Förderprogramm zur Förderung regionaltypischer Entwicklung festgelegt werden)

Für private Eigentümer*innen bestehen noch zahlreiche weitere Fördermöglichkeiten, u. a. zur Eigentumsbildung, Schaffung von Mietwohnraum, energetischen Sanierung oder zum altersgerechten Umbau.

Kommunale Projekte zur Wohnraumschaffung können aktuell durch das „Kommunale Wohnraumförderungsprogramm“ der Obersten Baubehörde in Bayern gefördert werden (z.B. Neubau, Modernisierung, vorbereitende planerische Maßnahmen wie Wettbewerbe s. auch Kapitel Ansprechpartner, Fördermöglichkeiten und weiterführende Hinweise).

Erfahrungen aus der Praxis:

In der Gemeinde Deiningen wurden seit dem Projektstart des Förderprogramms im Jahr 2016 elf Anträge gestellt. Voraussetzung für das Förderprogramm ist hier die Inanspruchnahme einer Bauberatung.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit der ILE Mittleres Ries wurde das Förderprogramm in eine BauFibel, die das dorf- und ortsbildgerechte Bauen illustriert, eingebunden. Die Kooperation erlaubte eine kostengünstigere Umsetzung aufgrund einer gemeinsamen Finanzierung und schafft somit einen Mehrwert für alle Kommunen.

Gestaltungsbeirat

Für eine ausgeprägte Identifikation mit unserer Region sorgen die Pflege vieler historische Bräuche, ein ausgeprägtes Vereinsleben, ehrenamtliches Engagement aber eben auch: identitätsstiftende Baukultur! Eine, die sich vom modernen Einheitsbrei abhebt und zu unseren Kommunen passt. Besonders beim anhaltenden Neubauboom müssen wir darauf achten, mit guter Gestaltung zu bauen. Dabei schließen sich Alt und Neu nicht aus. Richtig ist eine Baukultur, die modern ist, aber regionale Bauformen und Materialien nutzt. Eine solche Baukultur muss städtebauliche Verbesserungen herbeiführen und öffentliche Orte mit hohem Aufenthaltscharakter schaffen. Kommunen können dieses Thema beispielsweise mit einem kommunalen Gestaltungsbeirat oder einer Ortsgestaltungssatzung angehen.

Empfehlungen für Kommunen

Das Instrument Gestaltungsbeirat kann auf kommunaler Ebene eingesetzt werden, um einer Vielzahl unterschiedlicher Bedürfnisse in Bezug auf die Stärkung und Aus handlung von Baukultur zu begegnen. Zugleich zeigen sich deutliche Potenziale für einen differenzierten Mehrwert dieser Gremien. Für die Anwendung des Instruments in den Kommunen lassen sich Empfehlungen auf vier Ebenen formulieren.

Einrichtung des Gestaltungsbeirats

Bevor eine Kommune einen Gestaltungsbeirat einrichtet, sollten die Bedürfnisse in Verwaltung, Politik sowie weiteren Anspruchsgruppen und Öffentlichkeit sorgfältig ermittelt werden. Dabei gilt es auch, widersprüchliche Erwartungen und Konflikte zu identifizieren und zu klären. Grundlegende Fragen sind: Was soll der Gestaltungsbeirat leisten? Was soll mit dem Gestaltungsbeirat zukünftig besser erreicht werden, was heute weniger gut möglich ist? Welche baulichen Aufgaben stehen in der Kommune an? Wer soll mit der Arbeit des Gestaltungsbeirats unterstützt werden? Wenn die Zielsetzung geklärt ist, können das Instrument passgenau eingerichtet und auch die Mitglieder entsprechend der anstehenden Aufgaben, ihrer jeweiligen Disziplinen und in ihrer Anzahl ausgewählt werden. Daran anschließend können Sitzungshäufigkeit und Vergütung festgelegt werden.

Durchführung des Gestaltungsbeirats

Beratung und Wissenstransfer sollten in der Arbeit des Gestaltungsbeirats im Vordergrund stehen. Zu Beginn der Arbeit eines Gestaltungsbeirats empfiehlt es sich, mit wenig Öffentlichkeit zu starten, also eher mit öffentlichen Beratungen denn mit eigentlicher Öffentlichkeitsarbeit. Der geschützte Rahmen der Beratung sollte mit Begehungen ergänzt werden, um die Ortskenntnis – besonders für Bei-

räte mit externen Mitgliedern – zu verbessern. Es gilt, der Politik eine klare Rolle zuzuweisen, da sie eine wesentliche Adressatin und Mitstreiterin ist, damit die Arbeit des Gestaltungsbeirats in der Praxis angenommen wird. Wesentlich ist eine konstruktive Zusammenarbeit und zugleich Arbeitsteilung zwischen Gestaltungsbeirat und Verwaltung.

Flankieren mit anderen Maßnahmen

Für den Gestaltungsbeirat ist ein passendes Umfeld wichtig, das mit flankierenden Maßnahmen gestärkt werden kann. Dazu zählt eine ergänzende Öffentlichkeitsarbeit, welche den Gestaltungsbeirat bekannt macht und Erfolge kommuniziert. Zugleich gilt es auszuloten, welches Bedürfnis in der Kommune besteht, öffentlich über Baukultur zu diskutieren oder auch das Thema Baukultur stärker in die Öffentlichkeit zu rücken. Darauf aufbauend können passende Angebote entwickelt und auch Partnerschaften gesucht werden, welche die Arbeit des Gestaltungsbeirats unterstützen und das Gremium zugleich nicht überfordern. Beratungsresistente Architektenschaft und Bauherrschaft könnten an runde Tische gebeten oder in Workshops eingebunden werden. Auch ist es hilfreich, das Selbstbild der Kommune zu schärfen, welches eine wichtige Grundlage ist, um Stadtgestalt und Alltagsarchitektur zu bewahren und fortzuentwickeln. Zugleich sollte der Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen gepflegt werden.

Evaluieren und Fortentwickeln

Organisation, Arbeitsweise und Einbettung des Gestaltungsbeirats sollten in einem passenden Zeitraum reflektiert und im Falle veränderter Aufgaben und Bedürfnisse angepasst werden können. Ein Erfahrungsaustausch zwischen verschiedenen Kommunen sowie mit Verbänden und Initiativen der Baukultur kann dabei unterstützend wirken. Anpassungen sollten als positive Lernprozesse und nicht als Fehler oder Versagen wahrgenommen werden. (Quelle: (BBSR; BMUB 2017, S. 80 f.))





Kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Eine Kommune kann sich aktiv an der Schaffung von Wohnraum beteiligen. Mit Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft können bedarfsgerechte Wohnungen geschaffen werden. Möglich ist der Bau von Wohnungen auf gemeindeeigenem Land und deren Vermietung, wobei insbesondere im ländlichen Raum kleinere Wohneinheiten für ältere Menschen (Barrierefreiheit) oder Ersthaushaltsgründer attraktiv sein können. Eine gezielte und an den Bedarf angepasste Durchmischung der Mieter*innen durch Belegungsvorschriften kann angestrebt werden, die beispielsweise mit Angeboten einer Nachbarschaftshilfe oder einer sozialen Einrichtung (z. B. Tagespflege, Wohngruppen) gekoppelt werden können.

Einer Kommune stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung: Sie kann entweder selbst Wohnungen auf kommunalen Grundstücken bauen oder bereits bestehende Wohnungen und Gebäude ankaufen, ggf. sanieren und sie dann vermieten. Insbesondere in ländlichen Kommunen steht aufgrund des Struktur- und demographischen Wandels ausreichendes Potenzial zur Verfügung (z. B. leerstehende Hofstellen, Schulgebäude, Wohngebäude und Gewerberäume).

Eine Wiedernutzbarmachung von Gebäuden und/oder die Nachverdichtung durch Ersatzneubau und ergänzende Neubauten stellt damit einen wichtigen Gestaltungs- und Steuerungsfaktor in der Gemeindeentwicklung dar (u.a. Auslastung der Infrastruktur, haushälterischer Umgang mit Grundstücken). Nicht zuletzt bietet die Bereitstellung von günstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum einen nicht unerheblichen Standortvorteil für den Zuzug junger Paare und Familien.

Kommunale Wohnungsbestände bieten zudem die Chance Umstrukturierungen und Sanierungen effizient und vorbildhaft anzugehen (z. B. energetische Sanierung, Quartiersentwicklung).

Voraussetzungen und erste Schritte

Um kommunalen, bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen zu können, muss Klarheit über die Bevölkerungsstruktur, Bestandssituation und die Nachfrage bestehen. Die flächendeckende Erfassung der Innenentwicklungspotenziale (Innenentwicklungskataster, Flächenmanagement-Datenbank) schafft hier eine wichtige Informationsgrundlage über vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand.

Abb. 30: Beispiel Neubau einer Begegnungsstätte für Jung und Alt mit u.a. ambulant betreuten Sozialwohnungen und Arztpraxis durch das Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Kirchanschöring



Quelle: Baader Konzept GmbH

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft bedingt eine hohe politische Akzeptanz aufgrund des vergleichbar großen organisatorischen (Wohnungsbau, Vermietung, Überprüfung der Belegungsvorschriften) sowie finanziellen Aufwands (Land- bzw. Gebäudekauf, Baukosten, ggf. Sanierungskosten) der Gemeinde. Gleichzeitig bleiben die Immobilien im Eigentum der Kommune, generieren ggf. Wertzuwachs und sichern langfristig Mieteinnahmen. Dennoch sind niedrige Rendite ggf. durch eine fehlende Kostendeckung ein Risiko für den kommunalen Haushalt. Um die Aufgaben und Risiken auf mehrere Schultern zu verteilen und die Themen Bestandspflege und Wohnraumschaffung gemeinsam anzugehen, bietet sich Kooperation mit Nachbarkommunen an mit dem Ziel der Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft (s. auch Kapitel Ansprechpartner, Fördermöglichkeiten und weiterführende Hinweise).



Revolvierender Bodenfonds

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Für den Kauf oder die Bebauung von Grundstücken und Gebäuden kann eine Kommune auch einen revolvingen Bodenfonds einführen. Im kommunalen Haushalt werden Mittel zum gezielten Erwerb und zur Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich bereitgestellt. Später werden diese, beispielsweise zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen Wohnraum weiterveräußert, wodurch Einnahmen generiert werden können. Diese stehen dann zweckgebunden als Sondervermögen für neue Maßnahmen zur Bodenbevorratung und zum Grunderwerb zur Verfügung. Alternativ kann eine vollständige Herauslagerung aus dem Haushalt (Eigengesellschaft oder -betrieb) eine Möglichkeit zur Umsetzung sein (Dransfeld/Hemprich 2017, S. 46, 81) Der Bodenfonds refinanziert sich somit selbst, was als revolving bezeichnet wird.

Die Kommune kann durch diesen Zwischenerwerb die Ortsentwicklung durch den Ankauf strategisch wichtiger Innenentwicklungspotenziale (zentral, ortsbildprägend, bedeutsam für weitere Entwicklungen) steuern und zeitnah bebauen oder entwickeln. Auch bei zersplitterten Grundbesitz, unpraktischen Grundstückszuschnitten und einer Vielzahl von Eigentümern kann ein (Teil-) Ankauf von Grundstücken mittel- bis langfristig gesehen einen ersten Schritt zur Entwicklung eines größeren Areals sein. Zusätzlich können die angekauften Grundstücke als Tauschflächen zur Mobilisierung anderer Innenentwicklungspotenziale dienen. Es kommt auch vor, dass Eigentümer mit dem Verkauf ihrer Flächen überfordert sind und daher der Gemeinde für die Entwicklung der Fläche dankbar sind. (BBSR 2020, S. 20)

Voraussetzungen und erste Schritte

Wesentliche Voraussetzung für die Einführung eines revolvingen Bodenfonds ist die Bereitstellung kommunaler Haushaltsmittel. Dafür ist in Abhängigkeit der Leistungsfähigkeit und des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde die Zulässigkeit und die Tragfähigkeit eines Fonds im Einzelfall zu prüfen. Steuerrechtliche Fragen zur Vermeidung von steuerlichen Mehrbelastungen des Sondervermögens sind zu klären (Bayerischer Landtag 2020).

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Ein revolvingender Bodenfonds ist langfristig angelegt, wodurch die zweckgerichtete Verwendung der erzielten Gewinne zum weiteren gezielten Ankauf und der Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen maßgeblich sind. Dies ist jedoch stark von der Haushaltssituation abhängig, da für den Bodenfonds Mittel bereitgestellt werden müssen.

Kommunen mit angespannter Finanzlage fehlt daher oft eine Grundlage, da die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben gewährleistet sein muss und eine Überschuldung zu vermeiden ist. Zudem besteht eine „Gefahr“ aufgrund der revolvingenden Komponente, da die erzielten Erlöse im Fonds attraktiv für eine Schuldentilgung im Gemeindehaushalt insgesamt sind, welche dann nicht mehr für weitere Ankäufe und Projekte der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Praxisbeispiel Interkommunaler Innenentwicklungsfonds (KIF)

Neue Perspektiven bietet ein gemeindeübergreifender Ansatz, indem mehrere Kommunen zusammen einen Fonds gründen und anhand eines Qualitätskriterienkataloges Projekte der Innenentwicklung finanzieren. Dabei kann es sich um investive Maßnahmen wie die Sanierung eines bedeutsamen Gebäudes oder nichtinvestive Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit oder Umnutzungskonzepte handeln.

Die Landkreise Nienburg/Weser und Gifhorn nutzen dieses Instrument bereits.

Landkreis Nienburg/Weser 2019, unter: www.kif-innovativ.de

Weiterführende Hinweise / Tipps



Eine Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Aufgabe, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Zu diesem Zweck ist auch eine aktive Bodenvorratspolitik möglich, sofern die Einnahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung und den Wohnungsbau eingesetzt werden (nicht zu Spekulationszwecken oder zur Erfüllung gemeindefremder Aufgaben).

Bürgergenossenschaft und -verein

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Bürgergenossenschaften tragen sich aus der Idee einer gemeinschaftlichen Aufgabenbewältigung zur Erreichung eines Zieles, das alleine nicht zu bewältigen wäre. Sie organisieren und unterstützen das Miteinander und haben konkrete Auswirkungen auf Kommunen. Genossenschaften agieren als Unternehmen, das gemeinsam und demokratisch von ihren Mitgliedern geführt wird. In der Genossenschaft wird Bürgerbeteiligung gelebt.

Die 7 Grundsätze von Genossenschaften

(„Statement on the Co-operative Identity“ der International Co-operative Alliance – ICA 2018):

- Freiwillige und offene Mitgliedschaften
- Demokratische Mitgliederkontrolle
- Ökonomische Partizipation der Mitglieder
- Autonomie und Unabhängigkeit
- Ausbildung, Fortbildung und Information
- Kooperation mit anderen Genossenschaften
- Vorsorge für die Gemeinschaft

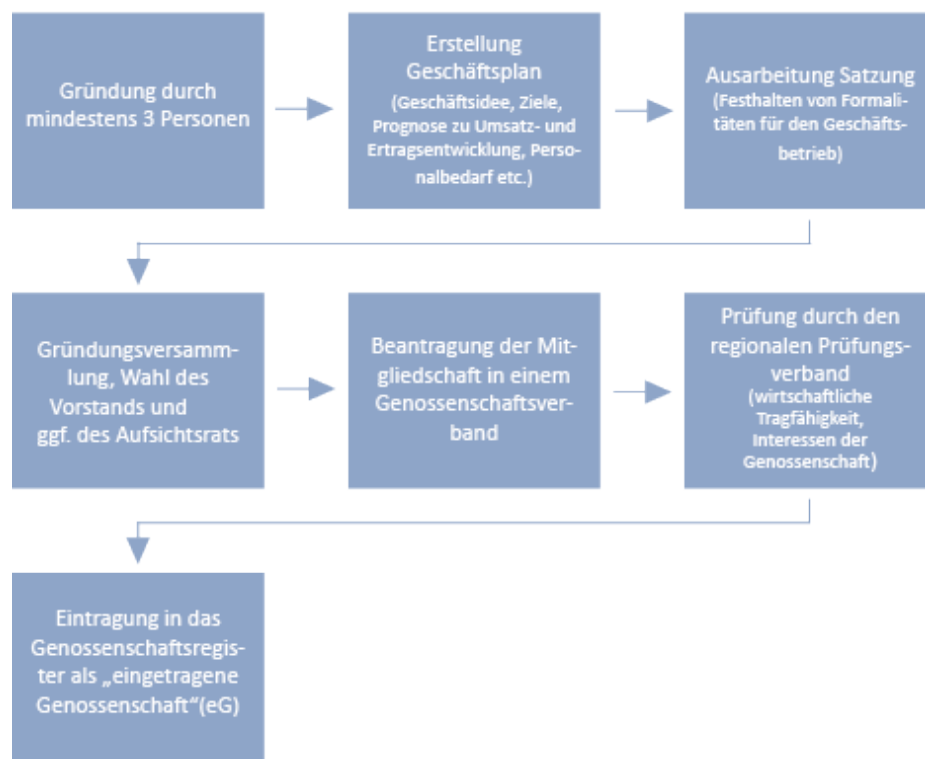
www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity

Voraussetzungen und erste Schritte

Genossenschaften können in allen gesellschaftlichen Lebensbereichen gegründet werden. Neben Genossenschaften für Mobilität, Kultur- und Freizeitgenossenschaften oder zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf kann es für Dorfläden, Gasthäuser, Dorfentwicklung oder Wohnungsbau geben. Damit wird die gemeindliche Entwicklung trotz fehlender finanzieller oder personeller Mittel einer Kommune gestärkt und Standortvorteile geschaffen. Eine Wohnungsbaugenossenschaft kann beispielsweise Grundstücke oder Gebäude im Ort ankaufen, mit Hilfe der Genossenschaftsmitglieder aufwerten und anschließend wiederverkaufen oder als Alternative für den individuellen Immobilienkauf selbst gemeinschaftlich nutzen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels können so z. B. altengerechte Wohnformen vor Ort entstehen, indem sich die möglichen Bewohner*innen und/oder deren Angehörige, Pflegedienstleistern und Privatpersonen zusammenschließen. Das hat den Vorteil, dass die Senioren die notwendigen Pflege- und Betreuungsleistungen, aber auch hauswirtschaftliche Unterstützungsdienstleistungen in genossenschaftlicher Kooperation bedarfsgerecht erhalten und sie in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Jedes Genossenschaftsmitglied hat ein Mitspracherecht.

Durch das Engagement der Bürger*innen entsteht eine größere Verbundenheit und Identifikation mit den Projekten. Zudem können die Projekte Impulse zur Aufwertung in der Nachbarschaft geben und tragen maßgeblich zur Wertschöpfung und Attraktivität in der Region bei. (Henger 2020 und DStGB 2020).

Abb. 31: Voraussetzungen und erste Schritte zur Gründung einer Genossenschaft



Entscheidend für die Gründung einer Genossenschaft sind engagierte Schlüsselpersonen in Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft mit dem Wunsch nach wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Veränderungen. Die Genossenschaftsanteile bilden das Eigenkapital des geschaffenen Unternehmens. Durch das Eigenkapital und den laufenden Geschäftsbetrieb finanziert sich die Genossenschaft.

Praxisbeispiel:

In Münnerstadt hat sich zur Revitalisierung aller Stadt- bzw. Ortskerne die Münnerstadt eG gegründet, die den Kauf, die Sanierung und Wiederbelebung von Immobilien durch Verkauf und Vermietung betreut. Zudem kann für Eigentümer, die sich dazu nicht in der Lage sehen und z. B. (wieder) vermieten wollen, die Sanierung übernommen und in Rechnung gestellt werden.

Abb. 32: Broschüre Bürgergenossenschaft



Weitere gute Beispiele aus der Praxis:

Die Ammersee Denkerhaus eG in Dießen am Ammersee stellt Coworking-Spaces inkl. Büroräume und Bürodienstleistungen für eigenständiges Arbeiten bereit und organisiert und verwaltet diese (Ammersee Denkerhaus eG, unter www.ammersee-denkerhaus.de/).

Die Genossenschaft Leutkircher Bürger-Bahnhof hat den leerstehenden Bahnhof gekauft, renoviert und mit zahlreichen Nutzungen wiederbelebt (Leutkircher Bürger-Bahnhof eG, unter www.leutkircher-buergerbahnhof.de)

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Eine Genossenschaft als Kombination von Demokratie und Unternehmertum lebt vom Engagement und dem Gemeinschaftsgefühl der Mitglieder. Sie tragen damit zum Erhalt der Daseinsvorsorge und der Strukturen im ländlichen Raum bei und sollten durch die Kommunen unterstützt werden. Zum Beispiel kann die Kommune Wohnungsgenossenschaften, die Gebäude im Ort erwerben möchten, unterstützen, indem sie als Kontakthersteller und Vermittler bei Kauf oder ggf. späterem Verkauf zwischen Genossenschaft und Immobilieneigentümer agiert.

Die Zielsetzung der Mitglieder muss mit der Zielsetzung der Genossenschaft übereinstimmen. Zudem sollten die steuerrechtlichen und versicherungsrechtlichen Anforderungen früh in die Planungen eingebunden werden. Die Gründung einer Genossenschaft erfordert eine gut durchdachte Planung mit einem ausreichenden Zeithorizont. Andernfalls besteht eine Gefahr für die wirtschaftliche Basis und es können teure Nachfinanzierungen notwendig werden.

Praxistipp:

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt mit ihrer Wohneigentumsförderung Kredite bis zu 50.000 Euro für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung (Kredit 134).

Weiterführende Hinweise / Tipps

Bei allen Schritten der Genossenschaftsgründung steht der regionale Prüfungsverband des Genossenschaftsverbandes Bayern e.V. beratend zur Seite (www.gv-bayern.de). Er gibt u.a. Hilfestellung für Genossenschaftsgründer in Form von Checklisten, Broschüren zur Gründung oder konkreten Ansprechpartnern. Im Jahr 2017 wurde das Genossenschaftsrecht zugunsten kleinerer Genossenschaften (weniger als 20 Mitglieder) reformiert, wodurch ein Bürokratieabbau und eine erhöhte Transparenz stattfindet. Die Anpassungen beziehen sich zum Beispiel auf Erleichterungen bei der Pflichtprüfung für Genossenschaften und die Möglichkeit von Mitgliederdarlehen. Genossenschaften mit weniger als 20 Mitgliedern können zudem auf einen Aufsichtsrat verzichten und den Vorstand lediglich mit einer Person besetzen.

s. DStGB 2018 und Genossenschaftsverband Bayern 2016

Bürgervereine

Bei der Verwirklichung der Ideen und der Verfolgung der Interessen der engagierten Gründer muss die Prüfung der geeigneten und sinnvollen Rechtsform des Vorhabens erfolgen. Die unterschiedlichen Möglichkeiten aber auch Grenzen der jeweiligen Rechtsform gilt es gegeneinander abzuwägen. Neben der Gründung einer Genossenschaft besteht die Möglichkeit zur Gründung eines eingetragenen Vereins, um gemeinsam ideelle Zwecke zu verfolgen. Im Gegensatz zur Genossenschaft dürfen Vereine keinen wirtschaftlichen Zweck verfolgen. Für die Vereinsgründung sind mindestens sieben Mitglieder und die Eintragung ins Vereinsregister erforderlich. Die Finanzierung erfolgt über Mitgliedsbeiträge. Sowohl bei der Genossenschaft als auch beim Verein haben die Mitglieder grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten. Der Verein unterliegt jedoch mit der Ausnahme der Rechnungsprüfung keiner gesonderten Prüfung. (Genossenschaftsverband Bayern e.V. 2016)





Erbbaurecht auf kommunalen Grundstücken

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Das Erbbaurecht bezeichnet ein Nutzungsrecht an Boden auf einem fremden Grundstück, das sich nicht im Eigentum des Nutzers, dem sogenannten Erbbauberechtigten, befindet. Auf diesem Grundstück kann der Erbbauberechtigte Gebäude errichten, für das ein Erbbauzins an den Grundstückseigentümer, z. B. die Kommune, bezahlt wird. So kann in der Gemeinde z. B. Wohnraum geschaffen werden, ohne dass sie Grundstücke veräußern muss. Die Kommune hat außerdem zusätzliche Einflussmöglichkeiten durch Zustimmungsvorbehalte (§§ 5-7 ErbbauRG). Zum Beispiel kann durch Nicht-Zustimmung verhindert werden, dass sich ein Gewerbe ansiedelt, das nicht gewünscht ist oder eine Weiterveräußerung oder Belastung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten abgewendet werden (Nagel 2016). In Deutschland befinden sich rund 5 % aller Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken. Eigentümer sind überwiegend gemeinnützige Einrichtungen oder die Kirche (Deutscher Erbbaurechtsverband 2020).

Das Erbbaurecht kann insbesondere für einzelne Bauwillige oder Initiativen mit wenig Eigenkapital interessant sein, da lediglich Kosten für den Hausbau und den jährlich zu zahlenden Erbbauzins anfallen. Die Kosten für das Grundstück entfallen. Der Erbbauzins wird jährlich für die Dauer des festgelegten Nutzungsrechts (in der Regel 75 bis 99 Jahre) fällig. Dabei entspricht die Höhe des Zinses in etwa 2 bis 6 % des Bodenwertes (Deutscher Erbbaurechtsverband 2020, S. 8



Erbbaurecht – Vorteile für die Gemeinde

- Regelmässige und langfristige Einnahmen
- Verhinderung von Bodenspekulation
- sichert die Bodenbevorratung und damit die Umsetzung von langfristig geplanten Maßnahmen in Rahmen des kommunalen Flächenmanagements
- erlaubt Anpassungsmöglichkeiten an gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen, die sich in veränderten Wohn- und Infrastrukturbedarfen niederschlagen (z. B. für kostengünstigen Wohnraum, für Mietwohnungen)

kurzum: sichert effiziente Siedlungsentwicklung (Nagel 2016)

Voraussetzungen und erste Schritte

Sollte sich eine Gemeinde für die Vergabe von Erbbau-rechten entscheiden, muss sie dafür Flächen bereitstellen. Das Erbbaurecht wird nach der Einigung der Modalitäten (z. B. Erbbauzins, Laufzeit, Wertsicherungsklausel, Zweck und Nutzung des Erbbau-rechtes) im Grundbuch (Erbbaugrundbuchblatt) eingetragen, da es wie eine Grundstückskaufvertrag wirkt. Bei der Bebauung durch den Erbbauberechtigten ist zu beachten, dass bei Vorliegen eines Bebauungsplans dessen Vorgaben erfüllt werden müssen.

Der Erbbauzinssatz für Wohngebäude darf frühestens alle 3 Jahre angepasst werden (§ 9a ErbbauRG). Nähere Regelungen können in einer „Anpassungsklausel“ vertraglich vereinbart werden. In Deutschland ist eine Anpassung des Zinssatzes in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex üblich.

Beispielrechnung Erbbauzinssatz:

Grundstücksfläche: 500 qm
Bodenwert: 100 € / qm
Vereinbarter Erbbauzinssatz: 3,1 %

Jährlicher Erbbauzinssatz:
 $500 \text{ qm} \times 100 \text{ €/qm} \times 3,1 \% = 1.550 \text{ €}$

Es kann auch ein bereits bestehendes Erbbaurecht erworben werden. Dabei gilt es die restliche Dauer des Rechts, die Höhe des Erbbauzinses, die vereinbarten künftigen Steigerungen und die Handhabung nach Ablauf des Vertrages (Verlängerung oder Entschädigung) zu berücksichtigen. Für die Weiterveräußerung ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten

Ziele, Aufgaben und Vorteile

Ältere Einfamilienhausgebiete der 1950er, 60er und 70er Jahre stehen vor einem großen Umbruch. Sie sind geprägt vom zunehmenden Alter der Bewohner, einem Fortzug der Kinder und einem steigenden Sanierungsbedarf der Gebäude. Gleichzeitig werden die Quartiere insbesondere den Bedürfnissen der älteren Bewohner*innen in Bezug auf den Gebäudebestand, die Quartiersstruktur sowie den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen nicht mehr gerecht. Häufig werden die Einfamilienhäuser nur noch von einer Person bewohnt oder es treten bereits Leerstände auf. Ein Generationswechsel, der zur Verjüngung des Quartiers beitragen würde, findet, wenn überhaupt, nur vereinzelt oder sehr langsam statt.

Die Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete ist deshalb ein wichtiges - wenn auch bisher wenig beachtetes - Handlungsfeld der Innenentwicklung, sodass gleichzeitig die Baulandneuausweisungen auf der „grünen Wiese“ verringert werden können. Es gilt, diese Gebiete konkurrenzfähig zu den Neubaugebieten am Siedlungsrand zu gestalten, sodass eine attraktive Alternative im Bestand geschaffen wird.

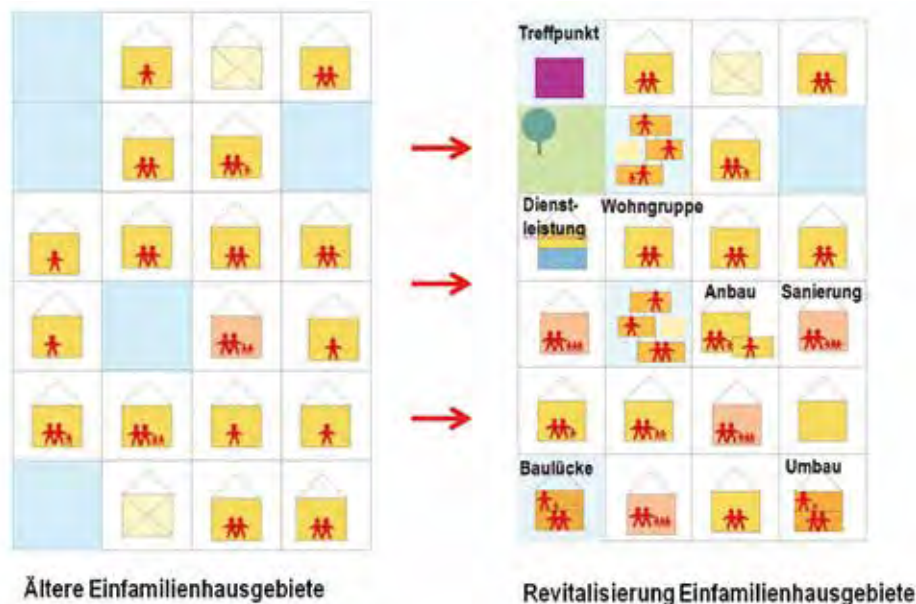
Ein Handlungsansatz zur Revitalisierung besteht beispielsweise darin, den älteren Bewohnern möglichst lange ein eigenständiges Leben zu ermöglichen und das Wohnraumangebot an die unterschiedlichen Wohnansprüche anzupassen bzw. zu optimieren. Dieser Umstand gewinnt vor dem prognostizierten Hintergrund, dass zukünftig bis zum Jahr 2040 rund 78% der Haushalte 1-2-Personenhaushalte sein werden, weiter an Bedeutung (Statistisches Bundesamt 2020, S. 13). Die Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete bietet zahlreiche Vorteile für die Gemeinde:

- Sanierung und Aufwertung des Gebietes und des öffentlichen Raums inkl. Freiraum und Ortsbild
- Innenentwicklung und damit Fläche und Kosten für Neubaugebiete sparen
- Erneuerung und effiziente Auslastung der technischen Infrastruktur
- Realisierung neuer Wohnangebote und -formen (kleinere Wohneinheiten und Raum für neue Wohnformen wie Hausgemeinschaften oder betreute Wohngemeinschaft für Ältere, z. B. durch Neubau auf Baulücke, Verbindung/Zusammenlegung von Einzelhäusern, Anbauten)
- Neue Chancen für Familien und Umbauwillige auf dem Wohnungsmarkt

Voraussetzungen und erste Schritte

Maßnahmen zur Revitalisierung älterer Einfamilienhausgebiete sind auf die Beteiligung der Anwohner*innen angewiesen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Quartier aufzuwerten und selbstbestimmt u.a. auch im Alter dort leben zu können, bedürfen der Bewusstseinsbildung. In älteren Quartieren ist die Freude groß z. B. über eine Bewohnerversammlung den Austausch und die Nachbarschaftshilfe zu beleben. (Baader Konzept GmbH; Planungsbüro Skorka 2016). Die Kommune fungiert dabei als Initiator, Moderator oder ggf. Projektträger. Sie muss dabei nicht allein die aktive Rolle übernehmen – viele kompetente Personen und Institutionen vor Ort können einen Beitrag liefern. Handlungsansätze für die Anpassung von Einfamilienhausgebieten können je nach Bedarf, geplantem Aufwand und kommunalpolitischer Zielsetzung gewählt werden.

Abb. 33: Positive Effekte der Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten



Kurze Vorabanalyse durch Kommune (Altersstruktur, Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Leerstände, öffentliches Umfeld, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, ÖPNV usw.)

Bewohner*innen-Veranstaltung und Hinzuziehen wichtiger „Quartiersfachleute“, z. B. Siedlerverein, Kirche, Pflegedienst, Nahversorger usw.; ggf. Bildung einer Arbeitsgruppe

Bestandsaufnahme und Beauftragung Integriertes Handlungs- bzw. Quartierskonzept als Rahmenplan und Leitbild

Beauftragung fachliche Beratung zu Teilaspekten (z.B. Workshop, Beratergespräche)

Umsetzung zentraler Schlüsselprojekte (z.B. Gestaltung öffentlicher Raum, Beratung für Hauseigentümer), ggf. Überarbeitung Bebauungsplan

Quelle: Baader Konzept GmbH und Planungsbüro Skorka 2014

Anpassung von Bebauungsplänen

In Gebieten mit alten Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit zur Überplanung des Bestandes mit dem Ziel, eine Nachverdichtung mit Erhöhung des Baurechts zu erreichen. Ein neuer, zukunftsorientierter und an den Bedarf angepasster Bebauungsplan löst damit einen alten, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan mit einer oftmals unwirtschaftlichen Bebauung ab (z. B. ursprünglich vorgesehene Bungalows der 70er Jahre mit großem Grundstück). Die Überplanung kann so eine mobilisierende Wirkung auf das Gebiet oder den gesamten Ort entfalten, da so moderne Ansprüche und eine angepasste Maßstäblichkeit umgesetzt werden. Durch die Überplanung des Bestandes kann eine höhere städtebauliche Dichte, angelehnt an den ursprünglichen Charakter des Ortskerns erreicht werden. Dies wäre beispielsweise mit Baurecht nach § 34 BauGB nicht möglich. Die Mitgestaltung der Gemeinde durch die Überplanung des Bestands kann durch eine plansichernde Veränderungssperre nach § 14 BauGB verstärkt werden (Simon 2016).

Vor der Überplanung sind Entschädigungspflichten nach § 42 BauGB gegenüber dem Grundstückseigentümer zu beachten (z. B. bei der Rücknahme von Baurecht; in den meisten Fällen erfolgt bei der Erneuerung alter Bebauungspläne in Siedlungsgebieten jedoch eine Ausweitung des Baurechts).

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Mit einer konzertierten Aktion, bei der neben der Kommune zahlreiche andere Akteure als „Quartiersexperten“ und Bewohner*innen beteiligt sind, kann die Aufwertung und Belebung der Gebiete angestoßen werden.

Neue gemeinsame Aktivitäten der Bewohner*innen sind möglich und der Zusammenhalt wird (wieder) gefördert. Bei der Aufwertung der Siedlungsgebiete können zudem Synergieeffekte genutzt werden, indem z. B. bei einer anstehenden Sanierung des Kanalsystems in den Straßen gleichzeitig auch der öffentliche Raum aufgewertet und neu gestaltet wird (Barrierrefreiheit, Begegnungs- und Spielzonen etc.). Eine wieder belebte, altersgemischte gute Nachbarschaft bereitet das Fundament für selbstbestimmtes Leben im Alter und niederschwellige Hilfe der Generationen untereinander.

Weiterführende Hinweise / Tipps



Bayerische Staatsregierung 2015:

Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft!

Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen.

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/broschuere_aeltere_efh-gebiete.pdf

Abb.34: Erneuerungsbedürftige Einfamilienhaussiedlung



Quelle: Baader Konzept GmbH

Folgekostenschätzer für Neubaugebiete

Ziele, Aufgaben und Vorteile

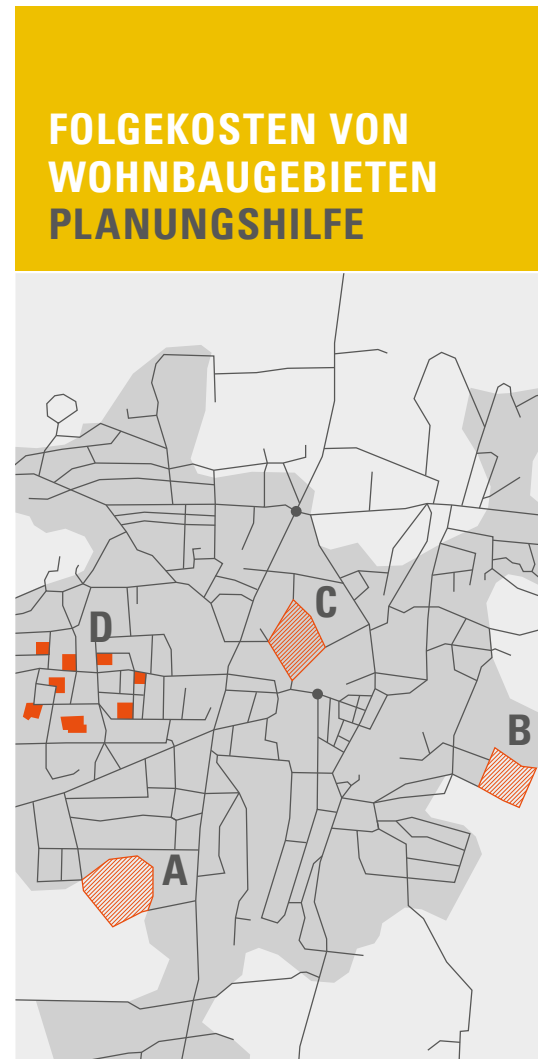
Die Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr beträgt in Bayern durchschnittlich 10,8 ha pro Tag (Stand 2019, StMUV 2020). Vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung und im Hinblick auf den Klimaschutz ist dieser Wert immer noch zu hoch. Neben ökologischen und sozialen Auswirkungen hat die Ausweisung von Wohnbauland auf der grünen Wiese auch erhebliche ökonomische Folgen. Die Bauflächenkonkurrenz auf der bislang grünen Wiese steht oftmals in unmittelbarer Konkurrenz zu den Bemühungen Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zusätzlich zu den Kosten für Planung und Errichtung der Infrastruktur entstehen mittel- und langfristige Folgekosten. Diese belasten dauerhaft, also jahrzehntelang und in erheblichem Maße die Kommunen sowie die Bürger als Grundstückseigentümer und als Tarifkunden der immer weiter verzweigten Infrastrukturnetze. Dies gewinnt durch die vielerorts stagnierende bzw. schrumpfende Bevölkerung aufgrund gesteigerter Pro-Kopf-Kosten bei einer gleichzeitig fehlenden Auslastung der Infrastruktur zunehmend an Bedeutung und kann sich negativ auf den kommunalen Haushalt auswirken. Zu beachten ist, dass die Altersgruppe der Bauwilligen zwischen 30 und 45 Jahren zukünftig weiter abnehmen wird.

Die wirtschaftliche Auslastung vorhandener, kompakter Siedlungsstrukturen, die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie energieoptimierte Planungen sollten daher mehr denn je eine übergeordnete Rolle in der kommunalen Siedlungsentwicklung und damit bei einer Reduzierung der Folgekosten spielen. Vor diesem Hintergrund wird es immer wichtiger, die Folgekosten neuer Wohnbaugebiete im Vorfeld zu analysieren und die Ergebnisse in die Planungs- und Abwägungsprozesse einfließen zu lassen.

Mit dem kostenlos zur Verfügung stehenden „Folgekostenschätzer“ kann frühzeitig abgeschätzt werden, in welcher Höhe und in welchem Zeitraum diese Kosten anfallen und welcher Anteil dabei auf Gemeinde, Grundstücksbesitzer und die Allgemeinheit entfällt.

Abb. 35: Planungshilfe Folgekosten von Wohnbaugebieten



Quelle: Oberste Bayerische Baubehörde

Der Folgekostenschätzer liefert eine erste Abschätzung aller Kosten einer Wohngebietsplanung und einen nachvollziehbaren Kostenvergleich unterschiedlicher Entwicklungsflächen und -möglichkeiten (erstmalige Herstellung und Erschließung, Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung).

In der Verwaltung kann er u.a. für Folgendes von Nutzen sein:

- Aufzeigen der Folgekosten für Verwaltung, Gremien (Argumente, Zahlen)
- Aufzeigen der Kostenrelation Außenentwicklung / Innenentwicklung
- Vergleich von verschiedenen Baugebieten
- Vergleich von verschiedenen Varianten eines neuen Baugebietes während des Entwurfprozesses
- Darstellung der Höhe der Kosten, die auf die Anwohner umgelegt werden können
- Transparenz in der öffentlichen Diskussion

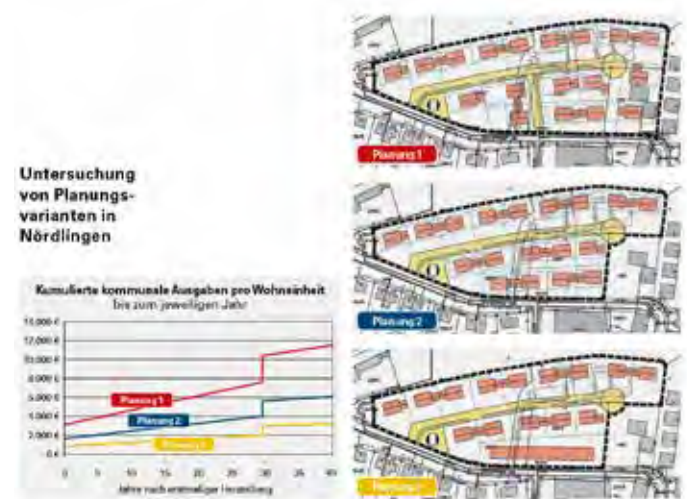
Eine Sensibilisierung der Verwaltung für das Thema Folgekosten findet in der Regel während des Arbeitsprozesses und der Anwendung des Folgekostenschätzers statt. Einen wichtigen Aspekt stellt dabei auch die Zusammenarbeit der Planung mit der Kämmerei dar, da die Anwendung des Folgekostenschätzers eine ämterübergreifende Zusammenarbeit und eine frühzeitige gemeinsame Auseinandersetzung mit Folgekosten erfordert.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Die Erfolge der Modellrechnungen sind stark abhängig von der in die Eingabe und die Auswertung eingebrachten Arbeitsleistung, dem Erfahrungshintergrund und dem eigenen Interesse des Bearbeiters. Daher empfiehlt sich das Vier-Augen-Prinzip, um alle planerischen Grundeingaben richtig zu erfassen und zu analysieren. Zudem sollte ausreichend Zeit für die zur Einarbeitung in die Thematik und die Bearbeitung eingeplant werden. Dies gilt in besonderer Weise für die Erfassung eigener Kostenwerte durch externe Dienststellen oder von außerhalb (z. B. Stadtwerke, Telekommunikation).

Der Folgekostenschätzer kann nur dann einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten, wenn er in integrative Planungen eingebunden ist und die Ergebnisse entsprechend genutzt werden. Bei Planungsentscheidungen kann nicht nur der finanzielle Aspekt das alleinige Kriterium der Entscheidungsfindung für das für und wider eines neuen Baugebietes sein. Es gilt auch die Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die städtebauliche Qualität und auch eine bürgerschaftliche Akzeptanz zu betrachten (StMI/StMUV 2014).

Abb. 36: Beispiel für Untersuchung von Planungsvarianten



Quelle: Stadt Nördlingen

Weiterführende Hinweise / Tipps



Download kostenloser Folgekostenschätzer Bayern
www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaezter/index.htm





4. Exkurse

Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Vermarktung innerörtlicher Potentialflächen und Gebäude – Vermarktungsworkshop

Abb. 37: Werbeplakat für die Vortragsreihe "Ortskern aktiv!" des Konversionsmanagements



Gestaltung: Stefanie Fieger

Als zentraler Baustein in der Reaktivierung von innerörtlichen Leerständen und Brachflächen gilt die Vermarktung ebendieser Potentiale. Dafür gibt es unterschiedlichste Kommunikationskanäle, gute Beispiele und ausgearbeitete Strategien. Kommunen rufen mittlerweile die Eigentümer*innen öffentlich zum Verkauf auf, denn es ist eindeutig, dass eines der größten Hemmnisse der Innenentwicklung die fehlende Verkaufsbereitschaft ist. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, dass hier eine adäquate und zielführende Sensibilisierung der Gesellschaft stattfindet.

Bereits am 22.03.2018 fand für die Kommunen im Landkreis Donau-Ries, sowie für die bayerischen Regional- und Konversionsmanagements der Workshop „**Vermarktung der Innenentwicklungspotenziale – Strategien und gute Beispiele**“ statt. Neben fachlichem Input regionaler und überregionaler Experten wurde vom begleitenden Planungsbüro Baader Konzept ein Impuls vorgetragen.

Nach der Bestandsaufnahme von Innenentwicklungspotenzialen steht als wesentliche Herausforderung die **Kommunikation mit den Eigentümern** sowie – falls es die Ausgangslage erlaubt – die **Vermarktung der Immobilien** an. Im Vermarktungsworkshop sollte deshalb neben mehreren Fachvorträgen in kleinen Gruppenmeetings der Austausch zwischen den Teilnehmern gefördert und Erfahrungen und Handlungsbedarf beim Bauen im Bestand und bei der Vermarktung von Immobilien besprochen werden. Es folgten eine Situationsanalyse für den Wohnungsmarkt im Landkreis Donau-Ries sowie ein Vortrag zum Thema „Privat verkaufen leicht gemacht“. Eine anschließende Diskussion sowie der Ausblick auf den weiteren Verlauf des Projektes beendeten den Workshop.

Abb. 38: Zeitungsbericht zum geringen Bauplatzangebot

Schwierige Suche nach Bauland

Wohnen Bauplätze sind in Harburg und den Ortsteilen heiß begehrt, doch es mangelt flächendeckend am Angebot. Die Kommune bemüht sich um neue Möglichkeiten

VON SUSANNE KLÖPPER

Harburg Der Wunsch nach einem Eigenheim in Harburg und seinen Stadtteilen ist auch wie vor groß. Sich zu Hause im Ortsteil nahe der Familie niederzulassen, scheint für viele Bürger ein großer Wunsch zu sein. Die günstigen Grundstückspreise und die attraktive Lage locken hinkommende Menschen aus dem Umland an. Doch der Kommune fehlt es momentan in allen Ortsteilen an Bauplätzen. „Bei der Stadt melden sich sehr viele Interessenten“, sagt Bürgermeister Christoph Schmidt. Aktuell sei der Kernstadt seien es aktuell 15 Anfragen.

Viele junge Personen und Familien seien momentan auf der Suche. Die Stadt Harburg mit ihren zehn Ortsteilen möchte Schmidt zufolge die Suche attraktiv sein. Auf längere Sicht könnte die Kommune mit so das „Ausleben der Dörfer“ verhindern, erklärt Schmidt. Man sei bereit, am gesamten Stadtgebiet weitere Bauplätze zu erschließen und die innerörtliche Nachverdichtung weiter voranzubringen. Dies gestaltet sich jedoch kompliziert.

Als „sehr schwierig“ bezeichnet Bürgermeister Schmidt die Situation in Harburg. Die topografische Lage zwischen Würzburg und Jurahängen ist ein Problem. In der Kernstadt gebe es aktuell 30 erschlossene Bauplätze, also Grundstücke, die an das öffentliche Straßennetz, Strom, Wasser, Abwasser und gegebenenfalls Gas angeschlossen sind. Doch die Privatigentümer hätten keine Absichten, in absehbarer Zeit zu bauen oder ihre Grundstücke zu verkaufen.

Das Gebiet „Krautgarten“ könnte möglicherweise bald weiter erschlossen werden. In den vergangenen Jahren wurden zumindest einige Gartenanlagen in Bauplätze umgewandelt. Weitere Flächen hat die Stadt mittlerweile gekauft, doch es fehlen dem Bürgermeister zufolge noch zwei bis drei Grundstücke, um zumindest die Zufahrtsstraße dort hin bauen zu können. Weitere Gespräche seien in den kommenden Wochen mit den Besitzern geplant.

In Mühlheim sollen in Kürze etwa 17 Bauplätze entstehen. Die Erschließung des Hauptorts „Wahlheim“ sei ebenfalls „sehr schwierig“. Wegen archaischer Bodenuntersuchungen verzögern sich die Arbeiten um einige Monate. Nachdem es keine Funde gegeben hatte, wird nun am Hauptort und an den Hausanschlüssen gearbeitet. Um die Anwohner der angrenzenden Siedlung vom Hausstellungsverkehr zu entlasten, wurde vorübergehend eine Baustraße geschaffen.

Das Baugelände in Großschneitz wird nun erschlossen, nachdem sich die Arbeiten wegen archaischer Funde um ein Jahr verzögert hatten (wie berichtet). Hauptort und Hausanschlüsse sind bereits fertig. Je nach Witterung werden Schmidt zufolge die Trinkwasserleitungen bis in etwa drei Wochen fertig. In dem Gebiet sollen 20 Bauplätze entstehen.

In Hopfingen wird derzeit untersucht, ob das Baugelände „Blindbuckel“ verwirklicht werden kann. Die möglichen zehn Bauplätze wären zentral gelegen und würden sich laut Bürgermeister gut ins Ortsbild einfügen. Für diese Untersuchungen ist unter anderem ein Lärmgutachten aufgrund der nahen Bundesstraße notwendig.

In Ebernbergen und Maunau befindet sich die Stadt aktuell in Gesprächen mit Grundstückseigentümern. Günstigeres dazu sagen möchte Schmidt derzeit nicht, aber er fügt hinzu: „Wir sind optimistisch, auch dort weitere Bauplätze anbieten zu können.“

Bürgermeister appelliert an Grundstückseigentümer

Schmidt appelliert an die Bürger, Stadtrat, Verwaltung und es als Bürgermeister setzen sich stark dafür ein, Möglichkeiten im gesamten Stadtgebiet zu schaffen. Das Ziel aller müsste es sein, dass das Stadtgebiet auch in Zukunft ein attraktiver Wohnort sei mit dem Gedanken, die Kindergärten, Schule, Vereine und Institutionen und entsprechenden Betrieben langfristig zu sichern. „Es stehen in der Kernstadt und in den Ortsteilen einige Häuser leer und erschlossene Grundstücke werden nicht bebaut“, erklärt Schmidt. Für die Eigentümer habe man immer ein „offenes Ohr“. Die Stadt habe großes Interesse daran, Bauplätze zu erwerben oder direkt zu vermarkten.

Quelle: Rieser Nachrichten, 23.11.2020

Ein Praxisaustausch in kleinen Gruppenmeetings ergab dabei zentrale Ergebnisse für eine adäquate Vermarktung. Als Basis wurden im ersten Schritt die größten Herausforderungen und Hemmnisse eruiert. Die gemeinsam erarbeiteten Ergebnisse lassen auf hilfreiche Tipps schließen und speisen sich aus einem großen regionalen und bayernweiten Erfahrungsschatz. Die Ergebnisse werden im Folgenden in Stichpunkten dargestellt und sollen dem Wissenstransfer bzw. der Filterung der kommunal passenden Strategien dienen.

1. Was sind die größten Hemmnisse bei der Vermarktung / Aktivierung von Bestandsobjekten im Ortskern?

- Geringe Verkaufsbereitschaft
- Angst älterer Eigentümer vor Veränderung (Anm. BW: Remanenzeffekt)
- Denkmalschutz / Denkmalrechtliche Vorgaben
- Fehlende Beratung für Neunutzung / Umbau im Bestand
- Unkenntnis zu Fördermöglichkeiten / Finanzierung / Steuerlicher Belastung bei Verkauf
- Überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer
- Schwer kalkulierbarer Sanierungsaufwand
- Baurechtliche Auflagen
- Finanzierung
- Keine wirtschaftliche Notwendigkeit zur Ausnutzung der Immobilie (Anm. BW: Objekt ist Kapitalanlage)
- Vorgaben Stellplatzsatzung/-ablöse
- Mehrere Eigentümer (Erbengemeinschaft)
- Besitzstandswahrung wegen fehlendem Vertrauen in Finanzlage (Anm. BW: „Enkelesstücke“)
- Keine Handhabe der Gemeinden an Grundstücke zu kommen
- Eigentümer / Bürger kennt die Problematik des Flächenverbrauchs nicht

-> Häufig sind diese Hemmnisse in Kombination vorhanden. Es bietet sich daher an, ein Maßnahmenbündel (vgl. Punkt 3) für die Kommune zu erstellen.

2. Welche Art von Objekten und in welchen Konstellationen (Verkäufer / Käufer) „laufen“ aus Ihrer Sicht gut?

- Erwerb / Abbruch durch Kommune / Schaffung von neuem Baurecht
- Objekte im Sanierungsgebiet mit Fördermitteln
- Siedlungsgebiete
- Große Grundstücke
- Grundstücke mit guter Lage
- Gleichbleibende Nutzung auf dem Grundstück
- Unbebaute Grundstücke im Innenbereich (ohne B-Pläne)
- Verkäufer ist die Kommune
- Lange, alte, private Leerstände

-> Für eine erfolgversprechende, mit Einsatz unterschiedlicher Ressourcen, Marketingkampagne bietet sich an, sich zunächst auf die „gut laufenden“ Objekte und Konstellationen zu fokussieren. Durch ein erhöhtes öffentliches Maß an Aufmerksamkeit können dadurch „Trittbretter“ für die weniger gut laufenden Objekte und Konstellationen entstehen.

3. Stellen Sie sich vor es ist 2030 – ein Großteil Ihrer Innenentwicklungspotenziale / Objekte ist in Neunutzung. Mit welchen Mitteln / Instrumenten haben Sie das geschafft?

- Kompetente Beratung (z.B. Erstbauberatung o.ä.)
- Vermarktungsinstrumente (z.B. Immobilienbörse, Banner, Plakate o.ä.)
- Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilung, Amtsblätter...)
- Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung (Vorträge, Bürgerversammlungen, Workshops o.ä.)
- Kommunale Förderprogramme
- Generierung von Zuzug in den Ländlichen Raum
- Kommune hat selbst Bauland und Gewerbe entwickelt
- Aufklärung und Überzeugung zur Innenentwicklung (z.B. mit Vorstellung guter Beispiele im Ort, Roadshow o.ä.)
- Bedarfsgerechte Entwicklung (Mehrgenerationenhäuser, seniorengerechte Anlagen, kleine Wohneinheiten für Ersthaltungsgründer, attraktiver öffentlicher Raum...)

-> Wie bereits in Punkt 1 genannt ist es hier zielführend, ein umfassendes Maßnahmenpaket bzw. einen Instrumentenkoffer für unterschiedliche Eventualitäten vorzuhalten.

Abb. 39: Praxisaustausch Kleingruppen beim Vermarktungsworkshop im Frühjahr 2018



Foto: Stefanie Fieger

Abb. 40: Aktive Erarbeitung der gestellten Fragen in unterschiedlichen Themenbereichen



Foto: Stefanie Fieger

Die Instrumente und Argumente die für eine Reaktivierung der Öffentlichkeitsarbeit bedürfen, lassen sich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, hier abschließend aufzählen:

- ✓ Eigentümeranschreiben, Informationsveranstaltungen
- ✓ Eigentümerberatung/Bauberatung
 - >> Bebauungsmöglichkeiten aufzeigen, auch unter Reinvestitions-Aspekten
 - >> Ersteinschätzung zur Sanierungsfähigkeit, vertiefte Beratung durch Fachberater zu Bausubstanz, Energie, Fördermittel u.a.
 - >> Klärung, welche Interessen vorhanden sind
- ✓ Kommunale Förderprogramme (Sanierung/Abbruch)
- ✓ Tauschmöglichkeiten (Altengerechte Wohnangebote im gleichen Ort sind eine interessante Alternative)
- ✓ Ökonomische Tauschmöglichkeiten (Alternativen für Lagerung anbieten, bspw. Schuppenanlage)
- ✓ Interessen eruieren, Lösungsansätze entwickeln (i.d.R. mehrere Gespräche erforderlich)
- ✓ Testentwürfe
- ✓ Bebauungsmöglichkeiten anhand von Varianten aufzeigen, abgestimmt mit Gemeinde
- ✓ Kommunaler Zwischenerwerb
- ✓ Erwerb von Grundstücksflächen prüfen
- ✓ Bauverpflichtungen: Vereinbarung zwischen Gemeinde und Begünstigten, Grundstücke innerhalb bestimmter Zeit zu bebauen (Stichwort Bauzwang)

Maßnahmen die das Konversionsmanagement Donau-Ries in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit bereits erfolgreich durchgeführt hat bzw. in Planung sind, sind:

- ✓ Kostenlose Bauberatungsgutscheine (Erstbauberatung durch Architekten)
- ✓ Sammlung und Darstellung guter Beispiele
- ✓ Kostenlose Vortragsreihe zu unterschiedlichen Themenbereichen für Bürger*innen
- ✓ Empfang für Innenentwickler
- ✓ Kostenlose Immobilienbörse für den Ortskern
- ✓ Vermarktungsworkshop für Kommunen
- ✓ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Hierbei ist zu beachten, dass es nicht die „Blaupause“ und Patentlösung für alle Kommunen gibt. Jede Stadt, jeder Markt und jede Gemeinde ist unterschiedlich und hat andere Grundvoraussetzungen. Dieser Vielfalt auf kommunaler Ebene gerecht zu werden heißt, sich seinen eigenen Maßnahmenkatalog zusammenzustellen und sich die bestmögliche Lösung für die jeweilige Kommune zu „bauen“.

„Viele Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit werden interkommunal auf Landkreisebene für die beteiligten Kommunen kostenlos durchgeführt!“

Barbara Wunder

Nutzen Sie gerne die für Kommunen kostenlose Immobilienbörse (für Objekte und Flächen im Ortskern) des Landkreises unter www.donauries.bayern/immobilienboerse, um die zum Verkauf (oder Miete) stehenden innerörtlichen Leerstände und Brachflächen zu vermarkten!

Bei Öffentlichkeitsarbeit und Marketing von innerörtlichen Potentialen steht auch immer die Sensibilisierung der Bevölkerung im Mittelpunkt. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfes und der gleichzeitigen Forderung zum Flächensparen immens wichtig, denn: Kommunen benötigen die innerörtlichen Potentiale für die zukünftige Entwicklung und das setzt u.a. ein gewisses Maß an Verkaufsbereitschaft bzw. selbständige Umnutzung der Eigentümer*innen voraus!

Diese Sensibilisierung ist eine langwierige Aufgabe und muss, um nachhaltig zu wirken, ständig und regelmäßig wiederholt werden. Das Motto heißt hier: „Dran bleiben!“

Abb. 41: Aufruf der Stadt Nördlingen zur Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen

Aufruf der Stadt Nördlingen

Vermieter und Eigentümer sollen Wohnungs-Leerstände aktivieren

Nördlingen Die Auswertung des Mikrozensus ergab, dass deutschlandweit der Anteil der unbewohnten Wohnungen im Jahr 2018 bei 8,2 % lag. Die Stadt Nördlingen ruft Eigentümer und Vermieter auf, leerstehende Wohnungen im Stadtgebiet zur Vermietung freizugeben.

Die Gründe für Leerstände sind vielfältig: Eine eigentlich geplante Wohnungsmodernisierung, die immer wieder verschoben wurde, eine Einliegerwohnung, die einst für die inzwischen verstorbenen Eltern angebaut und bisher nicht vermietet wurde, schlechte Erfahrungen mit Vermietern oder der Auszug der Kinder. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnungen in Nördlingen, insbesondere im eher preisgünstigen Segment, hoch. Menschen, die nur ein geringes Einkommen haben, aufgrund von Familiengründungen sehr zeitnah mehr Wohnraum benötigen oder in einer schwierigen Lebenssituation sind, haben es derzeit nach vielen Berichten schwer, angemessenen Wohnraum zu finden. Die Stadt appelliert daher an Eigentümer und Vermieter, bestehende Leerstände zu aktivieren und zu inserieren.

„Ich freue mich, dass viele Menschen gerne in Nördlingen wohnen, wohnen bleiben wollen oder hier ihre neue Heimat finden“ betont Oberbürgermeister David Wittner. „Es wäre schön, wenn Privatpersonen unserem Aufruf folgen und weitere Wohnungen in Nördlingen auf den Markt kommen.“

Damit Nördlingens Bürger gut und angemessen wohnen können, initiiert die Stadt neben der Ausweisung von Bauland auch eigene Wohnungsbauprojekte. So hat sie im vergangenen Jahr den Bau von insgesamt 52 kostengünstigen Wohnheiten am ehemaligen BayWa-Gelände auf den Weg gebracht, die Bauarbeiten beginnen in diesem Jahr. pm



Die Stadt Nördlingen bittet Eigentümer und Vermieter mit einem Aufruf bestehende Leerstände zu aktivieren und inserieren.
Foto: Iris Schaffte

Quelle: Rieser Extra, 17.02.2021

Abb. 42: Amtsblatt der Gemeinde Fremdingen zur Innenentwicklung

Gemeindliche Nachrichten

Redaktionsschluss
Der Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe ist der **3. April 2018**.

Wohnungsbau in der Gemeinde Fremdingen

Baugebiete:
Sehr erfreulich ist seit einiger Zeit die Entwicklung im Wohnungsbau. Familien wollen wieder in Fremdingen bauen - Bauplätze sind so begehrt wie seit langem nicht mehr. Die Anfragen nach Bauplätzen oder Wohnhäuser werden immer mehr in Fremdingen sind derzeit fast schon alle verfügbaren Bauplätze verkauft. In nahezu allen anderen Ortsteilen sind nach wie vor Bauplätze in ausreichender Zahl verfügbar.

Außerdem hat die Gemeinde in den letzten drei Jahren ältere Bebauungspläne auf die heutigen Gestaltungswünsche angepasst, um so modernes und zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen. In der Vergangenheit wurden neue Baugebiete erschlossen und erweitert.

Die Erschließung von neuem Bauland und die Schaffung neuer Bauplätze sind aber leider nicht einfach! Neues Bauland zu erwerben wird immer schwieriger, da die weniger werdenden Acker- und Wiesenflächen auch von der Landwirtschaft benötigt werden.

Zudem bedeutet die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung von neuen Bebauungsplänen oft ein kompliziertes und langwieriges Verfahren. Auch der Bau von Kanal, Straße und Gehweg in neuen Baugebieten erfordert einige Zeit und Kosten, so dass es derzeit nicht leicht ist, allen Interessierten sofort einen passenden Bauplatz zu noch moderaten Preisen anbieten zu können!

Die Schaffung von neuem Bauland in neuen Baugebieten im Außenbereich ist aber nur ein Weg Wohnraum zu schaffen. Genauso wichtig ist das Augenmerk auf bereits vorhandene Flächen zu legen, die relativ einfach und problemlos bebaut werden können. Von denen gibt es in jedem Dorf einige.

Die Gemeinde appelliert daher an verkaufsbereite Eigentümer von bebaubaren Grundstücken in älteren Baugebieten oder im Dorfbereich sich mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen. Wir möchten uns einerseits einen Überblick über noch verfügbare Bauplätze verschaffen und andererseits Kontakte zwischen möglichen Verkäufern und potenziellen Käufern herstellen und als Vermittler und Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Tauschflächen
Die Gemeinde benötigt für den gemeindlichen Grundstückswahl immer wieder landwirtschaftliche Tauschflächen. Sofern Sie sich mit dem Gedanken tragen, einen Acker oder eine Wiese zu verkaufen, können Sie sich jederzeit an die Gemeinde wenden. Bürgermeister Merk und Geschäftsführer Glosing stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Innenentwicklung:
Damit verbunden will die Gemeinde auch, so wie es sogar vom Gesetzgeber gefordert wird, Innenentwicklung betreiben! Das bedeutet, mögliche Baulücken im Innenbereich schließen zu können, Leerstände wieder nutzbar zu machen und so eine Bekämpfung der Dorfkerne zu erreichen. Dies setzt jedoch in gleichem Maße Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer voraus. Aus diesem Grund appellieren wir genauso an die Eigentümer von Baulücken oder Leerständen in den Dorfkernen, über die Bereitschaft zum Verkauf nachzudenken und sich gegebenenfalls mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um sich dazu beraten zu lassen.

Vorkaufrecht der Gemeinde:
Ein wichtiges, hohes und oft missverstandenes Instrument ist das sogenannte „gemeindliche Vorkaufrecht“.

Oft herrscht die Meinung, dass die Gemeinde grundsätzlich für jedes Grundstück ein Vorkaufrecht hätte. Dies ist aber nicht so! Die Gemeinde muss den Grund für ein Vorkaufrecht in einer Sitzung regeln und kann ein Vorkaufrecht nur entweder an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder in Gebieten, in denen sie „städtebauliche Maßnahmen“ in Betracht zieht, zur „Sicherung einer geordneten Entwicklung“ für bestimmte Flächen geltend machen.

Über jeden Grundstücksverkauf zwischen Privatpersonen wird die Gemeinde vom Notariat informiert. Die Gemeinde muss dann angeben, ob ein Vorkaufrecht der Gemeinde besteht und ob dieses geltend gemacht wird.

Die Gemeinde hat Planungshoheit über ihr Gemeindegebiet und kann über die bauliche Entwicklung mitbestimmen. Sie stellt dazu Flächennutzungspläne und Bebauungspläne auf. Auch dort, wo keine Bebauungspläne existieren, also im Innen- oder im Außenbereich, kann die Gemeinde Einfluss auf die Baukultur und die Baumentwicklung nehmen und soll sogar an der Gestaltung der Bebauung mitwirken. Ein Vorkaufrecht geltend zu machen, ist für die Gemeinde neben dem Recht und der Pflicht zur Bauleitplanung ein weiteres Instrument, dem gesetzlichen Auftrag zur Pflege und Förderung der Baukultur nachzukommen.

Im Rahmen der Innenentwicklung unserer Gemeinde hat sich deshalb der Gemeinderat dem Thema gewidmet und wird in nächster Zeit beraten, welche Bereiche in unseren Ortsteilen mit solchen Vorkaufrechten belegt werden sollen.

Mit einem solchen Vorkaufrecht könnte sich die Gemeinde dann bestimmte Grundstücke, Anwesen oder Flächen sichern, wenn von dem Eigentümer beabsichtigt wird, diese zu verkaufen.

Wichtig ist zu betonen, dass die Gemeinde das Vorkaufrecht natürlich nur dann ausüben kann, wenn der Eigentümer auch bereit ist zu verkaufen. Ob verkauft wird, entscheidet allein der Eigentümer.

Wie Sie sehen ist das Thema städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde insgesamt ein sehr komplexer Bereich.

Wenn Sie Fragen haben oder Informationen wünschen, stehen Ihnen im Rathaus Bürgermeister Merk und Geschäftsführer Glosing gerne zur Verfügung! Rufen Sie einfach an und vereinbaren einen Termin.

Quelle: Gemeinde Fremdingen

1. Flächensparsymposium Donau-Ries Veranstaltungsdokumentation



Abb.43: Einführung in das Flächensparsymposium im Großen Sitzungssaal des Landratsamtes Donau-Ries



Foto: Katja Horeldt, Baader Konzept GmbH

Um den Bürgermeister*innen und kommunalen Verwaltungen eine Plattform zum Austausch und Wissenstransfer zu den Themen „Innenentwicklung“ und „zukünftige Siedlungsentwicklung“ zu bieten, wurde dieses neue Veranstaltungsformat im Oktober 2020 erstmals durchgeführt. Nach Auswertung des positiven Veranstaltungsechos, welches etwa 70 % der Teilnehmer*innen ausfüllten, könnte dieses Format langfristig mit wechselnden Themen und einem Werkstatt-Charakter etabliert werden.

Die Bearbeitung der aktuellen überregionalen Fragestellungen „Fehlen im ländlichen Raum Angebote für (Miet) Wohnungen?“, „Gibt es genügend ausdifferenzierten Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe?“, „Sind die Instrumente für Innenentwicklung zielführend?“, „Wie verhalten sich Kommunen mit Wachstumsdruck?“ standen im Zentrum der Veranstaltung und wurden zu Beginn von Landrat Stefan Röble und Konversionsmanagerin Barbara Wunder (Moderation) aufgegriffen. Im ersten Teil der Veranstaltungen konnten renommierte bayerische Expert*innen zum Flächensparen und zur Innenentwicklung wichtige Impulse geben. Im zweiten Teil wurden zusammen mit den Teilnehmer*innen, überwiegend Bürgermeister*innen des Landkreises Donau-Ries, in Workshops Lösungen und Handlungsansätze für herausfordernde Bereiche der Innen- und Siedlungsentwicklung erarbeitet. Begleitet wurde das erste Flächensparsymposium Donau-Ries von der Graphic Recorderin und Illustratorin Anne Lehmann, die bereits für die bayerische Staatsregierung im Rahmen der Flächensparoffensive im Einsatz war. Durch die visuelle Begleitung werden die zentralen Inhalte und Botschaften der Impulsvorträge und Workshops deutlich. Die Illustrationen halten alles Be- und Gesprochene in visuellen Protokollen in vereinfachter Form in Bild- und Textkombinationen fest. Die Visualisierungen dienen nun auch nach der Veranstaltung als Diskussionsgrundlage für die themenbezogene Kommunikation. Aus diesem Grund werden sie hier, im Rahmen des Strategiepapiers zur Innenentwicklung abgedruckt, um nachhaltig zu wirken und um die komplexe Thematik der Innen- und Siedlungsentwicklung auf den Punkt zu bringen!

Impuls 1



Das Management der Innenentwicklung (Flächenmanagement im Landkreis Donau-Ries) ist bereits seit 2015 auf Landkreisebene interkommunal etabliert. Mit nunmehr 30 beteiligten Kommunen haben sich nahezu drei Viertel (68 %) der Gemeinden, Märkte und Städte dem Grundsatz „Innen vor Außen“ angeschlossen. Was nicht heißt, dass nur noch ausschließlich im Ortskern entwickelt werden kann (vgl. Kommentar „Semmellösung“). Mit dieser hohen Anzahl an beteiligten Kommunen, den vielfältigen Maßnahmen für Kommunen und Bürger*innen und der erfolgreichen Bilanz der letzten Jahre ist das Management der Innenentwicklung ein Leuchtturmprojekt in ganz Bayern und hat Vorbildcharakter.

Dabei wurde dieses Projekt von Dr. Sabine Müller-Herbers (Baader Konzept GmbH) unterstützt und die wichtigsten Punkte und Abläufe, im Rahmen der Veranstaltung, nochmals als Impuls gesetzt. Die Basis des kommunalen Innenentwicklungsmanagements ist die Erfassung der theoretischen und praktischen Innenentwicklungspotentiale.

Schritt 1:

Ermittlung aller innerörtlichen Leerstände und Brachflächen (theoretische Potentiale) mit z.B. der kostenlosen Flächenmanagementdatenbank (FMD) des Landesamtes für Umwelt

Schritt 2:

Professionelle Eigentümerabfrage (Fragebogen) über die Verkaufsbereitschaft oder den Beratungsbedarf von innerörtlichen Leerständen oder Brachflächen

Schritt 3:

Auswertung der Umfrage

Schritt 4:

Vermarktung der zum Verkauf stehenden innerörtlichen Leerstände oder Brachflächen (praktische Potentiale)

Wichtig ist dabei eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit, die Förderung des Austausches unter den Kommunen und der Wissenstransfer zu aktuellen fachlichen Fragestellungen und innovativen Ideen.

Neben der intensiven Begleitung der Kommunen wurden in den letzten Jahren auch vermehrt die Bürger*innen bei der Innenentwicklung unterstützt. Neben der Durchführung einer kostenlosen Vortragsreihe (Energetisch Sanieren, Barrierefrei Umbauen und Bauen im Ortskern) konnten auch Eigentümer*innen von Gebäuden/Brachflächen im Ortskern eine Erstbauberatung in Anspruch nehmen. Außerdem werden „Gute Beispiele“ der Innenentwicklung gesammelt. Sie sollen Mut machen und Ideen geben! Die positive Resonanz der Bevölkerung, der Kommunen und der öffentlichen Wahrnehmung zeigt die Brisanz dieses gesellschaftspolitischen Themas und das Zitat von Victor Hugo: **„Nichts auf der Welt ist so mächtig wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist!“** drängt sich geradezu auf. Eine weitere Sensibilisierung der Bevölkerung und der Verwaltungen ist Aufgabe der nächsten Jahre und besonders vor dem 5 ha-Flächensparziel und dem viel beachteten Volksbegehren „Betonflut eindämmen - damit Bayern Heimat bleibt“ essentiell.

Impuls 2



Die zentrale Frage „WER wird in Zukunft WIE und WO wohnen?“ wird durch die „Wohnraumstudie Donau-Ries“ beantwortet. Die sich derzeit in der Umsetzung befindliche wissenschaftliche Studie erforscht, speziell für alle 44 Kommunen des Landkreises, wie sich der Wohnraum der Zukunft entwickelt und stellt ein wichtiges Planungsinstrument dar. Dies ist ziemlich komplex und es gilt auf unterschiedliche Herausforderungen (siehe Graphic Recording) Rücksicht zu nehmen. Das zeigte Dr. Sabine Hafner (Klima Kom eG) auf, die die Erstellung der Studie leitet.

Daher wurde dieses Thema im Flächensparsymposium als Impuls und Workshop aufgenommen. Es sollten in diesem Rahmen die Sichtweisen der kommunalen Vertreter*innen aufgenommen und diskutiert werden. Dies stellt einen wichtigen Baustein der Wohnraumstudie dar. In der Darstellung der Workshop-Ergebnisse finden sich Lösungsansätze für dieses wichtige Zukunftsthema. Diese Ergebnisse wiederum werden Eingang in die „Wohnraumstudie Donau-Ries“ finden.

Impuls 3



Das „Wohnen der Zukunft“ und eine gute Ortsplanung benötigt langfristige kommunale Strategien. Matthias Simon (Bayerischer Gemeindegtag) zeigte in seinem Impulsvortrag eindrücklich die Vorteile einer, mit Bürgerbeteiligung, ausgearbeiteten Entwicklungsstrategie auf und erläuterte die umfangreichen Bausteine (siehe Graphic Recording).

Das wichtige strategische Thema „ISEK und ILEK als kommunale Entwicklungsstrategien“ ist im Gastkommentar von Matthias Simon zu lesen (vgl. Gastkommentar „Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und sonstige informelle Pläne und Konzepte: keine Lyrik, sondern hilfreiche Entscheidungsgrundlagen“).

Impuls 4



Die wertvolle und nicht beliebig vermehrbare Ressource Boden schützen und gleichzeitig Wohnraum für immer mehr Zuzügler schaffen- Kommunen mit Wachstumsdruck stehen hier vor einem echten Dilemma. Die, nicht immer einfache, Lösung kann hier „Innenentwicklung“ heißen. Das nachhaltige Flächenmanagement stellt genau dies in den Mittelpunkt und soll den Flächenverbrauch in Bayern

reduzieren, das Klima schützen, die Vitalität der Ortskerne erhalten und wertvolle Ackerflächen erhalten. Dr. Markus Meyer (bayerisches Landesamt für Umwelt) hat in seinem Impulsvortrag das Thema in einen überregionalen Rahmen gespannt und ganzheitlich erläutert (siehe Graphic Recording).

Impuls 5



Die Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 5 ha pro Tag hat die bayerische Staatsregierung ganz weit nach oben aufs Tableau gehoben. Die „Flächensparoffensive“ des bayerischen Wirtschaftsministeriums soll mit einem Maßnahmenkatalog dazu beitragen. Dr. Florian Freund (Regierung von Schwaben) ist in diesem Zusammenhang der bayerische Flächensparmanager und zeigt neben der angesprochenen Reduzierung der versiegelten Flächen auf, dass eine Gesamtstrategie für die Kommunen notwendig ist, um eben diese Flächen zu sparen. Diese Gesamtstrategie bedeutet einen Wandel vielfältiger Bereiche im ländlichen Raum. Dazu gehören beispielsweise „Wohnen und Arbeiten“, „ÖPNV und Verkehr“, „Zuzug“ und die „Bereitstellung von Gewerbeflächen“.

Nach der Kaffeepause am Platz, um die Abstands- und Hygieneregeln einzuhalten, fand ein sogenannter „Open Space“ statt. In diesem offenen Diskursformat sollten die Teilnehmer*innen weitere wichtige Themenbereiche der Innenentwicklung und des Flächensparens benennen. Einerseits für die nachfolgende Arbeit in den Workshops, andererseits für die weitere Arbeit des Konversionsmanagements. In einer kurzen Diskussion wurde vor allem die Problematik des Immissionsschutzes deutlich. Neben der oftmals geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen kann der Immissionsschutz als weiteres großes Hemmnis für die Innenentwicklung gesehen werden. Nachdem es für Bayern keine eigene GIRL (Geruchsimmisionsschutz-Richtlinie) gibt, war sich das Plenum einig, dass hier von Seiten der Politik nachgebessert werden muss.

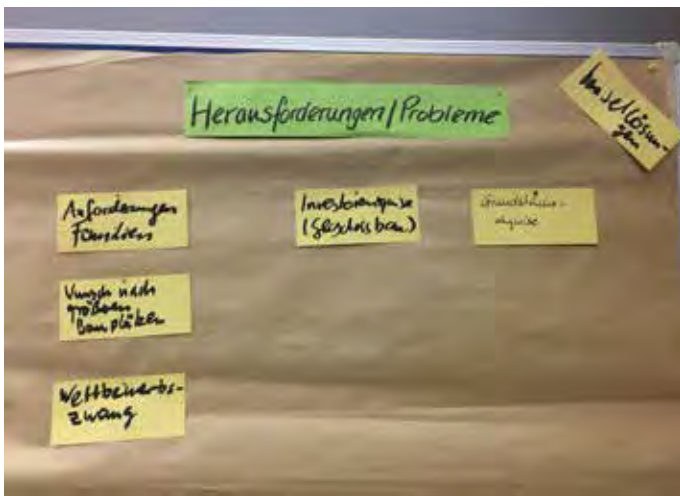
In den fünf Workshops wurden im ersten Schritt die jeweiligen Herausforderungen und Probleme der verschiedenen Themenbereiche eruiert. Der Fokus lag jedoch auf der Erarbeitung von Lösungen und Ideen für aktuelle fachliche Herausforderungen im Flächensparen. Die Themen folgten damit den vorangegangenen Impulsvorträgen. Das Motto war hier: „Wir erarbeiten Lösungen!“.

Workshop 2- Nachhaltiges Flächenmanagement



Die Illustration zeigt die Notwendigkeit der Sensibilisierung (Information, Beratung, Bewusstseinsbildung) und Kooperation beim nachhaltigen Flächenmanagement. Dabei wird deutlich, dass es viele einzelne sog. „Insellösungen“ gibt. Für ein erfolgreiches Vorgehen wäre jedoch sicherlich ein gesamtes Maßnahmenpaket hilfreich, das u.a. mehr Kriterien bei der Vergabe und Auflagen für die Bebauungspläne vorsieht.

Die formulierten Herausforderungen und Probleme:

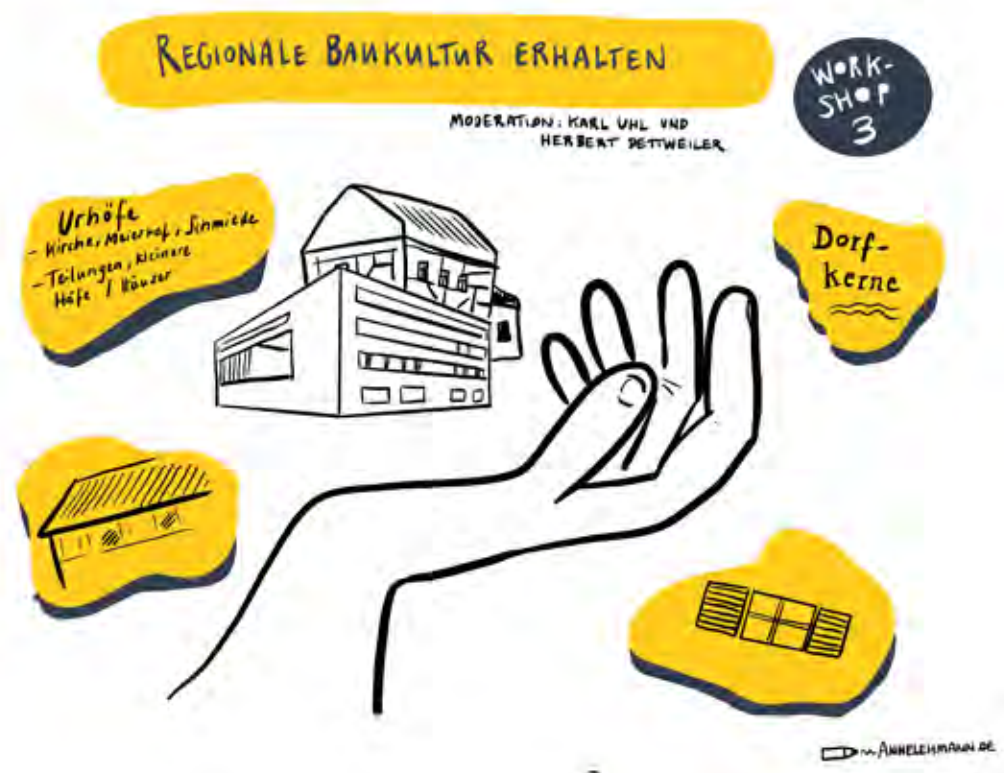


Die erarbeiteten Lösungen und Ideen:



- flächendeckende Bewusstseinsbildung
- belohnende Bauberatung
- Kommunale Förderung
- Kooperative Modelle
- Vorkaufsrecht (Außenbereich)
- Erarbeitung eines Standardvorgehens
- Auflagen u. Lockerungen für Bebauungspläne (zeitgemäß anpassen)
- Bebauungspläne für nicht-kommunale Flächen (Lockerung der Vorschriften)
- Erarbeitung für Vergabekriterien
- Transparentere Informationen zu den Folgekosten (Neubaugbiet vs. Innenentwicklung)

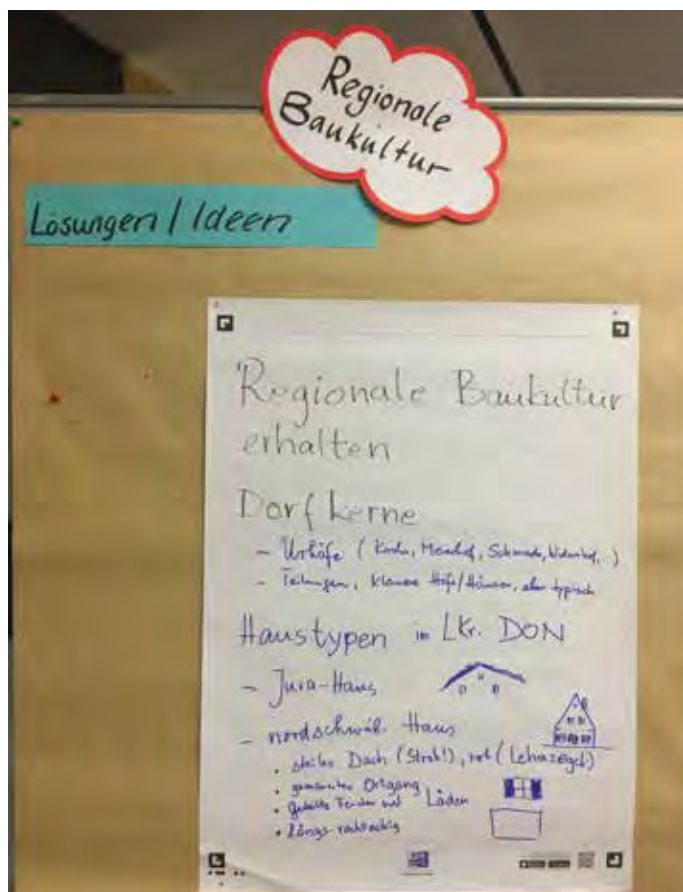
Workshop 3- Regionale Baukultur erhalten



Die Illustration zeigt, dass heute die regionale Baukultur zeitgemäß umgesetzt werden kann und soll. Damit wird die kollektive Identität der Orte erhalten und ein deutschlandweiter „Einheitsbrei“ vermieden.

- kleinteiligere, aber typische, Bebauung in den Ortskernen
- regionale Baumaterialien können identitätsstiftend wirken

Die erarbeiteten Lösungen und Ideen:



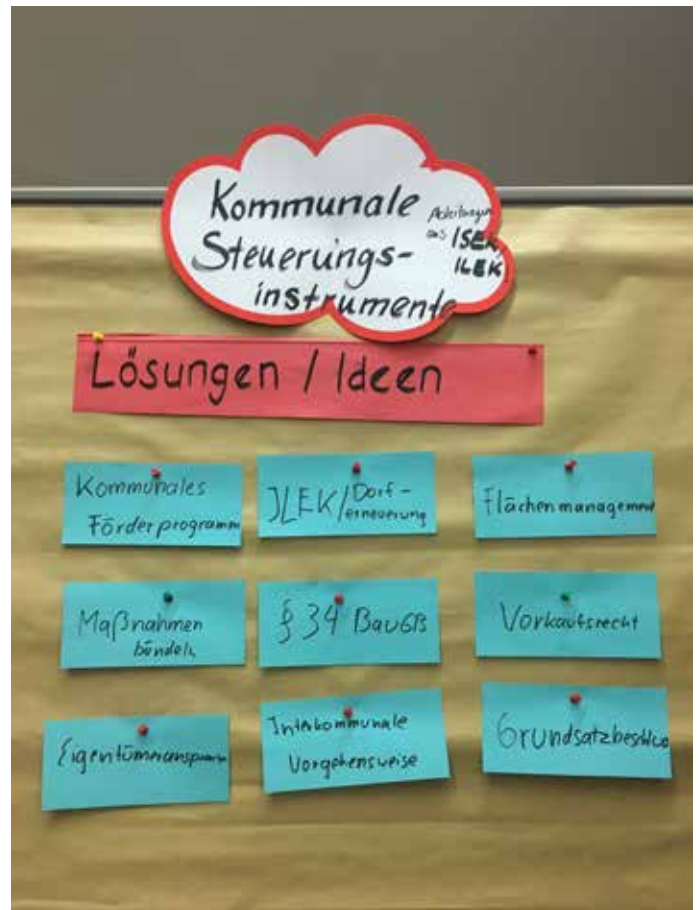
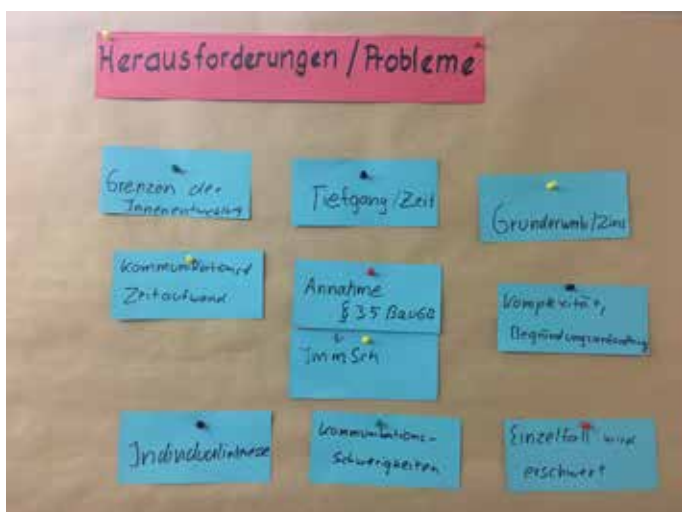
Workshop 4 – Kommunale Steuerungsinstrumente ISEK/ILEK

Die erarbeiteten Lösungen und Ideen:



Die Illustration zeigt, dass ein gesamtes Bündel an Maßnahmen für die Innenentwicklung und das Flächensparen wichtig sind. Dabei gibt es nicht die eine Patentlösung für alle Kommunen, sondern eine individuelle Auswahl an passenden Maßnahmen für einzelne Kommunen. Diese Maßnahmenbündel können über die kommunalen Steuerungselemente ISEK/ILEK „geschnürt“ werden. Dabei müssen unterschiedliche Handlungsfelder und Maßnahmen bearbeitet werden und Themen können damit vorgebracht werden. Beispiele für Maßnahmen sind hier ein „kommunales Förderprogramm“ oder auch das „Vorkaufsrecht“ für Kommunen. Eine interkommunale Vorgehensweise ist bei einem Entwicklungskonzept zu begrüßen und kann die gesamte regionale Entwicklung begünstigen. Dabei können auch Grenzen bei der Innenentwicklung deutlich werden. Innerhalb dieser Grenzen kann jedoch durch die verschiedenen Maßnahmen produktiv an der Entwicklung der Ortskerne gearbeitet werden.

Die formulierten Herausforderungen und Probleme:



- Erarbeitung eines kommunalen Förderprogramms
- Bündelung verschiedener Maßnahmen
- Eigentümeransprache
- ILEK (Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept) / Dorferneuerung
- Nutzung § 34 BGB (Baugesetzbuch)
- Interkommunale Vorgehensweise
- Flächenmanagement
- Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts
- Kommunaler Grundsatzbeschluss „Innen vor Außen!“



Abb. 44: Dr. Sabine Müller-Herbers und Deinings Bürgermeister Wilhelm Rehklau bei der Präsentation der Ergebnisse des Workshops „Instrumentenmix und Kommunikation bei der Innenentwicklung“.



Foto: Barbara Wunder

Wie geht es weiter ?

Das Veranstaltungsecho zeigte zu 100 %, dass eine Wiederholung dieses Formats gewünscht wird. Die Teilnehmer*innen lobten besonders die Themenvielfalt und die hochwertige Beteiligung der Expert*innen. Dementsprechend nahmen die Teilnehmer*innen unterschiedliche Impulse aus der Veranstaltung mit. Als weitere Themenwünsche, welche auch als Handlungsauftrag für das Konversionsmanagement verstanden werden, wurden folgende genannt:

- Gemeinderatsinformationen
- Informationen und Sensibilisierung zu regionaler Baukultur
- Schulungen für kommunale Entscheidungsträger
- Immissionsschutz behandeln
- Wohnen in der Zukunft
- Fördermöglichkeiten aufzeigen
- Kommunikation
- Wissenstransfer
- Hilfestellung für die „Verteilung“ der Baugrundstücke in einer Gemeinde (z.B. Einheimischenmodell)
- Mögliche Anreize, um in den Ortskernen eine Bebauung der Baulücken zu fördern

Ein Großteil der Themenwünsche kann bereits mit diesem Papier erfüllt werden. Der Ansatz ist, einen möglichst großen Methodenkoffer für die Kommunen bereitzustellen, um den Verwaltungen die Möglichkeit zu bieten, die für sie passenden Maßnahmen herauszufiltern und weiterzuverfolgen.

Das Veranstaltungsecho ergab zu 100 %, dass das Konversionsmanagement weiterhin die Kommunen zum Thema Innenentwicklung unterstützen soll!

Deshalb bleiben wir dran an diesem Thema! Das hat Priorität für uns!





5. Gute Beispiele im Bestand

Die alte Hofstelle als Mehrgenerationenhaus



Ansicht neu

Warum wir das renoviert haben und im Dorf wohnen? Nun, zunächst ist es ursprünglich der Bauernhof der Familie meines Mannes, den er im Rahmen der Übergabe eben geerbt hat. Da es nicht nur das Recht auf Eigentum und Erbe, sondern auch die Pflicht gibt, sich darum zu kümmern, haben wir die Hofstelle gerne für die nächste Generation genutzt. Mein Mann wollte genau da bleiben: dort, wo er Leute trifft, aber nicht so eingengt ist wie in einer Siedlung. Mögliche Konflikte mehrerer Generationen kann man sehr gut bautechnisch lösen (getrennte Eingänge, ‚Austraghaus‘, ausreichend Garagen für die Fahrzeuge der nächsten Generation usw.).

Simone Gerstmeyr, Alerheim

Bauherr:

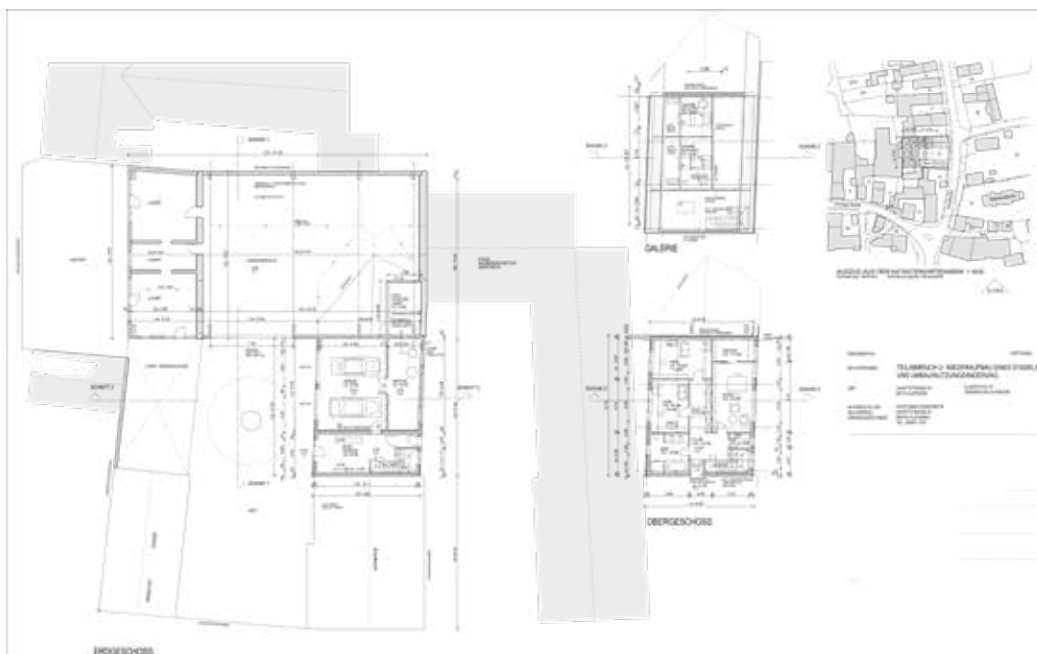
Wolfgang Gerstmeyr

Fertigstellung:

Sommer 2016



Ansicht alt



Lageplan

Der modern interpretierte zwei-Seit-Hof



Ansicht neu



Skizze Südansicht

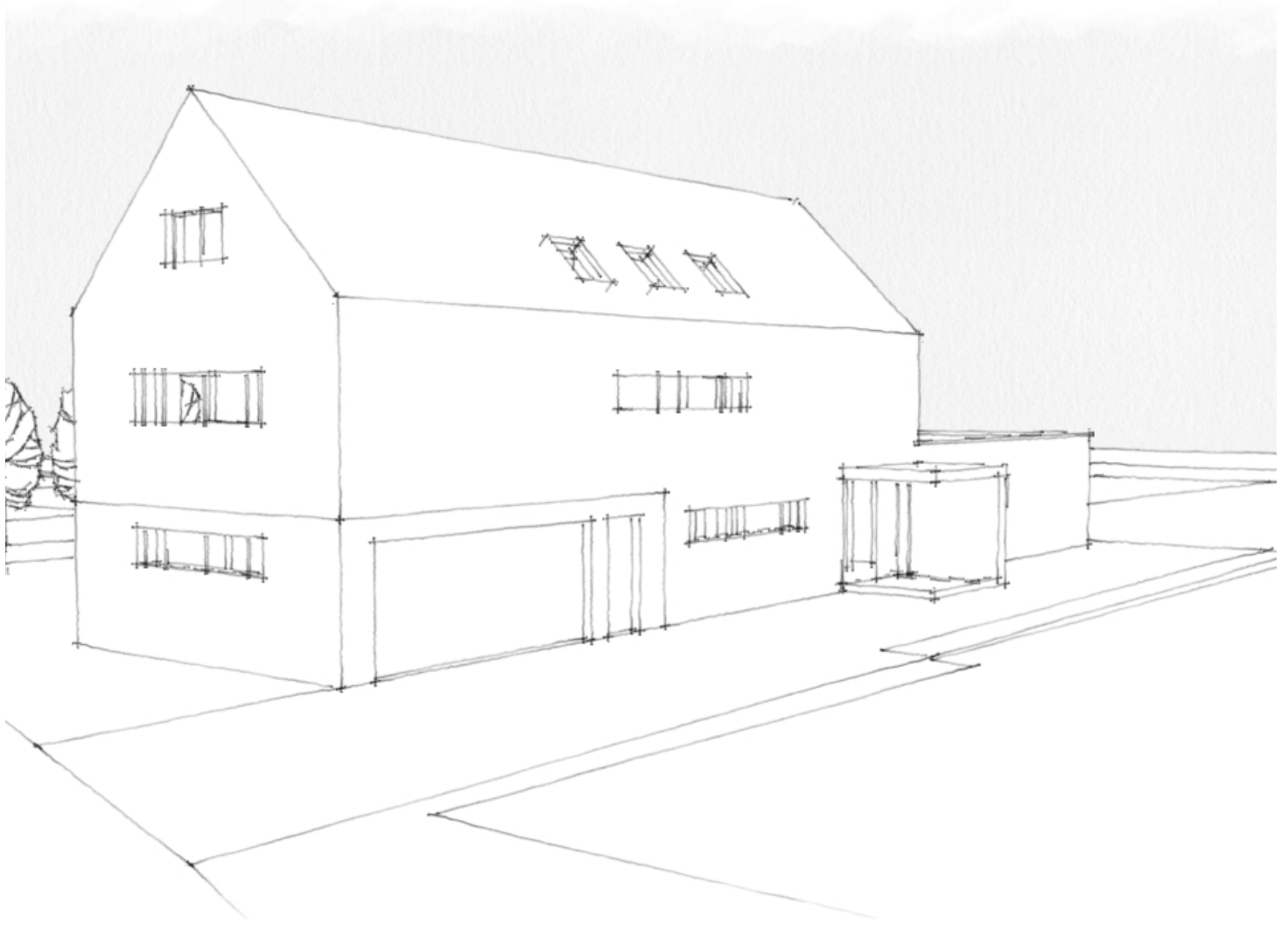


Ansicht Baulücke



Ansicht Terrasse und Eingang





Architekt:

Florian Schnell

Bauherren:

Familie Regina und Florian Schnell

Fertigstellung:

Dezember 2016

Nach dem Tod der Eigentümer ließ die Gemeinde, in deren Besitz die Hofstelle nun war, das alte Bauernhaus und den Kuhstall abreißen – es blieb nur ein kleiner Stadel auf der Grenze stehen. Seit 2002 war das Grundstück dann im Besitz der Eltern von Regina Schnell und ging 2015 an uns. Die fehlende Bebauung war im Dorfbild immer als Lücke erkennbar.

Vor einer Neubebauung gab es aber einige Schwierigkeiten zu lösen: So waren zum Beispiel Abstandsflächen zur Grenzbebauung im Osten einzuhalten und mussten einige Versorgungsleitungen des Grundstücks im Norden, ein Telekom-Mast und Einfahrten der Grundstücke Hauptstraße 10 und 12 verlegt werden. Weiterhin waren noch Abbrucharbeiten zu leisten (Stadel, Jauchegrube, Kartoffelkeller, usw.). Erste Überlegungen das Haus in Anlehnung an ein normales Haus in der Siedlung (Haus und Garage im 90°-Winkel) an die Hauptstraße zu bauen, wurden schnell verworfen, da dies einen Garten im Norden des Grundstücks ergeben hätte. Alles gute Gründe den Traum vom Haus im Dorfkern zu begraben, aber das Grundstück und seine doch vorhandenen Qualitäten ließen uns nicht los. Das Grundstück ist im Vergleich zu manchen Siedlungsplätzen recht groß, liegt mitten im Dorf in einer gewachsenen Struktur, hier wohnt Jung und Alt nebeneinander, hier findet man die Landwirtschaft neben der Schreinerie, der Dorfladen ist in Sichtweite, hier trifft man sich auch mal zufällig zum Ratsch oder zum Feierabend-Bier, ...schlussendlich ist man einfach mitten drin. Und beim Wunsch nach einer gewissen Freiheit in der Art des Hausbaus ist man im Dorfkern in Alerheim ebenfalls gut aufgehoben, da es hier keinen regulierenden Bebauungsplan gibt. Gespräche mit der Gemeinde ergaben allerdings einige Empfehlungen, die eine Genehmigung erleichtern könnten. So wurde die Giebelständigkeit an der Straße und die Fügung des Neubaus in die Maßstäblichkeit der Bebauung der Hauptstraße genannt. Wie sich herausstellen sollte, waren diese Vorgaben nicht nur umsetzbar, sondern halfen uns auch in der Verwirklichung unserer Vorstellungen.

So entwickelten sich wie von selbst Parameter, wie die Giebelständigkeit an der Straße mit einem steilen Satteldach, ein schmaler, lang gezogener Baukörper und schließlich die L-Form in Anlehnung an die üblichen landwirtschaftlichen zwei-Seit-Höfe (Bauernhaus mit Kuhstall und Stadel im 90°-Winkel dazu). Allerdings wollten wir den Bestand und die für die Hauptstraße typische landwirtschaftlich geprägte Bauweise nicht imitieren, sondern modern interpretieren (der Stadel in der L-Form eines zwei-Seit-Hofes wurde durch einen Flachbau ersetzt, der geringe/nicht vorhandene Dachüberstände oft in Gesimsausführung, wurde mit einer integrierten Rinne entlang des Giebels ohne Dachüberstand ersetzt, usw.)

Bei der Giebelständigkeit zur Straße war zum einen ein geringer Abstand zur Straße wichtig, zum anderen konnte auch der Wunsch des Nachbarn erfüllt werden, wie bisher auch von seiner Küche aus in die Hauptstraße zu sehen. Der Giebel sollte wie die Häuser im Bestand eine Wohnnutzung an der Straße andeuten und die Garagennutzung kaschieren. Die Einfahrt in die Garage erfolgt über die Längsseite und den Hof, der sich aus der Abstandsfläche zur Nachbarbebauung sowieso baurechtlich ergab. Die vielfachen Bestandsbauten in der Hauptstraße mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss kamen uns ebenfalls entgegen und durch das steile Satteldach konnte auch das Dachgeschoss nutzbar gemacht werden. Im lang gezogenen, schmalen Baukörper wurden alle bedienenden Räume im EG von der Straße aus nacheinander angeordnet (Garage, Nebenraum, Technik, HWR und schließlich das Treppenhaus). Dies ermöglichte uns gleichzeitig die Wohnräume und Küche möglichst weit weg von der Hauptstraße im Flachbau mit einer Süd-/Süd-West-Ausrichtung mit großen Fensterfronten anzuordnen und gleichzeitig im zwei-stöckigen Baukörper eine ruhige Lochfassade vorzusehen. Die Aufenthaltsräume im Haus wurden in Richtung Süd-/Süd-West angeordnet – die Flächen nach Osten und Norden beherbergen die Erschließungszonen und die Form der rechteckig stehenden Fenster der Aufenthaltsräume, ändert sich auf der Ost- und Nordseite in liegende, schmale Fensterbänder. Der Flachbau in Verlängerung des zweistöckigen Längsbbaus bietet im Obergeschoss die Möglichkeit für eine nach Westen ausgerichtete (von der Straße aus etwas versteckte) Dachterrasse – der restliche Flachbau wurde begrünt. So entstand Stück für Stück unser Traum vom Haus im Ortskern von Alerheim.

Das traditionell renovierte Ries-Haus



Ansicht neu



„Wir wollten im Dorf bleiben, hier drin im Ort. Wo man abends noch was in der Werkstatt arbeiten kann, ohne dass es stört.“

Das wäre in einer reinen Wohnsiedlung nicht möglich. Dort muss man fast Angst haben, dass der Nachbar einem das Steak vom Grill klaut, so nah wohnt man da aufeinander.“

Familie Doppelbauer, Appetshofen



Ansicht alt

Architekt:

ohne Architekt

Bauherr:

Kathrin und Martin Doppelbauer

Fertigstellung/Einzug:

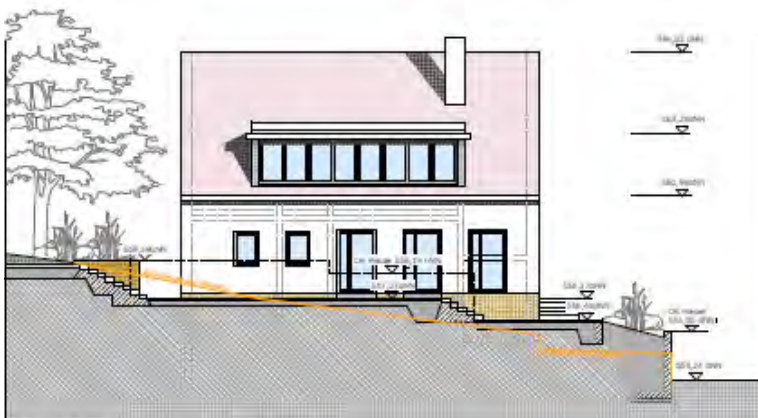
November 2017



Das zeitgemäße Einfamilienhaus statt Hühnerstall



Ansicht neu



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST

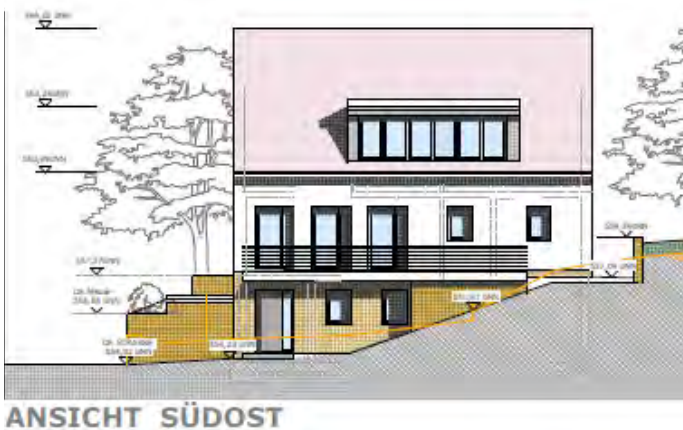
Architekt(en): privat

Bauherr: privat

Fertigstellung: Dez. 2019



Ansicht alt



ANSICHT SÜDOST

„Warum wurde im Ortskern gebaut und nicht auf der grünen Wiese?“

Weil wir uns das schon immer gut vorstellen konnten.

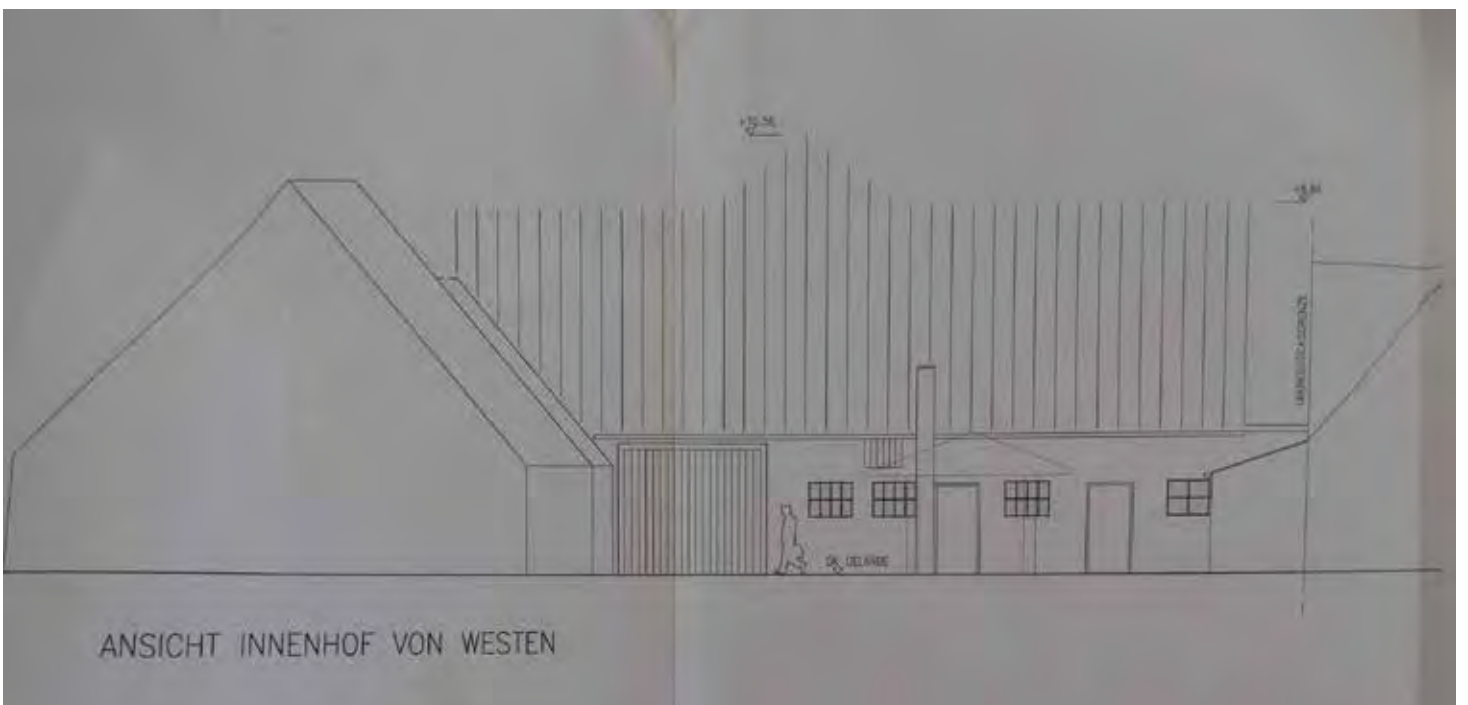
Wir wollten gerne „mitten im Dorf“ wohnen und das hat sich auf einem Teil meines Elterngrundstücks einfach angeboten. Außerdem hat das Grundstück eine tolle Lage und Größe - wir wollen es gerne langfristig für uns nutzen und keinen Leerstand erzeugen.“

Familie Pollithy, Aufhausen

Alte Hofstelle wird zu Biergarten in der Ortsmitte in Deiningen



Ansicht neu





Ansicht alt

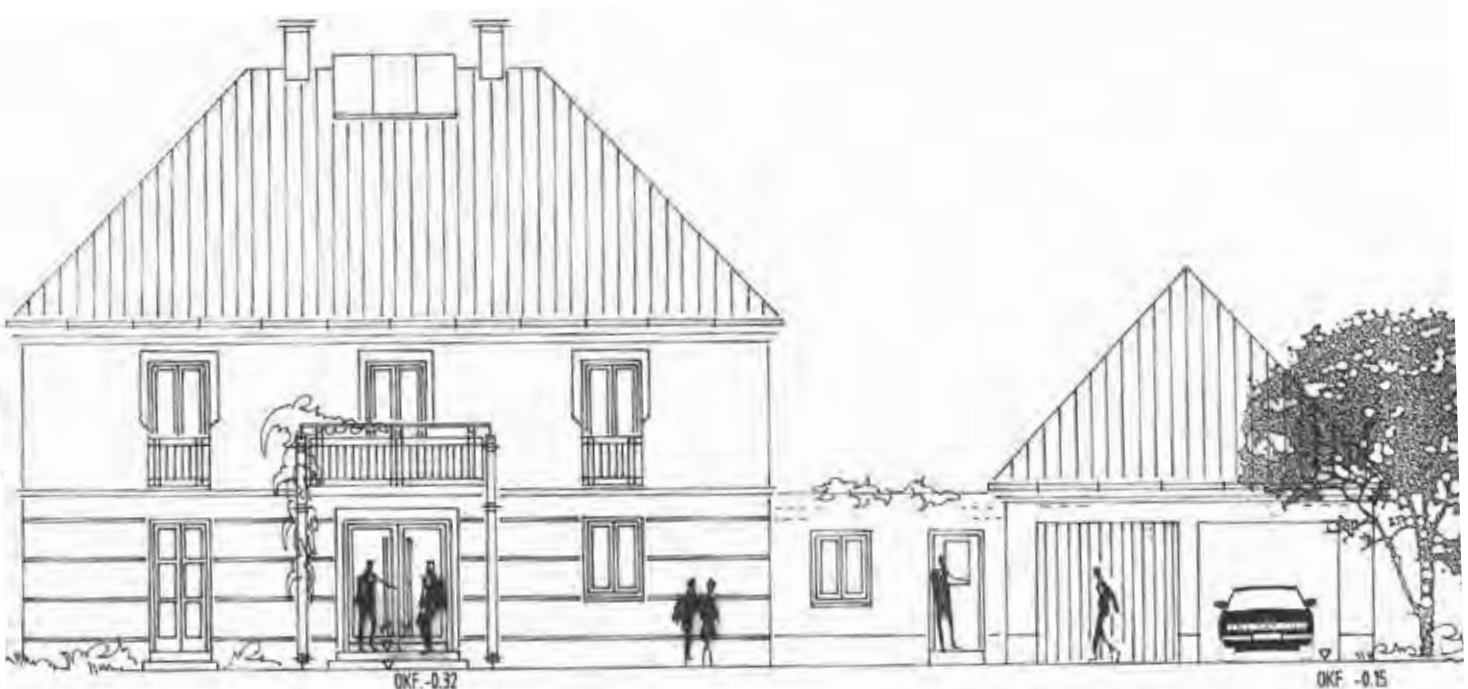
Sowohl den Bauherrschaften Eva und Anthony Bowman wie auch den Grundstückseigentümern Karin und Karlheinz Stippler war es wichtig, ein Bauwerk analog des in der Gemeinde Deiningen mittlerweile gültigen Bebauungsplans „Innerort“ zu erstellen und damit auch unmittelbar mit „ihrem Biergarten und dem Wirtshaus zu leben“.

„Das Leben inmitten des lebendigen Ortskerns war und ist uns wichtig. Wir wollten unseren Anteil dazu beitragen. Wir fühlen uns einfach mitten im Ort und dem dort pulsierenden Leben wohl.“

Die Substanz des alten Wohnhaus war derart desolat, so dass eine Renovierung oder Sanierung nicht in Frage kam.

Eva und Anthony Bowman
Karin und Karlheinz Stippler

Neues Stadthaus im Ortskern anstelle des ehemaligen Pfarrhofs

*Ansicht neu**Skizze*



Ansicht alt

Der alte Riedlinger Pfarrhof an der Stelle unseres heutigen Wohnhauses hat uns schon in früher Zeit sehr gut gefallen. Die freistehende Erhabenheit des klaren Baukörpers mit dem besonderen Walmdach veranlasste uns darüber nachzudenken, das Gebäude zu erwerben und zu sanieren, als es seine ursprüngliche Nutzung als Pfarrhof verlor. Nach Erwerb und genauer Untersuchung der Bausubstanz war eine Sanierung jedoch nicht sinnvoll, so entschlossen wir uns unser Wohnhaus an dieser Stelle neuzubauen. Mit der Lage und der Gestalt dazu lehnten wir uns ganz bewusst an das Vorbild an, sollte doch die prägende Wirkung an diesem ortsprägenden Platz auch durch das neue Gebäude erhalten bleiben.

Karin und Manfred Hofer

Architekt:

Zita Frey, Erlingshofen

Bauherr:

Karin und Hofer

Fertigstellung

2011/2012

Modernes Wohnen in der Nähe des Stadtkerns



Ansicht neu



Skizze



Ansicht alt

Architekt:

Renate Müller, Augsburg

Bauherr:

MKM

Wohnbau und Bauträger

GmbH & Co. KG

Fertigstellung

Dezember 2016



Skizze

Das besondere Schmuckstück in Harburg





Vorderansicht neu (Links); Vorderansicht alt (oben)



Rückansicht alt



Rückansicht neu



Seitansicht neu

Das Hertlehaus ist eines der ältesten Häuser in Harburg aus dem Jahr 1693. Es liegt direkt an der Wörnitz und in der Nähe der alten steinernen Brücke in der Altstadt.

Das Gebäude wurde fachgerecht restauriert und der ursprüngliche Zustand erhalten. Es entstand eine Gastronomie mit Gästezimmern, mit romantischem Biergarten und einem einzigartigen Balkon über der Wörnitz.

Historische Besonderheit ist das vollständig erhaltene jüdische Tauchbad (Mikwe).

Wilhelm Hertle





Seitenansicht alt



Eingangsbereich



Gastraum

Architekt:

Dieter Domes, Haunsheim

Bauherr:

Wilhelm Hertle

Fertigstellung

2014

Der neue Lebensmittelpunkt im Dorf



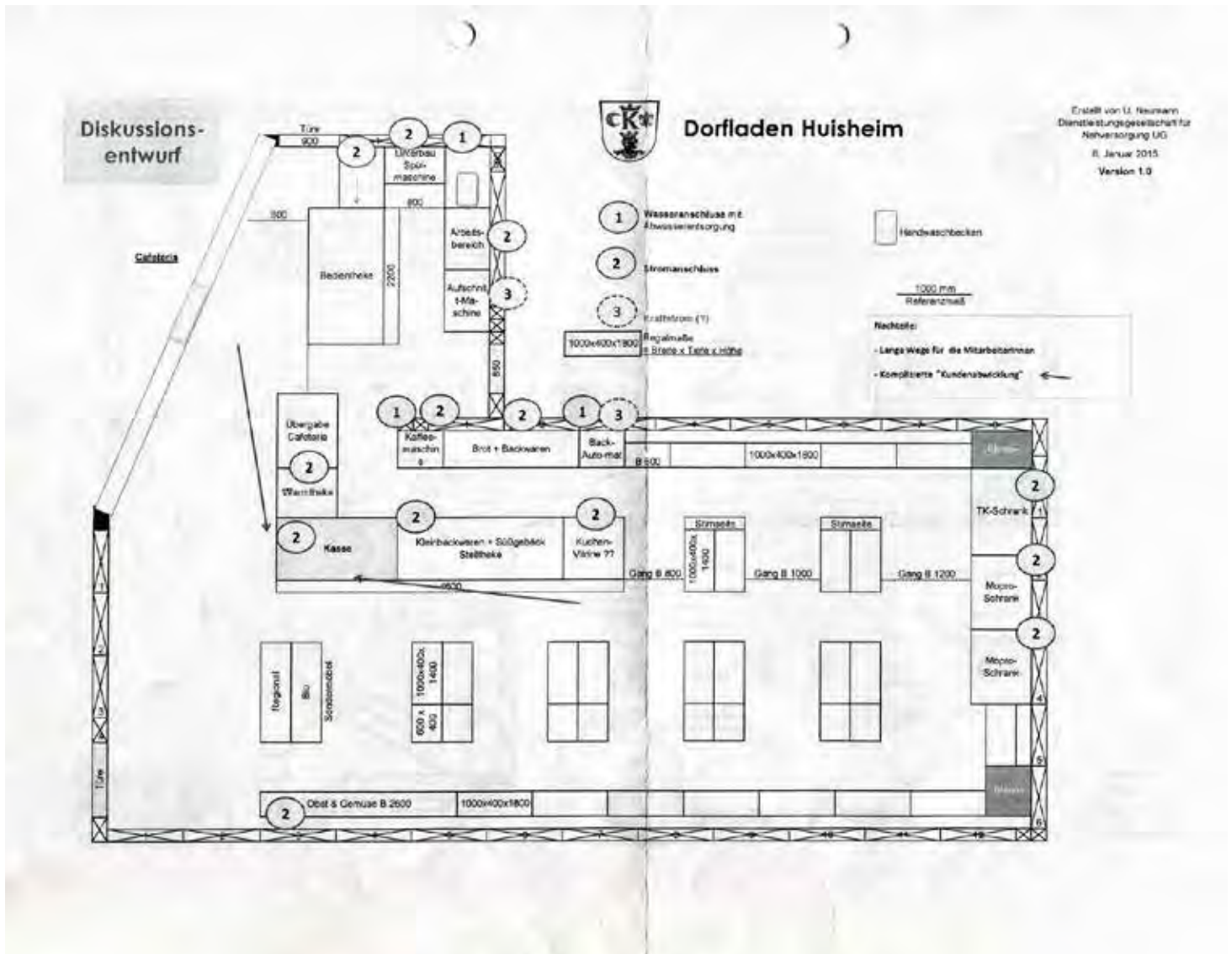
Ansicht neu



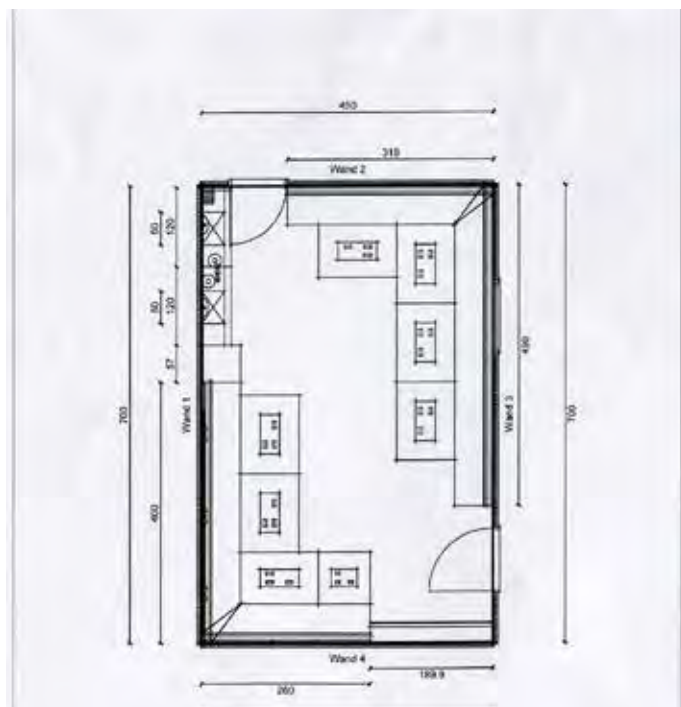


Ansicht alt





Entwurf



Architekt:

ohne Architekt

Bauherr:

Dorfladen Unternehmensgesellschaft

Fertigstellung

2. Mai 2015



Dorfladen von Innen

Entscheidungskriterien gegen einen Neubau eines Dorfladens!

Unter Mitwirkung auch vom Netzwerk multifunktionaler Dorfläden wurden anfangs alle Möglichkeiten in Betracht gezogen worden, sowohl einen Neubau zu errichten als auch die Verwendung von einem bestehenden Gebäude.

Der Hintergrund für die Gründung eines Dorfladen war ja, dass im Dorf aufgrund einer Geschäftsaufgabe des privaten Eigentümers bzw. der nachfolgenden Verkaufsstelle der Bäckerei keine Möglichkeit mehr vorhanden war, im Dorf die notwendigen Lebensmittel einzukaufen. Es gab dann schnell eine Mehrheit, diese leerstehenden Räumlichkeiten im Hause Mederle entsprechend für die Belange eines möglichen Dorfladens umzubauen. Auch der finanzielle Aspekt war natürlich mit ausschlaggebend, auf einen Neubau zu verzichten. Insbesondere war aber die Lage der Räumlichkeit in der Dorfmitte für den Entschluss, den Dorfladen an dieser Stelle anzusiedeln, ganz entscheidend.

Die letzten 5 1/2 Jahre haben inzwischen bestätigt, dass diese Entscheidung richtig war, denn nach dem aufwändigen, jetzt aber abgeschlossenen Straßenausbau, ist eine optimale Zufahrtsmöglichkeit zum Dorfladen gegeben. Der Laden wird von der Bevölkerung inzwischen sehr gut angenommen.“

Das neue Haus der Kultur in Monheim



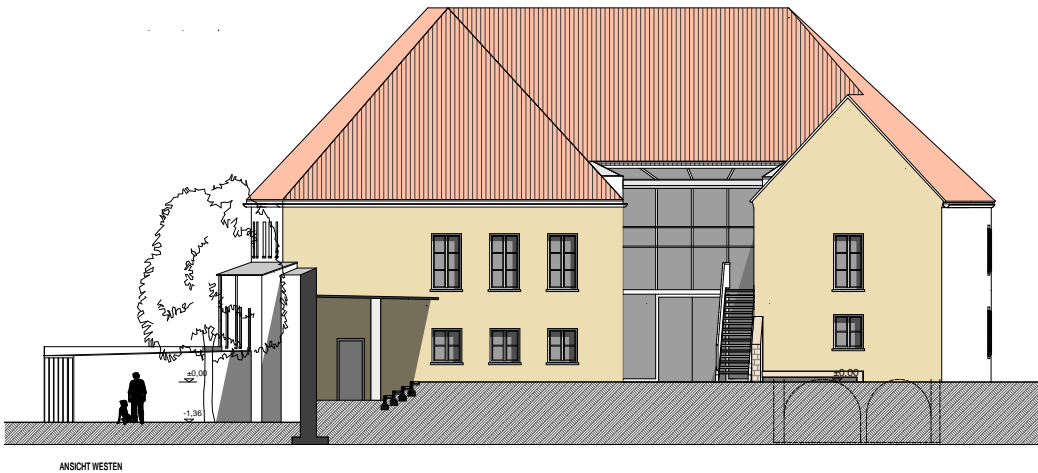
Ansicht neu



Ansicht alt

„Der „Kreuzwirt“ - war und ist ein imposantes und prägendes Gebäude im Monheimer Ortskern und neben der Belebung unserer Innenstadt fanden sieben örtliche Vereine eine neue Heimat.“

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister



ANSICHT WESTEN

Architekt:

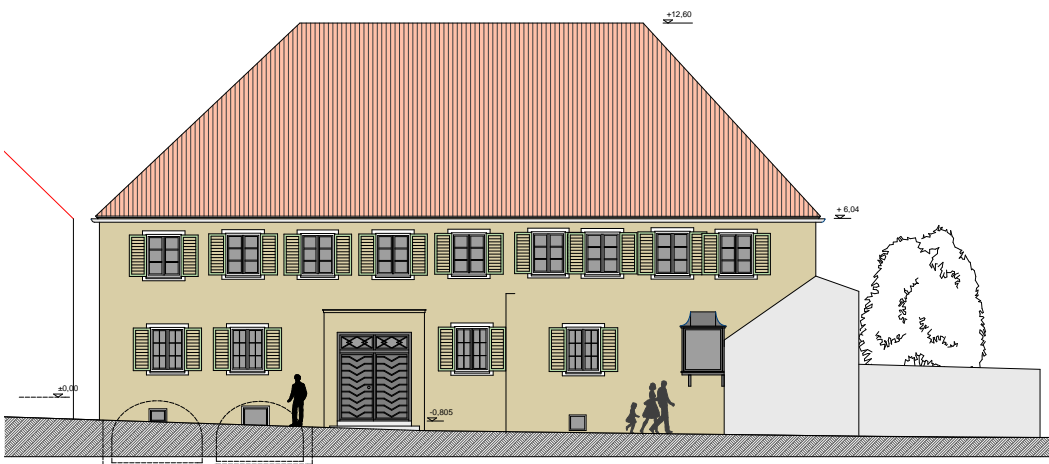
Obel-Architekten GmbH,
Donauwörth

Bauherr:

Stadt Monheim

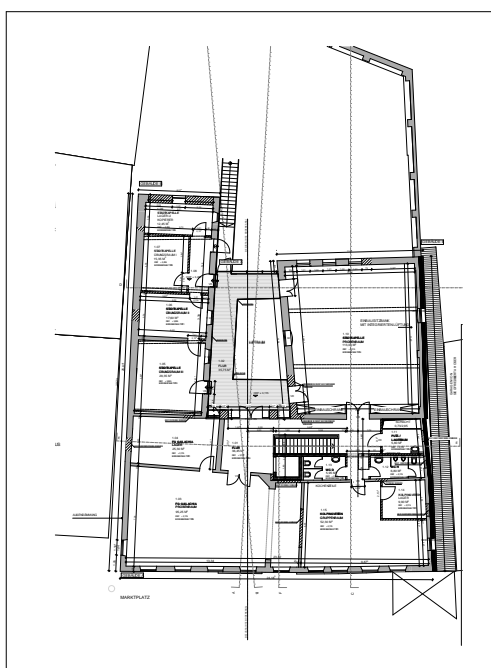
Fertigstellung

2015



ANSICHT OSTEN

Zeichnungen



GRUNDRISS OG M 1:200

16.05.2013

SCHNITTE A-A U. B-B M. 1:200



16.05.2013

Das neue Mehrparteienhaus mit Altstadtflair in Oettingen



Ansicht neu

„Wir sorgen dafür, dass sich die historische Bausubstanz und die heutigen Ansprüche optimal ergänzen und das Gebäude in neuem Glanz erstrahlt.“

Das alte Lagerhaus ermöglicht Wohnen im Altstadtflair und das mit einer optimalen Lage.“

Architekt:

Zimmerei Stark GmbH

Bauherr:

Zimmerei Stark GmbH

Fertigstellung:

2017



Ansicht alt



Das moderne & gemütliche Café an der Stadtmauer Nördlingens



Ansicht neu

„Renoviert man ein altes Haus mit Liebe und gibt ihm seine Bestimmung, dann leuchtet dessen Seele und das ist einzigartig.“

E. Lettenmeyer Cafe Kasarm

Architekt:

Dipl. Ing. (FH) Elke Lettenmeyer

Bauherr:

Birgit Nimmergut

Fertigstellung:

2014



Ansicht alt



Zeichnung

Inklusives Wohnen in der Altstadt Nördlingens



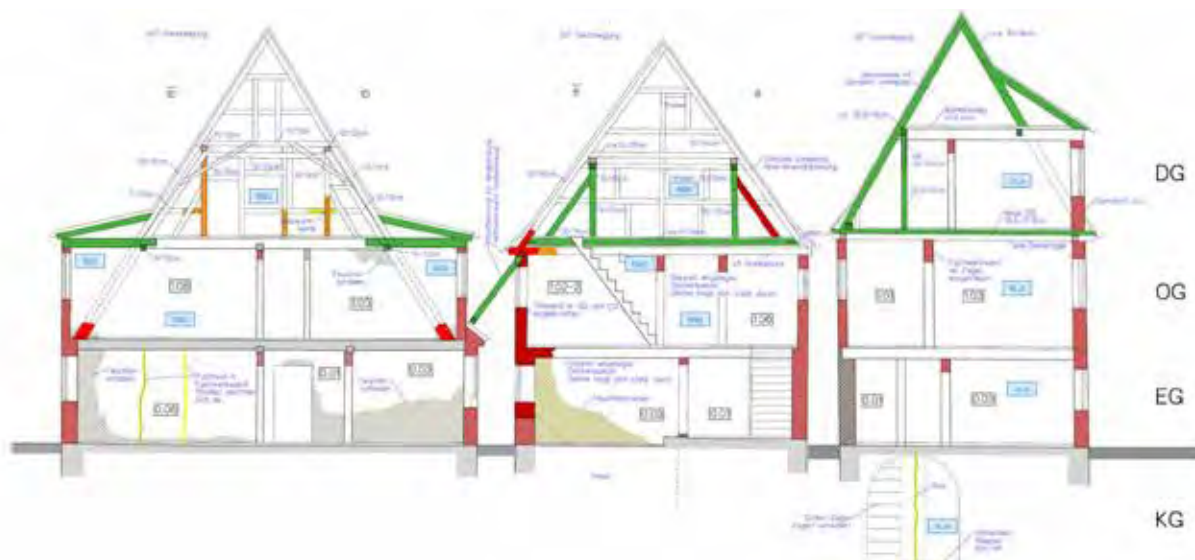
Ansicht neu

„Die Lebenshilfe hatte die Idee, diese städtebaulich bedeutsamen Häuser, deren ältestes Haus aus dem Jahre 1364 stammt, in ein ambulantes Wohnzentrum für Menschen mit Behinderung umzuwandeln. Gewichtige Gründe für die Sanierung der denkmalgeschützten Häuser waren, dass diese zentral in der Altstadt gelegen sind und die öffentlichen Verkehrsmittel, die innerstädtischen und stadtnahen Einkaufsmöglichkeiten und die kulturellen Einrichtungen von hier aus gut erreichbar sind; alles günstige Voraussetzungen für die Integration ihrer Bewohner in das gesellschaftliche Leben der Stadt.“

Lebenshilfe Donau-Ries



Ansicht alt



Architekt: Heinz Schmitzer
Fertigstellung: 2011

Bauherr: Lebenshilfe Donau-Ries e.V

Die schicke Stadtvilla in Rain am Lech



Ansicht neu

„Durch die Verbundenheit zur Stadt Rain, war für uns klar hier zu bleiben. Die Lage des Bauplatzes ist für uns ein Traum und somit war die Entscheidung schnell getroffen.“

Die Eigentümer

Planung und Ausführung

Ehleiter Zimmerei

Holzhausbau GmbH & Co. KG

Bauherr:

privat

Fertigstellung:

Dezember 2018



Ansicht alt



Ansicht neu



Ansicht alt

Das moderne Wohnhaus & Künstleratelier in traditioneller Hülle



Ansicht neu

„Grund für die Renovierung des Hauses war, dass ich dieses weitgehend im Original befindliche Haus: „... vom Schweigen zu befreien und es mit Leben, Kreativität und Kultur zu besetzen.“

Architekt:

Heike Schuhbauer

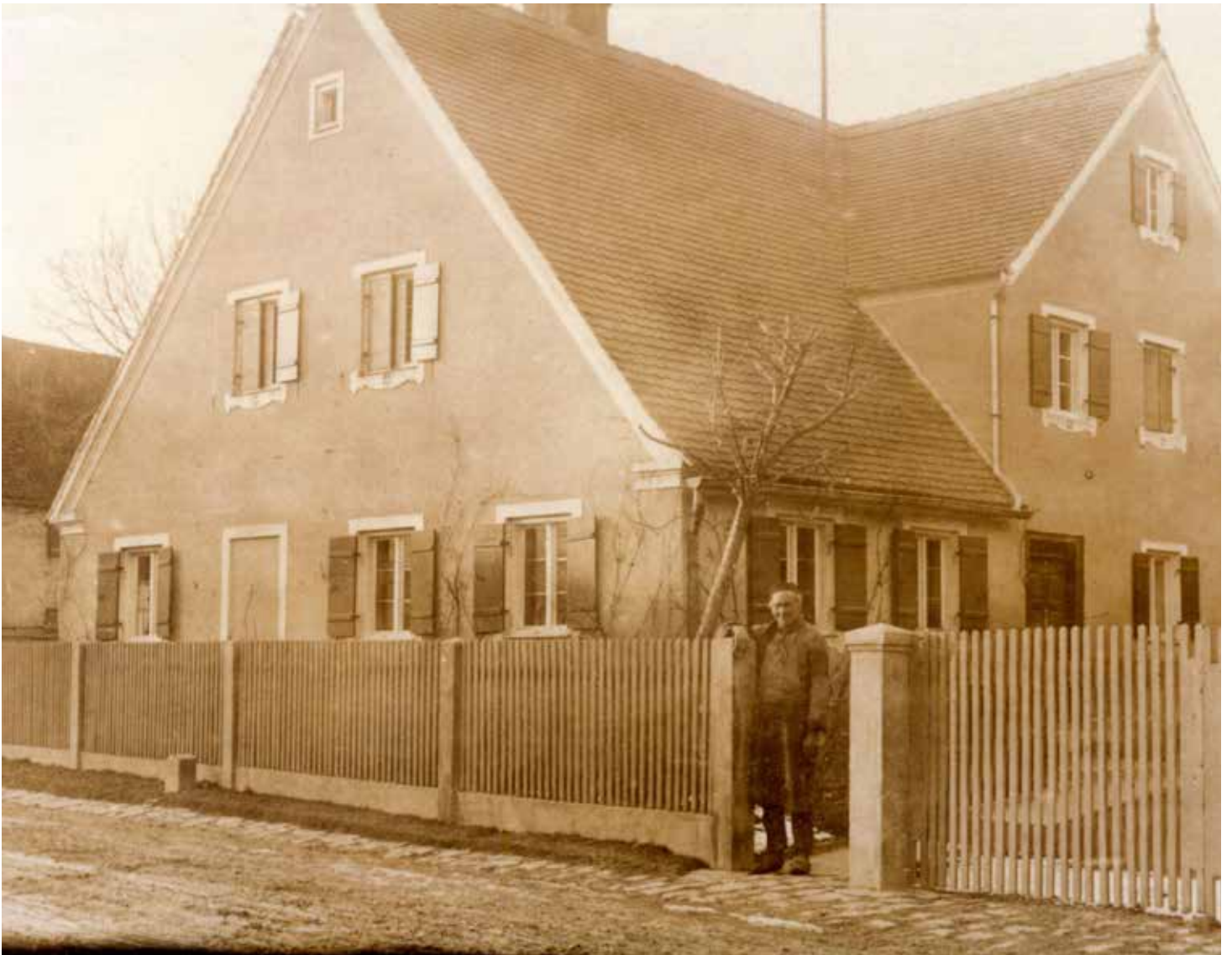
Bauherr:

Heiner Hildebrand

Fertigstellung:

2014

Heiner Hildebrand, Reimlingen



Ansicht alt



Ansicht alt



Ansicht neu

Das neue Dorfzentrum in Rögling: Gemeinschaftshaus und Dorfladen



Dorfladen Ansicht neu (Foto: Sven Rahm)

*„Unser Ziel war es,
Rögling zukunftsfähig zu machen
und die Dorfmitte zu beleben“*

**Maria Mittl,
Altbürgermeisterin Gemeinde Rögling**

Dorfladen:

Architekt:

Wilhelm Architekten, Gempfung

Tragwerksplanung:

Wolfrum Ingenieurbüro GmbH Greding

Bauherr:

Gemeinde Rögling

Fertigstellung:

Feb. 2011

Nadlerhaus:

Architekt/CAD Planung:

Roland Stengel, Innenarchitekturbüro, Heideck

Bauherr:

Gemeinde Rögling

Fertigstellung:

Sept. 2015



Nadlerhaus Ansicht neu



Ansicht alt - ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen am Standort Dorfladen

Das hippe Café im alten Bahnhof



Ansicht neu



„In einem alten Gebäude hat jedes Detail seine Geschichte.

Die Atmosphäre und der Charm eines alten Gebäudes kann durch einen Neubau nie erreicht werden.“

Rita Failer



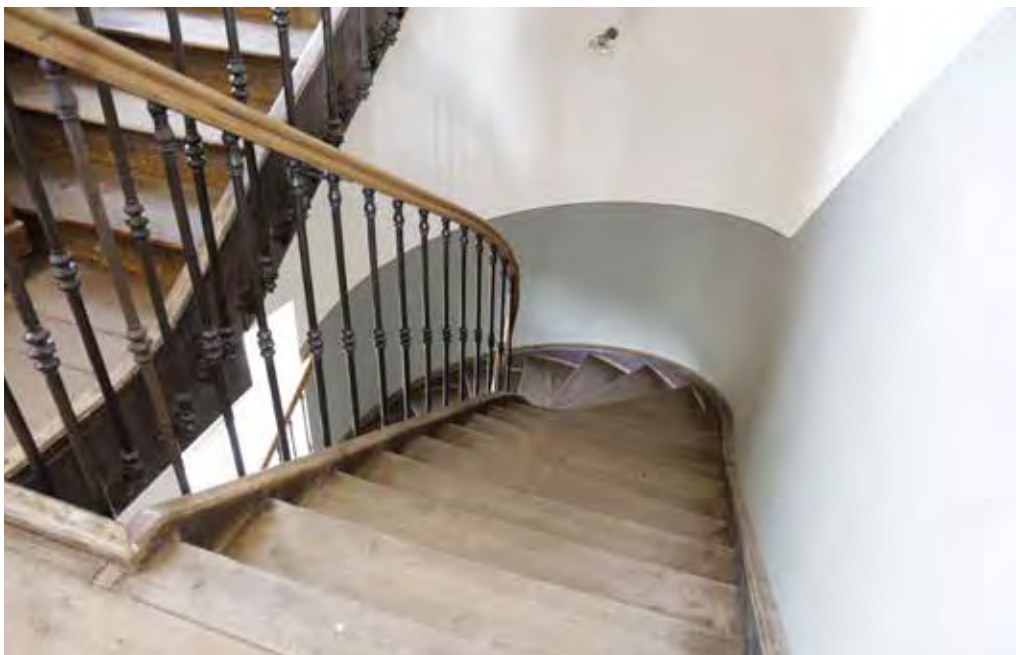
Ansicht alt



Gastraum



Zeichnung



Treppenhaus

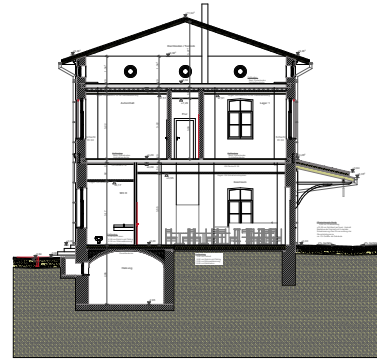
Architekt:
 Robert Tews, Tapfheim

Bauherr:
 Rita Failer

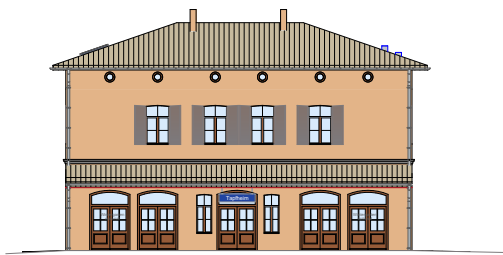
Fertigstellung:
 30.04.2018



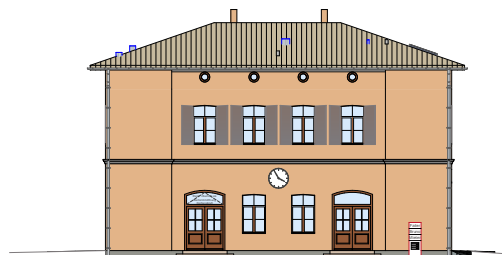
Schnitt A-A



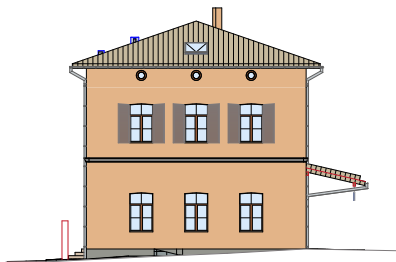
Schnitt B-B



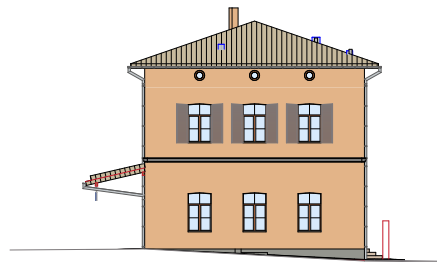
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West

Tektur zur Baugenehmigung (400-6024) - 2016/1280B vom 29.11.2016, Landratsamt Donauwörth		
BAUVORHABEN: Bahnhof Faller Tapfheim Sanierung und Umnutzung des Bahnhofgebäudes als Gewerbetrieb und Cafe Bahnhofstraße 3 86660 Tapfheim		
PLAN: Schnitte & Ansichten		
FLURSTÜCK: Nr.: 812/2 Gemarkung Tapfheim, Gemeinde Tapfheim		
BAUHERR: Rita Faller Lerchenweg 4 86660 Tapfheim / Erlingshofen		
ARCHITEKT: GESTALTUNGSRAUM.EU Architekt M.A. M.Arch. Robert Tews Otto-Saaler-Str. 21 86157 Augsburg Mobil: +49 176 100 60 262 Email: tews@gestaltungsraum.eu		
Maßstab: 1 : 100	GEZ.: Tews	DATUM: 25.04.2018

Zeichnung (oben), Gewölbekeller (unten)



Das Modegeschäft in der Altstadt Wemdings



Ansicht neu



„Die Überlegung war zuerst schon auf der grünen Wiese zu bauen. Doch dann stand dieses schöne und doch für unser Vorhaben großes Gebäude zum Verkauf. Wir wollten nicht auf Laufkundschaft verzichten, da wir aus der Wolfgangstraße schon so viele Stammkunden hatten. Die wären mega traurig gewesen wenn wir raus aus der Stadt wären. Und Schaufenster leben erst richtig, wenn man in der Innenstadt steht. Für Kleidung ist das, finde ich, sehr wichtig. Trotz Ensembleschutz in der historischen Altstadt von Wemding ist es möglich, alte Gebäude neuen Anforderungen anzupassen, durch moderne Elemente dem heutigen Zeitgeist zu entsprechen und somit den Fortbestand dieses Gebäudes zu sichern (Nachhaltigkeit).

Zudem wurde durch die Reaktivierung dieses Leerstandes ein weiterer Flächenfraß verhindert und keine weitere Natur bzw. „grüne Wiese“ vernichtet.

Es stellt ein sehr gutes Beispiel für die Aufwertung der Innenstadt von Wemding dar, in der leider immer mehr Geschäfte aufgegeben werden und steht beispielhaft für eine Wiederbelebung der Innenstadt.

Und so habe ich mich für ein Altstadthaus entschieden. Die Lage und Größe ist ideal. Als ich das Gebäude gekauft habe, standen die Verkaufsräume bereits über 20 Jahre leer. Viele nannten es das Dornröschenschloß, da man direkt auf das Gebäude zufährt wenn man in die Altstadt möchte. Unglaubliche Reaktionen von Begeisterung kamen aus der Bevölkerung und den Kunden. So hat die Planung und der Umbau noch mehr Spaß gemacht. Zu wissen, dass es sich auch nach außen richtig anfühlt.“

Anja Fischer-Mayer



Ansicht alt

Architekt/ Bauzeichnerin

Ruth Klinger, Wemding

Bauherr:

Anja Fischer-Mayer, Wemding

Fertigstellung:

Oktober 2015



Zeichnung



6. Ansprechpartner*innen,
Fördermöglichkeiten und
weiterführende Hinweise und Quellen

Ansprechpartner*innen für alle Fragen der Innenentwicklung sind zunächst die zuständigen Bürgermeister*innen, Verwaltungsmitarbeiter*innen bzw. die Innenentwicklungslotsen der Kommunen.

Ansprechpartnerin beim Landkreis

Konversionsmanagement (Flächenmanagement, Baulücken- und Immobilienbörse)
Frau Barbara Wunder,
Tel. 0906 74 – 305
barbara.wunder@lra-donau-ries.de

Unterstützung durch Förderprogramme

- Bafa-Zuschüsse:
https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html
- Bundesförderung erneuerbare Energien:
https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/heizen_mit_erneuerbaren_energien_node.html
- Landwirtschaftliche Rentenbank:
<https://www.rentenbank.de/>
- BayernLabo Wohnungsbauprogramm- Erweiterung und Veränderung von bestehendem Wohnraum:
<https://bayernlabo.de/eigenwohnraumfoerderung/eigenheimfinanzierung/bayerisches-wohnungsbauprogramm/>
- Bayerische Architektenkammer - barrierefrei Umbauen: barrierefrei Umbauen:
<https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>
- Energieeffizient Sanieren und energieeffizient Bauen:
www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie
- Denkmalschutz
<https://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer/index.html>
- Altersgerecht umbauen
www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung

Neu:

Schaffung von Wohnraum durch Kommunen

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm:
www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/mietwohnungen_von_kommunen/index.php

- Bayerische Dorferneuerung:
<https://www.landentwicklung.bayern.de/schwaben/114104/index.php>
- Förderprogramm „Innen statt Außen“:
<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte/flaechensparen/index.php>
- Städtebaufördermaßnahmen über die Regierung von Schwaben
https://www.regierung.schwaben.bayern.de/wirfussie/Foerderungen/Bereich_3/Staedtebaufoerderung.php?PFAD=/index.php:/index2.php:/Aufgaben/Bereich_3/Bereich_3.php

Weitere hilfreiche Informationsquellen

Landkreis Donau-Ries 2016:
Bauen im Landkreis. Informationen für Bauwillige.
www.total-lokal.de/pdf/86609_37_01_10_01.pdf

Landkreis Donau-Ries 2017:
Arbeitshilfe für Kommunen. Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis.
<https://www.donauries.bayern/media/395770/arbeits-hilfe-fuer-kommunen.pdf>

Check-Liste (Um)Bauen im Bestand 2017.
http://donauries.bayern/media/2118/checkliste_bauen-im-bestand.pdf

Gemeinden Alerheim, Deiningen und Wechingen (Hrsg.) 2016: Belebte Substanz. Baufibel und kommunales Förderprogramm „Lebendige Ortskerne“.
https://mittleres-ries.de/images/IMG_ILEK/Baufibel_Mittleres-Ries.pdf

Bayerische Staatsregierung 2015:
Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen.
<https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dateien/efh-gebiete.pdf>

• Infoportal Ländlicher Raum und Landentwicklung. Online unter:
<https://www.infoportal-land.de/>

• Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung – das Analyseinstrument zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden, Download unter:
<https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php>

• FolgekostenSchätzer Bayern
<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm>

7. Abbildungs- und Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:

Aktuelle und abgeschlossene Projekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Baader Konzept GmbH 2020) S. 08

Abbildung 2:

Freiflächengestaltung im Angerbereich im Landkreis Passau (Oberste Baubehörde 1982) S. 12

Abbildung 3:

Planung für ein Neubaugebiet im Landkreis Deggendorf (Oberste Baubehörde 1982) S. 12

Abbildung 4:

Ortsdurchfahrt in Wechingen mit seitlichen Rasenstreifen und Baumpflanzung, die die Häuser schützend zur Straße hin abgrenzen und einen öffentlichen Treffpunkt und Raum schaffen (Wunder 2020) S. 12

Abbildung 5:

Gegenüberstellung des Platzbedarfes von Standard-Einfamilienhäusern ggü. Familientauglichen Wohnungen (Wesobrunner Kreis e.V. 2019) S. 13

Abbildung 6:

Berichterstattung zur aktuellen politischen Einfamilienhaus-Debatte (Augsburger Allgemeine Zeitung 2021) S. 15

Abbildung 7:

Informelle Planungsgrundlagen in der Übersicht (Simon 2020) S. 23

Abbildung 8:

Formelle Planungsgrundlagen in der Übersicht (Simon 2020) S. 23

Abbildung 9:

Handlungsfelder und Ziele der Gemeindeentwicklung (Markt Wolnzach) S. 25

Abbildung 10:

Ziele und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung (Markt Wolnzach) S. 25

Abbildung 11:

Gesamtschau der Instrumente S. 31

Abbildung 12:

Übersicht Regionale Bautypen Bayern (Bayerischer Landesverein für Heimatpflege 1984) S. 36

Abbildung 13:

Ein gelungener Ersatzbau im Ortskern von Ebermergen (Dettweiler) S. 37

Abbildung 14:

Gleiche Giebelständigkeit an der Ortsdurchfahrt in Wechingen (Panse) S. 37

Abbildung 15:

Typisches Rieser Bauernhaus in Ederheim, Landkreis Donau-Ries (Dettweiler) S. 38

Abbildung 16:

Der Neubau ist regionaltypisch umgesetzt und der historische, öffentliche Straßenraum wurde erhalten (Wunder 2016) S. 40

Abbildung 17:

Ein zeitgenössischer Bau regionaltypisch (z.B. mit gemauertem profilierten Gesims an der Traufe und Teilbereich des Giebels) umgesetzt. Jedoch leider Sockelbereich farblich abgesetzt. (Wunder 2016) S. 41

Abbildung 18:

Die regionale Bauform zeitgenössisch interpretiert (Wunder 2020) S. 43

Abbildung 19:

Grundsatzbeschluss „Oerlenbacher Erklärung“ der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (Oberes Werntal) S. 48

Abbildung 20:

Beispiel für die Aufwertung des öffentlichen Raums: Kneippanlage im Gerberviertel, Nördlingen (Baader Konzept GmbH 2020) S. 50

Abbildung 21:

Abb. 21: Planungsrechtliche Optionen für die Nachverdichtung (Baader Konzept GmbH 2020) S. 52

Abbildung 22:

Ortsbildprägende Grünstrukturen (Wunder 2020) S. 52

Abbildung 23:

Beispiel für einen Rahmenplan (Franke/Messmer 2010) S. 53

Abbildung 24:

Ablauf der Bebauungsplanerstellung (Baader Konzept GmbH 2020) S. 54

Abbildung 25:

Beispiel für einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung im Innenbereich über Festlegung von Quartierstypen (Ausschnitt), Gemeinde Denkendorf (Landkreis Eichstätt) (Gemeinde Denkendorf) S. 55

Abbildung 26:

Beispiel für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Vorhabens- und Erschließungsplan) für Wohnbaunutzung in Nördlingen (Stadt Nördlingen) S. 56

Abbildung 27:

Mastbetrieb in Ortsnähe (Baader Konzept GmbH 2020) S. 60

Abbildung 28:

Gebäudesanierung im Oettinger Stadtkern (Stadt Oettingen) S. 63

Abbildung 29:

Gebäudesanierung im Schrattenhofener Ortskern (Baader Konzept GmbH) S. 68

Abbildung 30:

Beispiel Neubau einer Begegnungsstätte für Jung und Alt mit u.a. ambulant betreuten Sozialwohnungen und Arztpraxis durch das Kommunalunternehmen Wohnbaugesellschaft Kirchanschöring (Wohnbaugesellschaft Kirchanschöring) S. 66

Abbildung 31:

Voraussetzungen und erste Schritte zur Gründung einer Genossenschaft (Baader Konzept GmbH 2020) S. 68

Abbildung 32:

Broschüre Bürgergenossenschaft (eingetragene Genossenschaft Münnerstadt) S. 69

Abbildung 33:

Positive Effekte der Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten (Baader Konzept GmbH) S. 74

Abbildung 34:

Einfamilienhaussiedlung (Baader Konzept GmbH) S. 75

Abbildung 35:

Planungshilfe Folgekosten von Wohnbaugebieten (Oberste Bayerische Baubehörde 2014) S. 76

Abbildung 36:

Beispiel für die Untersuchung von Planungsvarianten in Nördlingen (Stadt Nördlingen) S. 77

Abbildung 37:

Werbeplakat für die Vortragsreihe "Ortskern aktiv!" des Konversionsmanagements (Fieger 2019) S. 80

Abbildung 38:

Zeitungsbericht zum geringen Bauplatzangebot (Rieser Nachrichten 2020) S. 80

Abbildung 39:

Praxisaustausch in Kleingruppen beim Vermarktungsworkshop im Frühjahr 2018 (Fieger 2018) S. 81

Abbildung 40:

Aktive Erarbeitung der gestellten Fragen in unterschiedlichen Themenbereichen (Fieger 2018) S. 82

Abbildung 41:

Aufruf der Stadt Nördlingen zur Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen (Rieser Extra 2021) S. 83

Abbildung 42:

Amtsblatt der Gemeinde Fremdingen zur Innenentwicklung (Gemeinde Fremdingen 2018) S. 83

Abbildung 43:

Einführung in das Flächensparsymposium im Großen Sitzungssaal des Landratsamtes Donau-Ries (Horeldt 2020), S. 84

Abbildung 44:

Sabine Müller-Herbers und Deiningens Bürgermeister Wilhelm Rehklau bei der Präsentation der Ergebnisse des Workshops „Instrumentenmix und Kommunikation bei der Innenentwicklung“ (Wunder 2020), S. 95

Literaturverzeichnis

Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (2020): Informelle Planung auf kommunaler Ebene. Online verfügbar unter: <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/33-informelle-planung-auf-kommunaler-ebene>, Zugriff am 26.08.2020.

Ammersee Denkerhaus eG (o.J.): Ammersee Denkerhaus eG. Online verfügbar unter: <https://ammersee-denkerhaus.de/>, Zugriff am 16.03.2021.

Baader Konzept GmbH/Planungsbüro Skorka (2014): Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre, Im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, des bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration und des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.). Unveröffentlichter Abschlussbericht.

Baader Konzept GmbH; Planungsbüro Skorka (2016): Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre. Abschlussbericht. Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz et al. Dirnberger, Franz 2020: Baurecht in der Gemeinde: Kommunalpolitischer Leitfaden Band 2; Hanns-Seidel-Stiftung (Hrsg.). Online verfügbar unter: https://www.hss.de/download/publications/Leitfaden_Kommunalpolitik_Band2_Baurecht_Gemeinde.pdf, Zugriff am 26.02.2021.

Bayerischer Landtag (2016): Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Stefan Schuster, Anette Karl, SPD vom 2.3.2016. Öffentlich Beschäftigte II. Drucksache 17/10788. Online verfügbar unter: https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage_WP17/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/17_0010788.pdf, Zugriff am 20.04.2018.

Bayerischer Landtag (2018): Bericht der Enquete-Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Bayern. Drucksache 17/19700. Online verfügbar unter: https://www.bayern.landtag.de/fileadmin/Internet_Dokumente/Sonstiges_P/EK_Lebensverhaeltnis_Abschlussbericht.pdf, Zugriff am 13.03.2018

Bayerischer Landtag (2020): Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol, Bündnis 90/Die Grünen vom 27.01.2020. Einrichtung kommunaler (revolvierender) Bodenfonds. Drucksache 18/6718. Online verfügbar unter: http://www1.bayern.landtag.de/www/Elan-TextAblage_WP18/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/18_0006718.pdf, Zugriff am 16.03.2021.

Bayerische Staatsregierung (2020): Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte. Online verfügbar unter: <http://www.demografie-leitfaden-bayern.de/bauen-planen-und-sanieren/integriertes-und-strategisches-vorgehen/integrierte-staedtebauliche-entwicklungskonzepte/>, Zugriff am 27.08.2020.

Bayerische Staatsregierung (2015): Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen. Online verfügbar unter: <https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landent-wicklung/dateien/efhgebiete.pdf>, Zugriff am 16.03.2021.

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V. (1984): Besser bauen im Alltag. 2.Aufl. München, S.8.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2020): Daten und Fakten zum Flächenverbrauch. Online verfügbar unter: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/daten.html>, Zugriff am 10.08.2020.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde (1982): Planen und Bauen im ländlichen Raum. München, S. 24-27.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr StMI / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz StMUV (2014): Folgekosten von Wohnbaugebieten – Planungshilfe. Online verfügbar unter: [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000004?SID=2043427213&ACTIONxSET-VAL\(artdtl.htm,APGxNR:,AARTxNR:03500147,AKATxNAME:StMB,APGxNR:,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm,USERxPORTAL:FALSE\)=Z](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000004?SID=2043427213&ACTIONxSET-VAL(artdtl.htm,APGxNR:,AARTxNR:03500147,AKATxNAME:StMB,APGxNR:,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm,USERxPORTAL:FALSE)=Z), Zugriff am 16.03.2021.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz StMUV (2020): Flächenverbrauchsbericht 2020. Online verfügbar unter: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/verbrauchsbericht.htm>, Zugriff am 16.03.2021.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Allgemeines zum Bauplanungsrecht. Online verfügbar unter: <https://www.stmb.bayern.de/buw/bau-rechtundtechnik/bauplanungsrecht/allgemeines/index.php>, Zugriff am 05.03.2021.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2019): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Online verfügbar unter: [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000001?SID=638202490&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%2703500219%27,BILD-xCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000001?SID=638202490&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%2703500219%27,BILD-xCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27)), Zugriff am 05.03.2021

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Die neue bayerische Bauordnung. Online verfügbar unter: <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungsvollzug/index.php>, Zugriff am 11.02.2021.

BBSR; BMUB: Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden, Bonn, 2017, S. 80 f.

BBSR (2020): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. ExWoSt-Informationen 51/2. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/51/ex-wost-51-2.pdf?blob=publicationFile&v=2>, Zugriff am 26.02.2021.

BBSR; BBR; BMUB (2017): Empfehlungen für Kommunen. In: Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Bonn, S. 80-81. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/gestaltungsbeiraete-dl-v1b.pdf?blob=publicationFile&v=3>, Zugriff am 04.03.2021.

BBSR;BBR: Empfehlungen für Kommunen, in Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte 2017, S. 80 f. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/gestaltungsbeiraete-dl-v1b.pdf?blob=publicationFile&v=3>

Becker, A.; Karaciyan, M.; Koch, M.; Rüscher, M.; Villnow, J. (2001): Nachhaltige Stadtentwicklung als Erfolgsrezept für die Vitalisierung von Großwohnsiedlungen?. Können Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung die Bevölkerungsstruktur der Großwohnsiedlung Hellersdorf stabilisieren?. Berlin, S.8.

Bosse, C.; Gruber, R.; Kroiß, K. (2019): Einfach die Menschen fragen: Wie Beteiligung gelingt und lebendiges Wohnen auf dem Land entsteht. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M.; Simon, M. (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München, S. 13-26.

Brandl, U. (2019): Bedarfsgerechte und (flächen-)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M.; Simon, M. (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München.

Bundesrat (2011): Beschluss des Bundesrats, Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen: Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa. KOM(2011) 571 endg.; Ratsdok. 14632/11. Berlin: Bundesrat. Bundesratsdrucksache 590/11 (Beschluss).

Bürgergenossenschaft Münnerstadt eG (o.J.): Bürgergenossenschaft Münnerstadt. Online verfügbar unter: <http://www.buergergenossenschaft-muennerstadt.de/>. Zugriff am 16.03.2021).

Deschermeier, P.; Henger, R.; Seipelt, B.; Voigtländer, M. (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. Köln (IW-Kurzberichte 44.2017) Online verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342975/IW-Kurzbericht_44_2017_Wohnungsmangel.pdf Zugriff am 22.04.2018

Dransfeld, E.; Hemprich, C. (2017): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Online verfügbar unter: <https://docplayer.org/62423015-Kommunale-bodenundliegenschaftspolitik-wohnbaulandstrategien-und-baulandbeschluesse-auf-dem-pruefstand.html>, Zugriff am 26.02.2021.

Deutscher Erbbauerechtsverband (2020): Erbbauerechte im Wohnungsmarkt. Die Perspektive der Erbbauerechtsgeber und die der Investoren. Online verfügbar unter: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Erbbauerechte-im-Wohnungsmarkt-JLL-Deutschland.pdf>, Zugriff am 16.03.2021. Deutscher Erbbauerechtsverband (o.J.): Häufig gestellte Fragen. Online verfügbar unter: <https://www.erbbauerechtsverband.de/fragen-amp-antworten/>, Zugriff am 16.03.2021.

Deutscher Städte- und Gemeindebund DStGB (2018): DStGB Dokumentationen No. 146. Genossenschaften und Kommunen. Online verfügbar unter: <https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Publikationen/Dokumentationen/Nr.%20146%20-%20Genossenschaften%20und%20Kommunen%20%E2%80%93%20Erfolgreiche%20Partnerschaften/>, Zugriff am 16.03.2021.

Dransfeld, E. (2011): Das Erbbauerecht – Bedeutung für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft in Flächenmanagement und Bodenordnung 05/2011 Nagel, Matthias 2016: Das Erbbauerecht als Instrument aktiver kommunaler Wohnungspolitik. Online verfügbar unter: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/1_2016/FWS_1_16_Nagel.pdf, Zugriff am 26.02.2021.

Genossenschaftsverband Bayern e.V. (2016): Für alle die gemeinsam handeln wollen – Genossenschaften. Informationen zur Unternehmensform Genossenschaft. Online verfügbar unter: <https://www.gv-bayern.de/standard/artikel/broschuere-zur-genossenschaftsgruendung-1414>, Zugriff am 16.03.2021.

Hafner, S., Hehn, N. & Miosga, M. (2018): Gutachten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs in Bayern. Im Auftrag der SPD-Fraktion im Bayerischen Landtag.

Handelsblatt (2020): Die Deutschen zieht es in die Großstädte – mit drastischen Folgen für ländliche Regionen. Online verfügbar unter: <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/serie-agenda-2020-die-deutschen-zieht-es-in-die-grossstaedte-mit-drastischen-folgen-fuer-laendlicheregionen/22892086.html?ticket=ST-8367028-hY62U1wbcSCyptEcz0BF-ap6>, Zugriff am 19.08.2020.

Henger, R., Schier, & Voigtländer, M. (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. IW policy paper 24/2015. Online verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/239762/Der_kuenftige_Bedarf_an_Wohnungen_policy_paper.pdf, Zugriff am 2.2.2018.

Henger, E. (2020): Genossenschaften haben Tradition. Bedeutung von Genossenschaften für die regionale Entwicklung. In: Planerin 1-20, S. 12-13.

Interkommunale Allianz Oberes Werntal (2008): Gemeinsame Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Online verfügbar unter: https://www.oberes-werntal.de/images/Pdf_Dateien/Oerlenbach/Oerlenbacher-Erklaerung.pdf, Zugriff am 05.03.2021

Interkommunale Allianz Oberes Werntal (2010): Modellprojekt INKA – Interkommunales Innenentwicklungskonzept der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Online verfügbar unter: <https://www.oberes-werntal.de/wohnen/bauen/flaechenmanagement2/innenentwicklungskonzept.html>, Zugriff am 05.03.2021.

Kamp, M. (2013): Richtlinie VDI 3894 ersetzt Richtlinienreihe VDI 3471. In: Agrar- und Umweltrecht 8/2013. Online verfügbar unter: <https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/technik/immissionsschutz/vdi-3894.htm>, Zugriff am 12.03.2021.

Kment, M. (2017): Verfassungsfragen zum Gesetzentwurf der Bayerischen Landtagsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen (LT-Drucksache 17/16760).

Landesamt für Umwelt (2020): Gerüche und Geruchsbelästigungen. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_23_geruchsbelaestigungen.pdf, Zugriff am 10.03.2021

Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Begriffsbestimmungen Emission und Immission. Online verfügbar unter: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/luft/begriffsbestimmung>, Zugriff am 12.03.2021.

Landesentwicklung Bayern (2020): Flächensparoffensive zur Erreichung des 5 ha Flächensparziels. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> Zugriff am 20.08.2020

Landkreis Nienburg/Weser (2019): KIF - Kommunaler Innenentwicklungsfonds. Online verfügbar unter: <https://www.kif-innovativ.de/portal/startseite.html>, Zugriff am 16.03.2021.

Leutkircher Bürger-Bahnhof eG (o.J.): Der Bürgerbahnhof. Online verfügbar unter: <https://www.leutkircher-buergerbahnhof.de/>, Zugriff am 16.03.2021.

Miosga, M. (2019): Planen für den Bedarf: Was die Menschen in unseren Dörfern und Kleinstädten wirklich brauchen und wie wir es ermitteln. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M.; Simon, M. (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München, S. 1-12.

Nagel, R. (2020): Besser Bauen in der Mitte. In: Reisch, D.; Temme, K. (Hrsg.): Mitten in Bayern. In the Midst of Bavaria. München, S. 24.

RP Online (2020): Die Generation Y lebt anspruchsvoll, aber flexibel. Online verfügbar unter: https://rp-online.de/advertorial/schaffrath/schaffrath-serien/wohnen-der-generationen/die-generation-y-lebt-anspruchsvoll-aber-flexibel_aid-34456083, Zugriff am 19.08.2020.

Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) (2016): Umweltgutachten 2016: Kapitel 4: Flächenverbrauch und demografischer Wandel. Online verfügbar unter: https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_Umweltgutachten_Kap_04.pdf?__blob=publicationFile&v=5, Zugriff am 12.02.2018.

Schmidt, H.; Vollmer, M. (2017): Fokus Wohnungsleerstand. Ausmaß, Wahrnehmung, Kommunale Reaktionen, Wüstenrot Stiftung (Hrsg.).

Simon, M. (2019): Rechtliche Instrumente der Innenentwicklung. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M.; Simon, M. (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus. München, S. 305-318.

Simon, M. (2020): Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung, Fachbeitrag Bayerischer Gemeindegtag 1/2020. Online verfügbar unter: https://www.bay-gemeindegtag.de/media/23080/baygt_01-2020_200114.pdf, Zugriff am 26.02.2021.

Simon, M. (2020): Innenentwicklung – Grundsatzbeschlüsse als Basis eines ganzheitlichen Vorgehens, Beitrag zum Fachseminar Innenentwicklung – konkret. Planung – Baurechtliche Instrumente – Umsetzung am 28.01.2020 in München. Online verfügbar unter: <https://www.infoportal-land.de/projekte/fachseminar-innenentwicklung-planung-baurechtliche-instrumente-umsetzung>, Zugriff am 05.03.2021.

Sommer, F. (2020): Vorkaufsrechte nach BauGB, Beitrag zum Fachseminar Innenentwicklung – konkret. Planung – Baurechtliche Instrumente – Umsetzung am 28.01.2020 in München. Online verfügbar unter: <https://www.infoportal-land.de/projekte/fachseminar-innenentwicklung-planung-baurechtliche-instrumente-umsetzung>, Zugriff am 05.03.2021.

Sommer, F. (2018): Die Schließung von Baulücken mittels Vorkaufsrechten nach BauGB – Vorbereitung ist die halbe Miete!, Fachbeitrag Bayerischer Gemeindetag 9/2018. Online verfügbar unter: https://www.bay-gemeindetag.de/media/21603/bgt_9_2018_a.pdf, Zugriff am 10.03.2021

Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.

Stadt Sindelfingen (2018): Gestaltungshandbuch. Online verfügbar unter: https://www.sindelfingen.de/site/Sindelfingen-Internet/get/params_E1607356961/15756995/Gestaltungshandbuch_Allmendaecker-II.pdf, Zugriff am 18.08.20202.

Umweltbundesamt (UBA) (2009): Flächenverbrauch einschränken – jetzt handeln. Empfehlungen der Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt.

Verein Deutscher Ingenieure VDI (o.J.): VDI 3894 Blatt 1 – Projekt. Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Haltungsverfahren und Emissionen; Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde. Mögliches Erscheinungsdatum 2023-04. Online verfügbar unter: <https://www.vdi.de/richtlinien/details/vdi-3894-blatt-1-emissionen-und-immissionen-aus-tierhaltungsanlagen-haltungsverfahren-und-emissionen-schweine-rinder-gefluegel-pferde>, Zugriff am 16.03.2021.

Weber, T.; Köppert, V. (2019): Baurecht Bayern

