



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Planung

Baulandreserven im ländlichen Raum

Lesen Sie die Handlungsempfehlungen des NABU

Für die Kommunen des ländlichen Raumes stellt eine nachhaltige Flächenpolitik eine besondere Herausforderung dar. Viele Gemeinden mit raumordnerisch untergeordneter Funktion oder ohne zentralörtliche Bedeutung versuchen Bedeutungsgewinne zu erzielen mittels Einwohnerzuwachs oder Gewerbeansiedlung. Dazu halten sie zahlreiche und vergleichsweise große planungsrechtlich gesicherte Baulandreserven bereit. Doch die Vermarktung großflächiger Neubaugebiete wird immer schwieriger. Die bereits hergestellte Infrastruktur verursacht enorme Kosten durch Vorfinanzierung und Unterhalt. Gerade in kleinen Kommunen machen sich die negativen ökonomischen und ökologischen Folgen überdimensionierter Flächenausweisungen unmittelbar bemerkbar.



Ländliche Idylle: Auch hier ist Flächenverbrauch ein Thema



Die Vermarktung von großflächigen Neubaugebieten wird immer schwieriger.

Dennoch fällt es der kommunalen Politik schwer, von neuen Ausweisungen Abstand zu nehmen. Übergeordnete raumplanerische Vorgaben zur Reduzierung des Flächenverbrauches sind in der Regel nicht strikt genug. Staatliche Rahmensetzungen im Steuerrecht und Gemeindefinanzsystem animieren nach wie vor zum Wachsen in die Fläche. Die demografisch und wirtschaftsstrukturell bedingt nachlassende Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen wird von vielen als eine kurzfristige Erscheinung interpretiert, der man mittels Baulandausweisung entgegenwirken könne.

Selbst Gemeinden, die sich heute noch in einer "Wachstumsregion" sehen, wird die stagnierende, alternde und schrumpfende Wirtschaft und Gesellschaft früher oder später einholen. Um so wichtiger ist es, sich früh genug darauf einzustellen. Dem beschriebenen Staatsversagen zum Trotz können die Kommunen in ihrem eigenen Wirkungskreis und Verantwortungsbereich selbst sehr viel zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche beitragen.

nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche beitragen.

Suderburg: Ein lehrreiches Beispiel

Die Samtgemeinde (SG) Suderburg liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Uelzen in der Lüneburger Heide (Niedersachsen). Die seit 1972 bestehende Samtgemeinde setzt sich aus den drei Mitgliedsgemeinden Suderburg, Eimke und Gerdau zusammen und umfasst 17 Ortsteile mit insgesamt knapp 7300 Einwohnern. Die Bevölkerungszahl ist seit 2004 rückläufig. Bis zum Jahr 2020 ist laut Wegweiser Demographie (www.wegweiserdemographie.de) mit einem leichten Bevölkerungsrückgang um rund 3 Prozent und einem Anstieg des Durchschnittsalters um 5 Jahre auf dann 47,7 Jahre zu rechnen. Die Fläche der Samtgemeinde Suderburg hat eine Größe von rund 250 km². Die Einwohnerdichte beträgt 0,3 Einwohner pro Hektar (Niedersachsen: durchschnittlich 1,7 Einwohner pro Hektar). Die Wohnfläche pro Person beträgt überdurchschnittliche 49,9 Quadratmeter (Niedersachsen: 43,3 Quadratmeter).

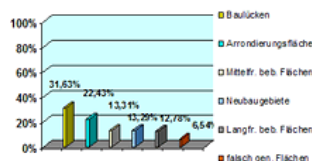


Lage der SG Suderburg im LK Uelzen

Durch die Lage in dem allgemein als strukturschwach bezeichneten Raum ist die interkommunale Konkurrenz um Einwohnerzahlen und Gewerbeansiedlungen sehr stark ausgeprägt. Dadurch kam es in der Vergangenheit zu sehr kostenintensiven Neuausweisungen für Gewerbebetriebe und Wohnbauland, ohne dass dem eine entsprechende Nachfrage gegenüberstand

Eine Untersuchung des Baulückenbestandes in dem Gebiet der Samtgemeinde im Jahr 2004 ließ erahnen, dass das Potential an Baulandreserven in den Mitgliedsgemeinden der SG Suderburg sehr groß ist. Im ganzen Samtgemeindegebiet existierten zu diesem Zeitpunkt über 230 Baulücken.

Ergebnis der Bestandsaufnahme: Flächenreserven satt



Anteile der Baulandtypen an der Gesamtfläche (99,32ha=100%)

Für größere Darstellung bitte klicken

Die Baulandreserven der SG Suderburg einschließlich der im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht bebauten Bauflächen belaufen sich auf ca. 100 Hektar. Zum Vergleich: Der Gesamtbestand an Wohn-, Gewerbe- und (gebäudezugehöriger) Freifläche beläuft sich auf 582 Hektar (Stand 2005, ohne Verkehrs-, Betriebs- und Erholungsflächen).

Von den genannten, rund 100 Hektar Reserveflächen könnten theoretisch etwa 81 Hektar als Wohnbauland und 19 Hektar für Gewerbebetriebe genutzt werden. Da nach eigener Einschätzung der SG Suderburg auf absehbare Zeit kein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen besteht, wird im Folgenden ausschließlich auf die Wohnbauflächen eingegangen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnraumes und der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen ist von 2006 bis 2020 mit einem Wohnbaulandbedarf in Höhe von lediglich ca. 1,3

Hektar zu rechnen! Zu beachten ist, dass es sich dabei um einen theoretischen Wert handelt. Dieser Bedarf besteht unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Wohnraum tatsächlich genutzt werden würde. Da jedoch stets von einem gewissen

unvermeidbaren Leerstand auszugehen ist, ist der tatsächliche Bedarf etwas höher anzusetzen. Doch selbst bei einem Zehnfachen dieses Wertes läge der Bestand an Reservebaulandflächen auch noch im Jahr 2020 weit über dem zu erwartenden Bedarf an neuem Wohnraum in jenem Jahr.

In der Graphik ist zu erkennen, dass die Baulücken und die Arrondierungsflächen (Definitionen siehe unten) zusammen über 50 Prozent der vorhandenen Baulandpotentiale ausmachen.

Dies ist vor allem deswegen interessant, da diese beiden Baulandtypen die kostengünstigsten Alternativen zu Neuausweisungen darstellen. Bei diesen Baulandreserven können die vorhandenen Erschließungsanlagen ausgenutzt werden. Die anfallenden Planungskosten sind zudem eher gering.

Einen weiteren großen Anteil machen die Neubaugebiete aus (ca. 13 Prozent), in denen die Erschließungsanlagen zum Teil schon jahrelang vorhanden sind, und die eine große finanzielle Belastung für die Kommunen darstellen.

Handlungsempfehlungen

Aus den zuvor beschriebenen Ergebnissen lassen sich konkrete Handlungsempfehlungen für die Samtgemeinde Suderburg und für Gemeinden in vergleichbarer Situation ableiten.

1. Schließung der Baulücken und Weiterbebauung bereits erschlossener Neubaugebiete:

Es müssen gezielte Maßnahmen zum Schließen der Baulücken ergriffen werden, da die Mobilisierung dieser Flächen wegen teils komplizierter Eigentumsverhältnisse oder mangelndem Investitionswillen der Eigentümer häufig nicht von allein passiert. Parallel zur Schließung der Baulücken muss die Weiterbebauung der bereits erschlossenen und teilweise bebauten Neubaugebiete verstärkt vorangetrieben werden, um die finanzielle Belastung der Kommunen zu reduzieren. Zusätzlich muss die Entstehung neuer Baulücken in den Neubaugebieten möglichst vermieden werden (Sanierung oder umgehende Wiederbebauung).

Dazu dienen die regelmäßige Erfassung der Baulücken, das Ansprechen der jeweiligen Eigentümer und geeignete Informations- und Vermarktungsstrategien. Soweit Eigentümer damit einverstanden sind, sollte die Öffentlichkeit über Baulücken gezielt informiert werden, so dass interessierte (Nach-)Nutzer darauf aufmerksam werden.

2. Inanspruchnahme von Arrondierungsflächen und Umnutzungen im Innenbereich:

Besteht für die Kommunen darüber hinaus die Notwendigkeit neues Bauland zu schaffen, sollte zunächst versucht werden, die Arrondierungsflächen nutzbar zu machen, da hierbei die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Das führt tendenziell zu einer finanziellen Entlastung. Soweit vorhanden und erforderlich, sollten Nutzungskonflikte im Innenbereich durch Umnutzungen gelöst werden. Gerade im ländlichen Raum bedarf die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und am Rande der Ortschaften besonderer Beachtung und Würdigung. Ackerbau und Viehhaltung dürfen nicht von vornherein als störend eingestuft werden. Deren Verlagerung ist keine Selbstverständlichkeit und setzt besondere Umstände voraus.

3. Rückstellung der mittelfristig und langfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsflächen und Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete:

Die Inanspruchnahme dieser Flächen verursacht absehbar hohe Kosten, ohne dass ihr ein langfristig gesicherter Nutzen gegenübersteht. Sie sollte daher unterbleiben, solange oben genannte Alternativen, möglichst auch Alternativen in Nachbargemeinden, nicht voll ausgeschöpft wurden. Entsprechendes gilt für die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese."

4. Erfassung und Mobilisierung von Leerständen und Unternutzungen:

Um die Flächeninanspruchnahme einzudämmen, die Ortskerne zu beleben und Bewohner für den Ort zu gewinnen, sollten die Kommunen verstärkt auf die Ausnutzung bestehenden Wohn- und Gewerbeeräumtes hinarbeiten. Insbesondere junge Familien und alte Menschen profitieren von einem Wohnen in zentraler Lage statt an der Peripherie. Entsprechend der Erfassung von Baulücken und Baulandreserven müssen auch Wohnungsleerstände und Unternutzungen erfasst werden. Liegen entsprechende Informationen vor, sollten die Eigentümer angesprochen werden. Wer deutlich überproportional viel Wohnraum für sich beansprucht und wem mit einer kleineren Wohnung besser gedient wäre, aber aus eigener Kraft einen Umzug nicht bewältigen kann, dem sollte Unterstützung angeboten werden. Auch über Leerstände und Unternutzungen sollte die Öffentlichkeit, das Einverständnis der Eigentümer vorausgesetzt, gezielt informiert werden.

5. Interkommunale Zusammenarbeit bei der Planung von Gewerbeflächen:

Mit einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete könnten regionale Nachteile, wie zum Beispiel die ungünstige Verkehrslage, kompensiert werden. Dies wäre u.a. durch die Entwicklung von Gewerbeflächenpools möglich. Bei deren näheren Ausgestaltung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Außenbereichsflächen erst dann in Betracht gezogen werden, wenn sämtliche Reserven im Bestand und Innenbereich ausgeschöpft sind.

6. Öffentlichkeitsarbeit:

In Vorträgen und anderen Veranstaltungen sowie mittels Publikationen und Medienberichten gilt es, die finanzielle und ökologische Notwendigkeit eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Fläche zu verdeutlichen.

Anhang

A. Kriterien der Bestandserfassung

Die hier vorgestellte Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs basiert auf den Empfehlungen von Gerd Schmidt-Eichstaedt: Das Baulandkataster, Handlungsanleitung für die Praxis; vhw Verlag; Bonn; 2000.

Um den Bestand an Baulandflächen erfassen zu können, wurden zunächst sieben verschiedene Baulandtypen gebildet, die sich nach Lage, Größe und vorhandener Erschließung voneinander unterscheiden:

1. Baulücken

- Unbebaute Grundstücke zwischen anderen bebauten Grundstücken
- Erschließungsanlagen vorhanden
- Im Flächennutzungsplan (F-Plan) gekennzeichnet als bebaubare Fläche
- Unterscheidung in klassische und geringfügig bebaute Baulücken

2. Neubaugebiete

- Im F-Plan gekennzeichnet als bebaubare Fläche
- Bebauungsplan (B-Plan) vorhanden
- Erschließungsanlagen vorhanden
- Bebauung steht unmittelbar bevor

3. "Falsch genutzte Flächen" im Innenbereich

- Im F-Plan gekennzeichnet als bebaubare Fläche
- Nutzung passt nicht zu der umgebenden Bebauung
- Äußere Erschließung zumindest teilweise vorhanden

4. Arrondierungsflächen

- Nicht im Bereich des F-Planes ; Satzung bzw. F-Plan-Änderung notwendig
- Erschließungsanlagen vorhanden

5. Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

- Im F-Plan gekennzeichnet als bebaubare Fläche
- Evtl. bestehender B-Plan bzw. B-Planentwurf
- Baureife in den nächsten fünf Jahren

6. Flächen für rückwärtige Bebauung

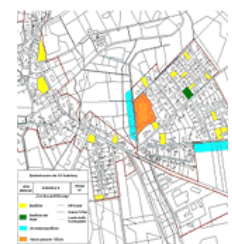
- Gebiete ohne Baurecht (Bauerwartungsland)
- Keine Erschließungsanlagen vorhanden

7. Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

- Im F-Plan gekennzeichnet als bebaubare Fläche
- Baureife in den nächsten 5-10 Jahren

Unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Erschließungsanlagen wurden die in Frage kommenden Flächen in den Kartenausschnitten des ALK gekennzeichnet. Durch eine Betrachtung der Flächen vor Ort konnten die Gebiete ausgeschlossen werden, die auf Grund äußerer Faktoren (z.B. Feuchtigkeit, dichter Waldbestand) nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die Flächen, die als Baulandreserven in Betracht kommen, wurden in die Kartenausschnitte eingetragen (siehe Abb.3). Aus den Karteneintragen konnten anschließend die Größen der unterschiedlichen Flächen abgeschätzt werden.

Die Flächen für die rückwärtige Bebauung (6.) wurden nicht in den Bestand der Reserve-baulandflächen aufgenommen, da für die Nutzung dieser Flächen eine Neuausweisung auf der "grünen Wiese" notwendig wäre.



Beispiel eines Kartenausschnittes zur Bestandsaufnahme

B. Berechnungsmethode

- benötigte Nettogeschossfläche für alle Einwohner zum Zeitpunkt X (prognostizierte Einwohnerzahl x durchschnittliche Wohnungsfläche pro Kopf)
- zzgl. der übrigen Geschossflächen (Zuschlag von 25 % zur Wohnfläche)
- = benötigte Bruttogeschossfläche
- abzgl. voraussichtlicher Geschossflächenbestand zum Zeitpunkt X (errechnet aus der Anzahl der im Zeitpunkt X vorhandenen Wohneinheiten)
- = Bedarfs an neuer Bruttogeschossfläche
- zur Ermittlung der benötigten Netto-Wohnbaulandfläche:
 - bei Geschosswohnungsbau werden pro m² Geschossfläche zwischen 0,8 und 1m² Grundstücksfläche benötigt
 - beim Ein- und Zweifamilienhausbau werden pro m² Geschossfläche zwischen 1,25 und 2,0 m² Grundstücksfläche benötigt

Das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zum Ein-/Zweifamilienhausbau muss vorgegeben werden.

Das benötigte Brutto-Wohnbauland ergibt sich, indem zu jedem m² Nettowohnbauland ein erforderlicher Anteil an Verkehrs-, öffentlicher Grün- und sonstiger Gemeinbedarfsfläche von ca. 25 % hinzugerechnet wird.

Ansprechpartner

Ina Born (Autorin der diesem Beitrag zu Grunde liegenden Diplomarbeit) bornundloeffka@aol.com

Ulrich Kriese, Siedlungspolitischer Sprecher des NABU, Ulrich.Kriese@NABU.de
