Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Chance oder Hemmnis?

Jens Meißner
jens.meissner@tmblv.thueringen.de

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Flächensparziele

- Bundesregierung: 30 ha/Tag
- Nachhaltigkeitsbeirat TH: 0 ha/Tag
- Land: noch nicht festgelegt

Reicht es zu rechnen?

- 30 ha/Tag bundesweit =
- 7,5 m^2/Tag bzw. 2.737 m^2/Jahr für eine Gemeinde mit 2.000 Einwohnern

3 Fragen

- Was ist unser Entwicklungsziel/was müssen wir noch bauen?
- Können die Ziele ohne neue Flächeninanspruch-nahme allein durch Verdichtung oder Brachflächenreaktivierung erreicht werden?
- Falls nicht: Wie können wir den unvermeidbaren Flächenverbrauch minimieren?

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Was ist Flächenverbrauch?

„Unter Flächenverbrauch oder besser Flächeninanspruchnahme (die Fläche verbraucht sich ja nicht) versteht man die Umwandlung von bisher vor allem landwirtschaftlich genutzten, aber auch naturbelassenen Flächen in „Siedlungs- und Verkehrsfläche“. …
Zu den Siedlungs- und Verkehrsflächen gehören

- Gebäude und gebäudebezogene Freiflächen für unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Verwaltung,
- Verkehrsflächen: Straßen, Wege, Plätze, Schienen,
- Erholungsflächen: Sportanlagen, Campingplätze, Parks und Grünanlagen,
- Betriebsflächen (ohne Abbauland): Lager und Halden, Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- Friedhöfe.“

SuV-Fläche = Versiegelung?

- Zunahme der SuV-Fläche in den Jahren 2000 – 2008 um ca. 28 % zurückgegangen
- Gleichzeitig Reduzierung des Anteils der Gebäude- und zugehörigen Freiflächen von 87 ha/Tag auf 35 ha/Tag (ca. 60 %)
- Gleichzeitig Zunahme des Anteils der Erholungs- und vergleichbaren Flächen von 21 ha/Tag auf 39 ha/Tag (ca. 85 %)

➔ Flächenneuinanspruchnahme geht zurück, Qualität der Flächenneuinanspruchnahme ändert sich

- Früher: Anteil von Gebäudeflächen 4-mal so groß wie Erholungsflächenanteil
- Heute: Anteil der Erholungsflächen größer als der der Siedlungsflächen

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Neubaubedarf trotz Wohnungsleerstands?

- Durchschnittliche Wohnfläche/Kopf (Stand 2007)
  - Alte Länder: 42,6 m^2
  - Neue Länder: 39 m^2
- Durchschnittliche Wohnungsgrößen (Stand 2006)
  - Alte Länder: 93,9 m^2
  - Neue Länder: 76,5 m^2
- Leerstand befindet sich nicht dort, wo Wohnungen gebraucht werden

Weiterer Flächenbedarf/Zielkonflikte

- Mehr Bahntransport erfordert mehr Bahnstrecken
- Erneuerbare Energien verlangen mehr Flächen als die konventionelle Energieerzeugung
- Bessere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur können neue Flächen erfordern
- TH wird als ländlich strukturiertes Land (hoher Anteil an Eigenheimen) auf Dauer mehr Fläche/WE benötigen

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Flächenbedarf durch „Nachholbedarf“

- Angleichung der Lebensverhältnisse (Wohnfläche/Kopf)
- Entmischung von Gemengelagen
  - Industrialisierung führte zu engem Nebeneinander von Wohnen und Industrie
  - Nebeneinander bewirkt Spannungen und Betriebsbeschränkungen
  - Entmischung erfordert neue Flächen
  - Ohne Entmischung Wegzug der Bürger auf die grüne Wiese
- Entdichtung der Wohngebiete
  - Enge Bebauung führt auch zu sozialen Spannungen
  - Entdichtung geht nur auf neuen Flächen

Flächenschutz durch den „goldenen Zügel“ I

- Überzeugung und der „goldene Zügel“ bewirken mehr als Zwang
- Städtebauförderung sorgt für lebenswerte Städte/lebenswerte Städte verhindern Wegzug
- Initiative „Genial zentral – Entwicklung innerstädtischer Brachflächen“ fördert Revitalisierung von Brachflächen in gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Förderkriterium Stärkung von Innenstadtfunktionen und die Erwartung flächensparender Entwurfsansätze

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Flächenschutz durch den „goldenen Zügel“ II

- Stadtumbau gewinnt durch Entdichtung Fläche zurück
  - Fläche bleibt SuV-Fläche
  - Fläche hat für Bodenfunktionen höhere Wertigkeit als vorher
- Land und DB prüfen gemeinsam Möglichkeiten der Nachnutzung nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen u. a. für die Innenentwicklung, für Radwege oder als Kompensationsflächen
- Weg ist richtig (TH ist neben HE dem 30 ha-Ziel am nächsten)

Möglichkeiten zum Flächensparen

- Realistische Bedarfsprognose
- Brachflächen- und Baulückenkataster
  - für die eigene Planung
  - für Bauinteressenten
- Intelligente Planung
  - kleinere Grundstücke
  - kompaktere Bauformen
  - einfachere Erschließungssysteme

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Baulückenkataster als Abhilfemaßnahme?

- Kenntnis über freie Grundstücke hilft bei Mobilisierung
- Aber:
  - „billige“ Grundstücke werden aufgehoben
  - Zuschnitt der Flächen „unbeliebt“
  - Umgebung wenig ansprechend
  - Bebauungsvorstellungen lassen sich in „beengter“ Lage nicht erfüllen

Manchmal geht es nicht ohne Zwang

- Gemeinden dürfen nur so viel Bauland ausweisen, wie sie wirklich brauchen
- Beurteilungsspielraum ist zu beachten
- Ohne plausible Begründung muss die B-Plangenehmigung versagt werden

Flächensparen: Ja - aber

Bericht der Bundesregierung „Perspektiven für Deutschland“ :

- Auch eine Siedlungsentwicklung am Stadtrand kann vertretbar sein und zu ökologisch verträglichen, ökonomisch effizienten und sozial vertretbaren Siedlungsstrukturen führen.
- Die dabei am Stadtrand entstehende Siedlungsform mit Ein- oder Mehrfamilienhaus-Siedlungen, kleinen Gärten und großzügigen Freiflächen kann ein positiver Bestandteil nachhaltiger Siedlungsentwicklung sein.
- Eine Baulandausweisung am Stadtrand kann auch eine Abwanderung von Bürgern in das weitere Umland vermeiden, die nicht nur zu oft größerer Flächeninanspruchnahme sondern auch zu anderen negativen Umweltauswirkungen führt

Chance oder Hemmnis

Vergleich ist nur ehrlich, wenn Flächensparen nicht Verzicht auf wichtige Funktionen/Ziele bedeutet

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Chancen

- Erhalt für Natur, Landwirtschaft und andere Bodenfunktionen lebenswichtiger Flächen
- Vermeidung von Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen
- Bessere Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen
  ➔ geringere Betriebskosten/geringere Gebühren
- Kompakte Städte sind energetisch günstiger
- Wohnen auf kleineren Grundstücken/in Mehrfamilienhäusern ist kostengünstiger und spart finanzielle Mittel für andere Wünsche
- Kompakte Städte sind lebendige Städte, Wohnsiedlungen mitunter Schlafsiedlungen
- Werterhalt, da das Haus auf dem Land kann angesichts des demografischen Wandels irgendwann unverkäuflich sein kann

Hemmnisse

- Brachflächen haben oft den falschen Zuschnitt; Bebauung von Brachflächen erfordert mehr planerisches Geschick, was nicht immer gelingt
- Flächen im bebauten Bereich/ in den Städten sind regelmäßig teuerer als Flächen in neu ausgewiesenen Baugebieten/auf dem Land
  ➔ Eigentumsbildung wird erschwert
- Die Bebauungsmöglichkeiten im bebauten Bereich entsprechen oft nicht den Wünschen der Menschen

FREISTAAT THÜRINGEN
Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Flächentauschmodelle, Ausgleichszahlungen usw. als Mittel der Wahl?

- Ja, weil scheinbar mit ökonomischen Mitteln ökologisches Wohlverhalten bewirkt wird
- Nein, weil sie
  - Gemeinden Flächenausweisungen ermöglichen, für die sie an sich keinen Bedarf haben
  - in Gemeinden ohne Finanzmittel Flächenausweisungen verhindern, die im öffentlichen Wohl an sich geboten sind

Fazit

- Jeder nicht neu besiedelte m^2 ist ein richtig genutzter m^2
- Gemeinsames Umdenken nötig, dass Freiflächen Flächen zum Leben sind
- Der Taschenrechner ist das falsche Mittel
- Nicht jede neue Baumaßnahme kann auf Brachen erfolgen oder durch Rückbau kompensiert werden
- Nullwachstum ist nur möglich, wenn eine Gemeinde baut und eine andere rückbaut.
  - Wer stellt die Rückbauflächen zur Verfügung?
  - Auch rückgebaute Flächen sind meistens weiter SuV-Flächen