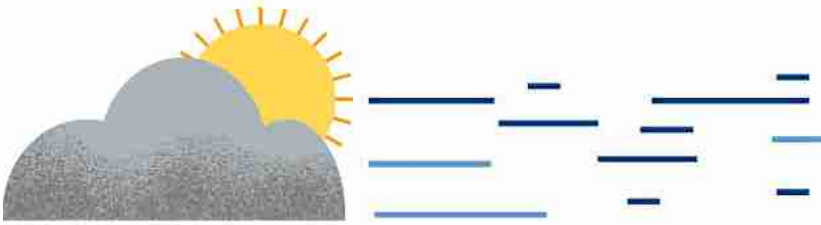
Zoom

Alternativen zum Bauen auf der grünen Wiese entwickeln

Text von Thomas Preuß

Um den Folgen des Klimawandels zu begegnen, sind unversiegelte Böden notwendig. Zugleich gibt es einen großen Bedarf an Flächen für neue Wohnungen, Gewerbegebiete, Straßen oder Photovoltaikanlagen.



Täglich werden in Deutschland etwa 52 Hektar Freiflächen neu für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen – also gut 72 Fußballfelder. Diese Siedlungs- und Verkehrsflächen werden wiederum zu etwas mehr als 45 Prozent versiegelt. Der Kampf um die knappe Ressource Fläche ist ein vergleichsweise wenig beachteter Interessens- und Nutzungskonflikt.

Der voranschreitende Flächenkonsum geht in erster Linie zulasten landwirtschaftlicher Böden. Generell bedeutet der Flächenverbrauch eine enorme Gefährdung für den Boden als Lebensgrundlage. Dieser beherbergt etwa ein Viertel der gesamten biologischen Vielfalt, ist Ort der Grundwasserneubildung und der größte irdische CO_2-Speicher. Der Wettbewerb um Einwohner*innen und Arbeitsplätze zwischen den Kommunen, der Wunsch vieler Familien nach einem Eigenheim oder die verstärkte Nachfrage von Stadtbewohner*innen nach bezahlbarem Wohnraum außerhalb der großen Städte – all das führt noch immer zur Ausweisung von neuem Bauland in nennenswertem Umfang.

Folgekosten für neues Bauland abwägen

Kommunen versprechen sich davon mehr Einnahmen. Sie erhalten unter anderem zusätzliche Grund- und Gewerbesteuereinnahmen sowie 15 Prozent der Einkommensteuer ihrer Bürger*innen. Neue Baugebiete verursachen allerdings kurz-, mittel- und langfristig auch Kosten für die nötige soziale und technische Infrastruktur wie Kitas und Schulen oder für Trinkwasser und Abwasser. Mittlerweile gibt es verschiedene Online-Rechner, mit denen die Kommunen Kosten und Nutzen weiterer Baulandausweisung gegenüberstellen und Bebauungsoptionen abwägen können.

Es gibt verschiedene Strategien für den Schutz von Flächen und Böden. Die EU-Bodenstrategie für 2030 hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 einen Netto-Null-Flächenverbrauch zu erreichen. Man bezeichnet das auch als Flächenkreislaufwirtschaft: Es dürfen nicht mehr Flächen zusätzlich in Anspruch genommen als andernorts wieder renaturiert werden. In der Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2016 ist das Ziel verankert, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen auf weniger als 30 Hektar pro Tag zu senken. Auch hier ist das Vorhaben gesetzt, bis 2050 in der Bilanz keine neuen Flächen mehr zu verbrauchen. Zu einem Flächenkreislauf führen nur konsequentes Flächensparen und die Lösung der oben dargestellten Ziel- und Interessenskonflikte. Dazu gehören erstens eine verstärkte Innenentwicklung urbaner Räume sowie zweitens eine Vermeidung des Bauens auf der „grünen Wiese“. Dementsprechend müssen Baulücken genutzt, vormals bebaute Brachflächen, beispielsweise von Industrie, Gewerbe und Militär, revitalisiert und Leerstände von Gebäuden beendet werden. Drittens gilt es, Flächen im Neubau und im Bestand effizienter zu nutzen, etwa durch mehr Geschosse bei Wohnen und Gewerbe.

Werkzeuge zum Flächensparen sind vorhanden

Der Werkzeugkasten, um mit der Fläche sparsam umzugehen, ist weitgehend vorhanden. Ein im Auftrag des Umweltbundesamtes (UBA) durchgeführter Bund-Länder-Dialog zum Flächensparen ergab, dass für den Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft eine zwischen den staatlichen Ebenen abgestimmte Flächenstrategie notwendig ist. Mit einer derartigen Strategie soll die Inanspruchnahme neuer Flächen in Bund, Ländern, Regionen und Kommunen wirksam begrenzt werden – einschließlich verbindlich umzusetzender Mengenvorgaben, die sich an den Flächenzielen für 2030 und 2050 orientieren. Ein weiterer wesentlicher Ansatzpunkt zum Flächensparen besteht darin, vorhandene Siedlungsbereiche für den künftigen Bedarf umzubauen. Dafür ist es sinnvoll, das Planungs- und Bodenrecht an einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur auszurichten. Auch die Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten, Anbauten oder Dachausbauten oder

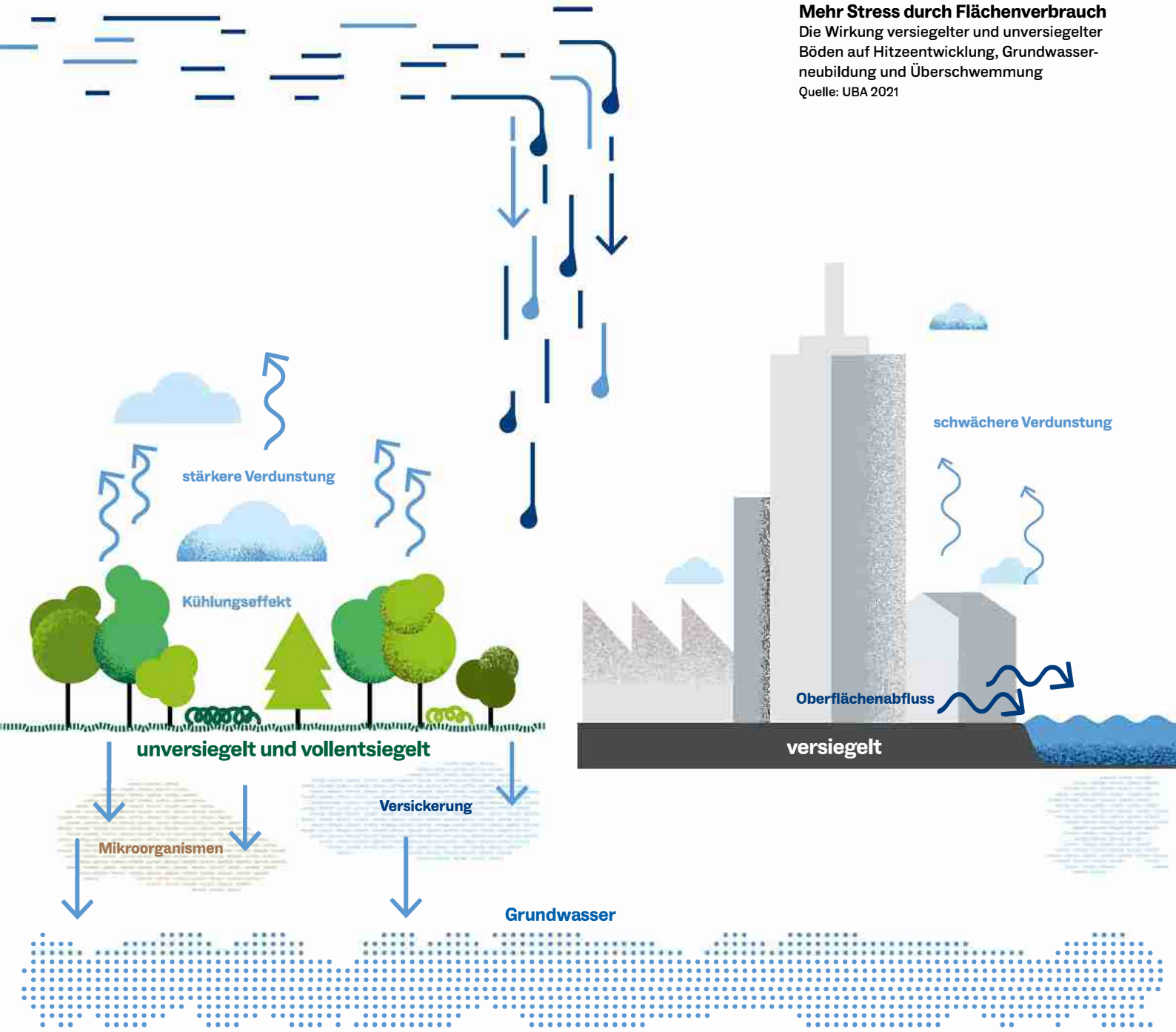
Zoom

die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnbauten lässt sich mit geeigneten Förderprogrammen, Steuervergünstigungen oder Baulückenprogrammen realisieren.

Weitgehend ungenutzt sind bisher noch die Möglichkeiten von Wohnungstauschbörsen bzw. Wohnraum-Agenturen. Gerade größere Städte sprechen sich dafür aus, bestehende Baurechte auf unbebauten oder wenig genutzten Flächen im Innenbereich der Städte uneingeschränkt für neue Wohnungen nutzen zu können, zum Beispiel durch Bauverpflichtungen oder Vorkaufsrechte. Mit einem Vorkaufsrecht können Kommunen anstelle der Käuferin oder des Käufers in einen abgeschlossenen Kaufvertrag eintreten. Dadurch lassen sich Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau mobilisieren und Preise dämpfen.

Dem Flächensparen stehen häufig auch Investitionsanreize entgegen, die die Entwicklung gering verdichteten Wohnraums und von Gewerbe auf der „grünen Wiese“ begünstigen. Damit das Bauen und Umbauen im Innenbereich und die Entwicklung neuer Wohngebiete in den Außenbereichen der Städte von den Bürger*innen angenommen werden, gilt es, neuen Wohnraum bedarfsgerecht und bezahlbar für Familien, Paare, Alleinstehende und für Senior*innen zu entwickeln: energieeffizient und mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Mithilfe von Kooperationen und einer vorrangigen Erneuerung bestehender Wohn- und Gewerbegebiete können insbesondere Kommunen, die von Abwanderung betroffen sind, eine ruinöse Konkurrenz um neue Einwohner*innen durch die Ausweisung von neuen Baugebieten vermeiden.

Thomas Preuß ist Wissenschaftler am Deutschen Institut für Urbanistik und dort Projektleiter im Forschungsbereich „Umwelt“.



Mehr Stress durch Flächenverbrauch
Die Wirkung versiegelter und unversiegelter Böden auf Hitzeentwicklung, Grundwasserneubildung und Überschwemmung
Quelle: UBA 2021