



Rede des Leiters der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Ministerialdirektor
Josef Poxleitner,

anlässlich des 3. Bayerischen Flächenspar-Forums

am 6. Oktober 2011 in Landshut

Thema:

**„Flächenmanagement als Zukunftsaufgabe in
der Siedlungsentwicklung“**

Es gilt das gesprochene Wort!

Einleitende
Worte

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
ich **begrüße** Sie ganz herzlich zum **zweiten Tag** des **Bayerischen Flächenspar-Forums**, der von meinem Haus, der **Obersten Baubehörde, organisiert** wird. Sie erwarten jetzt Herrn **Staatssekretär Gerhard Eck**. Herr Staatssekretär musste kurzfristig einen anderen Termin übernehmen. Er lässt sie herzlich grüßen und und hat mich gebeten, ihn zu vertreten.

Heute befassen wir uns nicht nur theoretisch mit dem so wichtigen Thema „Flächensparen“. Anhand von **aktuellen Beispielen** werden wir auch über **konkrete Umsetzungsmöglichkeiten** sprechen.

Unsere Referenten werden die Themen **Flächenmanagement, Innenentwicklung** und **interkommunale Zusammenarbeit** aufgreifen und sie an den **Beispielen „Ilzer Land“** und der **Stadt Freyung** vertiefen.

Bereits gestern Nachmittag konnten Sie sich **vor Ort** ein Bild machen von der **Gemeinde Peffenhhausen** und ihren Strategien zum demographischen Wandel in der Siedlungsentwicklung.

Mir ist **wichtig**, dass wir dieses Thema intensiv **diskutieren** und uns über die **besten Lösungsansätze** untereinander **austauschen**.

Die Herausforderungen

„**Demographischer Wandel**“ und „**Flächenverbrauch**“ sind eng **miteinander verbunden**. Immer mehr Regionen in Bayern – besonders im ländlichen Raum – sind erkennbar davon betroffen; auch hier im **Regierungsbezirk Niederbayern**.

Bei diesem **Forum** wollen wir heute deshalb insbesondere **Strategien** und **Instrumente** der **Städte** und **Gemeinden** zum **Flächensparen** diskutieren und fördern.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

worauf zielt nun die **Zukunftsaufgabe Flächenmanagement** in der Siedlungsentwicklung ab?

Warum sollte dieses Instrument **selbstverständlicher Bestandteil kommunaler Ortsplanung** sein?

Ich will Ihnen dazu **unsere Überlegungen** schildern.

Weiterentwicklung von Ortsbildern und Kulturlandschaften

Unser **Ziel** in der **Siedlungsentwicklung** ist es, die **Städte und Gemeinden** mit ihren unverwechselbaren Ortsbildern zu erhalten, aber auch **weiterzuentwickeln**. Zu diesen Ortsbildern gehören die **gewachsenen Kulturlandschaften** mit ihren **regionalen Besonderheiten** und ihrer **Naturvielfalt**. Jede einzelne Region in Bayern hat dadurch ihren **eigenen Charakter**.

Diese **regionalen Potenziale** müssen wir stärken und fortführen. Und wir müssen vor allem **neue Perspektiven aufzeigen**.

Rahmen-
bedingungen

Die **Rahmenbedingungen verändern sich** allerdings rasant: **Klimaschutz**, **Energiewende** und der in vielen Regionen Bayerns bereits spürbare **demographische Wandel** werden die zukünftige **Siedlungsentwicklung** in einem stärkeren Maße als bisher **beeinflussen**. Betroffen sind Städte und Dörfer, Verdichtungsräume und vor allem der ländliche Raum.

Interkommunale und interdisziplinäre Lösungsstrategien

Unsere **Strategien** müssen daher **individuell** auf Bedürfnisse, Stärken und Schwächen einer Gemeinde reagieren. Gleichzeitig müssen wir aber auch verstärkt nach **gemeindeübergreifenden und interkommunalen Lösungen** suchen.

Ebenso brauchen wir eine enge **Zusammenarbeit** von **Fachleuten verschiedener Disziplinen**.

Das **3. Flächenspar-Forum** findet nicht ohne Grund hier in der **Sparkassenakademie** statt. Denn für die Siedlungs-

entwicklung sind auch Fragen der **Finanzierung** und des **Grundstücks- und Immobilienmarkts** von Bedeutung.

Flächenmanagement als Grundlage planerischer Entscheidungen Zu jeder nachhaltigen gemeindlichen Planung gehört eine **zukunftsorientierte Bodenpolitik**. Und dazu gehört nach unserem Verständnis immer auch ein „**Flächenmanagement**“.

Denn nur wenn **vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale** wie z. B. Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz **dem aktuellen Flächenbedarf gegenübergestellt** werden, können die **richtigen planerischen Entscheidungen** getroffen werden.

Auslastung von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen Das führt **im besten Falle** dazu, dass **Flächen im Innenbereich** genutzt werden.

Der **Innenentwicklung** sollte **Vorrang** eingeräumt werden. Denn **kompakte Siedlungsstrukturen** führen dazu, dass die

vorhandenen technischen Infrastrukturen und **Versorgungseinrichtungen wirtschaftlich ausgelastet** sind.

Neue Baugebiete in Ortsrandlagen verursachen dagegen **hohe Erschließungs- und Folgekosten**. Und diese Kosten sind in der Regel zunächst **von der Gemeinde zu finanzieren**.

Modellprojekt Gemeinsam **mit dem Landesamt für Umwelt** haben wir vor kurzem ein **Modellprojekt** begonnen, in dem untersucht wird, wie hoch die **Folgekosten** bei der Realisierung **von neuen Wohnbaugebieten** tatsächlich sind. Hierbei werden insbesondere auch die **langfristig anfallenden Folgekosten** für die **technische Infrastruktur** und für **Grünflächen** berücksichtigt. Als Beispiele wurden Städte und Gemeinden ausgesucht, die derzeit ergebnisoffen einen oder mehrere Standorte für neue Wohnbaugebiete prüfen.

Erste Ergebnisse dieses Modellprojekts erwarten wir noch **Ende dieses Jahres**.

Meine Damen und Herren,

Verbraucher-
nahe Einzel-
handels-
versorgung

unsere Bürgerinnen und **Bürger** werden immer **älter**. Wir sollten uns deshalb auch Gedanken darüber machen, welche **Wege in einem Ort zurückzulegen** sind.

Neue Einkaufszentren und Handelsketten entstehen zum Beispiel bevorzugt an den **Stadt- und Ortsrändern**. Sie treten in **Konkurrenz** zu den **alteingesessenen Läden im Ortszentrum**, von denen dann nicht wenige **aufgeben** müssen.

So nehmen die Möglichkeiten, direkt im Ort einkaufen zu können, ab. Das ist besonders **für** die Bürgerinnen und **Bürger von Nachteil**, die nicht bzw. **nicht mehr so einfach weite Wege zurücklegen** können, wie zum Beispiel **ältere Menschen**.

„Stadt der
kurzen Wege“

Das Konzept für eine „**Stadt der kurzen Wege**“ mit einer verbrauchernahen Einzelhandelsversorgung ist damit nicht nur **flächensparend**. Es berücksichtigt auch

die **demographischen Veränderungen**.

Und es ist **klimafreundlich**: Denn

Geschäfte im Ort sind **gut zu Fuß oder per Rad erreichbar**. Zu den Einkaufszentren am Stadtrand kommt man dagegen meistens nur mit dem Auto.

Ich meine: **Geschäfte und Gaststätten im Ort** machen ihn **lebendiger und lebenswerter**. Eine „Stadt der kurzen Wege“ ist deshalb auch ein **Zugewinn an Wohn- und Lebensqualität** für alle Altersgruppen der Bevölkerung.

Maßge-
schneiderte
Lösungen

Ich **empfehle** deshalb **allen Gemeinden** – nicht nur den vom demographischen Wandel betroffenen – ein **kontinuierliches kommunales Flächenmanagement**. Damit können frühzeitig **Bauflächen gefunden und gesichert** werden.

Nur wenn die Gemeinde einen **Überblick über leerstehende Gebäude** und **verfügbare Bauflächen** im Ort hat, kann sie **maßgeschneiderte flächensparende Lösungen** anbieten.

Lässt sich eine **Neuausweisung** von Flächen nicht vermeiden, sollte auch diese zumindest **bedarfsgerecht** und **flächen-sparend** sein.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
das Thema **Flächensparen** wird auch **auf politischer Ebene** intensiv **diskutiert**.

Maßnahmen
zur Eindäm-
mung des
Flächen-
verbrauchs

Der **Ministerrat** hat sich damit zuletzt im Februar dieses Jahres befasst.

Ich will hier nicht auf alle Details eingehen. Aber **ein Diskussionspunkt** war, inwie-
weit „Flächensparen“ den Kommunen über **verpflichtende neue Regelungen** vorge-
geben werden sollte. Damit verbunden ist
also auch die **Frage, ob und inwieweit**
der Staat in die **Planungshoheit der Kom-
munen eingreifen** darf und eingreifen will.

**Die Staatsregierung lehnt das ganz klar
ab.** Denn eines steht fest: **Stadt- und
Ortsplanung** muss immer **auf die**

konkrete Situation bezogen sein und aus der spezifischen Örtlichkeit entwickelt werden. **Starre Regelungen** wären **nicht hilfreich**; sie würden auch **nicht akzeptiert** werden.

Wir wollen die **Kommunen** zum flächensparenden Planen und Bauen **anregen** und auch die **Bewusstseinsbildung stärken**.

Dazu haben wir z. B. die hier ausliegenden „**Planungshilfen für die Bauleitplanung**“ aktualisiert. Zusammen mit dem Umweltministerium haben wir die **Broschüre „Kommunales Flächenmanagement“** überarbeitet und neu aufgelegt.

Besonders gelungene Modellprojekte – insbesondere auch zum Flächensparen – finden Sie in der druckfrischen **Veröffentlichung „Modellvorhaben im Städtebau“**. Und preisgekrönte Strategien in der Siedlungsentwicklung sind im **Katalog** zu der **Wanderausstellung** der Initiative „Zukunft planen – Zukunft gestalten“

dargestellt.

Sie sehen, meine Damen und Herren:
an Anregungen und guten Beispielen fehlt
es nicht.

Bereitschaft,
neue
Methoden
anzuwenden

Wichtig ist, dass die Gemeinden **auf
freiwilliger Basis aktiv** werden. Denn
wirkungsvoller als Festlegungen „von
oben“ ist die **eigene Bereitschaft**, bewähr-
te und neue Ideen, Methoden und Instru-
mente aufzugreifen und anzuwenden.

Schlussworte

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
zum **Kennenlernen** und zur **Diskussion**
solcher Strategien dient unter anderem die
heutige Veranstaltung.

Für den weiteren Verlauf dieser **Tagung**
wünsche ich Ihnen noch **gute Gespräche**
mit vielen **interessanten Anregungen** und
Erkenntnissen.