

Der bayerische Weg – Maßnahmen zum Flächensparen



**Referat Bodenschutz und Geologie
Christina von Seckendorff**

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

Verbindlicher Vorrang der Innenentwicklung
v.a. durch:

- **Aktivierung von Baulücken und Brachflächen**
- **Mobilisierung von Baulandreserven**
- **vorrangige Nutzung leerstehender Bausubstanz**
- **angemessene Nachverdichtung**
- **Flächensparendes Bauen**

Koalitionsvereinbarung zwischen CSU und FDP für die 16. Wahlperiode des Bayerischen Landtags

***„Wir wollen die Flächeninanspruchnahme weiterhin
reduzieren. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der
Mobilisierung innerörtlicher Potenziale. Dem Bündnis zum
Flächensparen und dem kommunalen und interkommunalen
Flächenmanagement kommt dabei hohe Bedeutung zu.“***

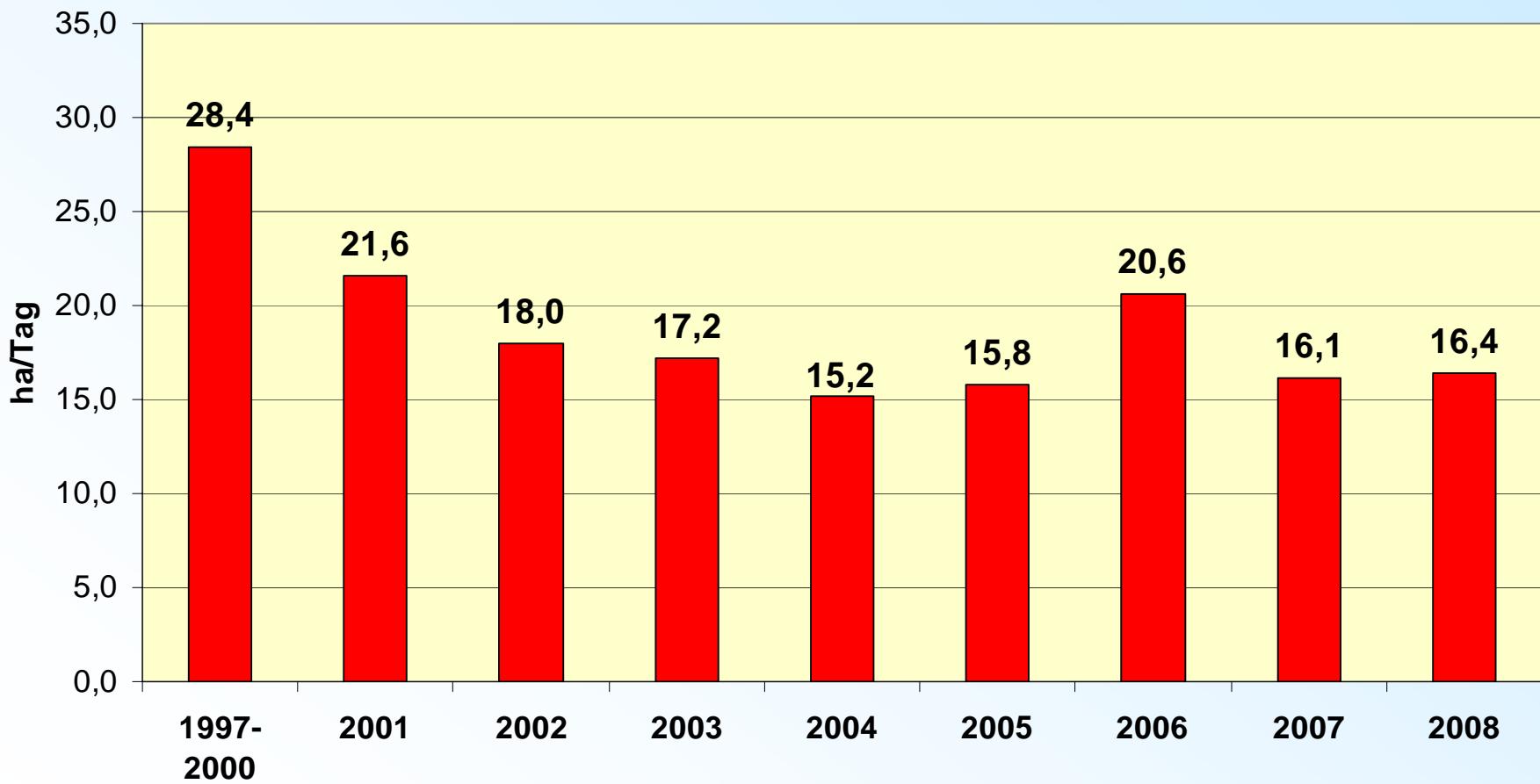
Täglicher Flächenverbrauch in Bayern

Täglich werden 16,4 ha Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt (Stand 2008).

= die Siedlungs- und Verkehrsflächen der Stadt Augsburg

(nach München und Nürnberg drittgrößte Stadt Bayerns mit rund 260.000 Einwohnern)

Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in Bayern



Bayerische Initiativen zum Flächensparen

- **Pilotprojekt Kommunales Flächenressourcen-Management (KFRM)**
- **Pilotprojekt Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ)**
- **Begleitstudien**
- **Workshops und Regionalveranstaltungen**
- **Bündnis zum Flächensparen**
- **Flächenspar - Ausstellung**
- **Flächenspar - Forum**
- **Flächenmanagement - Datenbank**

Neue Anforderungen an kommunale Planung

- **Geringerer Bevölkerungszuwachs:**
Verstärkte Konkurrenz um Einwohner und Gewerbe
(für 56 von 96 Landkreisen und kreisfreien Städten wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert)
- **Neue Ansprüche an das Wohnen:**
Wachsender Anteil an Singles und Senioren,
Anteil der jungen Familien geht zurück
- **Unterhalt von Infrastrukturen bei knappen Kassen:**
 - **Schattenkosten werden auf die Allgemeinheit umgelegt**
 - **kompakte Strukturen sind billiger im Unterhalt**

Das „Bündnis zum Flächensparen“



Gründungsveranstaltung am 29. Juli 2003

43 Bündnispartner



Gemeinsame Erklärung

**Die Partner des "Bündnisses zum Flächensparen",
die unterschiedliche Aufgaben in der Gesellschaft wahrnehmen,**

- **setzen sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein,**
- **bekennen sich zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit Böden,**
- **unterstützen auf allen Ebenen die Bemühungen für eine flächensparende Nutzung und eine möglichst geringe Versiegelung von Böden,**
- **fördern in ihrem Einflussbereich das Bewusstsein für den Bodenschutz,**
- **wirken bei der Entwicklung eines Aktionsprogramms zur Reduzierung des Flächenverbrauchs mit.**

Aktionsprogramm

61 Aktionsfelder mit 135 Einzelmaßnahmen

- **www.flaechensparen.bayern.de**
- **Best-Practice-Sammlung im Internet**
- **Einbeziehung der kommunalen Agenda-Gruppen
(Agenda 21-Baustein)**
- **Satellitengestützte Erfassung der
Bodenversiegelung
in Bayern**

- **Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern**
- **Ausstellung zum Flächensparen**
- **regelmäßige Fachtagung zum Flächensparen**
- **Programm „*Dorf vital*“ des Landwirtschaftministeriums**
- **Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ)**
- **Flächenmanagement-Datenbank**

Publikationen



Kleine Lücken – Große Wirkung

Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung



Zurück Suchen Favoriten Wechseln zu

Adresse <http://www.stmugv.bayern.de/de/boden/bestpractice/index.htm> Links >



Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern



Text Home Aktuelles Service Aktiv Wir Suche A-Z Kontakt Impressum

Home >> Boden >> Flächensparen >> Best-Practice-Sammlung

Best-Practice-Sammlung

Praxisbeispiele für eine flächensparende und bodenschonende Siedlungsentwicklung

Flächensparen ist eine kommunale Zukunftsaufgabe. Die Kommunen in Bayern sind sich ihrer Verantwortung bewusst, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Daher gibt es eine große Zahl von Positiv-Beispielen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung. Besonders gelungene Beispiele finden Sie in unserer Best-Practice-Sammlung.

Bitte wählen Sie nach Themen oder Regionen aus:

Themen

- Baulückenaktivierung
- Begrenzung der Versiegelung
- Brachflächenrecycling
- Flächensparendes Bauen
- Flächensparende Verkehrskonzepte
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Kommunale Entwicklungskonzepte
- Konversion
- Nachverdichtung

Wenn Sie ein besonders gelungenes Beispiel kennen, tragen Sie es bitte in den (PDF 214 KB) [Meldebogen](#) ein und senden diesen ab. Auskünfte hierzu erteilt auch das [Bayerische Landesamt für Umweltschutz](#).



Regierungsbezirke



Bündnis zum
Flächensparen

Grundlagen
Rechtsgrundlagen
Fördermöglichkeiten
Forschung

Informationen
Publikationen
Bürger fragen - wir antworten
Presse zum Thema
Reden zum Thema
Download
Publikationen

Neu erschienen


Kommunales Flächenressourcen-Management

© Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

INGOLSTADT „KOMPONISTENVIERTEL“ NACHVERDICHTUNG EINER SIEDLUNG

THEMA:

Nachverdichtung

BEITRÄGE ZUR NACHHALTIGKEIT:

- Aufwertung, Modernisierung und Verdichtung einer Großstadtsiedlung (ca. 700 Wohnungen)
- Zeitgemäße Umgestaltung der Wohnungen und Erneuerung der Haustechnik
- Aufstockung und damit Schaffung von neuem Wohnraum unter dem Dach
- Verbesserung des Wohnumfeldes (Mietergärten, Terrassen, öffentl. Spiel- und Erholungsflächen)
- Ergänzung der Siedlung durch Errichtung eines Neubaus mit 60 Wohneinheiten
- Schaffung von Freiräumen und Verkehrsberuhigung durch Errichtung einer Quartiersgarage

REGIERUNGSBEZIRK:

Oberbayern

TRÄGER:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG)
Minucciweg 4
85055 Ingolstadt
Fax: 0841-95370 Fax: 0841-953790

PLANUNG:

Architekten Ebe + Ebe in früherer
Arch.-Gem. Dirtheuer+Ebe
Volkertstraße 50
80636 München
Fax: 089-1800-18 Fax: 089-1800-20

FINANZIERUNG:

Gesamtkosten:	49.873.448 DM
davon gefördert durch:	
- Stadt Ingolstadt	4.185.000 DM
- Städtebauförderung	3.203.200 DM
- Wohnungsbauförderung /	
öffentliche Darlehen	26.854.000 DM
- Eigenanteil GWG	15.631.248 DM

ANSPRECHPARTNER:

Stadtplanungsamt Ingolstadt
Spitälstraße 3
85049 Ingolstadt
Fax: 0841-30521-10 Fax: 0841-30521-49

AUSGANGSSITUATION

Das Komponistenviertel ist eine Großsiedlung aus den 50er Jahren (ca. 700 Wohnungen) im Norden Ingolstadts. Der Zustand der Bauten und der Haustechnik und ihre nicht mehr zeitgemäße innere Aufteilung machten eine umfassende Sanierung erforderlich. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme war die Aufwertung des Quartiers zu einem attraktiven Wohngebiet. Die Voraussetzungen waren gut:

- prägnante Baukörperstellung
- gut proportionierte Fassaden
- großzügige begrünte Freiflächen

GRUNDRISSKONZEPTE FÜR DIE ZUKUNFT

Weil ohnehin die gesamte Haustechnik erneuert werden musste, konnten die Planer die Grundrisse so verändern, dass sie heutigen Bedürfnissen entsprechen. Vorgehängte Stahlbalkone verbessern den Wohnwert und werten die Häuser optisch auf.

01 Nachverdichtung und Modernisierung des Areals an der Schubertstraße im nord-östlichen Bereich des Gesamtgebietes: Errichtung eines Neubaus sowie Sanierung fünf bestehender Baukörper



01

02 Sanierungsplan des Siedlungsgebietes „Komponistenviertel“. Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes durch Modernisierung und Ergänzung des Bestandes



02

INGOLSTADT „KOMPONISTENVIERTEL“ NACHVERDICHTUNG EINER SIEDLUNG

VERDICHTUNG ALT UND NEU

Großzügige Gebäudeabstände erlaubten einen Ausbau der Dachgeschosse. Dabei wurden die Dächer abgenommen und die Traufe um 1,6 m angehoben. So entstanden 80 zusätzliche Wohnungen. Im Nordosten der Siedlung wurde ein Neubau ergänzt. Dort wurden 60 moderne öffentlich geförderte Wohnungen (je 1-4 Zimmer), mit südorientierten Balkonen oder Terrassen errichtet.



03

03 Ansicht Nordgiebel nach Modernisierung und Aufstockung, im Hintergrund Giebelseite im Originalzustand

04 Neubau mit 80 W-E an der Hindemithstraße: Südansicht mit vorgelagerten Mietergärten und Tiefgaragenzugang



05

05 Giebelseite eines Sanierungsobjektes an der Schubertstraße mit Dachgeschossausbau



04

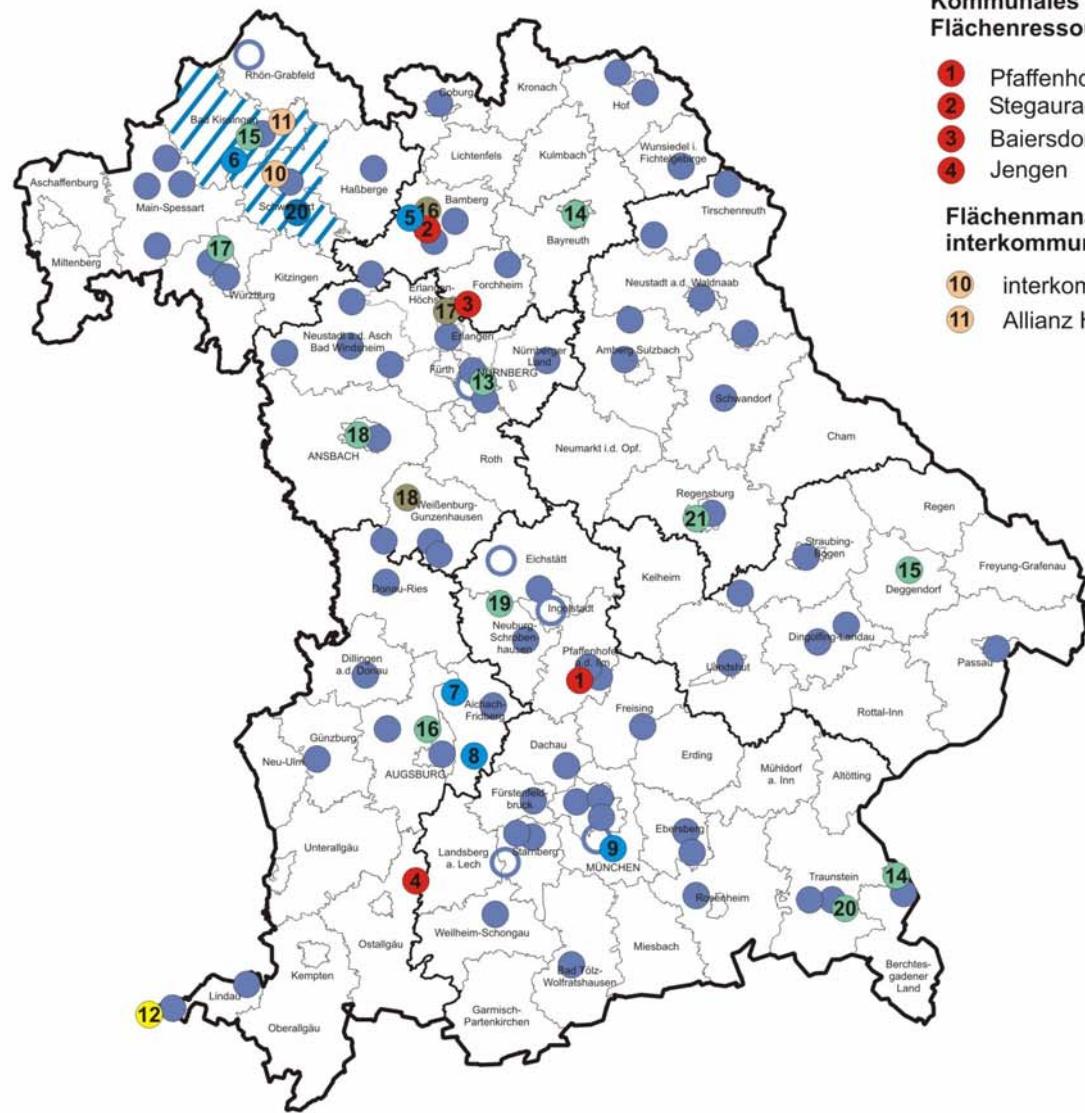
Ausstellung „Wie wohnen? – Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“

Sie wirbt für:

- das Wohnen im Kern,
- den Erhalt bestehender, kompakter Ortsstrukturen und
- die Vorteile kurzer Wege.



„Flächendeckung“



Kommunales Flächenressourcen-Management

- 1 Pfaffenhofen a.d. Ilm
- 2 Stegaurach
- 3 Baiersdorf
- 4 Jengen

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

- 10 interkommunale Allianz Oberes Werntal
- 11 Allianz Hofheimer Land

Unterstützung des Flächenmanagements durch die lokale Agenda 21

- 5 Walsdorf
- 6 Westheim
- 7 Rehling
- 8 Schmiechen
- 9 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Internationale Bodenseekonferenz

- 12 Broschüre „Flächensparen in der Regio Bodensee“

Veranstaltungen

- 13 Workshop „Kommunales Flächenressourcen-Management - Beispiele aus der städtebaulichen Praxis / Nürnberg 2002“
- 14 1. Bayerisches Flächenspar-Forum / Laufen 2007
- 15 2. Bayerisches Flächenspar-Forum / Bad Kissingen 2009
- 16 8 Regionalveranstaltung „Flächensparen als kommunale Zukunftsaufgabe“

Ausstellung inkl. Eröffnungsveranstaltung

- Ausstellungsorte „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen?“ seit Juli 2006
- Ausstellung geplant

Modellprojekt HAI - Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

- 16 Stegaurach 17 Baiersdorf 18 Gunzenhausen

Landkreisweite Anwendung der Flächenmanagement-Datenbank

- /// Lkr. Bad Kissingen
- Lkr. Schweinfurt

Bayerisches Flächenspar-Forum

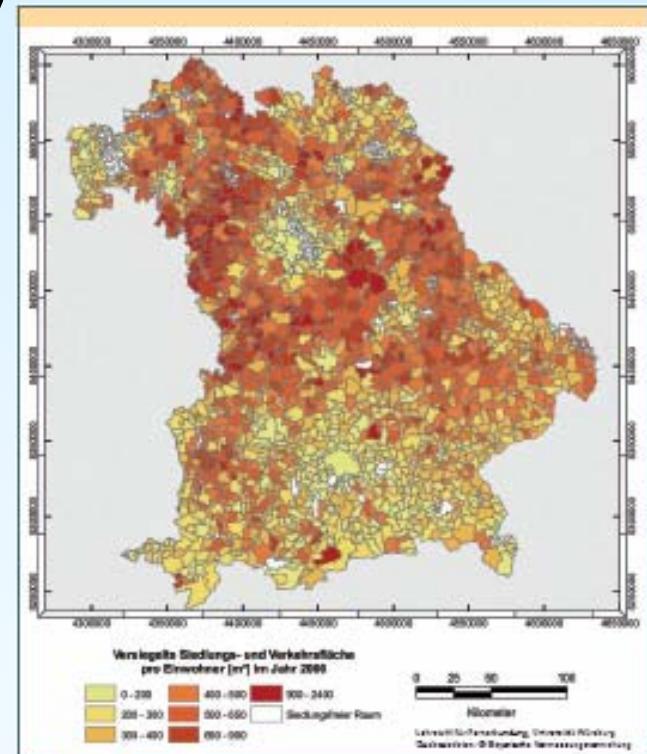
- **Zwei Termine 2007 und 2009**
- **Themen:**
 - aktuelle Entwicklungen
 - neue wissenschaftliche Erkenntnisse und
 - gelungene kommunale Umsetzungsbeispiele
- **Hauptzielgruppe:**
**Planer, Bürgermeister,
Verwaltungsfachleute**
- **Nächster Termin: Herbst 2011
in Landshut / Niederbayern**



Satellitengestützte Erfassung der Versiegelung in Bayern

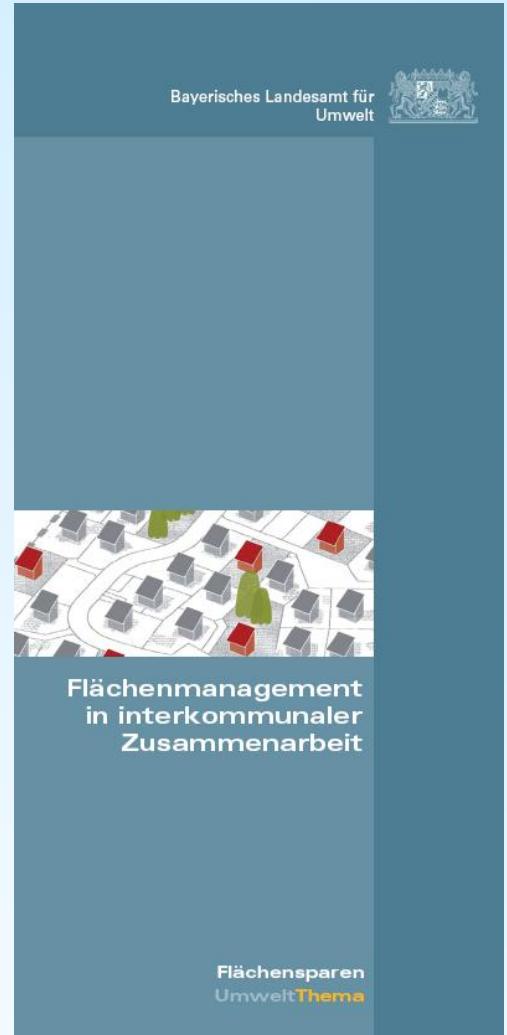
- **47,2 % der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bayern (3.500 km²) sind versiegelt**
- **= 277 m² pro Einwohner**
- **sehr starke Unterschiede zwischen den Gemeinden**

Administrative Ebene	Versiegelungsgrad Siedlungs- und Verkehrsfläche [%]		Versiegelte Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner [m ²]	
	max.	min.	max.	min.
Bayern	47,2		277	
Regierungsbezirke	50,9	44,6	414	190
Planungsregionen	52,1	42,2	557	141
Landkreise	56,9	36,7	637	145
Gemeinden	70,1	14,1	2.308	77



Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ)

- Modellprojekt FLIZ in der „Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“
 - ⇒ Erhebung der Innenentwicklungs potenziale
 - ⇒ Eigentümeransprache
 - ⇒ Objektplanungen
 - ⇒ Interkommunale Abstimmung
 - ⇒ Erprobung der Flächenmanagement-Datenbank



Ergebnisse FLIZ

Interkommunale Allianz Oberes Werntal
9 Gemeinden mit 42.000 Einwohnern

Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial	2.576 Flächen davon 1.432 Baulücken	252 ha
Kurz- und mittelfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial	237 Baulücken und 48 Leerstände stehen zum Verkauf Eigennutzungsabsicht der Eigentümer in 126 Fällen	24 ha 15 ha
Baulandbedarf bis 2020		25 ha

Landkreis-Flächenmanagement Bad Kissingen

- 25 Kommunen
- Bevölkerungsprognose 2028:
 - 10,5 %
- Vorläufige Ergebnisse:
- 5.749 Flächen (665 ha) erfasst,
davon
 - 3.910 Baulücken (406 ha)
 - 507 Leerstände (40 ha)
- Wohnbaulandbedarf 2023:
landkreisweit -123 ha



Flächenmanagement - Datenbank



Versand an alle bayerischen Städte und Gemeinden inkl. Begleitschreiben

Module:

- Innenentwicklungspotenziale**
- Eigentümeransprache**
- Grundstücksbörse**
- Wohnbaulandbedarf**
- Monitoring**

Grundfunktionalitäten der Flächenmanagement-Datenbank

1

**Innenentwicklungs-
potenziale ermitteln
und auswerten**

- Erfassung der Potenziale durch Aufnahme flurstückbezogener Daten. Verwaltung und Erstellung von Berichten (Listen, Steckbriefe).

2

**Eigentümer-
ansprache
durchführen**

- Eingabe der Eigentümerdaten. Vorbereitung der schriftlichen Befragung, Auswertung der Rückläufe.

3

**Bauland- und
Immobilienbörse
veröffentlichen**

- Ergänzung der Grundstücksdaten bei Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und Aufbereitung zur Veröffentlichung (Exposés).

Ausblick 2010

- **Fortführung der Instrumentendiskussion**
- **Fortschreibung der Arbeitshilfe „Kommunales Flächenmanagement“**
- **Regionalisierung der Flächenmanagement-Aktivitäten**
- **Einbindung der Flächenmanagement-Datenbank in die Dorferneuerung und Ländliche Entwicklung**
- **Integration der Datenbank-Funktionalitäten in verschiedene GIS-Systeme (Fachschalen)**