

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.“

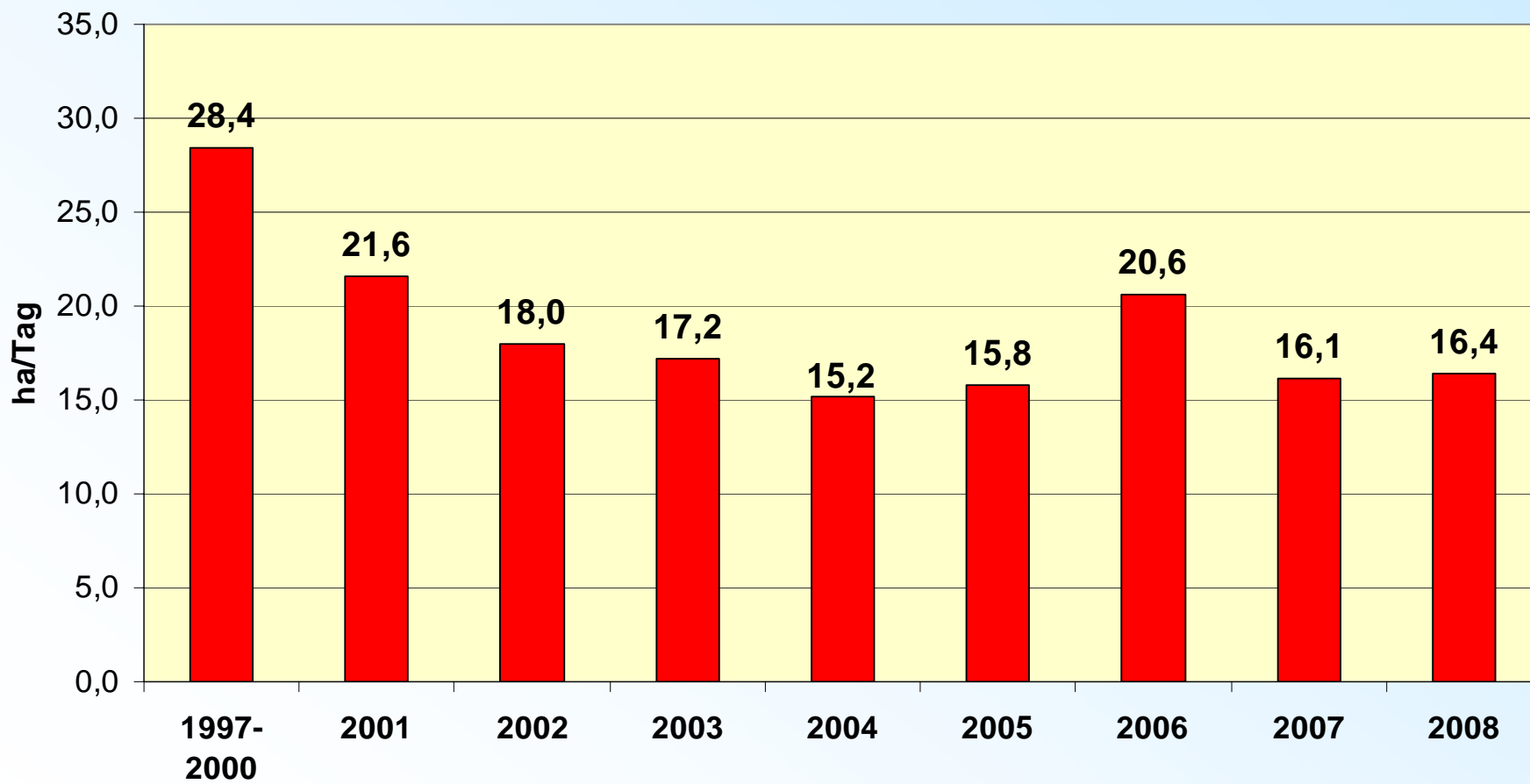
Täglicher Flächenverbrauch in Bayern

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

alle beteiligten
Ministerien

Naturschutz-
verbände

kommunale
Spitzenverbände

Universitäten

**Bündnis
zum
Flächensparen**

Kirchen

Wirtschafts-
Unternehmen

Verbände und
Institutionen

Planer- und
Architektenverbände



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.**

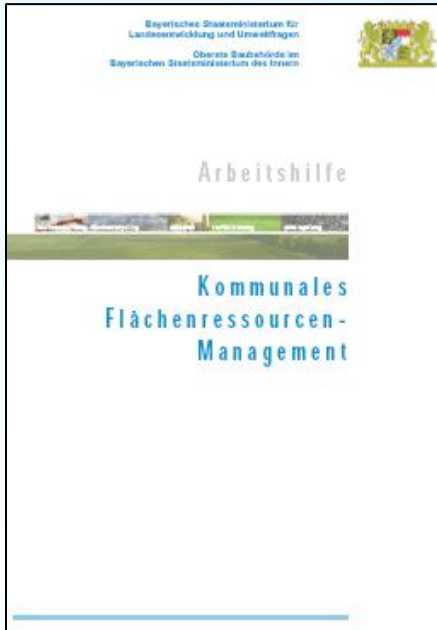
Aktionsprogramm

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 Landwirtschaftsministeriums**
- **Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ)**
- **Flächenmanagement-Datenbank**

Publikationen



- Natur
- Wasser
- Boden
- Luft
- Klima
- Abfall
- Gentechnik
- Elektrosmog
- Reaktorsicherheit
- Gesundheit
- Lebensmittel
- Tiergesundheit
- Verbraucherschutz
- Arbeitsschutz
- Agenda 21
- Umwelt & Wirtschaft
- EU & Internationales



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 [Meldebogen](#) (PDF 214 KB) ein und senden diesen ab. Auskünfte hierzu erteilt auch das [Bayerische Landesamt für Umweltschutz](#).



Regierungsbezirke



Grundlagen

- Rechtsgrundlagen
- Fördermöglichkeiten
- Forschung

Informationen Publikationen

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

Neu erschienen



INGOLSTADT „KOMPONISTENVIERTEL“ NACHVERDICHTUNG EINER SIEDLUNG

THEMA:

Nachverdichtung

BEITRÄGE ZUR NACHHALTIGKEIT:

- Aufwertung, Modernisierung und Verdichtung einer Großsiedlung (ca. 700 Wohnungen)
- Zeitgemäße Umgestaltung der Wohnungen und Erneuerung der Haustechnik
- Aufstockung und damit Schaffung von neuem Wohnraum unterm 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
Fon: 0841-95370 Fax: 0841-953790

PLANUNG:

Architekten Ebe + Ebe in früherer
Arch.-Gem. Dirthauer+Ebe
Volkerstraße 50
80636 München
Fon: 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	26.054.000 DM
- Eigenanteil GWG	15.631.248 DM

ANSPRECHPARTNER:

Stadtplanungsbüro Ingolstadt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt
Fon: 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

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



01



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.

MATERIALRECYCLING

Vorhandenes Baumaterial wurde nach Möglichkeit wiederverwendet. Bei der Dachenerweiterung konnten die alten Sparren erhalten und neu abgebunden werden. Die Kunststoffenster konnten aus Kostengründen nicht ersetzt werden.

FREIRAUMORGANISATION

Ein Teil der Freiflächen wird als Mietergärten direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet (mit Hilfe stufenweiser Geländeaufschüttungen). Die Gemeinschaftsflächen bieten Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neue Freiräume wurden durch den Neubau einer Quartiertiefgarage mit 111 Stellplätzen geschaffen. Die Mieter der oberen Neubauetagen können auf Wunsch Mietergärten erhalten, die in der Gemeinschaftsfläche vorgehalten werden.



03

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

04 Neubau mit 60 WE an der Hindemithstraße. Südansicht mit vorgelagerten Mietergärten und Tiefgaragenausgang

05 Giebelseite eines Sanierungsobjektes an der Schubertstraße mit Dachgeschossausbau



04



05

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
- 8 Regionalveranstaltung „Flächensparen als kommunale Zukunftsaufgabe“

Ausstellung inkl. Eröffnungsveranstaltung

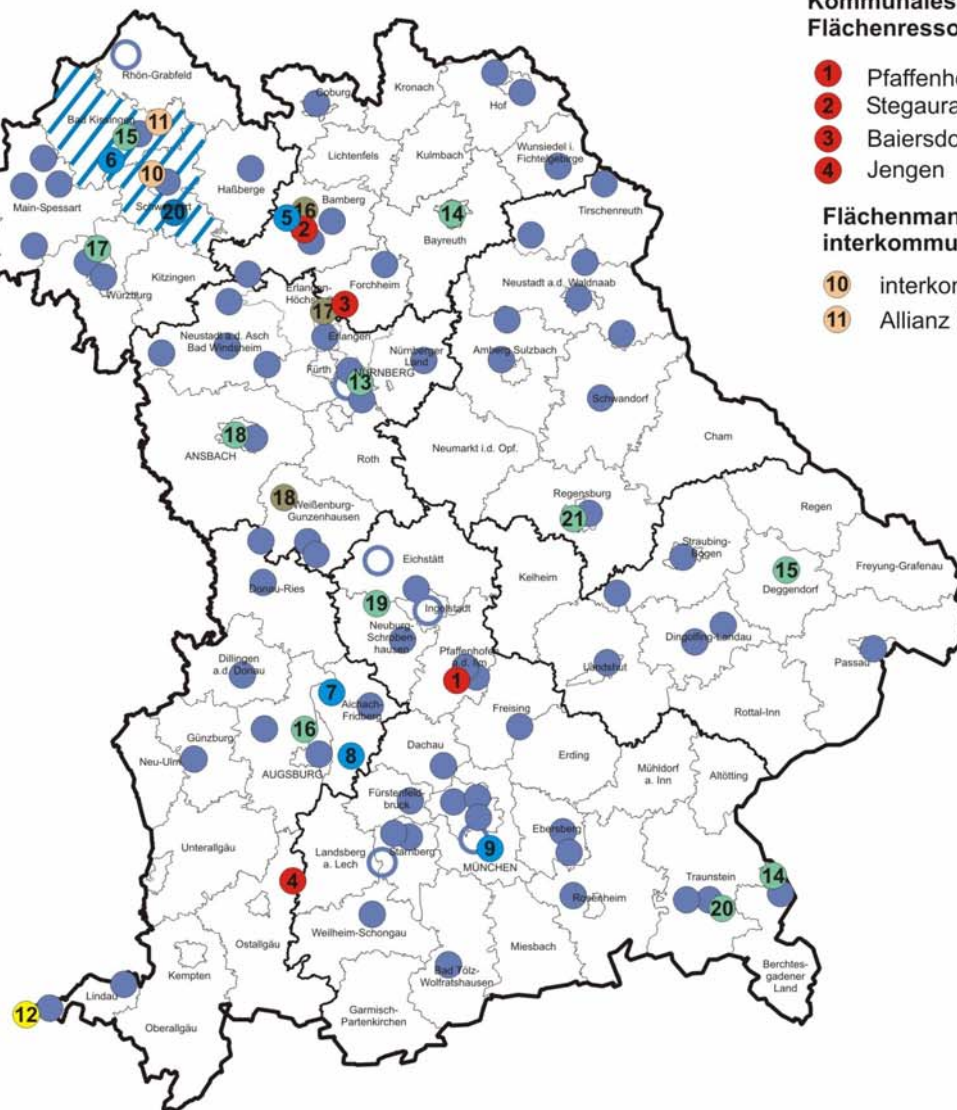
- Ausstellungsorte „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen - Qualität gewinnen?“ seit Juli 2006
- Ausstellung geplant

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

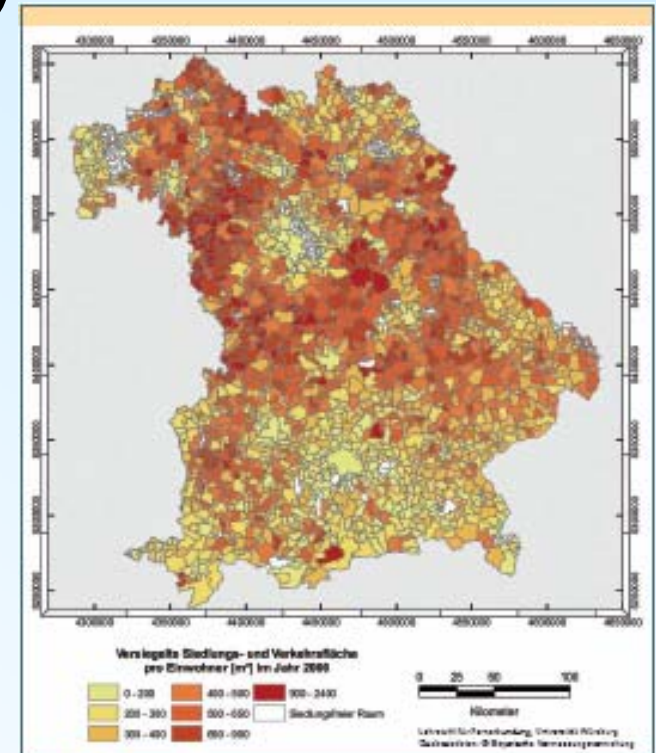
- **Zwei Termine 2007 und 2009**
- **Themen:**
 - aktuelle Entwicklungen
 - neue wissenschaftliche Erkenntnisse und
 - gelungene kommunale Umsetzungsbeispiele
- **Hauptzielgruppe:**
Planer, Bürgermeister, Verwaltungsfachleute
- **Nächster Termin: Herbst 2011 in Landshut / Niederbayern**



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 Innenentwicklungspotenziale**
 - ⇒ **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	24 ha
	Eigennutzungsabsicht der Eigentümer in 126 Fällen	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

Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

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

2

Eigentümeransprache 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)**