





# Heimat stärken – Landschaftsverbrauch eindämmen

## 10 Forderungen des Schwäbischen Heimatbundes

In den kommenden Jahren wird die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg zurückgehen, wenn auch vorerst nur geringfügig. Zeitlich verzögert wird sich der Bevölkerungsrückgang auch auf die Nachfrage – örtlich unterschiedlich - nach Wohnungen auswirken. Zugleich erkennen wir einen Trend „Zurück in die Stadt“.

Unverzichtbar, auch im Baugesetzbuch postuliert, ist die Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Der Vorrang der Innenentwicklung zahlt sich aus. Denn er schützt die Kernbereiche unserer Städte und Dörfer und stärkt deren Gemeinschaft stiftende Attraktivität. Er dient zugleich der Erhaltung einer vielfältigen Kultur- und Erholungslandschaft. Orte, die einen lebenswerten Kern haben, werden als Heimat wahrgenommen. Sie bestehen dadurch im Wettbewerb der Kommunen. Wachstum nach innen ist ein qualitatives Wachstum.

Gleichwohl ist die Inanspruchnahme freier Landschaften für Baumaßnahmen aller Art noch immer hoch. Im Jahre 2010 wurden in Baden-Württemberg an jedem Tag 6,6 Hektar in Siedlungs- Verkehrs- oder Erholungsflächen umgewandelt. Das ist zwar ein Rückgang von 3,7 Hektar pro Tag gegenüber dem Jahre 2007, der wegen der meist mehrjährigen Planung nicht allein konjunkturbedingt zu erklären ist. Der Flächenverbrauch ist aber immer noch deutlich zu hoch. Er kann und muss reduziert werden. Langfristig muss die „Netto-Null“ das Ziel sein.

-

Die Umsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung ist nicht leicht. So ist die Umnutzung brach gefallener Flächen schwierig, zeitraubend und teuer, und die Nachverdichtung erfordert ein behutsames Vorgehen im Dialog mit den Bürgern. Die Erschließung auf der grünen Wiese erscheint dagegen leichter und schneller. Aber auch Neubaugebiete können teuer werden, wenn sie nicht voll und auf Dauer besiedelt werden und die Gemeinden auf ihren Vorleistungen und Folgekosten sitzen bleiben. Nicht nur ökologisch, auch finanziell kann sich unser Land den Flächenverbrauch der vergangenen Jahrzehnte nicht mehr leisten.

Daher gilt es, die Möglichkeiten und Chancen der Innenentwicklung auszuschöpfen, eine Aufgabe, die sich Landesregierung, Kommunen und Bürgern gleichermaßen stellt. Denn die gebaute Umwelt ist genauso wichtig wie die naturnahe, damit Menschen sich heimisch fühlen können.



## **1. Bewusstsein für die Vorteile der Innenentwicklung schaffen**

Die Innenentwicklung bringt vielfach Vorteile, über die Schonung von Natur und Landschaft hinaus. Lebendige Ortskerne lassen Heimat erfahren. Kurze Wege sind von Vorteil, insbesondere für ältere Menschen. Sozialkontakte werden erleichtert. Die Kaufkraft bleibt in der Ortsmitte. Die Attraktivität innerörtlicher Quartiere steigt.

Deshalb gilt es, durch Werben und Überzeugen das Bewusstsein für die Vorteile der Innenentwicklung zu schärfen. Gelungene Objekte können Vorbild sein. Den Bürgermeistern und den Gemeinderäten kommt hierbei eine besondere Verantwortung zu.

## **2. Geeignete bebaute Flächen nachverdichten, Baulücken und Brachflächen vorrangig nutzen**

Ein konsequent betriebenes Flächenmanagement ist Voraussetzung für eine gute und nachhaltige Gemeindeentwicklung. Dazu gehört namentlich eine sorgfältige Ermittlung des innerörtlichen Bauflächenpotentials. Baulückenkataster verdeutlichen dieses Potential. Sie sind daher verbindlich einzuführen.

Architektenwettbewerbe sind hilfreich. Voraussetzung für das Gelingen einer Innenentwicklung ist nicht zuletzt, dass die Bürgerschaft frühzeitig in die Planung einbezogen wird.

### **3. Bestehende Bausubstanz nutzen, gewachsene Ortsbilder wahren**

Historische Gebäude und vertraute Ortsbilder prägen unsere Umwelt und fördern die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde. Erhalten und Modernisieren bedingen einander und sind wirtschaftlich sinnvoll. Dies schließt auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude mit ein. Es gilt, die vorhandene Bausubstanz an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Dazu gehört auch ein mit Augenmass betriebener Denkmalschutz.

### **4. Flächen sparende Bebauungsformen wählen, den Nutzwert erhöhen**

Mit Grund und Boden muss haushälterisch umgegangen werden. Verdichtete Bauweise beim Wohnungsbau bedeutet nicht zwingend einen Verzicht auf Lebensqualität. Durch gute architektonische Gestaltung unter dem Motto „Gemeinsam bauen – getrennt wohnen“ sind mit den finanziellen Vorteilen auch neue Qualitäten wie vorteilhafte Kommunikation verbunden.

Bei der gewerblichen Nutzung kann durch geschickte Planung der Nutzwert ohne Beeinträchtigung der Betriebsabläufe erhöht werden. Mehrgeschossige Bauweise für Produktions- und Serviceanlagen sowie Pkw-Stellplätze sind trotz höherer Kosten bei der Bebauungsplanung einzufordern.



## **5. Maßnahmen für nachhaltige Flächennutzung treffen**

Das Baugesetzbuch verlangt einen Bedarfsnachweis für neue Siedlungen und gebietet, die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig auszunutzen. Diese Vorgaben sind konsequent umzusetzen.

Daher dürfen Bauleitpläne nur genehmigt werden, wenn der Bedarf hierfür nachvollziehbar begründet wird. Die systematische Erhebung und Darlegung vorhandener Flächenpotentiale sowie kommunale Strategien zu deren Umsetzung sind Voraussetzung für eine Genehmigung. Soweit Regionalpläne keine Werte zur Siedlungsdichte enthalten, sind Orientierungswerte, differenziert nach Gemeindefunktionen, vorzugeben.

## **6. Anreize und Förderung für nachhaltige Flächennutzung bereitstellen**

Der Vorrang „Innen vor Außen“ darf nicht nur über Vorschriften durchgesetzt, sondern muss verstärkt durch Förderprogramme unterstützt werden. Bisher bewährte Programme wie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum und die Stadterneuerung müssen weitergeführt und auf den Vorrang der Innenentwicklung ausgerichtet werden. Dies gilt auch für die Sanierung von Altlasten.

In den Programmen zur Wohnbauförderung sind die bereits bestehenden Nachhaltigkeitsaspekte um Kriterien der Innenentwicklung zu ergänzen.

## **7. Ein angepasstes Wohnraumangebot fördern sowie leer stehenden Wohnraum mobilisieren**

Auch in Zeiten des demografischen Wandels steigt in manchen Regionen der Bedarf an Wohnraum vorerst weiter an. Neben der Flächengröße entspricht vielfach der Zuschnitt von Wohnungen im Bestand nicht den Anforderungen heutiger Generationen.

Viele Einfamilienhäuser, gerade im ländlichen Raum, werden häufig nur noch von einer Einzelperson bewohnt. Dieses Potential kann durch Maßnahmen, wie die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum und Umzugsprämien besser genutzt werden.

## **8. Die interkommunale Zusammenarbeit fördern**

Der Wettbewerb zwischen den Gemeinden um Neubürger bringt auf die Dauer Nachteile. Kooperationen über Gemeinde- und selbst Landkreisgrenzen hinaus müssen „Kirchturmdenken“ ablösen. Neben der Zusammenarbeit im gewerblichen Sektor ist eine kommunale Zusammenarbeit auch beim Wohnungsbau, namentlich in dicht besiedelten Regionen oder auf Konversionsflächen, von Vorteil.





## **9. Durch steuerliche Regelungen den sparsamen Umgang mit Flächen fördern**

Über das Steuerrecht können finanzielle Anreize zur Stärkung der Innenentwicklung gesetzt und Baulücken mobilisiert werden.

Im Grundsteuerrecht ist daher eine Öffnungsklausel anzustreben, welche die Gemeinden ermächtigt, Zonen im Innenbereich festzulegen, für die eine ermäßigte Grundsteuer gilt. Für diese Innenbereichszonen sind die im Einkommensteuerrecht für Sanierungsgebiete geltenden erhöhten Abschreibungen auf die Kosten für die Herstellung neuer Gebäude auszudehnen.

Die Gemeinden sollen das Recht erhalten, für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke im Innenbereich eine höhere Grundsteuer festzusetzen.

Die Förderprogramme des Landes haben zu berücksichtigen, ob die Gemeinden von der Möglichkeit zur Zonenbildung Gebrauch machen. Die Benachteiligung bebauter Grundstücke bei der Grunderwerbsteuer gegenüber unbebauten Grundstücken ist zu verringern.

## 10. Nicht benötigte Flächen aktiv entsiegeln, Retentionsflächen erhalten und schaffen

Bei der Besiedelung spielt der Anteil der Versiegelung des Bodens eine wichtige Rolle. Die zu den Gebäuden gehörenden Freiflächen für Parkierung usw. sollen nicht vollständig versiegelt werden, um die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschläge zu erhalten. Notwendig sind auch die Entsiegelung bestehender Höfe und Plätze sowie der Rückbau entbehrlicher Straßen.

24. Februar 2012



## **AK Flächenverbrauch im Schwäbischen Heimatbund**

Dr. Walter Kilian, Stellv. Vorsitzender SHB, Vorsitzender AK Denkmalpflege/Städtebau im SHB

Dr. Rainer Prewo, BM Nagold a.D., MdL a.D.

Bertram Roth, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Christoph Schulz, BM Ostrach

Prof. Dr. Christian O. Steger, Rechtsanwalt, Hauptgeschäftsführer Gemeindetag B-W. a.D.

Wolfgang Thiem, Denkmalpflege, RP Tübingen

Georg Zimmer, AK Ländlicher Raum im SHB

### **Bildnachweis**

Reinhard Wolff (Titelbild), Sven Gormsen, LBBW-Kommunalentwicklung (3x), Landesmedienzentrum Baden-Württemberg, Günther Breidert

### **Schwäbischer Heimatbund e. V.**

Weberstr. 2, 70182 Stuttgart

Telefon 0711.23 94 211, Fax 0711.23 94 244

[info@schwaebischer-heimatbund.de](mailto:info@schwaebischer-heimatbund.de)

[www.schwaebischer-heimatbund.de](http://www.schwaebischer-heimatbund.de)

# » Jede Landschaft

hat ihre eigene besondere Seele, wie ein Mensch, dem du gegenüberlebst.  
(Christian Morgenstern)

