

Nutzen Sie die Flächen richtig aus

Nachhaltig wirtschaften in Gemeinde, Stadt und Kreis

Täglich entstehen in Deutschland auf 100 Hektar neue Gebäude und Straßen. Laut nationaler Nachhaltigkeitsstrategie soll dieser Wert bis 2020 auf 30 Hektar sinken – aber wie? Experten sind sich einig: Dieses ehrgeizige Ziel ist mit dem bestehenden Planungs- und Ordnungsrecht nicht zu erreichen. Neue Instrumente sind gefragt. Lesen Sie hier, wie in Zukunft auch Ihre Kommune ein nachhaltiges Bodenmanagement organisieren könnte.

Was tun?

Das Stichwort der aktuellen Diskussion lautet: Flächenkreislaufwirtschaft. Das heißt nichts anderes, als bestehende Flächen systematisch auszuschöpfen. Der gesamte Nutzungszyklus wird ins Auge gefasst: Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und erneute Nutzung oder Renaturierung.

Ziel ist es, den Bestand an genutzten Flächen dynamisch zu erhalten. Vorrang hat dabei die Entwicklung innerer Bereiche: Statt Projekte „auf der grünen Wiese“ zu fördern, werden u. a. Brachen recycelt, Baulücken geschlossen und die Bebauungsdichte erhöht.

Der praktische Ansatz

2006 gab es zum ersten Mal in Deutschland einen Test neuer Instrumente, die im Rahmen einer Flächenkreislaufwirtschaft genutzt werden könnten: Experten aus kommunalen Planungsabteilungen und der Immobilienwirtschaft diskutierten mit Vertretern gesellschaftlicher Gruppen. Sie hatten in Planspielen zu klären, wie diese neuen Instrumente ausgestaltet sein sollten. Sind sie praxistauglich? Leisten sie wirklich einen Beitrag, um die Ziele der Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen? Aus einer Reihe dieser Instrumente lernen Sie hier 3 kennen, die aus Sicht der beteiligten Experten besonders geeignet sind:

1. Neuausweisungsumlage: Weist eine Kommune neues Bauland aus,

zahlt sie einen bestimmten Betrag je Quadratmeter, wenn es z. B. um Bauflächen für Wohn- oder Gewerbezwecke geht.

Diese Umlage verteuert Projekte auf der „grünen Wiese“ und bremst so den Flächenverbrauch. Bund oder Land könnten diese Neuausweisungsumlage erheben, stellen das Geld aber nicht in den eigenen Haushalt ein. Es fließt vielmehr in einen Fonds, der mit seinen gesammelten Mitteln in der betroffenen Region Projekte zur kommunalen Innenentwicklung fördert.

Best Practice: Das nachhaltige Bauflächenmanagement (NBS) in Stuttgart

Der Flächennutzungsplan 2010 in Stuttgart legt einen Schwerpunkt auf die stärkere Innenentwicklung der Landeshauptstadt. Dazu wurde das Projekt „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS) gestartet: Zuerst erstellte man eine aktuelle Übersicht, die alle potenziellen Bauflächen der Stadt erfasste (Baulücken, Brachflächen, untergenutzte Flächen, Umnutzungsflächen und Neubaulflächen).

Über 300 Standorte mit ca. 500 Hektar kamen auf die Liste. Im Internet ist eine Datenbank verfügbar (www.stuttgart-bauflaechen.de), die detaillierte Informationen über diese Flächen liefert: Lage, Größe, Baurecht, Ansprechpartner. Auf diese Weise sucht die Stadt Stuttgart Investoren, um ihre Innenentwicklung voranzutreiben – weniger Projekte auf der „grünen Wiese“ sind nötig.

Verzichten Sie in Ihrer Gemeinde auf Neuausweisungen, werden Sie aus dem Fonds unterstützt – und die Umlage hat einen doppelten Effekt: Sie erfüllt eine ökonomische Anreizfunktion bei der Standortwahl und übernimmt eine Finanzierungsfunktion im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft.

2. Kosten-Nutzen-Betrachtung: Die Ausweisung neuer Bauflächen führt zu Einnahmen für die Gemeinde, z. B. steigen die Schlüsselzuweisungen. Es kommt aber auch zu investiven Ausgaben und laufenden Kosten, wenn z. B. die Infrastruktur zu erhalten ist. Die Kosten-Nutzen-Betrachtung stellt diese Beträge gegenüber – und Sie können die langfristigen finanziellen Folgen abschätzen, wenn ein Neubaugebiet entsteht.

Gerade der demographische Wandel macht es nötig, Kostentransparenz zu schaffen. Auf diese Weise können Sie auch alle potenziellen Wohngebiete Ihrer Gemeinde vergleichen, um Prioritäten zu setzen. Oder es lassen sich 2 Alternativen abwägen: Neubau auf innerstädtischen Brachflächen oder Neuausweisungen auf der „grünen Wiese“.

3. Zweckzuweisung: Eine entscheidende Größe für den kommunalen Finanzausgleich ist die Bevölkerungszahl einer Gemeinde – ein starker Anreiz, durch eine expansive Flächenpolitik Geld in die kommunale Kasse zu bekommen. Doch Zweckzuweisungen aus dem Finanzausgleich könnten auch anders gestaltet sein: Es wären Zuschüsse z. B. zur Revitalisierung von Brachen denkbar, um organisatorische Leistungen wie beispielsweise Planung oder Vermarktung zu finanzieren.

Der Bestand an Gebäuden könnte erneuert werden, und Nachverdichtung wäre möglich. Oder Sie finanzieren mit diesen Geldmitteln die Zwischennutzung von Grundstücken, die kurz- oder mittelfristig keinen Nutzer finden. Schließlich könnte es Zweckzuwendungen geben, um Flächen zu renaturieren – regionale Grünflächenkonzepte lassen sich so verwirklichen.



Unser Autor Ingo Leipner ist langjähriger Experte für kommunale Fachthemen.