

Fachtagung ALR am 7.11.2012 in Ganderkesee/Steenum

Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer

Flächenverbrauch VERANTWORTLICHER UMGANG MIT DER RESSOURCE BODEN Ein Erfahrungsbericht aus der Metropolregion Hamburg

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

haben Sie in einer Gesprächsrunde schon einmal das Thema „Energieverbrauch“ angeschnitten? Dann haben Sie sicher eine angeregte Diskussion ausgelöst, zu der jeder etwas beisteuern konnte.

Aber versuchen Sie das einmal mit dem Thema „Flächenverbrauch“. Dann müssen Sie bestimmt erst einmal erklären, dass Sie die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch neue Baugebiete meinen, oder anders ausgedrückt, den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden. Sie könnten dann ja noch locker hinzufügen, dass im Durchschnitt der Jahre 1997 – 2000 täglich 129 Hektar neuer Flächen für Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen wurden, was jährlich mehr als der Fläche der Stadt München (310 km²) entspricht.

Spätestens dann wird Ihnen zwar jeder beipflichten, dass die Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht nur sinnvoll, sondern dringend notwendig ist, aber die Frage, wie man dieses Ziel erreichen kann, wird sicher offen bleiben.

Ich selbst habe da leider auch keine Patentrezepte, obwohl ich mich 10 Jahre lang besonders intensiv mit dem Thema Flächenverbrauch beschäftigt habe. Damit Sie wissen, vor welchem fachlichen Hintergrund ich das sage, hier ein kurzer Überblick:

Nach dem Architekturstudium habe ich zunächst in zwei Büros gearbeitet, bevor ich mit der Referendarausbildung in den öffentlichen Dienst gewechselt bin. In Hann. Münden war ich für die Bauaufsicht, die Denkmalpflege und die Stadtplanung verantwortlich, in Seevetal als Wahlbeamter für Planung, Hochbau, Tiefbau, Bauverwaltung, Betriebshof und Umweltreferat.

Aus gesundheitlichen Gründen musste ich gegen Ende meiner zweiten Wahlperiode etwas kürzer treten. Da dies aber bei einem Amt mit 60 Mitarbeitern und den vielen abendlichen Sitzungen nicht möglich ist, habe den Gemeinderat gebeten, mich nicht wie vorgesehen für weitere 8 Jahre wiederzuwählen.

Seitdem arbeite ich freiberuflich und berate Kommunen, Firmen und private Bauherren in allen Fragen, die mit Planen und Bauen zu tun haben.

In der Praxis ist der Flächenverbrauch häufig nur ein Thema unter vielen. Anders ist dies in der gleichnamigen Arbeitsgruppe der Metropolregion Hamburg, in der ich 10 Jahre als einer der Vertreter der niedersächsischen Kommunen mitgearbeitet habe.

Durch die Aufnahme in das REFINA-Programm (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) des Bundesforschungsministeriums wurde die Arbeitsgruppe sogar zu einem Leitprojekt in der Metropolregion und heißt seitdem „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“.

Für meinen Vortrag habe ich folgende Gliederung vorgesehen:

Zunächst möchte ich über die Arbeitsgruppe in der Metropolregion berichten, ich habe diesen Teil einfach mal „Theorie“ genannt.

Im zweiten Block geht es um die Praxis, also meine konkreten Erfahrungen bei der Bauleitplanung in der Gemeinde Seevetal.

Und im dritten Block werde ich zusammenfassen, wie man den Flächenverbrauch aus meiner Sicht am Ehesten verringern kann.

1. THEORIE

Die Metropolregion Hamburg zählt zu den am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands. Was für viele damit positiv verbunden ist, nämlich wirtschaftliches Wachstum und Attraktivität, hat auch eine Kehrseite: nämlich den Flächenverbrauch.

Dabei hatte die Stadt Hamburg im Zeitraum von 1989-1997 mit 2,7 % noch die niedrigste Zunahme an Siedlungs- und Verkehrsflächen aufzuweisen, während in fünf unmittelbar an Hamburg angrenzenden Kreisen prozentuale Zunahmen von 6,6 % (Hztm. Lauenburg) bis 8,6 % (Stade) zu verzeichnen waren. Der Landkreis Lüneburg erreichte sogar eine Größenordnung von 17,6 %.

Dieser Flächenverbrauch resultiert insbesondere aus dem Siedlungsbau, der sich immer noch vornehmlich im freistehenden Einfamilienhaussektor konzentriert. Selbst dort, wo noch Mitte der 90er Jahre verdichtete Reihenhaus- und Geschosswohngebiete geplant wurden, sind häufig nur Doppel- und Einzelhäuser entstanden.

Im Regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg aus dem Jahr 2000 wird daher in den Leitgedanken zur Siedlungsentwicklung neben der Flächenvorsorge auch das Ziel Flächensparen genannt.

Dabei werden – ich zitiere:

„ flächensparende Nutzungen angestrebt, um vor allem im niedersächsischen und schleswig-holsteinischen Teil der Metropolregion die Inanspruchnahme wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sowie von naturbelassenen Flächen zu minimieren“.

Aus dieser Aufgabenstellung „Reduzierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme“ wurde eine Unterarbeitsgruppe der Gemeinsamen Landesplanung gebildet, in der aus den drei Bundesländern die Landes- und die kommunale Ebene vertreten sind sowie Architekten der drei Architektenkammern.

Anfangs sind wir in der Arbeitsgruppe recht akademisch vorgegangen, indem wir Daten aktualisiert und ausgewertet haben, z.B. für den Kreis bzw. für die Stadt Pinneberg.

Solche Grafiken sind zwar sehr anschaulich, sie untermauern aber nur das, was im Prinzip ohnehin schon bekannt ist. Sie führen aber nicht dazu, dass auch nur ein Quadratmeter Fläche eingespart wird.

Wir haben uns daher sehr bald 3 entscheidende Fragen gestellt, die unsere weitere Arbeit bestimmen sollten:

1. Wie können wir die Akzeptanz verdichteter Wohnformen erhöhen?
2. Welches sind die Zielgruppen, die wir ansprechen sollten?
3. Wie können wir diese Zielgruppen erreichen?

Zu Frage 1 (Erhöhung der Akzeptanz)

Nichts überzeugt mehr als ein gutes Beispiel. Wir haben uns daher auf die Suche gemacht nach qualitativem und flächensparendem Wohnungsbau in der Metropolregion.

Nach einer Vorauswahl haben wir uns verschiedene Gebiete angesehen und bewertet.

Die Auswahlkriterien berücksichtigen die Lage der Baugebiete im Hinblick auf günstige Verkehrsanbindungen und die Lage zu den Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin sind gute Stadtplanung und Architektur maßgebend gewesen, hierbei können die Meinungen natürlich weit auseinander gehen.

Das wichtigste Auswahlkriterium war aber, dass die Bewohner sich in ihrem Haus und in ihrer Siedlung wohl fühlen. Wir haben daher bei unseren Besichtigungen versucht, so oft wie möglich mit den Bewohnern ins Gespräch zu kommen und sie nach ihrer Meinung zu fragen.

Herausgekommen ist eine Sammlung von insgesamt 10 guten Beispielen für flächensparenden Wohnungs- und Siedlungsbau. Die Beispiele sind zum Teil sehr unterschiedlich, nicht nur in der Bebauungsdichte von 28 bis 68 WE je ha, sondern auch in ihrer Lage und ihrer Architektur. Und das ist auch gut so, denn schließlich sind auch die Wohnbedürfnisse der Menschen sehr verschieden.

Die 10 Beispiele haben wir nicht nur in einem Faltblatt dokumentiert, sondern auch in einer kleinen Wanderausstellung, die in den Rathäusern der Metropolregion präsentiert wurde.

Da zu jeder Ausstellung eine kleine Eröffnungsveranstaltung mit dem Vortrag eines Arbeitsgruppenmitglieds gehörte, konnten wir schon eine gewisse Öffentlichkeit herstellen.

Zu Frage 2 (Welches sind die Zielgruppen?)

Da sind als erstes die Nutzer, also die Bauherren und Bewohner selbst, zu nennen. Nun ist es natürlich nicht so, dass die Mitglieder der Arbeitsgruppe, die alle aus der Praxis kommen, glauben würden, man könnte mit den guten Beispielen bestehende Auffassungen oder gar Entwicklungen umkehren. Es besteht auch gar nicht die Absicht, irgendjemandem etwas aufzwingen oder in Schwarz-Weiß Malerei guter oder schlechter Wohnformen verfallen zu wollen.

Es geht schlicht darum, im Wege der Präsentation und Diskussion den Versuch zu unternehmen, dass Menschen, die ein grundsätzliches Interesse an – sagen wir einmal – unterschiedlichen Wohnformen haben, sich Fragen stellen, zum Beispiel:

„Wäre vielleicht ein Doppelhaus, ein Gartenhofhaus oder ein Reihenhaus etwas für mich?“

„Würde eine derartige Wohnform mir meine persönlichen Wohnwünsche erfüllen können?“

„Welche finanziellen Vorteile könnten mir flächensparende Wohnformen bringen?“

Diese Fragen und Bewertungen könnten dann an eine weitere Zielgruppe weiter gereicht werden - gemeint sind die Kommunalpolitiker. Hier sind wir dann bei einem entscheidenden Punkt, wenn es bei der Entwicklung eines Wohngebietes um die Frage geht, welche Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt werden soll:

Einzelhaus oder Reihen- oder Doppelhaus oder sogar noch mehr verdichtet?

Ich vermute, Sie alle wissen, welches Ergebnis diese Diskussionen häufig haben, vor allem im ländlichen Raum.

Die Argumente reichen von der strikten Ablehnung der Verdichtung bis zu dem mit Unbehagen vorgetragenen „Eigentlich wäre es ja vernünftig, aber der Markt lässt es nicht zu.“ bzw. „Die Struktur unseres Ortes soll nicht verändert werden.“

Da hat es unsere nächste Zielgruppe, die Bausparkassen und Banken, schon einfacher. Was nachgefragt wird, wird in der Regel auch unterstützt.

Und die Bauträger? Natürlich werden sie nur das herstellen, was nachgefragt wird. Das ist marktwirtschaftlich nachvollziehbar und auch vernünftig.

Keiner in der Arbeitsgruppe könnte oder wollte hierzu eine andere Auffassung vertreten. Aber was spräche dagegen, wenn die Kreditinstitute und die Bauträger auch auf qualitätsvolle Alternativen zum Einfamilienhaus hinweisen bzw. diese zusätzlich anbieten würden?

Zu Frage 3 (Wie können wir die Zielgruppen erreichen?)

Neben dem Flyer und der Wanderausstellung haben wir noch ein weiteres Angebot eingesetzt, von dem wir selbst überrascht waren, wie gut es angenommen wurde: der Workshop.

Zu unserer ersten Zukunftswerkstatt in Lauenburg kamen trotz eines plötzlichen Wintereinbruchs über 160 Teilnehmer, die mit uns über die Frage diskutierten, ob eine Umkehr der fortschreitenden Zersiedlung überhaupt realistisch ist.

Der Workshop war so gegliedert, dass zunächst durch Vorträge in die Thematik eingeführt wurde und danach in kleinen Gruppen Einzelfragen behandelt oder an sogenannten Planertischen selbst Lösungsansätze entwickelt wurden. Zum Abschluss wurden die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen im Forum vorgestellt.

Mittlerweile hat es bereits 7 weitere Workshops gegeben, bei denen das Themenspektrum immer weiter vergrößert wurde: Von den guten Beispielen über ökologische und ökonomische Aspekte bis hin zu den Wohnbedürfnissen, Förderungsmöglichkeiten und konkreten Modellvorhaben.

Die Protokolle der Workshops und weitere Unterlagen sind abrufbar beim Institut Raum und Energie (www.raum-energie.de), das uns bei der Organisation der Workshops unterstützt hat.

Zwei Punkte unserer Arbeit möchte ich noch besonders ansprechen:

Zunächst einen weiteren Baustein unserer Öffentlichkeitsarbeit, den Zeichentrickfilm „Wissenswertes aus Bad Neubau“. Hatten wir zunächst an eine schicke Powerpoint-Präsentation gedacht, fanden wir über die Hamburger Kurzfilmagentur den Regisseur Jörg Wagner und das Trickfilmstudio Stoptrick, die für uns und mit uns einen Animationsfilm produzierten – und das bei dem geringen Budget, das uns zur Verfügung stand.

Der Film wurde auf unserer 4. Zukunftswerkstatt 2007 uraufgeführt und stellt mit den Mitteln der Überzeichnung das Leben im klassischen Einfamilienhaus und im flächensparenden Wohnungsbau gegenüber – mit den vermeintlichen Vor- und Nachteilen. Der Film ist so konzipiert, dass er breit einsetzbar ist: bei Themenabenden, als Einstieg in Ausschusssitzungen, bei Messen und natürlich bei Diskussionen zum Thema Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Sie können sich den Film auf YouTube ansehen, hierzu geben Sie einfach „Bad Neubau“ in das Suchfeld ein.

Der letzte Aspekt, auf den ich gesondert eingehen möchte, sind die Kosten, die von den Beteiligten häufig unterschätzt werden.

Kommunen weisen nicht selten große Baugebiete aus, um durch die neuen Einwohner ihre Steuereinnahmen zu erhöhen. Sie unterschätzen dabei aber leicht die Kosten für die notwendige Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Straßen und Kanäle.

Und Bauherren, die ihren Traum vom freistehenden Einfamilienhaus verwirklichen wollen, kaufen häufig Grundstücke in ländlichen Regionen, deren Kaufpreis zwar niedrig ist, die aber weit weg sind von Arbeitsplatz, Schulen und Versorgungseinrichtungen.

In beiden Fällen kann sich dies als Milchmädchenrechnung herausstellen. Daher haben wir uns in unseren Workshops mehrfach mit dem Thema Kosten beschäftigt und auch die Entwicklung von Kostenrechnern unterstützt:

Wie diese beiden Graphiken für Gemeinden in Niedersachsen und Schleswig-Holstein zeigen, ist die Berechnung der fiskalischen Bilanz gar nicht so einfach und hängt auch sehr stark von der kommunalen Struktur ab.

Aus diesen Erhebungen ist der Folgekosten-Schätzer www.was-kostet-mein-baugebiet.de entstanden, den jede Gemeinde vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes nutzen sollte.

Für potentielle Bauherren gibt es inzwischen ebenfalls einen Rechner, der 2009 im Rahmen unserer 6. Zukunftswerkstatt erstmals vorgestellt wurde: den Wohn- und MobilitätsRechner www.WoMo-Rechner.de. Hier kann sich jeder in 2 Genauigkeitsstufen ein Bild darüber machen, wie hoch die Wohn- und Mobilitätskosten für sein geplantes Haus voraussichtlich sein werden.

Insgesamt bewerte ich die Arbeit unserer Arbeitsgruppe durchaus positiv, vor allem wenn man berücksichtigt, dass alle Mitglieder dies neben ihren normalen Tätigkeiten machen und die Sitzungen durchschnittlich nur einmal im Monat stattfinden.

Allein die über 1.000 Teilnehmer an den 8 Workshops, wobei alle vorhin genannten Zielgruppen vertreten waren, haben zu einer anfangs nicht erwarteten Resonanz geführt. Auch die Wanderausstellung, die Presseberichte und unsere Flyer haben für eine breite Öffentlichkeit gesorgt.

Aber wie viel Fläche durch unsere Arbeit möglicherweise eingespart wurde, wissen wir natürlich nicht, denn diese Entscheidungen fallen nun einmal auf kommunaler Ebene.

Kommen wir also zur Praxis, wie ich sie in Seevetal erlebt habe.

2. PRAXIS

Bei der Frage, wie eine Kommune mit ihrer städtebaulichen Entwicklung – und damit auch dem Flächenverbrauch – umgeht, spielen ihre Lage und ihre innere Struktur eine entscheidende Rolle. Deswegen möchte ich die Gemeinde Seevetal kurz vorstellen:

Seevetal liegt mitten in der Metropolregion Hamburg, gehört zum Landkreis Harburg und grenzt unmittelbar an die Hamburger Bezirke Harburg, Mitte und Bergedorf an.

Seevetal hat über 42.000 Einwohner und eine Fläche von 105 km².

Immerhin 3 Autobahnen zerschneiden das Gemeindegebiet. Dafür haben wir aber auch 4 Anschlussstellen, mehr als andere Kommunen dieser Größenordnung. In den nächsten Jahren sollen die beiden Rastanlagen im Süden erheblich erweitert und im Norden eine riesige Raststätte neu gebaut werden, was eine zusätzliche Belastung für die angrenzenden Gemeindeteile bedeutet.

Bahnstrecken haben wir ebenfalls 3, dazu 3 S-Bahnhaltestellen und den größten Rangierbahnhof, zumindest in Deutschland.

Diese Verkehrswege sind Fluch und Segen zugleich: Ich selbst wohne in Hittfeld und höre von meiner Terrasse entweder die A1 oder die A7 oder die Bahnstrecke – oder auch alle 3 zusammen – je nach Wetterlage. Andererseits bin ich sowohl per Bahn als auch mit dem Auto in gut 20 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof.

Weitere Belastungsfaktoren sind die Kiesabbaugebiete, die erheblichen Schwerlastverkehr verursachen.

Und wir haben einen der größten Gemüseanbaubetriebe Deutschlands, ein ALDI-Zentrallager und weitere Logistikbetriebe im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Seevetal wurde 1972 im Zuge der Verwaltungsreform aus 19 ehemals selbständigen Gemeinden gebildet, die heute zwischen 40 und 9.400 Einwohner haben. Entsprechend vielfältig ist die Struktur Seevetals. Hier einige Impressionen:

- Die Elbmarsch mit dem Naturschutzgebiet Untere Seeveniederung, wo die seltenen Schachbrettblumen wachsen.
- Direkt am Geestrücken der Rangierbahnhof mit einer Breite von bis zu 700m und einer Gesamtlänge von 7km.
- Nördlich davon soll die neue Tank- und Rastanlage gebaut werden, wie sie offiziell heißt. Auf rund 23 ha Fläche werden 255 LKW-Stellplätze, 311 PKW-Parkplätze, 24 Stellplätze für Busse und jeweils ein Streifen für Schwerlasttransporte entstehen. Das Planfeststellungsverfahren hat vorgestern begonnen.
- Südwestlich angrenzend unser größter Gemeindeteil Meckelfeld mit 9400 Einwohnern.
- Nicht einmal halb so groß ist Hittfeld, hat aber einen schönen alten Ortskern mit dem Seevetaler Rathaus, der Spielbank und einer Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert.
- Zu Hittfeld gehört auch dieses Wohngebiet mit luxuriösen Villen auf Grundstücken, die laut Bebauungsplan von 1984 mindestens 3.500 m² groß sein müssen und die nur mit höchstens 2 Wohneinheiten bebaut werden dürfen.
- Im Süden Seevetals eines der Kies- und Sandabbaugebiete.
- Ramelsoh wurde im Jahre 845 erstmals urkundlich erwähnt. Die Stiftskirche, in der heutigen Gestalt aus dem 19. Jahrhundert, steht in dem ebenfalls sehr schönen Ortskern.

Wichtigstes Instrument für die Entwicklung einer Gemeinde ist der Flächennutzungsplan. Im Jahre 1999 beschloss der Gemeinderat, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen und nicht nur die in den vergangenen Jahren vorgenommenen kleinen und großen Änderungen bildlich in einer Planzeichnung zusammenzufassen.

Neuaufstellung heißt aber, dass sämtliche Belange neu bewertet werden müssen, auch wenn sich an der Zielsetzung aus dem alten Flächennutzungsplan letztlich nichts ändern sollte.

Wie viele Aspekte es dabei zu berücksichtigen gilt, sei hier kurz aufgezeigt: Zum einen die Rahmenbedingungen und zum anderen die Inhalte eines Flächennutzungsplanes, die natürlich alle auch in der Planzeichnung dargestellt werden.

Ich möchte auf die einzelnen Punkte hier gar nicht näher eingehen, sondern einfach nur aufzeigen, wie komplex die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist, zumal selbstverständlich auch die Zuordnung der einzelnen Funktionen untereinander stimmig sein muss. Herausgreifen möchte ich aber die Wohnbauflächen, denn nur diese bieten ein nennenswertes Potential zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Hier der nördliche Teil von Seevetal in der Plandarstellung mit den rot dargestellten Wohnbauflächen.

Bei der Neuaufstellung haben wir zunächst untersucht, wie sich die Gemeinde seit ihrer Gründung 1972 entwickelt hat und konnten drei Dinge feststellen:

1. Trotz der eingangs genannten Belastungsfaktoren ist die Wohn- und Lebensqualität in Seevetal überwiegend gut.
2. Im Gegensatz zu manchen Nachbarkommunen war die Bevölkerungsentwicklung bis 1999 mit durchschnittlich 1 Prozent Zuwachs jährlich eher gemäßigt.
3. Dieses gemäßigte Wachstum beizubehalten wäre eine gute Basis für eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10-15 Jahren.

Aus diesen Erkenntnissen heraus wurde festgelegt, dass der Bevölkerungszuwachs auch künftig nur 0,6 bis 1,0 % jährlich betragen soll. Erst nach dieser Grundsatzentscheidung haben wir uns konkret damit beschäftigt, in welchen der 19 Gemeindeteile die neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Hier wurde dann die örtliche Situation und die vorhandene Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einkaufen, ÖPNV) berücksichtigt.

Damit sind schon einmal zwei wichtige Aspekte erfüllt, wie sie auch in der Arbeitsgruppe Metropolregion herausgearbeitet wurden: nämlich die Begrenzung des Flächenzuwachses und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, was sowohl für die Gemeinde als auch für die künftigen Bewohner zu einer Verringerung der Folgekosten führt.

Wie flächensparend ein Baugebiet aber tatsächlich sein wird, entscheidet sich erst in der nächsten Stufe der Bauleitplanung, dem Bebauungsplan. Hierzu sehen wir uns zwei benachbarte Baugebiete einmal näher an, die beide eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen haben:

Eine bestehende Siedlung aus den 50er Jahren, die nachverdichtet wurde, und ein Neubaugebiet.

Dieses Neubaugebiet wurde von einer Immobiliengesellschaft erworben, erschlossen und in ganz normale Einfamilienhausgrundstücke aufgeteilt. Nur in der Mitte gibt es einige wenige Gebäude mit 2 Vollgeschossen.

Warum hier keine flächensparende Wohnsiedlung entstanden ist, hatte mehrere Gründe:

- Die Grundeinstellung der Seevetaler, sich angesichts der vielen äußeren Belastungsfaktoren nicht auch noch vorschreiben zu lassen, wie ein Baugebiet auszusehen hat. Und die Idealvorstellung ist und bleibt auch in Seevetal nun einmal das Einfamilienhaus.
- Die Haltung einer sehr aktiven Bürgerinitiative, die seit etwa 10 Jahren im Gemeinderat vertreten ist. Für sie bedeutet selbst ein Einfamilienhausgebiet dieser Art und Größe schon einen weiteren Schritt in Richtung der Verstädterung von Seevetal.

- Und nicht zuletzt auch schlechte Beispiele, so etwa ein Baugebiet ähnlicher Größenordnung, das etwa 7 Jahre zuvor am Rande des Hittfelder Ortskernes bebaut wurde. Hier hatte der Grundstückseigentümer bei den Vorplanungen mit der Gemeinde noch hervorgehoben, an einer qualitätsvollen verdichteten Bebauung interessiert zu sein. Er hat die gesamte Fläche dann aber doch an den meist bietenden Bauträger verkauft, dessen Standard-Reihenhäuser vorsichtig ausgedrückt sehr schlicht geraten sind. Durch den „Architektentrost“ (sprich: die Begrünung) sieht es zwar heute schon erträglicher aus, aber die Diskussion über flächensparende Bauweisen ist über Jahre hinweg deutlich schwieriger geworden.

Eine weitere Möglichkeit, den Flächenverbrauch zu verringern, ist die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes, was von vielen Fachleuten schon fast als Allheilmittel propagiert wird. Dies stimmt im Prinzip sicher auch, hat aber in der Praxis durchaus seine Tücken, wie bei dieser Siedlung aus den 50er Jahren mit kleinen Siedlungshäusern an der Straße und großen Grundstücken, die früher der Selbstversorgung dienten.

Wir haben das Bebauungsplanverfahren erst begonnen, als eine deutliche Mehrheit der Eigentümer der Schaffung zusätzlicher Bauflächen im Hofbereich zugestimmt hatte. Im Zuge des Verfahrens hat sich die Meinung bei einigen aber wieder geändert.

Wegen der detaillierten Abstimmung mit den Eigentümern in den einzelnen Planungsphasen war das Bebauungsplanverfahren wesentlich aufwendiger als bei einer vergleichbar großen unbebauten Fläche.

Das Ergebnis sieht man auf diesem etwa 2 Jahre alten Luftbild. Obwohl der Bebauungsplan mittlerweile schon seit 12 Jahren in Kraft ist, ist erst etwa die Hälfte der neuen Baurechte genutzt worden.

Als Gemeinde sollte man daher gut überlegen, ob der vergleichsweise hohe Aufwand gerechtfertigt ist.

3. FAZIT

Wenn eine Gemeinde die Reduzierung des Flächenverbrauches ernsthaft in Angriff nehmen möchte, sollte sie folgendermaßen vorgehen, und zwar möglichst lange vor einem Bebauungsplanverfahren:

- Frühzeitig mögliche Partner suchen, also z.B. Bauträger, Investoren, Geldinstitute, und alle Beteiligten an einen Tisch bringen.
- Gemeinsam Strategien entwickeln unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Rezepte aus Nachbargemeinden lassen sich häufig nicht übertragen)
- Ziele konsequent verfolgen, auch wenn die Umsetzung Jahre dauern sollte.

Das klingt sicher sehr banal, aber wenn erst einmal mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen wurde, ist es für grundsätzliche Kursänderungen meist zu spät.

In der Bauleitplanung selbst gibt es nur 3 Möglichkeiten, die Flächeninanspruchnahme zu verringern:

- Man kann ganz oder teilweise auf die Ausweisung eines neuen Baugebietes verzichten, aber dadurch wird entweder der bestehende Bedarf nicht ausreichend befriedigt, oder der Landschaftsverbrauch wird einfach auf die Nachbarkommunen verschoben.

- Die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes ist ein sehr mühsames Verfahren und lohnt eigentlich nur, wenn die überwiegende Zahl der betroffenen Eigentümer die zusätzlichen Bauflächen auch tatsächlich nutzen wird.
- Der wirksamste Weg, den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist die Erhöhung der baulichen Dichte bei der Planung eines neuen Baugebietes. Da aber niemand Hochhäuser in ein Dorf setzen wird, kommt es darauf an, das richtige Maß an Verdichtung festzulegen, das sich mit der vorhandenen örtlichen Struktur auch verträgt. Und man sollte frühzeitig Partner finden (Bauträger, Entwickler, Kreditinstitute), die auch bereit und in der Lage sind, diese Bebauung zu realisieren.

Und zwei Punkte sind aus meiner Sicht auch noch wichtig:

Ein neues Wohngebiet sollte in der Nähe von (möglichst vorhandenen) Infrastruktureinrichtungen liegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sein.

Bei der Planung eines neuen flächensparenden Wohngebietes sollte die städtebauliche und die architektonische Qualität möglichst hoch sein, sonst wird es nicht als Alternative zum klassischen Einfamilienhausgebiet akzeptiert. Gute Beispiele gibt es ja.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.