

# Flächenmanagement-Newsletter vom 17.12.2012

Nr. 03

## 1 Flächenmanagement-Datenbank nun auch in Hessen



Das Land Hessen hat vom Bayerischen Landesamt für Umwelt ein kostenloses Nutzungsrecht für die Flächenmanagement-Datenbank erhalten. Die Datenbank wurde auf die hessischen Verhältnisse angepasst und in drei Modellkommunen erfolgreich getestet.

Seit Juni 2012 steht die Flächenmanagement-Datenbank unter [www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de](http://www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de) zusammen mit einer

Broschüre, einem Flyer und einer Leihausstellung für hessische Kommunen zum kostenlosen Download zur Verfügung.

## 2 „Tag der Innenentwicklung“ im Oberen Werntal

Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal hat am 08. September 2012 erstmalig einen „[Tag der Innenentwicklung](#)“ mit großer Resonanz durchgeführt. Er zeigte an konkreten Beispielen wie es geht, das Bauen und Sanieren im Ortskern zu forcieren sowie das Leben, Wohnen und Arbeiten mittendrin im Dorf zu halten. Eine Podiumsdiskussion, ein Vortragsprogramm und zwölf sanierte Häuser oder Gehöfte für eine Besichtigungstour füllten das umfangreiche Programm. Die 200 Besucher bestätigten diesen neuen Ansatz der Bürgerbeteiligung, der zur Nachahmung empfohlen wird.

### 3 Interkommunales Flächenmanagement

#### 3.1 Interkommunale Allianz „Hofheimer Land“



Die Interkommunale Allianz Hofheimer Land, die seit Jahren erfolgreiches Flächenmanagement betreibt stärkt mit einem neuen interkommunalen Bürgerzentrum die Strukturen der interkommunalen Zusammenarbeit und die Aktivitäten zur Innenentwicklung. Der mit Hilfe der Städtebauförderung sanierte ehemalige Leerstand am Marktplatz enthält nicht nur Räumlichkeiten für die Verwaltung, eine Touristen-Information und eine Bücherei. Er wird auch das künftige Allianz-Management mit einem Umsetzungs-Manager mit Beratungs- und Infoangeboten zur Innenentwicklung beherbergen.

#### 3.2 Interkommunale Allianz Ilzer Land



Neun Kommunen um das Ilztal im Bayerischen Wald haben sich im Jahr 2005 zu einer landkreis-übergreifenden Kommunalallianz zusammen geschlossen. Innenentwicklung und Ortskernbelebung sind ein Handlungsschwerpunkt der Allianz. Es gelang auch die regionalen Banken in die Aktivitäten einzubinden. Die Innenentwicklungspotenziale konnten in einen von der Ländlichen Entwicklung und der Regierung von Niederbayern unterstützten Projekt ermittelt werden. Um die vorhandenen Konzepte umzusetzen und als Beratungshilfe für Privat- und Geschäftsleute steht eine [Projektkoordinatorin](#) bereit (Ilzer Land- Sprechstunden).

#### 3.3 Landkreis Bad Kissingen



Auch im Landkreis Bad Kissingen werden die Aktivitäten zur Innenentwicklung mit Hilfe einer [Projektkoordinatorin](#) fortgesetzt. Ihre Aufgabe wird es sein, eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Bewußtseinsbildung zu den Vorteilen des Bauens in der Ortsmitte zu betreiben. Neben der Beratung von Kommunen und Privaten sollen gezielt Flächen aktiviert werden. In Planung sind auch eine landkreisweite Baulücken- und Leerstands Börse, Schulungskonzepte für lokale „Leerstands“-Ansprechpartner, ein landkreisweiter Bautag sowie Informationsveranstaltungen für Eigentümer, Bauinteressierte und sonstige an der Innenentwicklung Beteiligte. Die im Oktober stattgefundenere Auftaktveranstaltung zur Vortragsreihe DonnersTALK ist bereits auf eine sehr gute Resonanz gestoßen.

#### 3.4 Landkreis Roth



Die Kommunen des Landkreises Roth ermitteln derzeit mit Koordination durch das Regionalmanagement ihre Innenentwicklungspotenziale und nutzen hierzu die Flächenmanagement-Datenbank. Aufbauend auf die Bestandsermittlung sind Maßnahmen zur Aktivierung und Öffentlichkeitsarbeit geplant.

### 3.5 Landkreis Neumarkt i.d. OPf.



Mit dem Projekt „NeuLand – Gemeinsam innen stark!“ haben es sich 14 Städte Gemeinden des Landkreises Neumarkt in der Oberpfalz zum Ziel gesetzt, die Altorte und Innenstädte zu stärken und den vorhandenen und drohenden Immobilienleerstand zu bekämpfen. Ein [Internetportal mit einer Immobilienbörse](#) ist bereits erstellt. Das Projekt wird durch Mittel des Städtebauförderungsprogramms "Kleinere Städte und Gemeinden" gefördert.

### 3.6 Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen

Die Leader-Aktionsgruppe „Brückenland Bayern-Böhmen“ setzt mit dem Projekt einen Impuls für einen aktiven Umgang mit den Herausforderungen der Leerstandsproblematik auf regionaler Ebene. Über einen Zeitraum von rund 10 Monaten arbeitete ein Expertenteam in einem gemeinsamen Büro in der Region. Schwerpunkte waren die Bestandserfassung der Innenentwicklungspotenziale sowie unter anderem altengerechtes Wohnen, ein Dorfladen, die Einbindung der Jugend und eine Leerstandsbörse. Besonderen Wert wurde auf eine intensive Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit gelegt. Ein breites Internet-Angebot steht unter [www.leerstandsoffensive.eu](http://www.leerstandsoffensive.eu) zur Verfügung. Das Projekt wird durch Mittel des Städtebauförderungsprogramms "Kleinere Städte und Gemeinden" gefördert.



### 3.7 Wohnen im Bachtal



Die Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein hat ein umfangreiches [Internetportal](#) „Wohnen im Bachtal“ geschaffen. Neben einer Immobilienbörse werden ergänzende Angebote bereit gestellt. Ein kostenloses Beratungsangebot ermöglicht die Durchführung eines Bestands-Checks für Gebrauchtimmobilen. Anhand eines Kriterienkatalogs erhalten Verkaufswillige eine qualifizierte Grundinformation über den Zustand ihrer Immobilie und eine Abschätzung des Instandhaltungs-, Renovierungs- oder Sanierungsbedarfs. Ergänzende Informationen über die Wohnstandorte und deren Infrastrukturausstattung runden das Angebot ab. Die Internetbörse wurde mit Mitteln der Ländlichen Entwicklung gefördert.

## 4 Modellprojekt „Infrastrukturfolgekosten neuer Wohnbaugebiete“

In der Regel werden die mittel- und langfristigen Folgekosten zum Unterhalt der Infrastruktur bei der Ausweisung neuer Baugebiete nicht berücksichtigt. Verschiedene Forschungsvorhaben in Deutschland zeigten, dass diese Folgekosten große finanzielle Belastungen für die Kommunen bergen können. Die Finanzierung von Innenentwicklungsmaßnahmen kann also oftmals kostengünstiger sein als die Neuausweisung von Bauland.

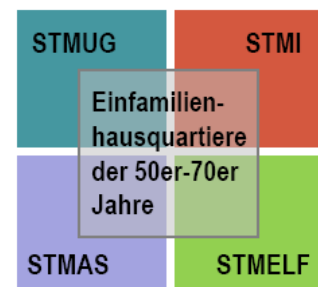


Mit dem Modellprojekt wurde nun erstmalig in Bayern ein [kostenloser Folgekostenschätzer](#) in der kommunalen Praxis erprobt. Mit ihm ließen sich mit überschaubarem Aufwand die erst mittel- und langfristig anfallenden Kosten der technischen Infrastruktur und der Grünflächen kalkulieren und in die städtebauliche Planung einbeziehen. Ende Juli

2012 wurde nach einjähriger Laufzeit das Modellprojekt abgeschlossen, an dem die Kommunen Bischofsheim, Deggendorf, Fürstenfeldbruck, Neu-Ulm, Nördlingen, Peiting, Penzberg und Treuchtlingen beteiligt waren. Anhand der Praxisergebnisse wird der „FolgekostenSchätzer“ 2013 überarbeitet und soll dann zusammen mit einer Begleitbroschüre von LfU und Oberster Baubehörde den bayerischen Kommunen zur Anwendung empfohlen werden.

## 5 Modellprojekt „Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten“

Beim Flächensparen wurde bisher vor allem auf die Entwicklung der Ortskerne abgezielt. Durch den demografischen Wandel werden auch die Einfamilienhausgebiete ein zunehmend wichtiges Handlungsfeld für die Innenentwicklung und das Flächensparen. Inhalt und Zielrichtung des Modellprojekts ist deshalb die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus den Jahren 1950 bis 1970 unter besonderer Berücksichtigung demografischer Veränderungen. Für viele dieser Gebiete sind ungenutzte Baulücken und ein hoher sozialer und städtebaulicher Anpassungsbedarf charakteristisch. Die ansässige Bevölkerung altert, teilweise werden Einfamilienhäuser nur noch von einer Person bewohnt und erste Leerstände treten auf. Es fehlen Infrastrukturen und Dienstleistungen, die Senioren ein möglichst langes Verweilen in der gewohnten Umgebung ermöglichen. Ein Generationswechsel, der zur Revitalisierung der Quartiere führen könnte, findet aus vielfältigen Gründen nicht oder nur sehr langsam statt.



Mit dem Modellprojekt werden in den drei Modellgemeinden Langenneufnach, Karlstadt und Marktrodach mit Quartierskonzepten unter intensiver Einbindung der Bürger und kommunaler Multiplikatoren geeignete Lösungsansätze zur einer Revitalisierung der Einfamilienhausgebiete entwickelt. An dem bis Ende 2014 laufenden Modellprojekt in Bayern sind das Umweltministerium, das Innenministerium, das Landwirtschaftsministerium und das Sozialministerium beteiligt.

## 6 Aktuelles

Angestoßen vom Naturschutzbund Deutschland (NABU) haben einige Kommunen einen Aufruf für eine zeitgemäße Reform der Grundsteuer initiiert. Der Aufruf richtet sich an die Finanzminister der Länder und an die kommunalen Spitzenverbände. Die Unterzeichner wollen, dass im Vorfeld der bevorstehenden Reform der Grundsteuer B (also der Grundsteuer auf bebaute und bebaubare Grundstücke) auch Varianten untersucht werden, bei denen nicht mehr Boden und Gebäude, sondern nur noch der Boden besteuert wird. Eine solche rein bodenbasierte Grundsteuer befördert Investitionen in Gebäude, stärkt die Ortskerne und hilft Natur und Landschaft vor weiterer Zersiedlung zu bewahren. Auch in der [Presse](#) hat die Initiative bereits Widerhall gefunden.

Über die Internetseite [www.grundsteuerreform.net](http://www.grundsteuerreform.net) können sich ab sofort Bürgermeister, Verbände und sonstige Unterstützer dem Aufruf anschließen.

Vorhergehende Ausgaben des Flächenmanagement-Newsletter finden Sie im Internet unter [www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/newsletter/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/newsletter/index.htm).

Fragen und Anregungen senden Sie bitte an [flaechensparen@lfu.bayern.de](mailto:flaechensparen@lfu.bayern.de).

---

### Impressum:

Herausgeber:  
Bayerisches Landesamt für Umwelt  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg

Telefon: (08 21) 90 71-53 44

Telefax: (08 21) 90 71-57 60

E-Mail: [flaechensparen@lfu.bayern.de](mailto:flaechensparen@lfu.bayern.de)

Internet:  
[www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/index.htm)

Postanschrift:  
Bayerisches Landesamt für Umwelt  
86177 Augsburg

Bearbeitung:  
Ref. 15 / Claus Hensold

Stand:  
Dezember 2012

Bildnachweis:  
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Seite 1); LfU, Interkommunale Allianz Ilzer Land, Landkreis Bad Kissingen (Seite 2); Landkreis Roth, Stadt Velburg, Brückenland Bayern – Böhmen, VG Syrgenstein (Seite 3); Gertz, Gutsche, Rünenapp GbR, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Seite 4)

Dieser Newsletter wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Beiträge kann dennoch nicht übernommen werden. Der Newsletter erscheint zweimal jährlich. Ihre Rückfragen und Anregungen zum Newsletter sind jederzeit willkommen!

Zum An- oder Abmelden des Newsletters benutzen Sie bitte folgende E-Mail-Adresse:  
[flaechensparen@lfu.bayern.de](mailto:flaechensparen@lfu.bayern.de)