

3. Bayerisches Flächenspar-Forum

1

Die Zukunft des ländlichen Raumes – Boden erhalten und Ortskerne stärken

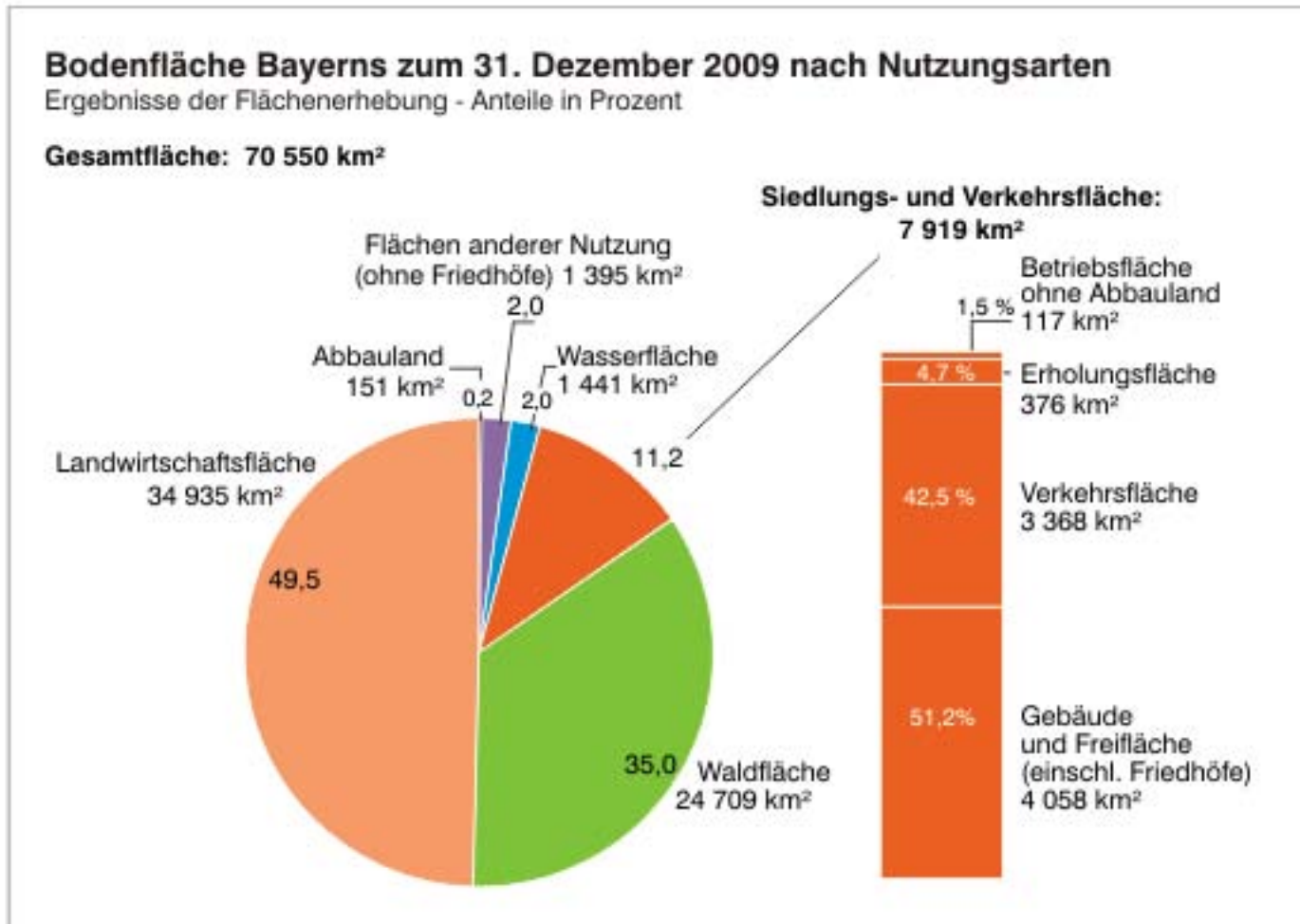
Prof. Fritz Auweck

Hochschule Weihenstephan – Triesdorf

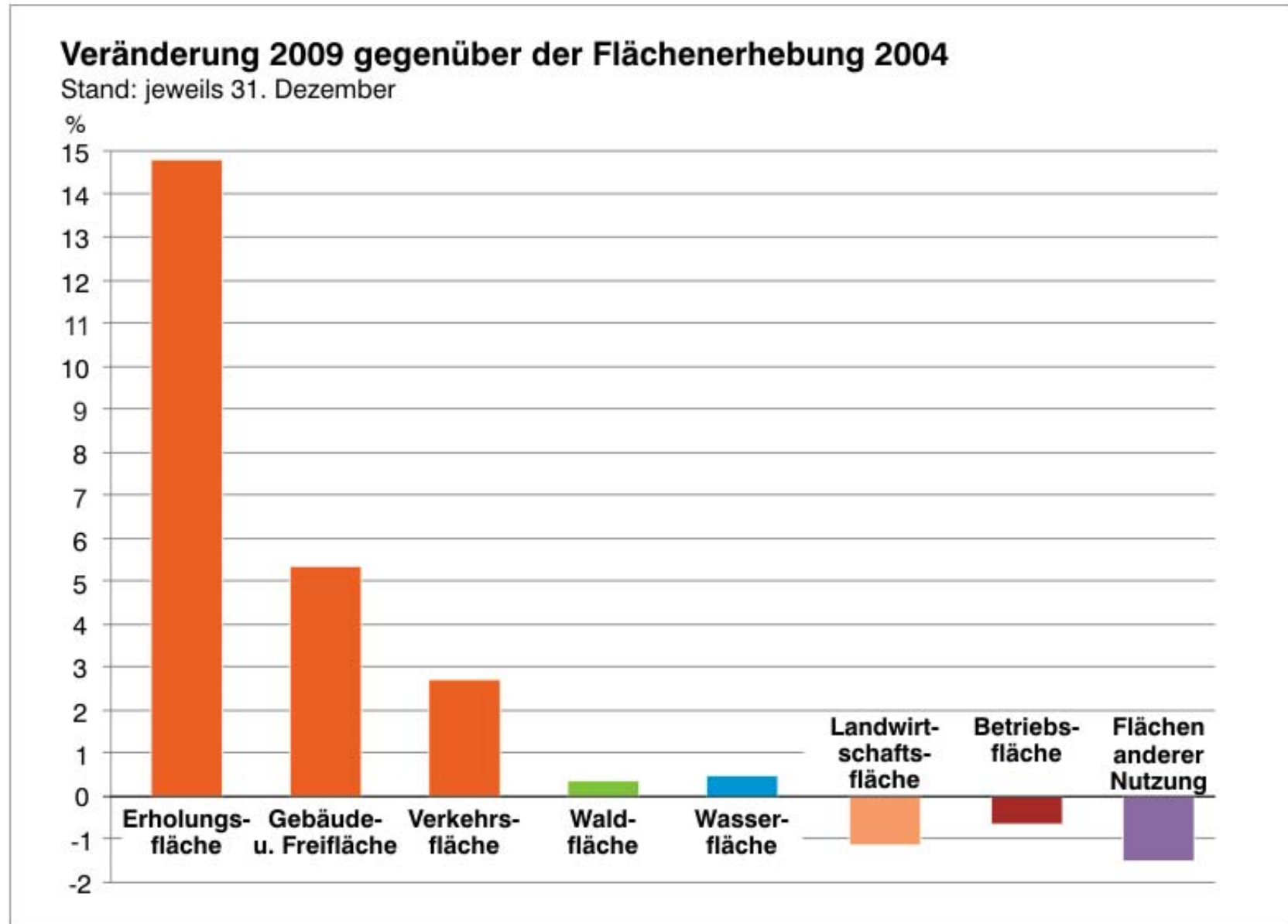
Grontmij GmbH, Raum & Umwelt München

1 Flächenverbrauch

2



Flächennutzung



Flächennutzung – gut!

4



Flächennutzung – schlecht !

5



Flächennutzung gesellschaftliche Wertung??



Flächennutzung – gesellschaftliche Wertung?

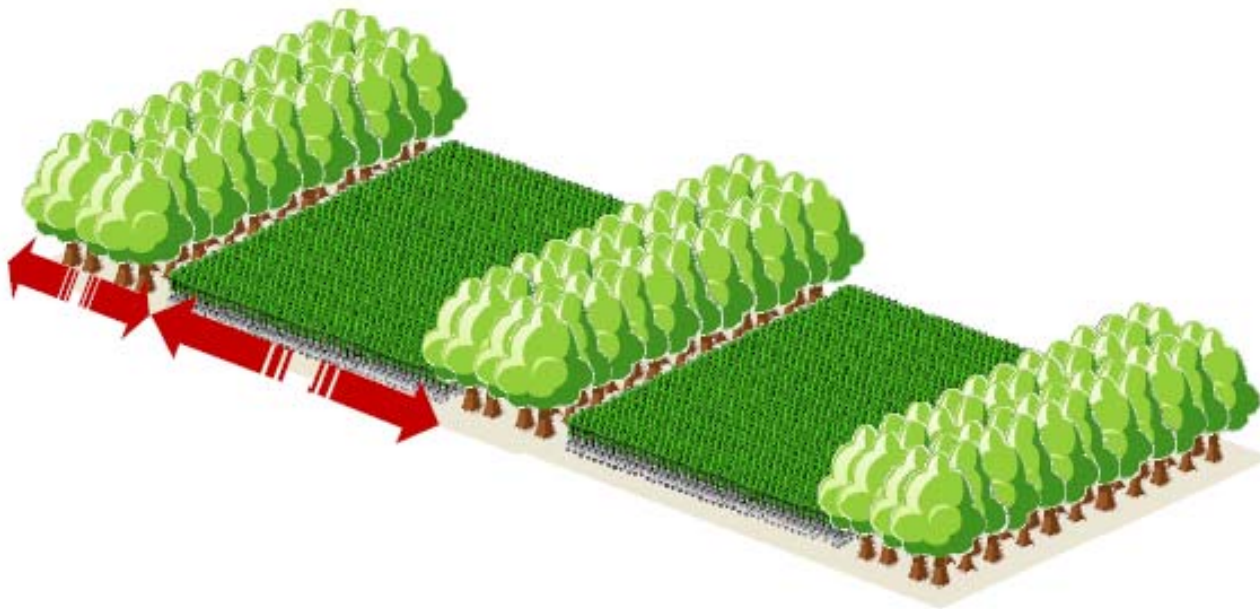
Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminsein, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Flächennutzung – gesellschaftliche Wertung?

8



Flächennutzung – gesellschaftliche Wertung?

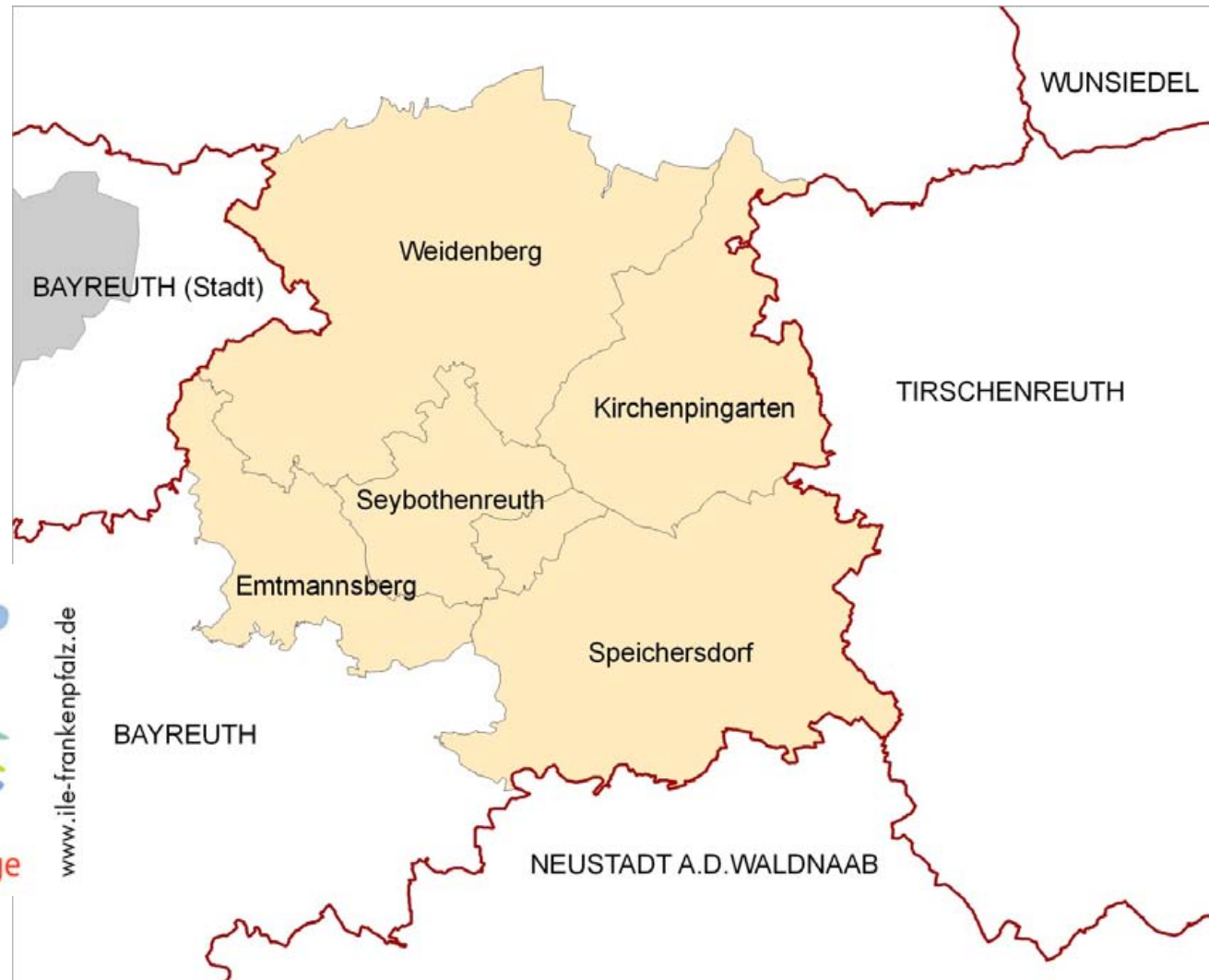


2 Aspekte der Landnutzung

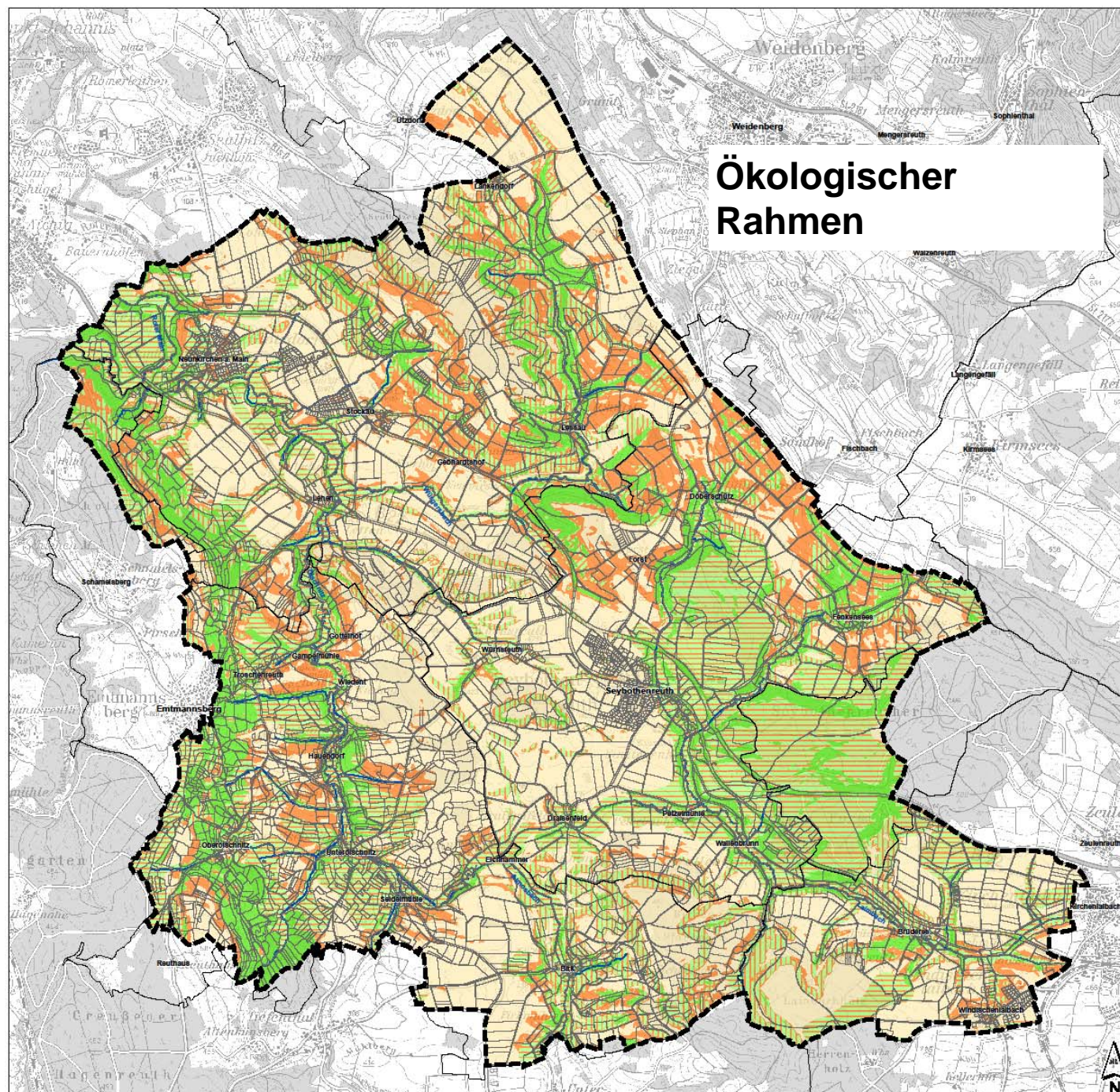
ILE Frankenpfalz im Fichtelgebirge

10

- 5 Gemeinden
- ca. 16.230 EW
- =15% Lkr. Bayreuth
 - Emtmannsberg
 - Kirchenpingarten
 - Seybothenreuth
 - Speichersdorf
 - Weidenberg







Ökologischer Rahmen

Legende

Nutzungszonen

- Produktion - uneingeschränkt
- Kompromiss - Produktion verbunden mit einzelnen Maßnahmen
- Schutz absolut für eine Funktion - Grundwasserschutz - Produktion möglich, Art und Intensität dem absoluten Schutzbedarf dieser Funktion angepasst
- Schutz absolut für eine Funktion - Hochwasserschutz - Produktion möglich, Art und Intensität dem absoluten Schutzbedarf dieser Funktion angepasst
- Schutz absolut für eine Funktion - Erosionsschutz - Produktion möglich, Art und Intensität dem absoluten Schutzbedarf dieser Funktion angepasst
- Schutz absolut - Ressourcenschutz Boden/Wasser, extensive Bewirtschaftung in Einzelfällen möglich

- Fließgewässer
- Gemeindegrenzen
- Projektgebiet Ölschnitz

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bereich Zentrale Aufgaben, Infanteriestraße 1, 80

Landschaft vital Projektgebiet

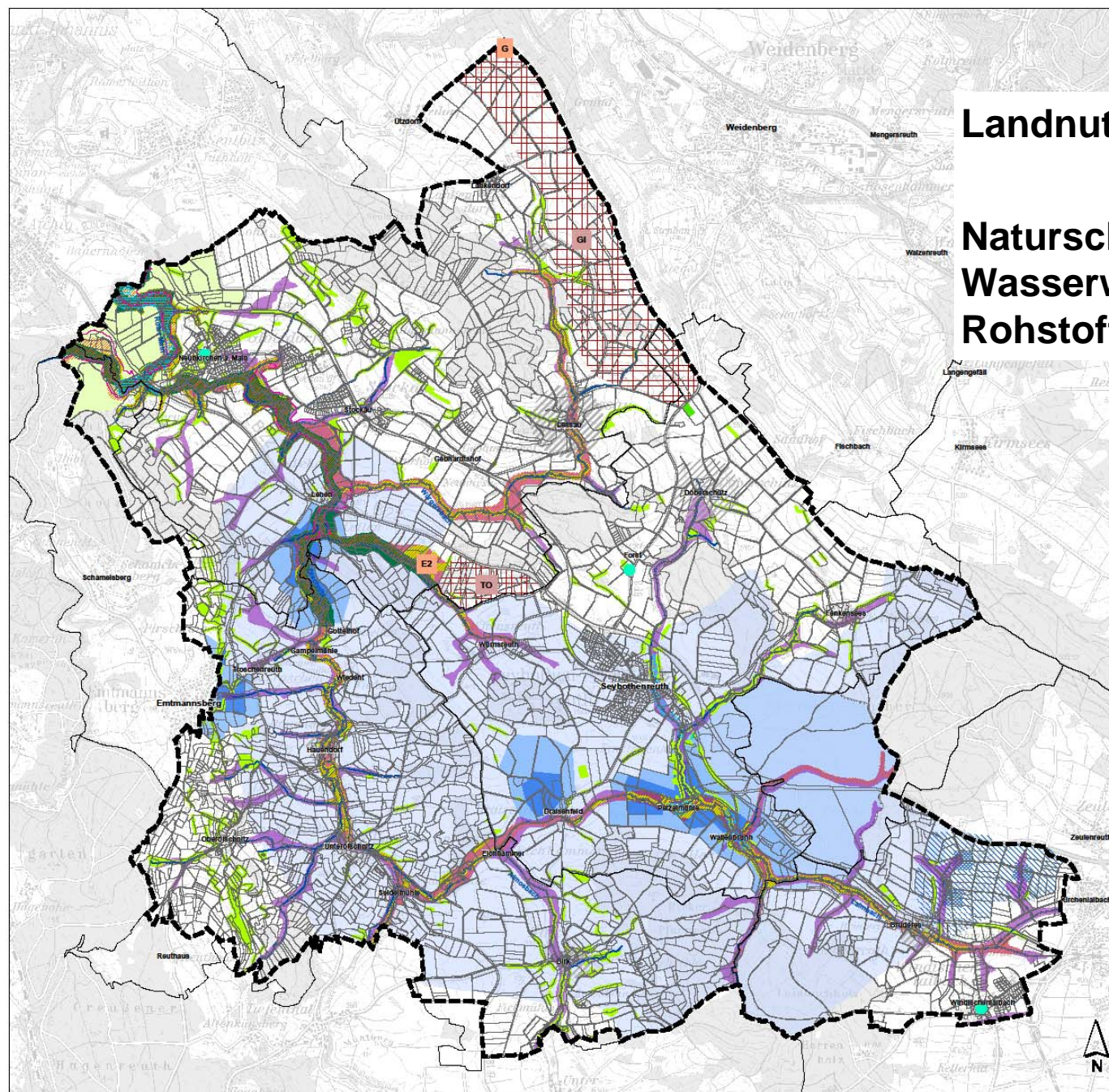
Natürliche Rahmenbedingungen

Karte N5 Ergebnis
Ökologischer Rahmen

Projektleitung:	Bearbeitung:	GIS-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:
Bos	Bos, UBn	UBn, Pr	Bos	400-07-004



Grontmij GmbH Raum & Umwelt Mü
80680 München - Valpichlerstraße 49 - T 089 / 88 94 97-7
muenchen@grontmij.de - www.grontmij.de



Legende
Nutzungsansprüche Naturschutz
Bestand / Entwicklungsziele

Landnutzungsansprüche

Naturschutz, Wasserwirtschaft, Rohstoffabbau

- I
- II
- III, IIIA
- IIIB
- Vorranggebiet Trinkwasserschutz
- Fließgewässer und Aue in gutem ökologischem Zustand nach EU-Wasserahmenrichtlinie
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Retentionsfläche
- Gebiet mit Hochwasserschutzmaßnahmen:

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Hof, Ingenieurbüro Winkler, Regionalplan Region Oberfranken-Ost

Nutzungsansprüche Rohstoffabbau

- Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze
- TO Ton
- GI Gips / Anhydrit

Quelle: Regionalplan Region Oberfranken-Ost

- Fließgewässer
- Gemeindegrenzen
- Projektgebiet Ölschnitz

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bereich Zentrale Aufgaben, Infanteriestraße 1, 80797 München

Landschaft vital Projektgebiet Ölschnitz

Gesellschaftliche Ansprüche
Karte G3 Nutzungsansprüche
Naturschutz, Wasserwirtschaft,
Rohstoffabbau

Maßstab: 1:25.000
0 125 250 500 Meter
Datum: 01.12.2010
Anlage: Blätter:
Blatt-Nr.:
Blatt-Nr.:

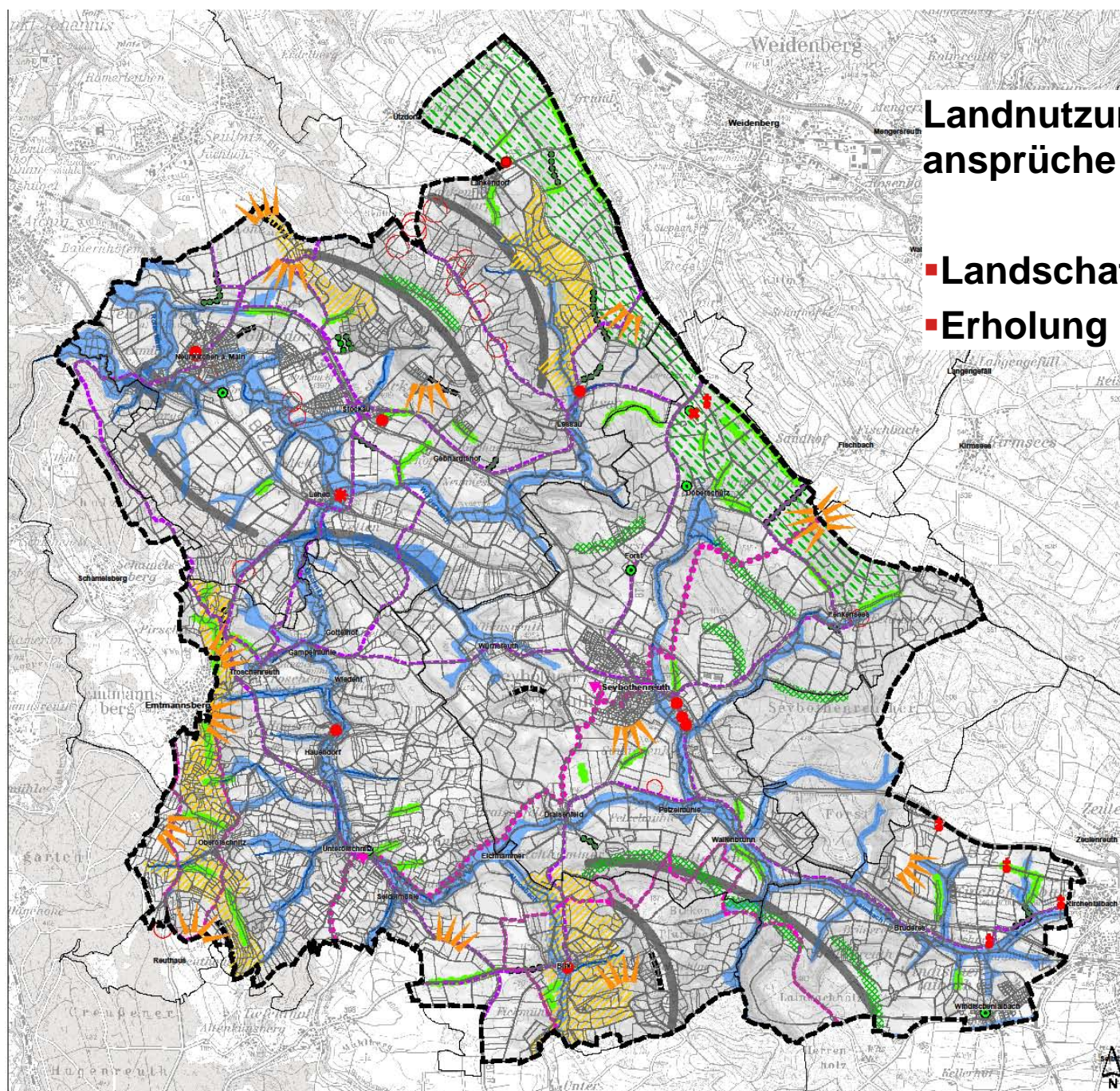
Projektleitung:	Bearbeitung:	GIS-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Dateiname:	Ploteinstell.:
Bos	Bos, UBn	UBn, Pr	Bos	400-07-004	projektgeb	650 x 440



Grontmij GmbH Raum & Umwelt München
80696 München - Valpichlerstraße 40 - T 089 / 88 94 97-70 - F 089 / 88 94 97-80
muenchen@grontmij.de - www.grontmij.de



igen:
tsstrukturen erweitern
nstrukturen erhalten und ausweiten
nland verzahnen



Landnutzungs- ansprüche

- Landschaftsbild
- Erholung

Legende

Raumwirkung / Landschaftsgliederung

Grünraum und Landschaftsstruktur

Erhalt von

- Baudenkmal
- Kapelle, Wegkreuz, Marterl
- historische Mühle
- Bodendenkmal
- Doline
- historische Flurstruktur an den Hängen erhalten, Hänge von Bewaldung freihalten

Erholungsinfrastruktur

- Aufenthaltsplätze erhalten
- Jakobsweg pflegen
- überörtliche Wanderwege unterhalten
- überörtliche Fahrradwege unterhalten

Fließgewässer

Gemeindegrenzen

Projektgebiet Ölschnitz

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bereich Zentrale Aufgaben, Infanteriestraße 1, 80797 München

Landschaft vital Projektgebiet Ölschnitz

Gesellschaftliche Ansprüche

Karte G3 Nutzungsansprüche
Landschaftskultur und Erholung

Projektleitung:	Bearbeitung:	GIS-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Dateiname:	PI
Bos	Bos, UBn	UBn, Pr	Bos	400-07-004	projektgeb	6



Grontmij GmbH Raum & Umwelt München
80698 München - Valpichlerstraße 49 - T 089 / 88 94 97-70 - F 089 / 88 1
muenchen@grontmij.de - www.grontmij.de

Maßstab: 1:25.000

Datum: 01.1

Anlage: E

Blatt-Nr.:

projektgeb

6

Einschätzung zur Entwicklung der Landwirtschaft

15

Erkenntnisse aus der landwirtschaftlichen Analyse MR Consult :

1. 25 % der befragten Betriebe sind als HE-Betriebe für die nächsten 10 – 15 Jahre existenzfähig, wenn sie ihre Kostenreserven ausschöpfen (meist im Bereich Kosten der Arbeitserledigung)
2. 50 % der Betriebe könnten mit Einkommenskombinationen im NE existieren.
3. 25 % der Betriebe laufen in den nächsten 10 Jahren aus

Perspektive Landwirtschaft:

- In den nächsten 10 Jahren werden 30 – 40 % der Betriebe im Untersuchungsgebiet ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgeben.
- Die frei werdenden Flächen werden gepachtet und weiter bewirtschaftet.
- Arbeitsplätze gehen verloren, Menschen wandern ab, da keine Arbeitsplätze vor Ort.
- Hofstellen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt
- Für die landwirtschaftliche Entwicklung gibt es keine regionalen Konzepte, die Auswirkungen auf Landschaft und Orte laufen ohne genaue Kenntnis ab



Landnutzungsansprüche

Landwirtschaft

Legende

Landwirtschaftliche Nutzung

- Ackerland (ohne Mais)
- Mais
- Grünland
- Weide
- Hutung
- Streuobst
- Stilllegungsfläche

Fließgewässer

Gemeindegrenzen

Projektgebiet Ölschnitz

Quelle: LAFIS, Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bereich Zentrale Aufgaben, Infanteriestraße 1, 80797 München

Landschaft vital Projektgebiet Ölschnitz

Landbewirtschaftung

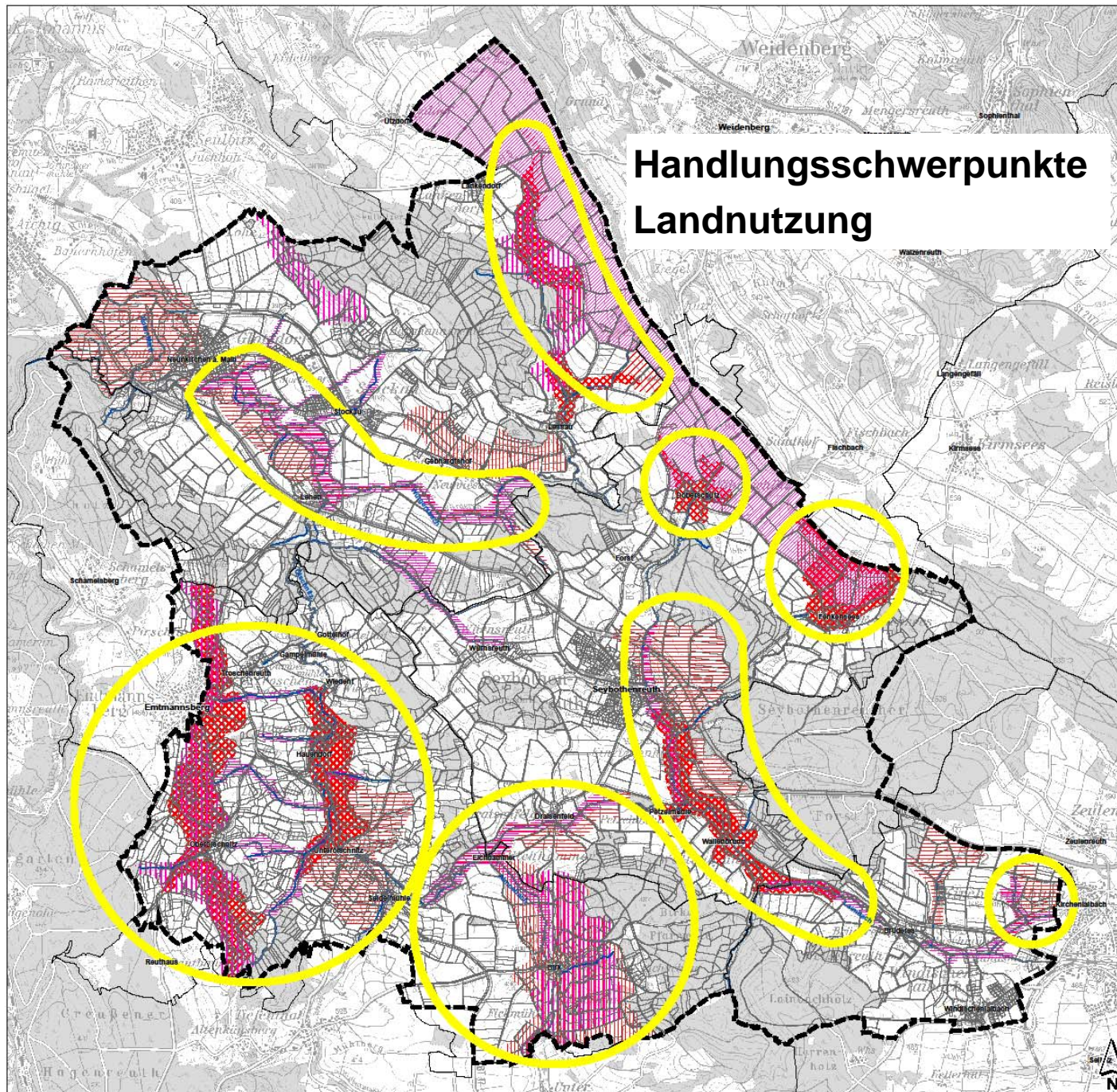
Karte L3 Nutzungsansprüche
Realnutzung 2009

Maßstab: 1:25.000
0 125 250 500 Meter
Datum: 01.12.2010
Anlage: Blätter:
Blatt-Nr.:
projekteb 050 x 440

Projektleitung: Bos	Bearbeitung: Bos, UBn	GIS-Bearb.: UBn, Pr	geprüft: Bos	Projekt-Nr.: 400-07-004	Dateiname: projekteb	Ploteinstell.: 050 x 440
------------------------	--------------------------	------------------------	-----------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------



Grontmij GmbH Raum & Umwelt München
80686 München - Valpichlerstraße 49 - T 089 / 88 94 97-70 - F 089 / 88 94 97-80
muenchen@grontmij.de - www.grontmij.de



Handlungsschwerpunkte Landnutzung

Legende

Handlungsbedarf

- Handlungsschwerpunkte
- Bereiche zur Regelung der Landnutzung

Fließgewässer

Gemeindegrenzen

Projektgebiet Olschnitz

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfr.
Bereich Zentrale Aufgaben, Infanterie

Landschaft vital Proj

Handlungsbedarf

Karte H3 Ergebnis
Handlungsschwerpunkte

Projektleitung:	Bearbeitung:	GIS-Bearb.:	geprüft:
Bos	Bos, UBn	UBn, Pr	Bos



Grontmij GmbH Raum & I
80686 München - Valpichlerstraße 49 - 1
muenchen@grontmij.de - www.grontmij.de

Handlungsbedarf

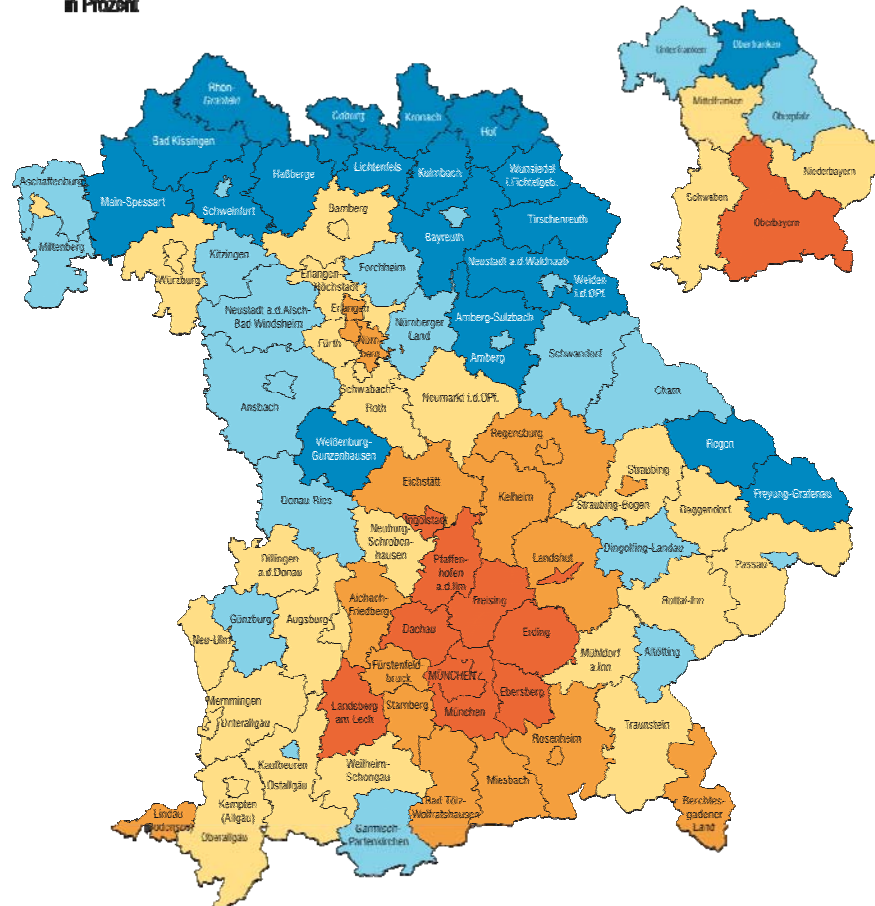
18

- **Bodenmanagement zur Sicherung der Grundfunktionen**
- **Regelung der Art und Intensität der Landnutzung zwischen verschiedenen Nutzungsansprüchen (integriert)**
- **Bodenordnung**
- **Verbesserung Agrarstruktur**
- **Prozessgestaltung mit Betriebsinhabern, Fachstellen, Bürgern**
- **Integriertes Landmanagement ist erforderlich**

3 Bevölkerungsentwicklung und Flächennutzung

19

**Regionalisierte Bevölkerungsveranschlagung für Bayern -
Veränderung 2029 gegenüber 2008
in Prozent**



Veränderung 2029 gegenüber 2008 in Prozent	Häufigkeit
bis unter -7,5 stark abnehmend	20
-7,5 bis unter -2,5 abnehmend	21
-2,5 bis unter 2,5 stabil	27
2,5 bis unter 7,5 zunehmend	18
7,5 oder mehr stark zunehmend	10

Fazit Bevölkerungsentwicklung

- Nach der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028
 - deutlicher Anstieg von Sterbeüberschüssen
 - Rückgang der Wanderungsgewinne
- **Dreiteilung des Ländlichen Raumes**
 - **Teilräume mit Bevölkerungszunahme**
 - **Teilräume mit etwa stabiler Bevölkerung**
 - **Teilräume mit schrumpfender Bevölkerung**
- Handlungserfordernis
 - Unterschiedliche Strategien und Politiken erforderlich
 - Politiken die Schrumpfung aktiv gestalten fehlen bislang

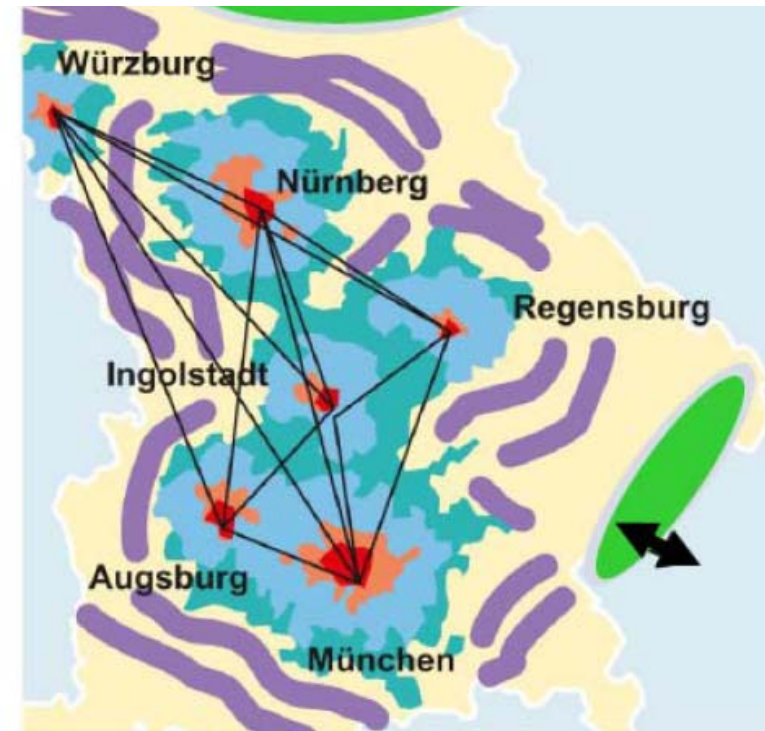
4 Flächenentwicklung in Wachstumsräumen

21

■ Zukunftsrat

Perspektive für zentrale Räume:

Potente Städte in der Fläche Bayern müssen zu überregionalen Leistungszentren ausgebaut werden, sie sollen in Ihrer Gesamtheit die bayerische Bevölkerung in einem 60 Minuten Radius abdecken. Die Leistungszentren selbst müssen durch enge Vernetzung untereinander gestärkt werden. Die Suburbanisierung sollte durch den Ausbau von Nahverkehrssystem verstärkt werden“.



- Kernstadt:
kreisfreie Städte > 100.000 Einwohner,
kreisangehörige Oberzentren > 100.000 Einwohner
- Ergänzungsgebiet zur Kernstadt
- Engerer Pendlerverflechtungsraum
- Weiterer Pendlerverflechtungsraum
- Gemeinden außerhalb von Großstadtreionen
- Einzugsgebiet von Leistungszentren
- Region ohne Anbindung an Leistungszentren

Landesentwicklungsprogramm 2006

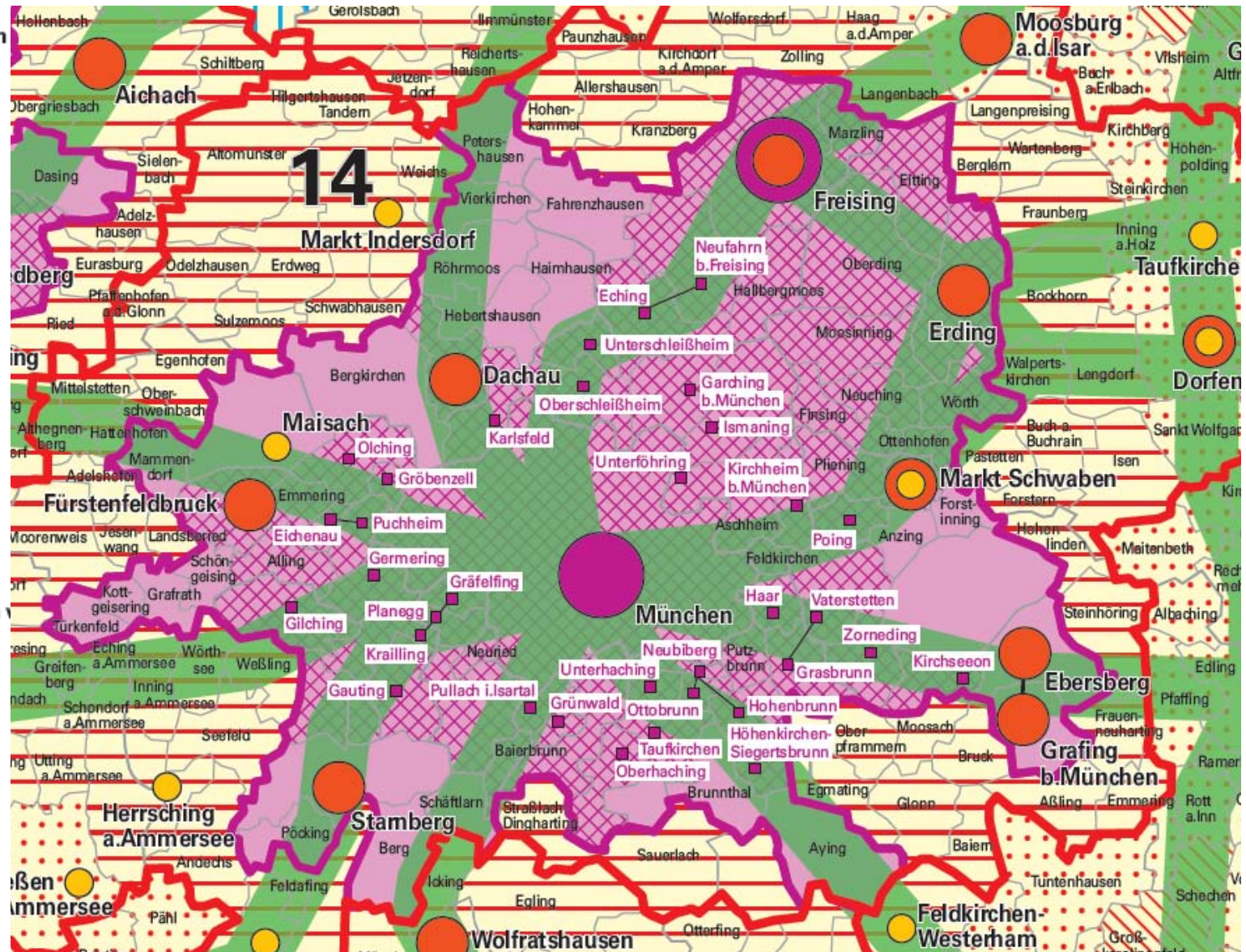
I. Ziele der Raumordnung

22

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

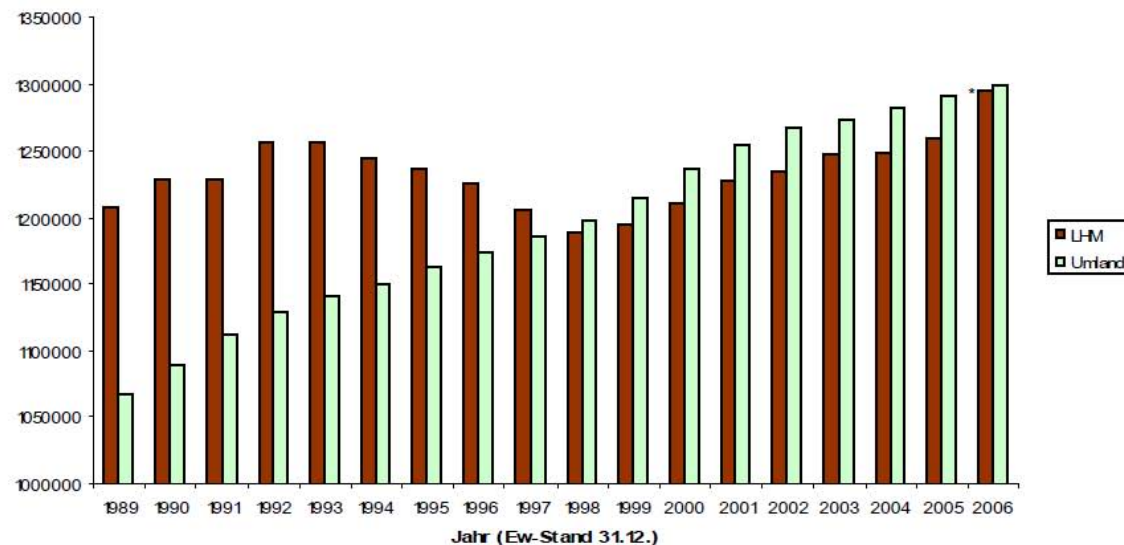


Siedlungsdruck München – Auszug aus dem Stadtratsbeschluss „Langfristige Siedlungsentwicklung München“ vom 28.10.2009

23

Trend der
Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung in der Region München 1989-2006



* LHM 2006: Auswirkungen Zweitwohnungssteuer

Prognose der
Einwohnerentwicklung

Prognose der Einwohnerentwicklung für 2020

LH München*)	+ 80.000	+ 6,8%
Umland**)	+ 123.500	+ 9,6%
Region 14***)	+ 209.400	+ 8,2%

- *) Prognose des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, 09.01.2008
Prognose bis 2025: + 85.000 Einwohnerinnen und Einwohner (siehe oben)
- **) Prognose des Stat. Landesamtes
- ***) Die Planungsregion 14 umfasst neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg

Siedlungsdruck München – Auszug aus dem Stadtratsbeschluss „Langfristige Siedlungsentwicklung München“ vom 28.10.2009

24

■ Berechnung des Wohnflächenbedarfs

Wohnungsbedarf aus Einwohnerzuwachs	+ 42.500 WE
Wohnungsbedarf aus Wohnflächenzuwachs	+ 51.500 WE
Wohnungsbedarf insgesamt	94.000 WE
Wohnungsbau in den nach § 34 bebaubaren Gebieten	- 57.500 WE
Notwendige Baurechtschaffung	36.500 WE
Bruttobaulandbedarf für Wohnungsbau ¹	850 ha

„...dass dort innerhalb von **19 Jahren** ca. 57.500 Wohnungen gebaut werden können. Neues Baurecht ist daher **bis 2025** für die benötigten 36.500 Wohnungen zu schaffen. Der daraus resultierende **Flächenbedarf beträgt etwa 850 ha**, für den neues Baurecht durch Bebauungspläne ausgewiesen werden muss. Dem stehen nach derzeitigen Erkenntnisstand **Flächenpotenziale in der Größenordnung von ca. 950 ha gegenüber.**“

„Grundrisse für Bezahlbaren Wohnraum“

Studie DGB und Mieterverein München

25

To Do - Wie kommt München weiter



Der Handlungsdruck ist erkannt und sicherlich besonders hoch. Die Frage ist, was München über die vielfältigen positiven und vorbildlichen Ansätze der vergangenen Jahre und Jahrzehnte hinaus noch tun kann bzw. wo ggf. eine andere Schwerpunktsetzung erfolgen könnte. Die folgenden Thesen sollen Denkanstöße in diese Richtung geben.

München braucht die Kooperation mit der Region!

7.1

Die Stadt München kann aufgrund des begrenzten Flächenpotenzials und wegen der bereits jetzt starken funktionalen und räumlichen Verknüpfungen das Problem des engen Wohnungsmarktes nicht langfristig alleine bekämpfen. Ziel muss es daher sein, perspektivisch einen regionalen Prozess in Gang zu setzen, der (auch) das Thema Wohnen umfasst.

Ähnlich wie in Dortmund und dem Ruhrgebiet könnte ein gemeinsamer Strategieprozess, wie mit dem „Masterplan“ als Start einer später zu vertiefenden Kooperation fungieren. Mittel- bis langfristig ist auch über eine neue regionale Kompetenzverteilung nachzudenken; letztlich haben die Entwicklungen vieler Metropolen in Wachstumsphasen gezeigt, dass dem Problem der Wohnraum- und Infrastrukturversorgung und der Bevölkerung offenbar anders beizukommen ist (vgl. etwa „Groß-Berlin“ in den 1920er Jahren oder auch „Greater London“. In Paris ist letztlich aufgrund der starken Machtbefugnisse der Zentralregierung ein größerer Zusammenschluss von Kommunen in der Île-de-France ausgeblieben). Neuere Ansätze (vgl. Region Hannover, Städteregion Aachen, Region Bonn-Rhein-Sieg/Würth, Planungsverband Stuttgart, Planungsverband Frankfurt am Main) setzen ordnungspolitisch auf unterschiedlichen Ebenen an.

In München könnte mittelfristig der bestehende Planungsverband Funktionen der Wohnraumvorsorgeplanung übernehmen und koordinieren. Voraussetzung ist, dass es auch die Kommunen im Münchner Umland bereit sind, in einen kooperativen Prozess einzusteigen und Verantwortung zu übernehmen. Dies erfordert auch, dass eine neue Kultur des gemeinsamen Agierens gefunden wird. Es gilt, gemeinsam den Standort Region München nachhaltig zu stärken.

Mittel- bis langfristig: Neue regionale Kompetenzverteilung

Kommunen im Münchner Umland in kooperativen Prozess einsteigen und Verantwortung übernehmen

5 Flächenentwicklung in Stabilisierungs-, Schrumpfräumen

26

- 5 Gemeinden
- ca. 16.230 EW
- =15% Lkr. Bayreuth
 - Emtmannsberg
 - Kirchenpingarten
 - Seybothenreuth
 - Speichersdorf
 - Weidenberg

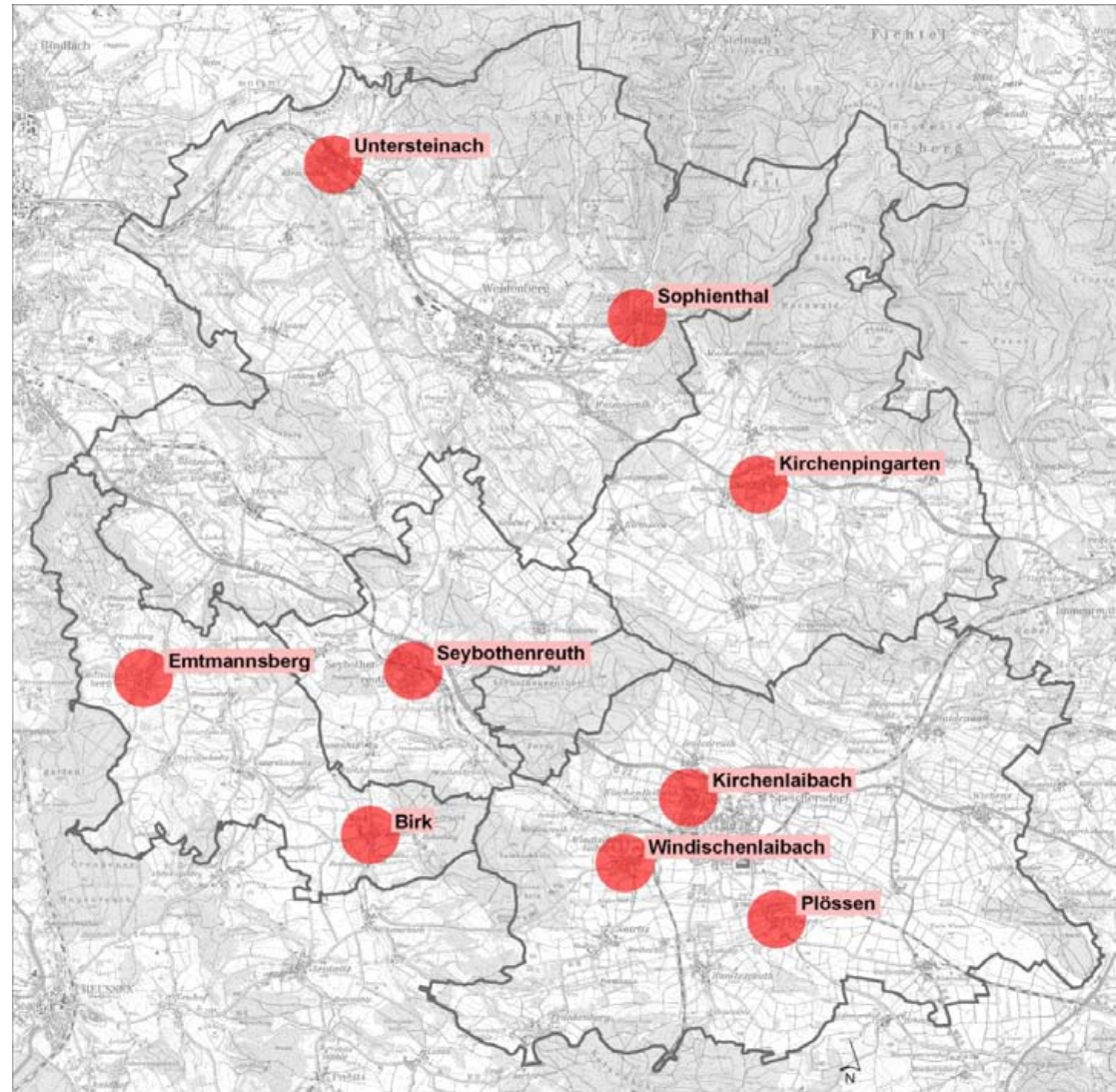


Gebiet: 5 Gemeinden, 9 Ortsteile

27

Projekt aus dem
ILEK Frankenpfalz im
Fichtelgebirge

Windischenlaibach	401 EW
Kirchenlaibach	1.023 EW
Plössen	215 EW
Seybothenreuth	1.010 EW
Untersteinach	419 EW
Sophienthal	244 EW
Emtmannsberg	517 EW
Birk	112 EW
Kirchenpingarten	403 EW

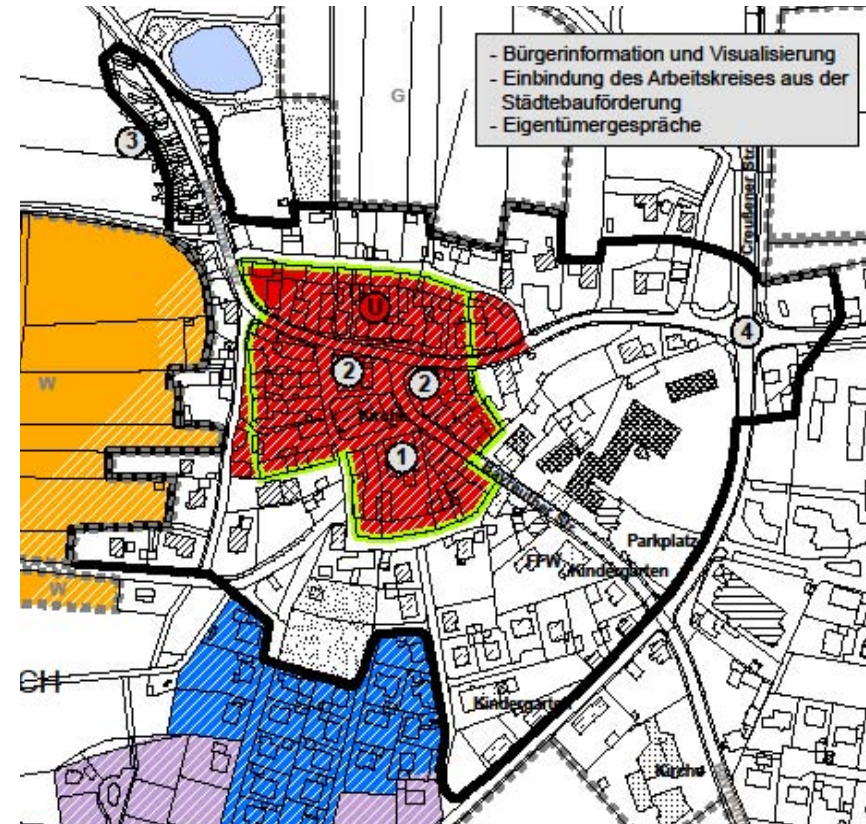


Einzelmaßnahmen

28

Einzelmaßnahmen

- 1 **Gebäude sanieren und umnutzen für Gemeinschaft**
- 2 **Belebung Ortsmitte:**
 - Laden neu nutzen
 - Gaststätte umnutzen
- 3 **Felsenkeller erhalten**
- 4 **Ortseingang umgestalten**



Managementmaßnahmen

29

Managementmaßnahmen



Gebiet mit großen Flächenreserven
Anteil Baulücken > 20%

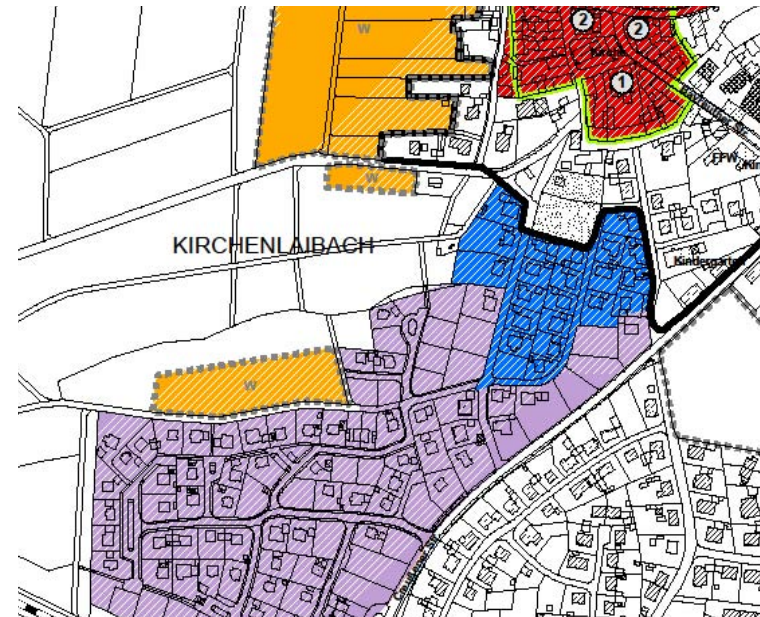
- Flächenmanagement
- Vermarktung von Grundstücken



Gebiet mit mittelfristig großer Veränderung der
Sozialstruktur

**Anteil Wohngebäude mit EW ausschließlich
über 65 Jahre > 20%**

- Management der Gemeindeentwicklung
- Sicherung und Entwicklung einer altersgemischten Bevölkerungsstruktur



Flächenmaßnahmen

30

Flächenmaßnahmen



Dorfumbaugebiet

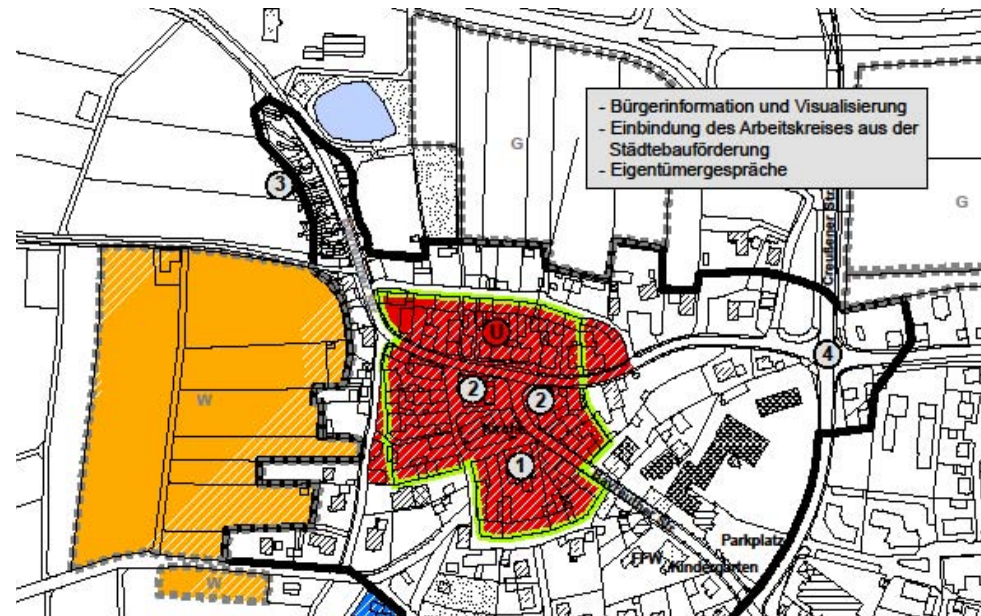
- > 20% untergenutzte Gebäude
- > 20% brachliegende Flächen
- > 20% Gebäude mit EW ausschl. älter als 65 Jahre oder spezielle Problematik

- städtebauliche Umstrukturierung und Bodenordnung nach FlurbG und BauGB
- Maßnahmenschritte auf Ort zugeschnitten



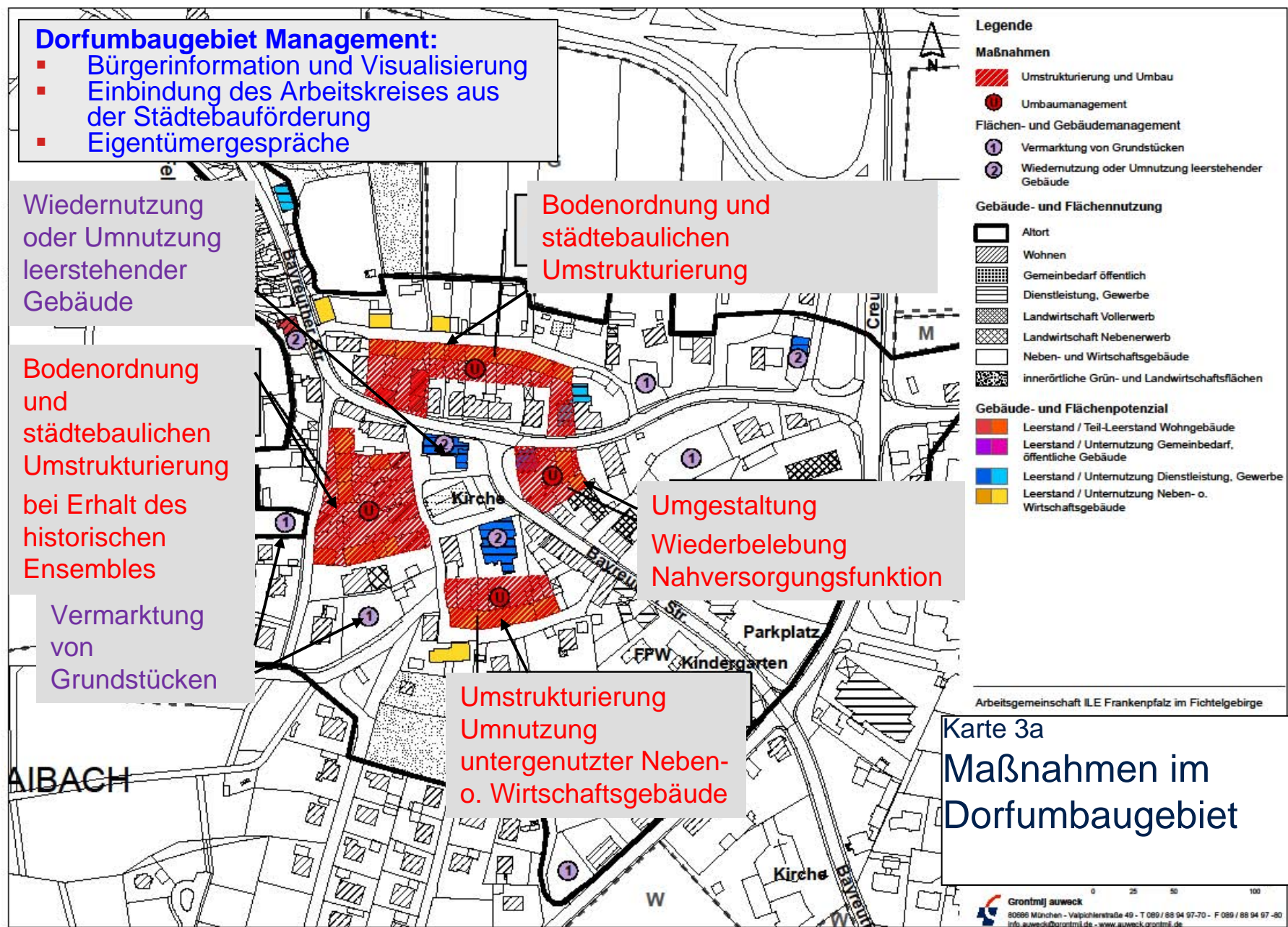
Rücknahme der im FNP festgelegten Nutzung

- Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung



Dorfumbauegebiete

31



Ausrichtung der Dorferneuerung

32

Drei Maßnahmenkategorien:

- Einzelmaßnahmen (wie bisher)
- Flächenmaßnahmen
 - Rücknahme der im FNP festgelegten Nutzungen
 - Dorfumbaugebiete
 - Umstrukturierung
 - Bodenordnung
 - Investorensuche
- Managementmaßnahmen
 - Umbaumanagement im Dorfumbaugebiet
 - Flächen- und Gebäudemanagement zur Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden
 - Management der Ortsentwicklung in Gebieten mit hohem Veränderungspotenzial der Alters- und Sozialstruktur zur Sicherung einer altersgemischten Bevölkerungsstruktur

Thesen

33

- 1. Das Verständnis von Flächenverbrauch ist zu sektoral und muss ganzheitlicher weiter entwickelt werden.**
- 2. Bestimmte Nutzungen, wie die Landnutzung für erneuerbare Energien müssen eine neue gesellschaftliche Inwertsetzung erhalten.**
- 3. Dem Schutzgut Bodenfruchtbarkeit ist bei der Definition von Eingriffen eine größere Bedeutung zuzumessen.**

Thesen

34

4. Die verschiedenen gesellschaftlichen Nutzungsansprüche und die Sicherung der Grundfunktionen müssen durch ein ganzheitliches Landmanagement abgestimmt werden.

Thesen

35

5. Insbesondere in Wachstumsgebieten kann eine nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nur in interkommunaler Kooperation erfolgreich sein.

6. Interkommunales Handeln kann durch Stärkung der regionalen Planungsinstrumente und durch eine gezielte Anreizpolitik auch mit Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit erfolgen.

7. In Stabilisierungs- und Schrumpfungsräumen kommt dem Dorfumbau und weniger Einzelinvestitionen eine zentrale Bedeutung zu.

9. Der Umstrukturierung von Gebieten mit Flächenmanagement, Landzwischenenerwerb und Neustrukturierung kommt eine große Bedeutung zu. Ein längjähriges Umbaumanagement ist dazu erforderlich. Kleinen Gemeinden muss dies ermöglicht werden.

9. Die Planungs- und Förderinstrumente der Dorferneuerung und der Städtebauförderung sind aufeinander abzustimmen und auf die neuen Anforderungen auszurichten.

What about vertical farming?

