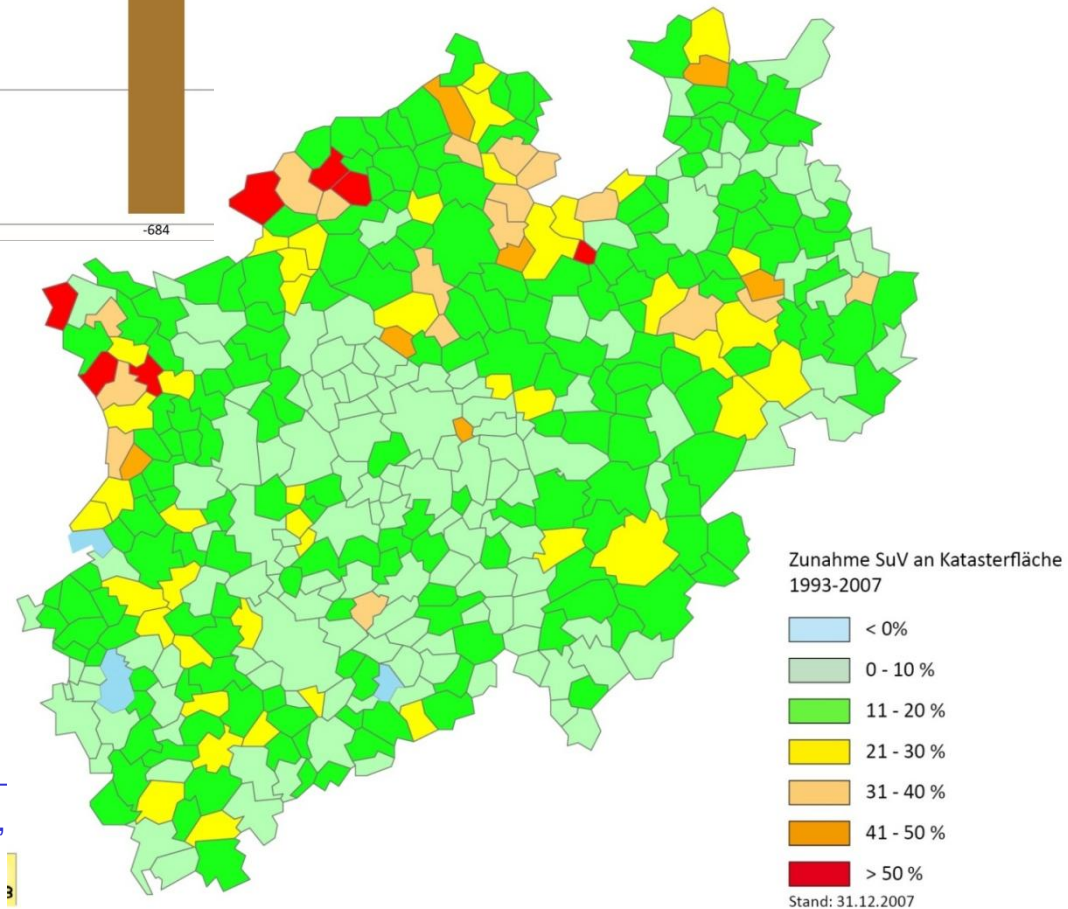
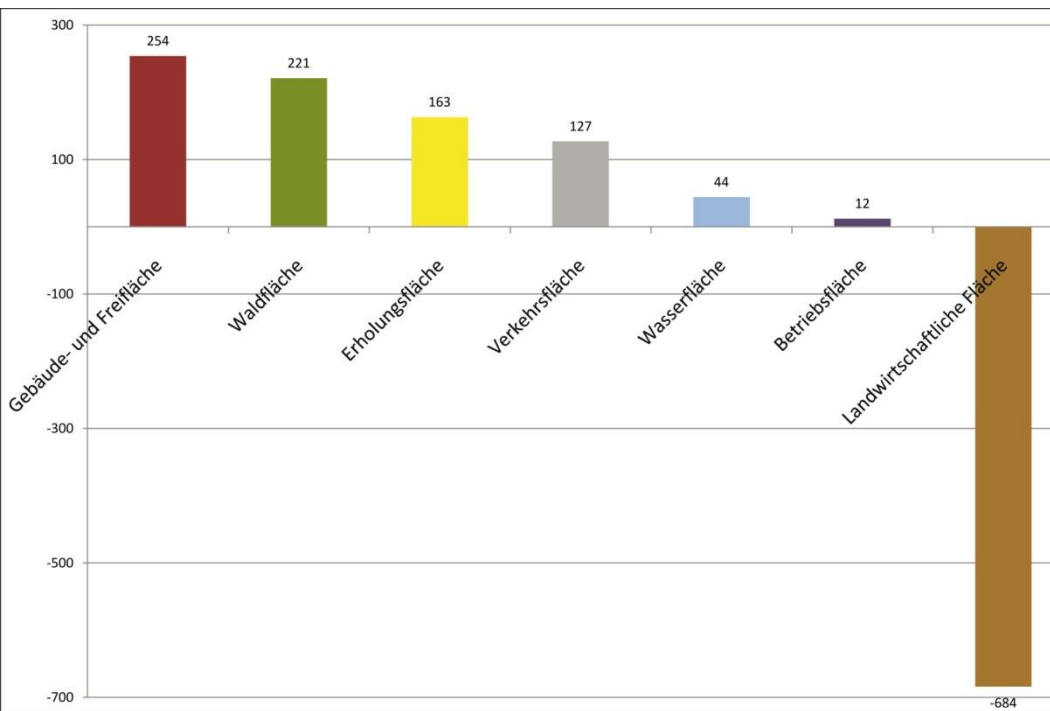
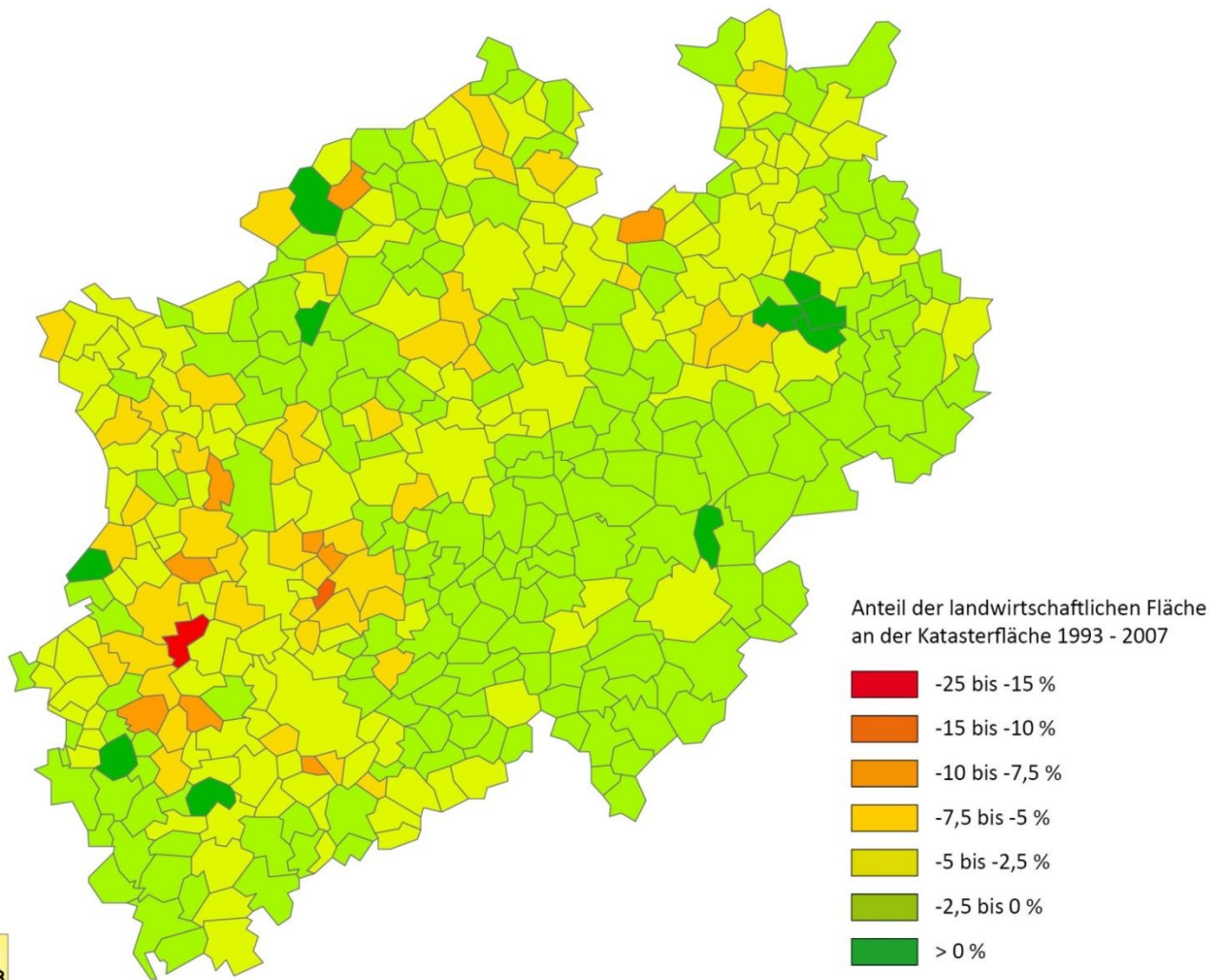


**Bedeutung von Raumplanung und Bodenordnung in
Ballungsrandgebieten als Instrumente zur Steuerung und
Verringerung der Umwidmung von landwirtschaftlich
genutzten Flächen**

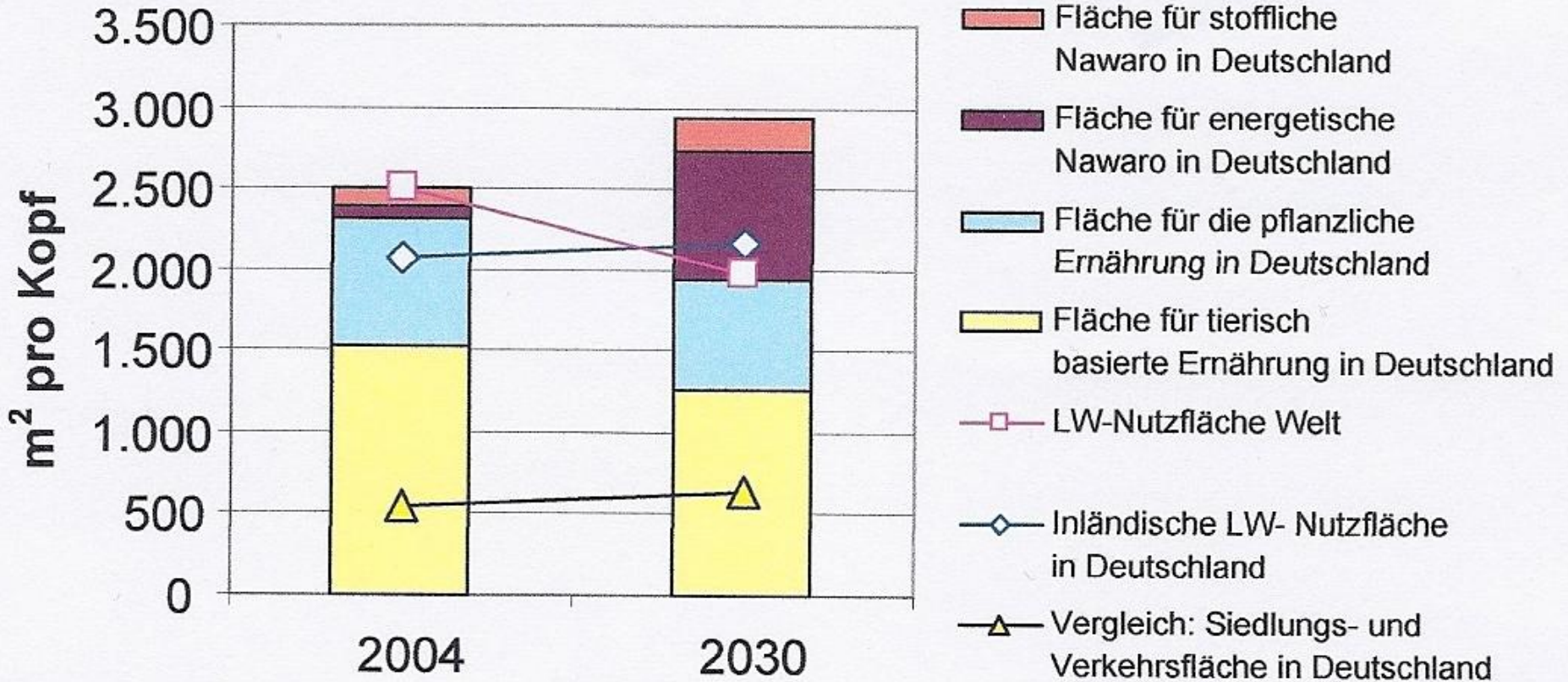
Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 1993-2007



Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche



Flächenbedarf für Nahrungsmittel und Energie



Bereits 2004: Flächenbedarf **400 m²/E** höher als verfügbare Fläche in Deutschland

Quelle: Wuppertal Institut; Fraunhofer Institut 2010

Was beeinflusst die Flächeninanspruchnahme?

Ökonomie	Haushaltsdefizit	1993-2007	gemeinescharf
	Lohn- und Einkommensteuerstatistik	1992, 1995, 1998, 2001, 2004	gemeinescharf
	Arbeitsplatzdynamik (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)	1993-2007	gemeinescharf
	Entwicklung der Baulandpreise	Kaufwerttabellen (Fläche, Preise, Fälle)	kreisscharf
Demografie	Anzahl der Haushalte	1993-2007	gemeinescharf über HHMQV
	Haushaltsgröße	1993-2007	gemeinescharf über HHMQV
	Pendlerbilanz	2001-2007	gemeinescharf
	Wanderungsbilanz nach Altersgruppen	1993-2007	gemeinescharf
Siedlungsstruktur	Entfernung zu Mittelzentren/Oberzentren/Autobahnen		gemeinescharf
	Anzahl Ortsteile (Recherche)		gemeinescharf
	durchschn. Siedlungsdichte (Ew./SuV-Fläche)	1993-2007	gemeinescharf
	Wohnungsmix aus der Wohngebäudestatistik	1993-2007	gemeinescharf
	Baugenehmigungen, Baufertigstellungen	1993-2007	gemeinescharf
	Unzerschnittenheit der Landschaft	Aug 06	gemeinescharf
Natur Landschaft	Schutzgebietsausweisungen	Dez 08	gemeinescharf
	landschaftliche Attraktivität	Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in NRW, Cluster 0,1,2,3; Nov 07	gemeinescharf
sonstige	ILS-Typ		gemeinescharf

Gemeindetypisierung

396 Gemeinden NRW in sechs Typen:

- 30 Kommunen der Ballungskerne,
- 75 Kommunen der Ballungsrandzone,
- 69 Kommunen des sog. Zweiten Ringes,
- 17 Mittelstädte,
- 143 Kommunen ländlicher Räume mit Verdichtungsansätzen sowie
- 62 Kommunen ländlicher Räume mit geringer Dichte.

Statistische Analyse der Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV)

$$SuV = 13,179 + 0,001 * AusP - 0,247 * km_BAB + 0,002 * HH_3$$

mit

R^2 = 0,688

SuV = Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Katasterfläche [%]

AusP = Anzahl der Auspendler

km_BAB = Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt [km]

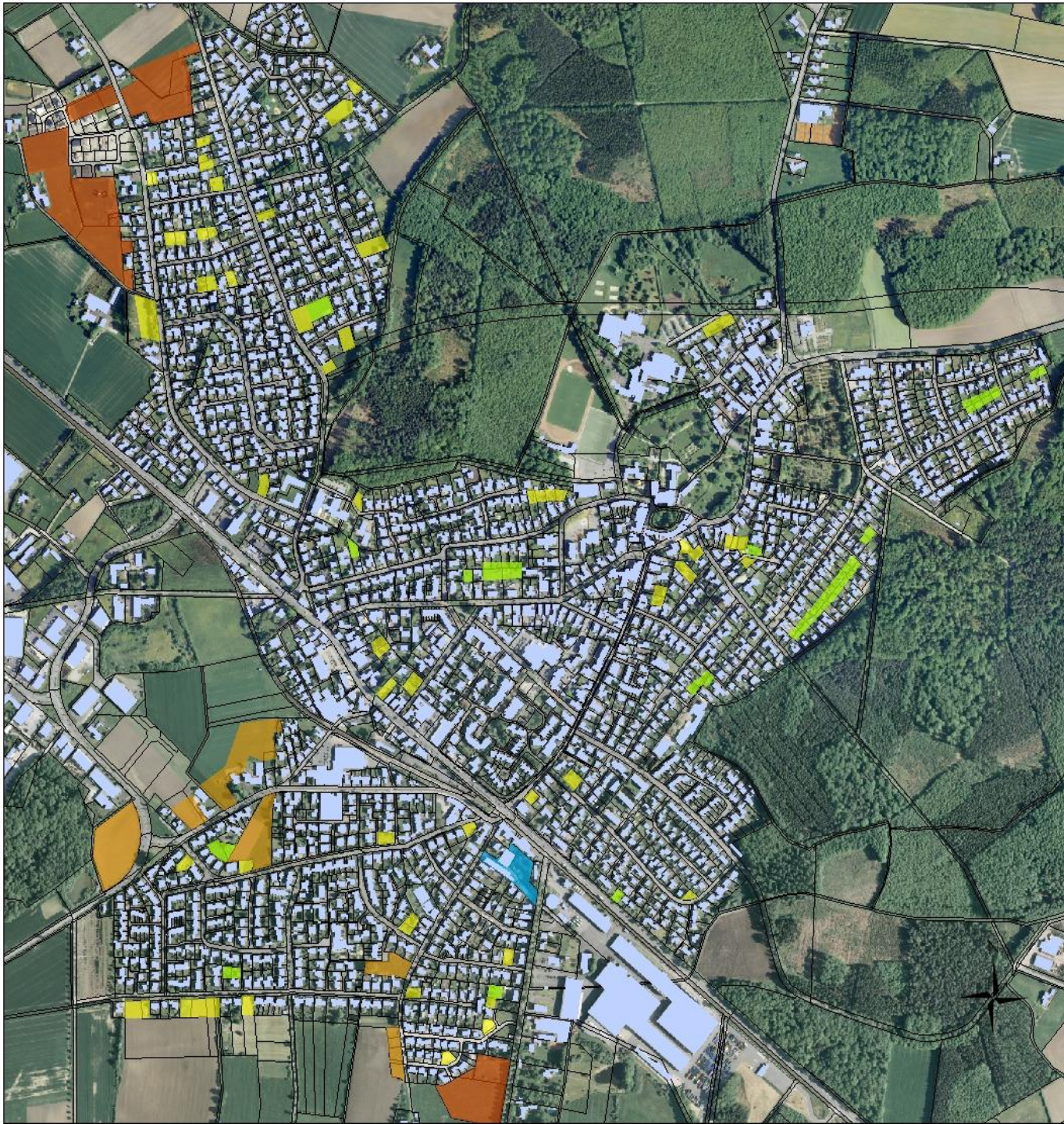
HH_3 = Anzahl der Dreipersonenhaushalte

Instrumente für die Steuerung der Flächen-nutzung

Rechtsgrundlagen (Ordnungsrecht)	<ul style="list-style-type: none"> • Raumordnungsgesetz (ROG) • Baugesetzbuch (BauGB) • Bodenschutzgesetze (BBodSchG/Landesbodenschutzgesetze) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) • Europäische Vogelschutz- und FFH-Richtlinie • Landesplanungsgesetz (LplG) • Landesbauordnung (LBO)
Ordnungspolitische Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan (LEP) • Landschaftsplan • Regionalplan • Flächennutzungsplan • Bebauungsplan • Fachpläne
Steuern und Abgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuer und Flächennutzungssteuer • Grunderwerbssteuer • Versiegelungsabgabe • Neuerschließungsabgabe • Baulandausweisungsumlage • Naturschutz-Sonderabgabe
Subventionen und Transfers	<ul style="list-style-type: none"> • Regional- und Strukturförderung • Städtebauförderung • Wohnraumförderung • Eigenheimförderung • Zweckgebundene Finanzausweisung im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs • Risiko-Altlastenfonds bei Wiedernutzung von Brachen • Zertifikate (handelbare Rechte)
Zertifikate (handelbare Rechte)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenausweisungszertifikate • Flächennutzungsrechte • Versiegelungsrechte
Partizipative und kooperative Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale-Agenda-Prozesse • Runde Tische • Freiwillige Selbstverpflichtung • Städtenetze, Regionalkonferenzen • Interkommunale Gewerbegebiete • Gewerbeflächenpools
Informationsinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Umwelterziehung • Aus- und Fortbildung • Informations-, Aufklärungskampagnen, Appelle • Leitfäden, Arbeitshilfen • Modellprojekte, Vorbildfunktionen • Baulückenkataster
Flächenmanagement und Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Flurbereinigung nach FlurbG • Baulandumlegung nach BauGB • Konsensuale Bodenordnungsverfahren

1. Innenentwicklung fördern - eine strategische Aufgabe

- **Steuerungsbedarf:** kumulierende Problemlagen in den Ortskernen erfordern verstärkte städtebauliche Steuerung der Entwicklung und Grundstücksnutzung; Sensibilität für Innenentwicklung stärken
- **Informationsgrundlagen verbessern:** Pflicht zur Führung von Baulandpotenzialkataster (Brachen, Baulücken, Leerstandspotenziale)
- konsequente **Bedarfsprüfung** bei kommunalen Ausweisungswünschen
- verstärkte Anreize zur Mobilisierung von Brachflächen und sonstiger Innenentwicklungspotenziale
- Einführung einer "**bestandsorientierten Eigenentwicklung**" (d.h. ohne Recht auf Baulandausweisung)
- **Wirtschaftlichkeit:** Ermittlung der Kosten und Folgekosten der Siedlungsentwicklung
- **Strategisches Flächenmanagement:** Abstimmung der Flächenpotenziale in der Region; Entwicklung der innerörtlichen Potenziale durch Neuordnung kleinteiliger Grundstücksstrukturen,



Legende:


-  Baulücken
-  Brach- und Konversionsflächen
-  Nachverdichtung
-  Wohnbaulandreserven
-  Bauerwartungsland
-  Rohbauland
-  Gebäudebestand

0 70 140 210 280
Meter

Wohnbaulandbedarfsermittlung Herzebrock-Clarholz

Karte 4a:
Potenziale der Innenentwicklung
und Wohnbaulandreserven
Gemeindeteil: Herzebrock

Datengrundlagen:
ALK Herzebrock-Clarholz; Stand 20.05.2009
Luftbilder 2008

 Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Bonn, Oktober 2009


Leerstandsrisiko

Legende:

 - Leerstandsrisiko -
jüngster Bewohner über 70 Jahre

 - aktueller Leerstand -
keine gemeldeten Personen

Leerstand & Leerstandsrisiko
in Prozent je Quartier

 0 - 5 %

 5 - 15 %

 15 - 25 %

 25 - 36 %

 Bestimmung des aktuellen
Leerstands nicht möglich

 Gebäudebestand

 Bahntrasse

0 50 100 200 300 400
Meter

Wohnbaulandbedarfsermittlung Herzebrock-Clarholz

aktueller Leerstand und
Leerstandsrisiko

Gemeindeteil: Herzebrock

Datengrundlagen:
Auszug aus dem Melderegister; Stand 22.06.2009
ALK Herzebrock-Clarholz; Stand 20.05.2009



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Bonn, Oktober 2009

B-Plan der Innenentwicklung und Umlegung



Stadt Emsdetten, B-Plan Nr. 31 A „Herzbach / Dreihuesweg“
B-Plan der Innenentwicklung § 13 a BauGB



Kooperative Strategien

Freiwillige Umlegung

- Dauer 14 Monate
- ca. 1.000 Arbeitsstunden Beratung und Moderation
- von 45 betroffenen Eigentümern beteiligten sich ca. 30 regelmäßig an den Gesprächen
- trotz 15 Gesprächsrunden in unterschiedlichen Konstellationen und über 30 Einzelgespräche konnte nicht in allen Punkten Einvernehmen erzielt werden
- nicht alle städtebaulich wünschenswerten Ziele ließen sich erreichen: Fußwege alternative Haustypen und Wohnformen
- 14.526 m² max. 27 Grundstücke
Durchschnittsgröße 538 m²
- Rechtsverbindlichkeit B-Plan 2008



Bebauungsplan der
Innenentwicklung Emsdetten

Umlegung in der Stadtsanierung

- Verlagerung von zwei Gewerbebetrieben
- Gebäudeabbruch zur Erschließung Innenbereich
- Tiefgarage mit 30 St und Gemeinschaftsfläche für Eigentümer im Eigentum der Stadt
- KiTa mit Außenspielfläche
- Herstellung und Unterhaltung, Kostentragung durch Stadt
- Umlegung im 34er Gebiet und auf Basis städtebaulicher Rahmenplanung
- 17 Regelungen nach § 76 BauGB



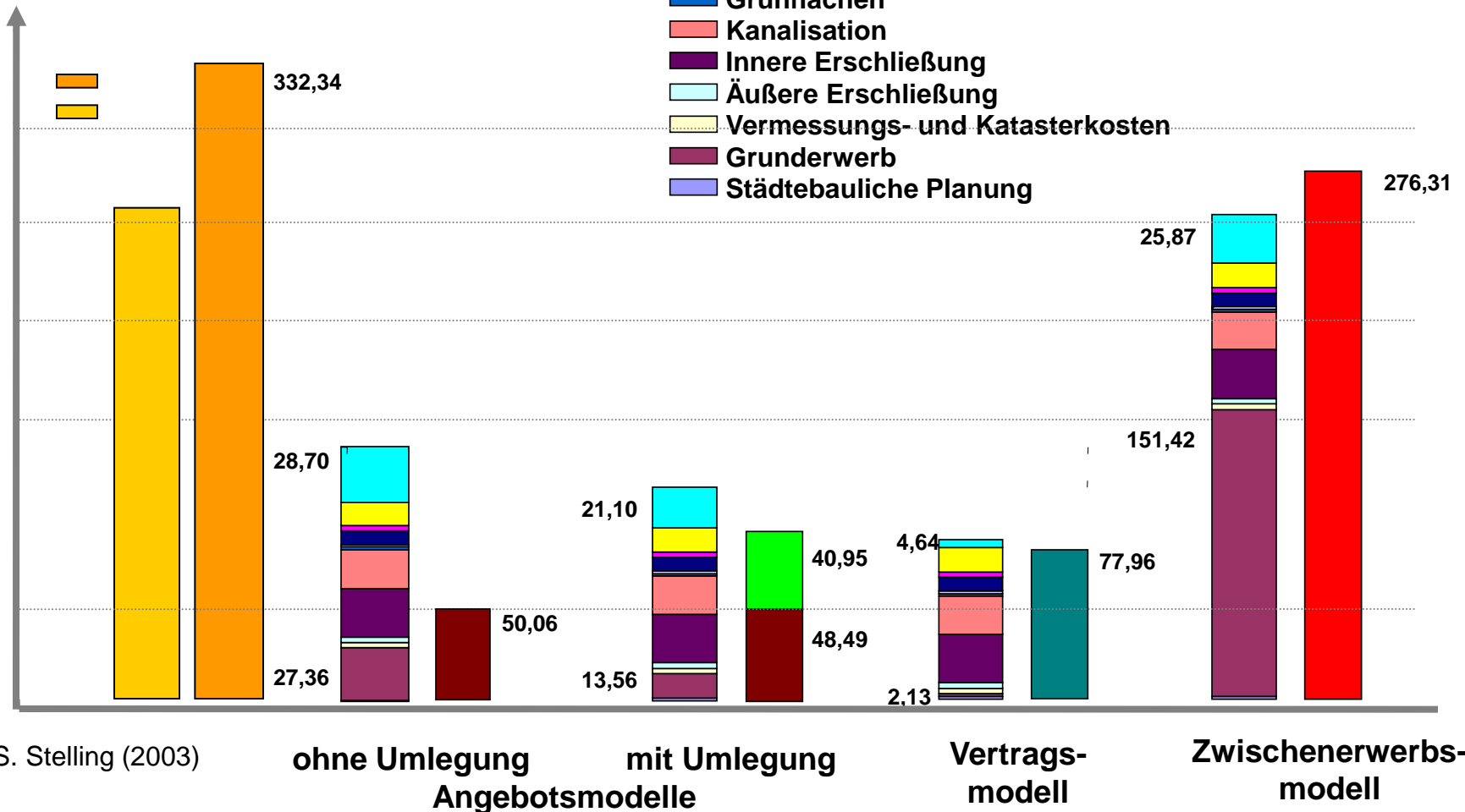
Quelle: G. Stahr (2006): Vereinfachte Umlegung im Stadtumbau. In: fub

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme



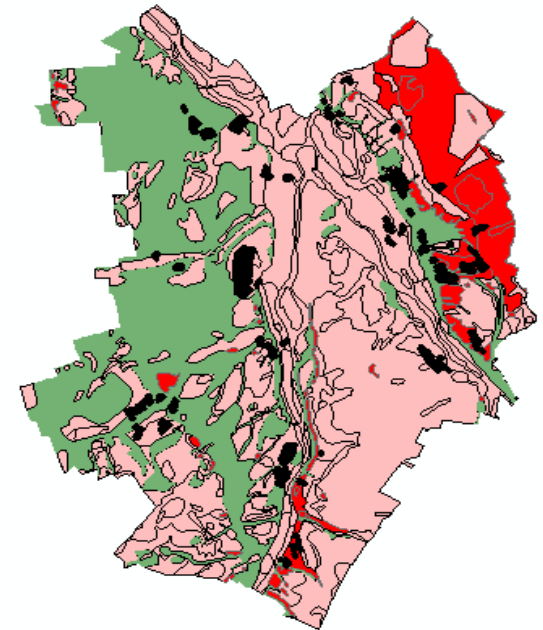
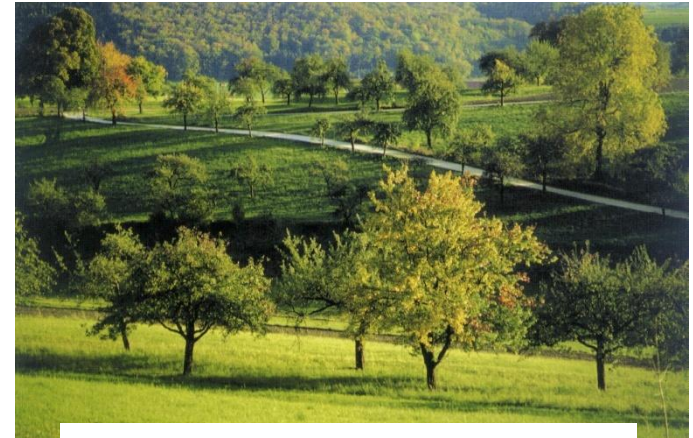
Fabrikgelände der ehemaligen
Spinnerei und Weberei Pfersee
in Augsburg, 5,8 ha

Brachflächenumnutzung Lister Plantage, Hannover



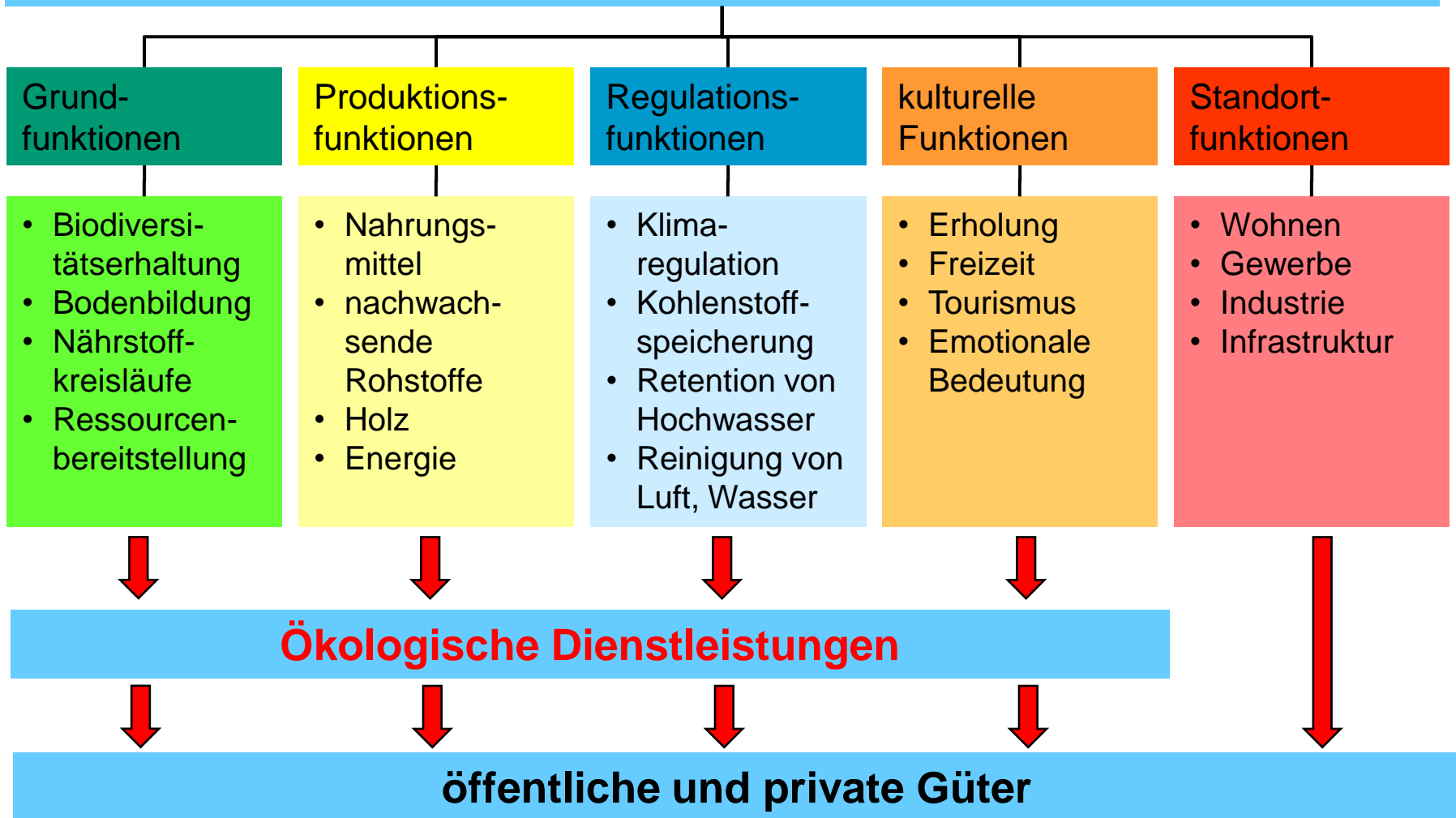
2. Freiraum schützen und durch Inwertsetzung sichern

- Flächenhafte Bewertung der Funktionen der Landnutzung
- Vorranggebiete zum Schutz des Freiraums und von Kulturlandschaften
- Wertvolle Böden und Flächen für die Landwirtschaft durch Regionalplanung sichern
- Mehr Transparenz und Kostenwahrheit in der Baulandentwicklung bei Kommunen und privaten Haushalten über Folgekosteneffekte der Flächeninanspruchnahme einfordern
- Verursachergerechte Kostenzuordnung bei städtebaulichen Entwicklungen
- Konsequente Anwendung der Bodenordnungsinstrumente (Baulandumlegung, Flurbereinigung etc.)

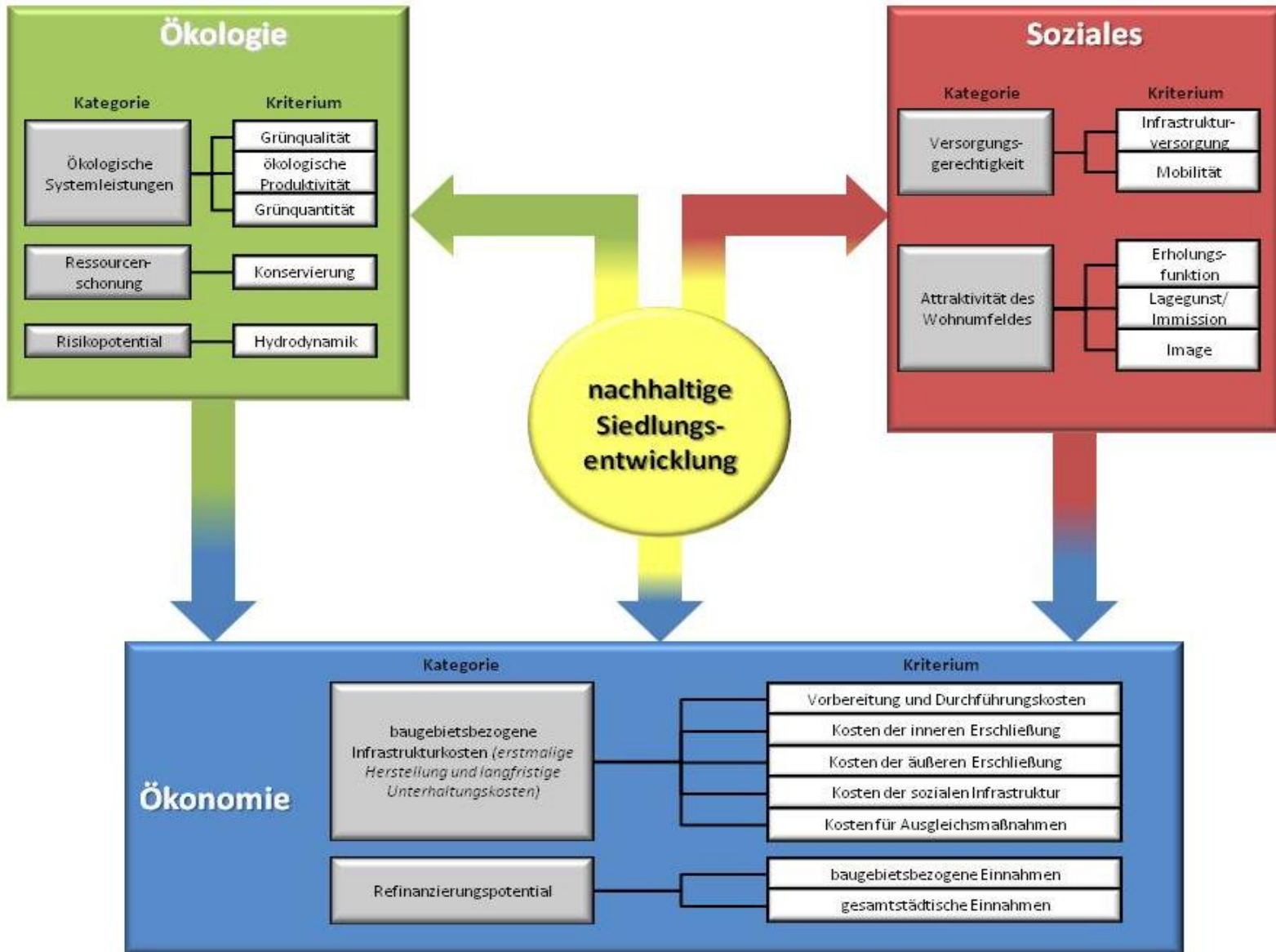


Ökologische Effekte

Multifunktionalität der Landnutzung

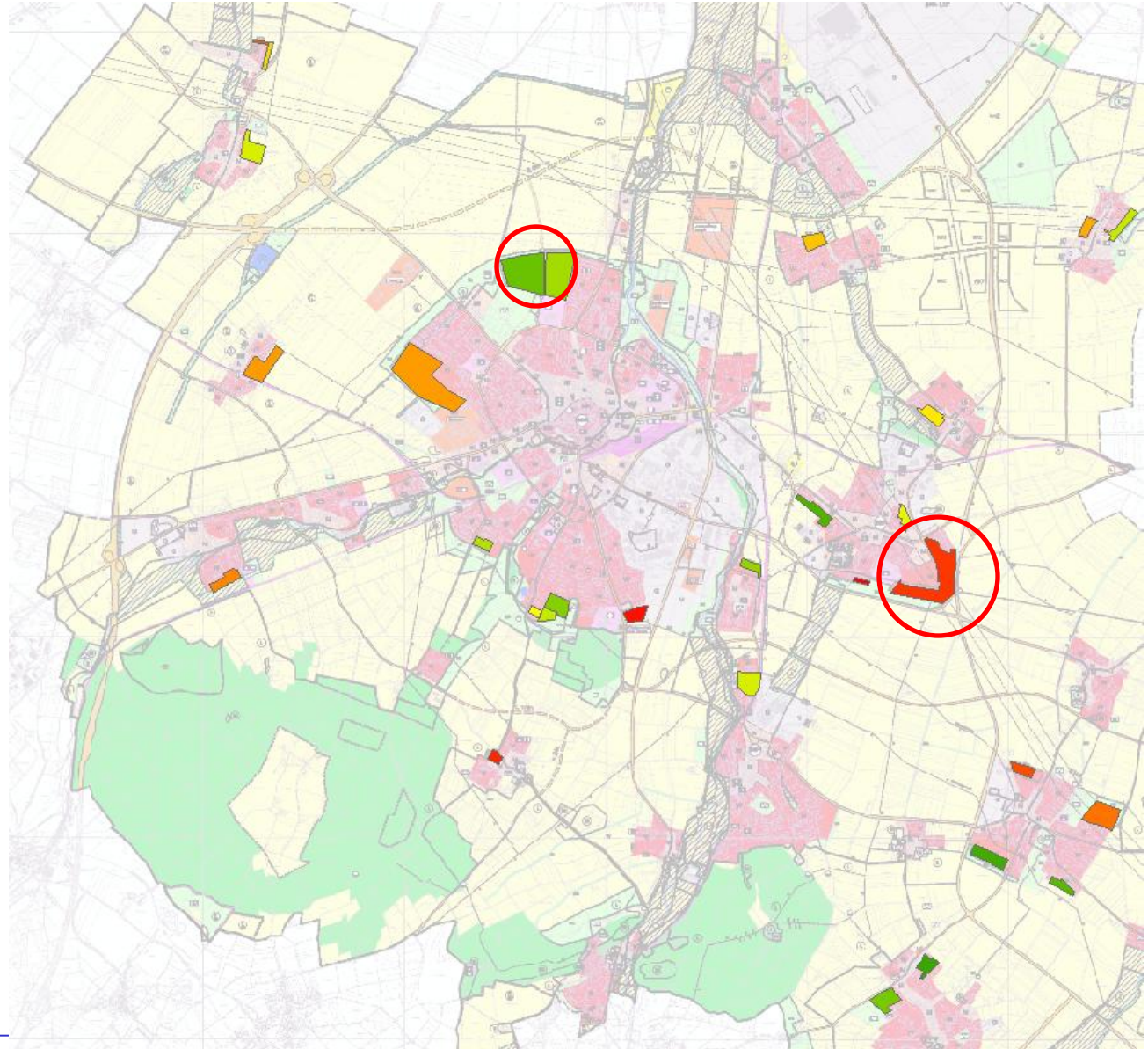


Bewertungsrahmen: Flächen Intelligent Nutzen FIN.30



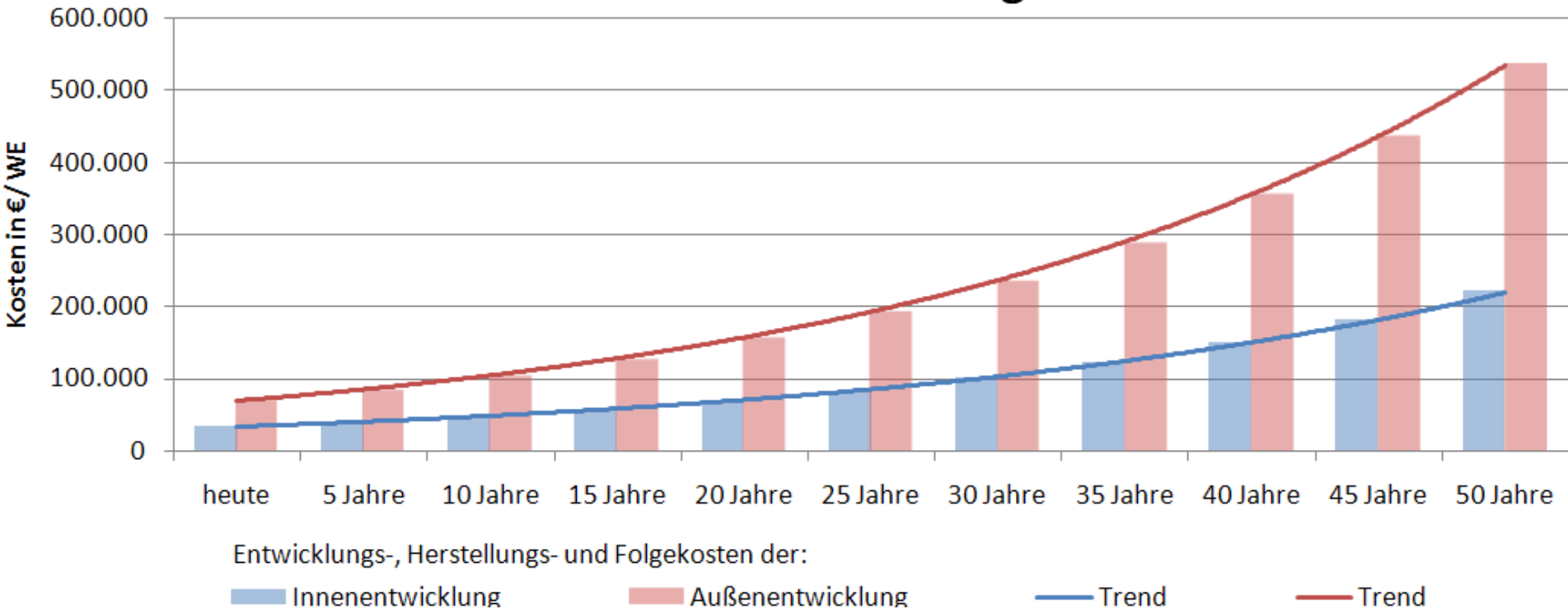
Rangliste Baulandpotenziale – Beispiel Euskirchen

- Multikriterieller Bewertungsrahmen
- Bewertung jeder Potenzialfläche mit dem FIN.30-Bewertungsrahmen
- Gewichtung der Indikatoren nach kommunalen Vorgaben
- Gewichtung der Dimensionen
- Erstellen einer Rangliste



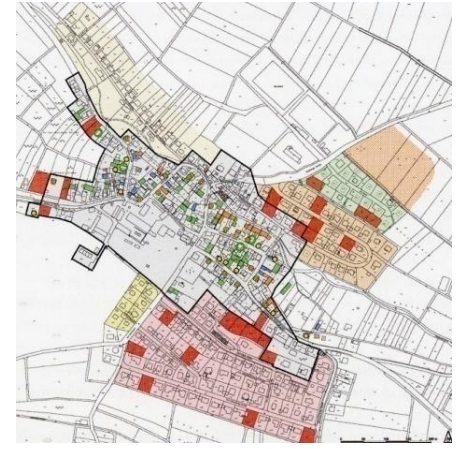
Ökonomische Folgen der Siedlungsentwicklung

Vergleich von Siedlungs- und Infrastrukturkosten der Innen- und Außenentwicklung in Essen



Berechnungen Frielinghaus 2009

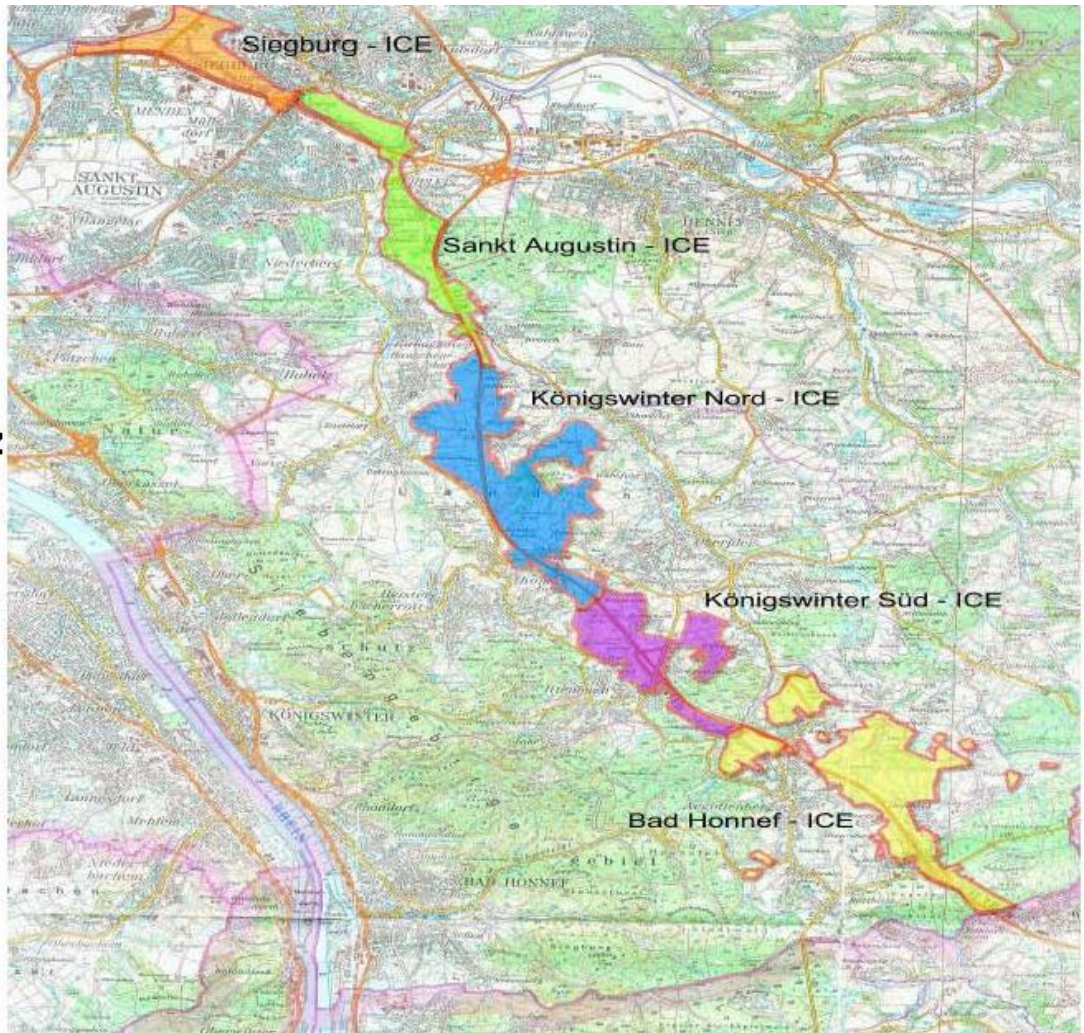
3. Flächen intelligent nutzen – Effizienz und Effektivität verbessern



- Quantitative und qualitative Bewertung potenzieller Siedlungsflächen Durchsetzung von Mindestdichten durch die Regionalplanung
- Verpflichtung zur Strategie Innenentwicklung und zur Mobilisierung von Baurechten
- Interkommunale Kooperation beim Flächenmanagement fördern
- Ökonomische Anreize für kosten- und flächensparendes Bauen
- Flurbereinigung als Regelinstrument für flächenintensive Infrastruktur-, Siedlungs- und Naturschutzmaßnahmen.
- Festsetzung von Gebieten für gewerbliche landwirtschaftliche Gebäude durch den Bebauungsplan
- Ausweisung von Grenzwerten für Immissionen durch den Flächennutzungsplan

ICE-Trasse Köln-Frankfurt a.M.

- Dicht besiedelter Raum
- Hochwertige Böden
- Vermeidung einer Enteignung
- Ankauf nach § 52 FlurbG
- Planfeststellung nach AEG: Integration von
 - Kompensationsflächen
 - Änderung des Wegenetzes
- Verwirklichung: 5 Verfahren nach § 87 FlurbG
- Gebiet: 1.830 ha
- 896 Teilnehmer



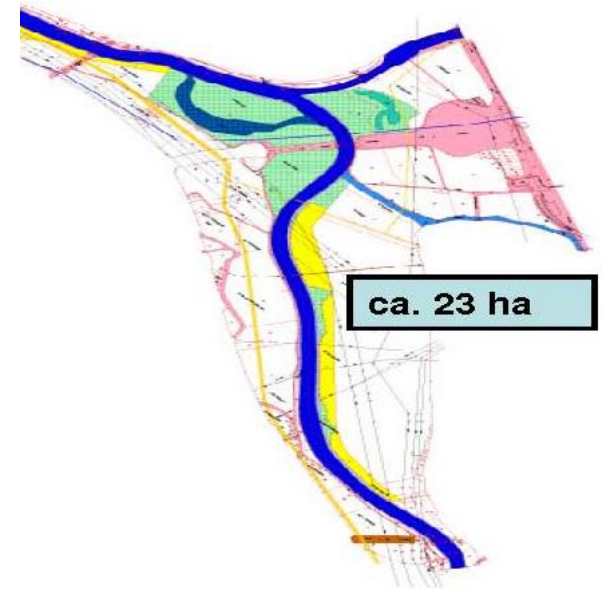
ICE-Trasse Köln-Frankfurt a.M.

Flächenbedarf

- Trasse, Wege, Nebenanlagen: 85 ha
- Kompensationsflächen: 341 ha
- Gesamt: 426 ha

Wirkungen

- relativ starke allgemeine Betroffenheit durch Flächenentzug
- Existenzgefährdung einzelner Betriebe
- Umsiedlungserfordernis von 3 Betrieben
- wahrscheinlich erheblicher Verlust von Flächen mittlerer und hoher Ertragsleistung durch Kompensationsflächen
- geringe Bereitschaft zum Flächenverkauf oder Flächenaufgabe, stattdessen großer Aufstockungsbedarf wegen geringer Betriebsgrößen
- fehlende Hofaufgabebereitschaft

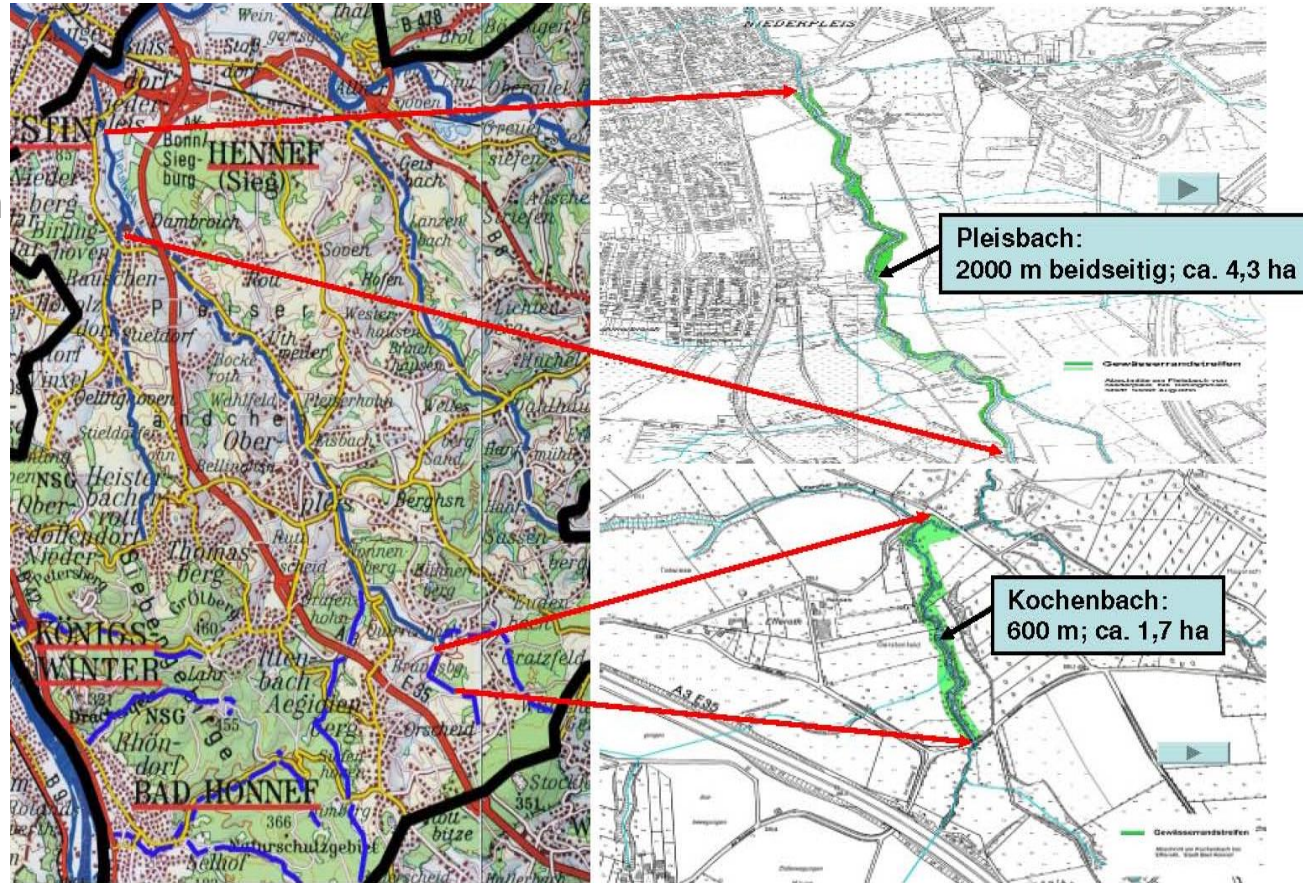


Kompensation in Siegaue

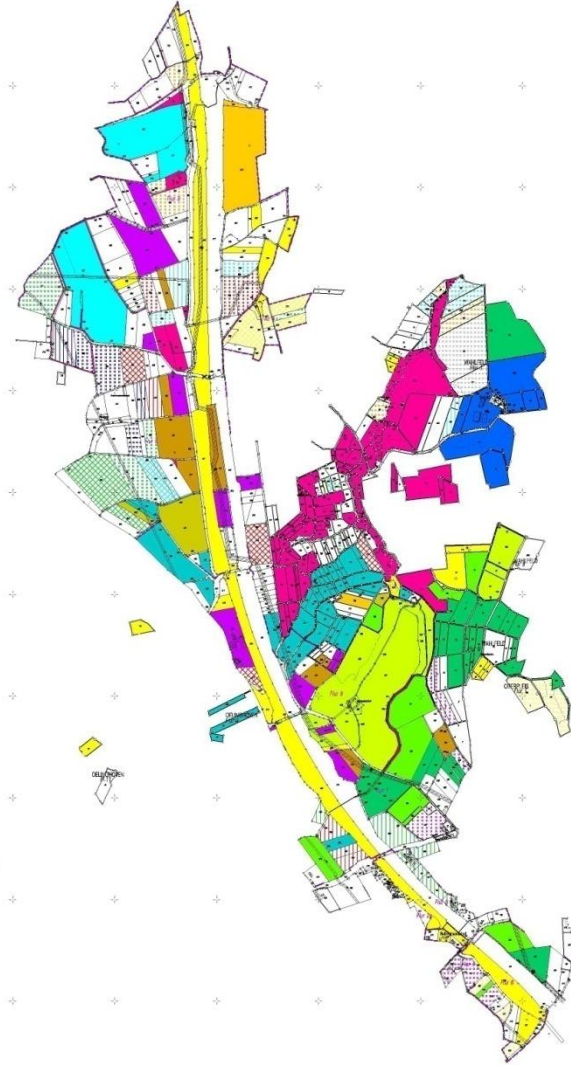
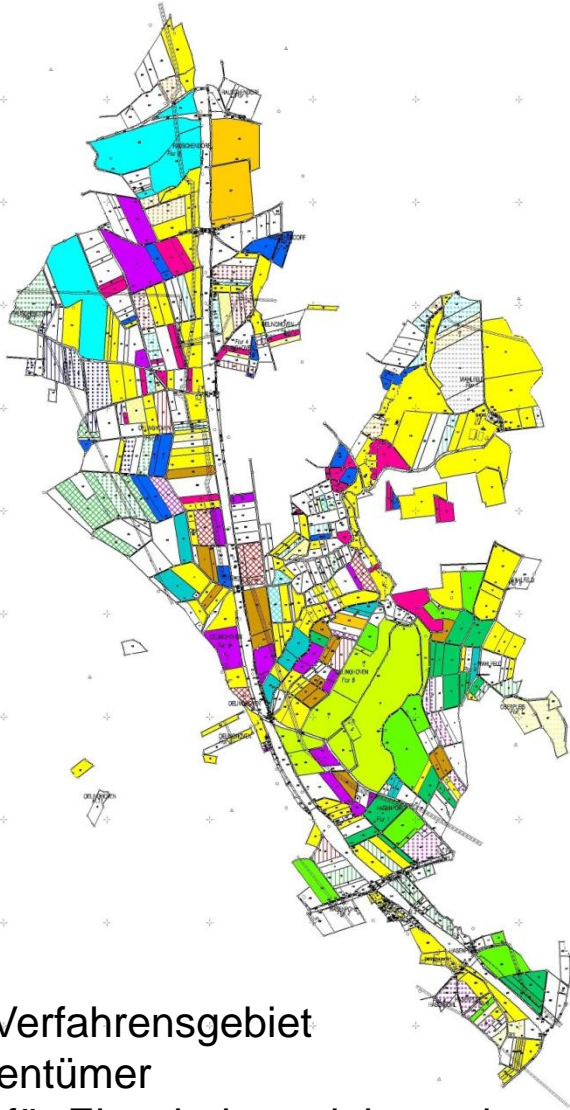
Kompensationsmaßnahmen ICE-Strecke

Flächenpool für
Kompensation:

- 119 ha
Kompensationsflächen
an Gewässern
- 14 ha für sonstige
Vorhaben Dritter



ICE-Trasse Köln-Frankfurt a.M.



511 ha Verfahrensgebiet
233 Eigentümer
99,1 ha für Eisenbahnprojekt und
Nebenanlagen

Verfahren „Königswinter-Nord“

Vorteile Bodenordnung

- Optimierung der Planung durch Integration der Bodenordnung
- Ausgleich von planungsbedingten Nachteilen und Problemen
- Minimierung der Freirauminanspruchnahme (Verlängerung des Siegtunnels um 1.000 m, Reduzierung des Kompensationsflächenbedarfs um 86 ha)
- Integrale Berücksichtigung aller Flächenansprüche
- Vermeidung von Zerschneidungsschäden und Restflächen
- aus naturschutzfachlicher Sicht Bereitstellung der Flächen an optimalen Standorten
- Vermeidung bzw. Auflösung von Nutzungskonflikten



Steuerung von Standorten der Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich durch Bauleitplanung

- **F-Plan:** Ausweisung von Standorten gewerblicher Tierhaltungsbetriebe nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB.
Rechtsprechung entwickelte Anforderung, wonach bei Planungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Windenergie nach Art und Maß bestimmte Möglichkeiten belassen werden müssen BVerwG, BVerwGE 117,287; BVerwGE 122,117.



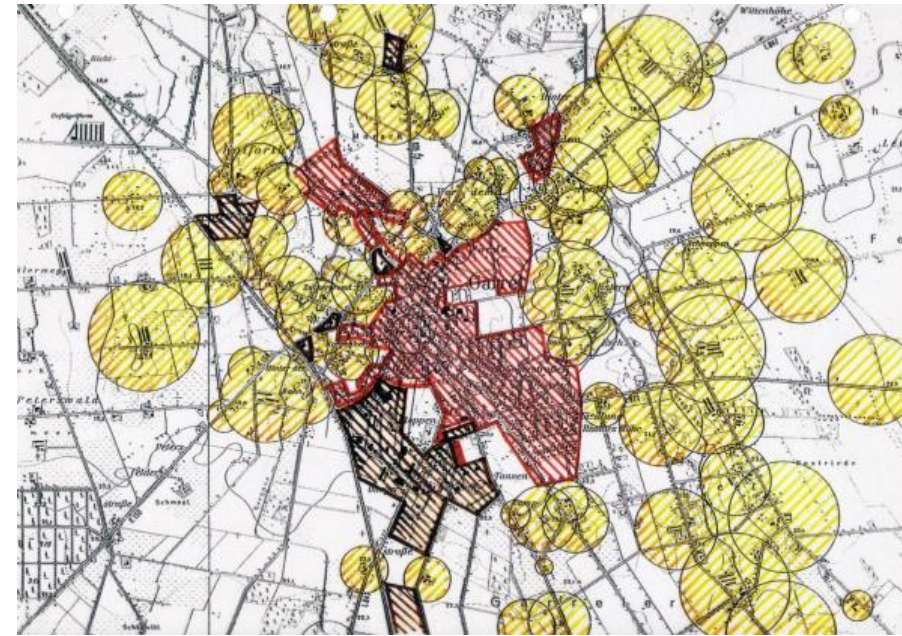
Steuerung von Standorten der Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich durch Bauleitplanung

B-Plan: Überplanung des Außenbereichs einer Gemeinde

- SO für die landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung i.S. des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
- GI § 9 BauNVO

Wirkung für Freiraum

- Derartige Festsetzungen für Tierhaltung können zum Ausschluss der privilegierten Zulässigkeit von gewerbliche Tierhaltungsbetriebe im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB führen;
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen;



Herausforderungen zur quantitativen und qualitativen Steuerung der Flächennutzung

1. Monitoring

- Informationsgrundlagen verbessern
- Flächen- und Kostentransparenz
- Wie aussagefähig sind die Statistiken?

2. Mengensteuerung

- Handelbare Flächenzertifikate
- Zielvorgaben durch überörtliche Planung
- Ökonomische Anreize und Umlageverfahren
- Wie reagiert der Bodenmarkt?

3. Räumliche Steuerung

- Allokation: Regionalplanung und Bauleitplanung, Fachplanung
- Flächen- und Baurechtsmobilisierung stärken: Flächenmanagement und Bodenordnung, Flächenkreislaufwirtschaft
- Wie werden die Instrumente in der Praxis gehandhabt?

4. Qualitative Steuerung

- Multifunktionale Nutzung
- Optimierung der ökologischen Dienstleistungen
- Qualitative Aufwertung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne
- Wo liegen die Grenzen der baulichen Verdichtung?

Fazit

- Erhöhung der **Transparenz** und **Rationalität** der regionalen und kommunalen Entscheidungsprozesse für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und für den Freiraumschutz
- Zur **Kommunikation** von Flächenentscheidungen ist ein **nachvollziehbares** Bewertungsmodell in der Planungspraxis erforderlich
- Förderung einer maßvollen und für die Inanspruchnahme der Ressource Boden adäquaten Dichte, und zugleich **qualitative Betrachtung** der in Anspruch genommenen Ressourcen und Schutzgüter.
- Voraussetzung für die effiziente **Steuerung** der Siedlungsentwicklung: Marktorientierte Instrumente: Umlageverfahren mit Innenentwicklungsabgabe und ökonomischen Anreizen für die Innenentwicklung .