

## Flächenverbrauch reduzieren - Eine kommunale Verantwortung –

info@bund-sh.de  
bund-sh.de

6. Dezember 2021

Liebe Gemeindevertreter\*innen,

in unserem Bundesland geht die Artenvielfalt zurück - Der enorme Flächenverbrauch trägt mit dazu bei.

Wohnungsbau, Gewerbeansiedlungen und der Ausbau der Straßeninfrastruktur verschlingen viele freie Flächen, die der Natur oder der Landwirtschaft entzogen werden. Kompensationen sind kein Ersatz, da verbaute und versiegelte Fläche nicht an anderer Stelle neu geschaffen werden kann.

Der Flächenverbrauch in Schleswig-Holstein ist mit über 3 Hektar am Tag (über 4 Fußballfelder) riesig und muss gestoppt werden. Die Landesregierung hat den Flächenverbrauch auf maximal 1,3 ha pro Tag festgeschrieben. Das allein reicht nicht, es muss auch umgesetzt werden.

Mit dem Klimawandel gehen insbesondere Starkregenereignisse einher, die zu einer enormen Belastung für die kommunalen Abwassersysteme führen. Jeder Quadratmeter mehr an Versiegelung verstärkt das Problem.

Sie als Mitglieder in Gemeindevertretungen sollten nicht darauf warten, dass sich die rechtlichen Vorgaben ändern. Obwohl viele von Ihnen ehrenamtlich tätig sind, haben Sie mit der Hoheit über die Bauleitplanung in ihrer Gemeinde den entscheidenden Einfluss, den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu reduzieren.

Wir möchten Ihnen einige Idee und Beispiele vermitteln, wie Sie den Flächenverbrauch reduzieren könnten. Haben Sie den Mut für intelligente und attraktive Lösungen, um den Flächenverbrauch Einhalt zu bieten.

Gute Vorbereitung und vernünftige Argumente können Ihnen helfen, die Themen Flächenverbrauch und Versiegelung bei der nächsten Planung eines neuen Baugebietes erfolgreich einzubringen.

Wir drücken Ihnen die Daumen und wünschen viel Erfolg!

Ihr BUND Schleswig-Holstein e.V.

## **Flächenverbrauch reduzieren**

Grundsätzlich sollten Gemeinden sich fragen, ob tatsächlich gebaut werden muss. Bitte prüfen Sie den Bedarf kritisch.

Gemeinden werden von Bauunternehmen und Projektierern angesprochen, Wohnraum zu schaffen und Baugebiete freizugeben. Dazu werden gerne Versprechen gemacht. Insbesondere in Metropolregionen ist die Nachfrage enorm. Die Städte locken mit Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten, bieten aber nicht genügend günstigen Wohnraum. Anstatt hier nachhaltige Abhilfe zu schaffen, verlagern die Städte ihre Probleme auf das Umland. **Es ist nicht die Aufgabe ihrer Gemeinde, diese Versäumnisse zu korrigieren.**

Bitte beachten Sie, dass in den meisten Fällen bei Ihnen der ÖPNV nicht ausreichend vorhanden ist und die Neubürger mit dem Auto zur Arbeit fahren müssten, was oft zu Straßenneubau und weiterem Flächenverbrauch führt.

Es wird mit Steuereinnahmen aus der Einkommenssteuer gelockt. Diese sind bei Wohnbebauung sehr gering und reichen oft nicht einmal, die zukünftigen Kosten für Infrastruktur, Schulen und Kitas etc. zu decken.

In Schleswig-Holstein betrug die durchschnittliche Einkommensteuer im Jahr 2017 knapp 9.000 Euro pro Steuerzahler\*in. Davon erhält die Gemeinde maximal 15%, meist jedoch unter 10%.

Vor einer Entscheidung für ein neues Baugebiet sollte deshalb eine Bedarfsanalyse und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden.

- Für wen wird Wohnraum geschaffen?
- Wie hoch sind die Erschließungskosten und welche Folgekosten ergeben sich?
- Wie groß die Belastung der Natur und der Landwirtschaft?
- Welche Potenziale sind im bereits gut erschlossenen Ortskern vorhanden?

## **Planer richtig instruieren**

In vielen Fällen werden von den Gemeinden Planungsbüros bestellt. Diese haben nicht automatisch das Ziel, Flächenverbrauch zu reduzieren. Planer sollten beauftragt werden, den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten.

## **Baulücken und unbebaute Grundstücke suchen**

Bevor neues Bauland ausgewiesen wird, sollte geprüft werden, ob bestehende Bausubstanz genutzt bzw. aufgestockt oder modifiziert werden kann. Vielleicht lässt sich ein neues Baugebiet vermeiden oder kleiner gestalten. In vielen Gemeinden existieren Baulücken oder Baugrundstücke, die nicht bebaut sind. Werden Grundstücke von der Gemeinde verkauft, sollte im Kaufvertrag definiert werden, bis wann die Grundstücke zu bebauen sind. Kommunale Grundstücke sollten grundsätzlich nur im Erbbaurecht vergeben werden.

Nachverdichtung kann aber auch zum Verlust von Grün- und Freiflächen führen, die für das innerstädtische Kleinklima und zur Erholung wichtig sind. Im Sinne einer baulichen und einer grünen Entwicklung muss beides bedacht werden. Ökologisch wertvolle Flächen z.B. Gärten und alter Baumbestand sollten geschützt werden.

### **Prüfen Sie Anzahl und Größe der Baugrundstücke.**

Ein wichtiger Faktor für den Flächenverbrauch ist die Grundstücksgröße. Ein neues Baugebiet kann kleiner ausfallen und trotzdem genügend Chancen für ein eigenes Heim bieten, wenn z.B. die maximale Grundstücksgröße begrenzt und mehrstöckige Bauweise vorgeschrieben oder eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen wird. In anderen Bundesländern wie z.B. Thüringen sind drei- und mehrstöckige Mehrfamilienhäuser auch in ländlichen Gebieten üblich und ortsbildprägend

### GRZ und Anzahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) sagt, welcher Anteil des Baugrundstückes überbaut werden darf (eine GRZ von 0,25 bedeutet, dass 25% des Grundstücks überbaut werden dürfen). Die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt wieviel Geschosse (ohne Keller und Dachausbau!) zulässig sind. Zusätzlich wichtig sind, die Höhe des Gebäudes, die Firsthöhe und z.B. die Dachform.

Zum Beispiel können auf einem Grundstück mit 500m<sup>2</sup> (GRZ 0,25 und 2 Vollgeschossen) ca. bis zu 250m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entstehen, da 2 Vollgeschosse mit jeweils 125m<sup>2</sup> zulässig sind. Lassen die Höhe des Gebäudes und die Firsthöhe einen Dachausbau zu, ist noch mehr Wohnraum möglich. Mit einer Erhöhung der GRZ und oder der Anzahl der Vollgeschosse kann das Baugebiet flächenschonend genutzt werden. Die Verdichtung in die Höhe statt in die Fläche, sollte vorrangig geprüft werden. Für eine optimale Ausnutzung der knappen Bauflächen kann die Gemeinde im Bebauungsplan mit einer ausreichenden Begründung unter der Beachtung von Frischluftschneisen und Verschattung von den Abstandsregeln abweichen.

Viele möchten so diskret wie möglich mit maximalem Abstand zum Nachbarn leben. Dies erscheint bei kleinen Grundstücken nicht möglich. Allerdings können durch intelligent angelegte Hecken und Zäune sowie Bäume und weitere Bepflanzungen Sichtachsen so gestaltet werden, dass einem der Nachbar nicht auf den Teller schaut. Dies sollte berücksichtigt und entsprechend vorgegeben werden.

Bitte beachten sie die Vorschriften. In diesem Handout können wir nur beispielhaft zeigen, wie zu Gunsten eines geringen Flächenverbrauchs B-Pläne gezielt gestaltet werden könnten.

### **Hausstile**

Sie können z.B. festlegen, dass keine Bungalows gebaut werden. Diese benötigen viel Grundfläche und decken kaum Wohnraumbedarf. Sie können Haustypen auswählen, die wenig Grundfläche benötigen bis hin zu Erdhügelhäusern. Anstatt von Einzelhäusern können

zumindest Doppelhäuser vorgegeben werden, was ebenfalls den Flächenbedarf reduzieren kann. Mehrfamilienhäuser benötigen im Verhältnis zur Anzahl der Nutzer noch weniger Fläche. Attraktive Mehrfamilienhäuser können ein guter Ersatz für Einzel- oder Doppelhäuser sein.



### **Parkplätze überbauen und oder unter den Gebäuden anlegen.**

Parkplätze nehmen im Wohnungs- und Gewerbebau sehr viel Platz ein. Sie könnten festlegen, dass Parkplätze unter dem Gebäude anzulegen sind oder ins Haus integriert werden. Über der Garage kann Raum für Wohnen oder Arbeiten entstehen. Es können autofreie Quartiere entwickelt werden.

Im Gewerbebau ist die Verschwendung von Flächen für Parkplätze auffällig, da sie nur dem **zeitweisen** Abstellen von PKW dienen. Discounter bauen oft ebenerdige Märkte und legen großzügig Parkplätze an. Damit werden viele ha Fläche verschwendet. Ein Teil der Parkplätze sollten unter dem Markt angelegt und über dem Markt mehrstöckig Wohn- und oder Büroraum gebaut werden. Auch eine Verpflichtung zur Energienutzung mittels Photovoltaik kann für solche vollversiegelten Flächen im B-Plan vorgeschrieben werden.



**Einzelhandel muss nicht mehr auf die grüne Wiese**



Für Discounter wird schnell außerhalb des Zentrums eine grüne Wiese ausgemacht. Vorhandene Flächen im Ort werden gerne übergeben, obwohl diese für viele Bürger fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar wären. Prüfen Sie genau, ob der Discounter nicht im Ort angesiedelt werden könnte. Wenn dieser mehrstöckig baut, könnte im Zentrum Raum für Büros, Praxen sowie Wohnungen entstehen. Das Zentrum wird belebt, was andere Einzelhändler erfreut.

Mit einer Nutzungsmischung von „nicht störendem“ Gewerbe und Wohnen hat der Gesetzgeber den Begriff „Urbanes Gebiet“ definiert. Damit eröffnen sich vielfältige Gestaltungen und können auch die Innenstädte wieder attraktiver werden.

Gewerbegebiete sollten ebenso wie Wohnbebauung nur in dem unbedingt notwendigen Maße neu ausgewiesen werden. Wenn Bedarf vorhanden ist, sollte von der Ausweisung reiner Gewerbegebiete abgesehen werden und stattdessen Mischnutzung vorgeschrieben werden, so dass Gewerbegebäude mit zusätzlichen Wohneinheiten ausgestattet werden können.

### **Mehrfamilienhäuser für ältere Mitbürger**

Oft haben ältere Mitbürger große Häuser mit viel Wohnfläche, die nach dem Auszug der Kinder nicht mehr genutzt wird. Die Älteren möchten im Dorf bleiben und hätten gerne eine Alternative. Ein Mehrfamilienhaus mit angepassten Wohneinheiten und günstiger Miete oder als Eigentum wäre dazu eine Option.

### **Rückbau von Gewerbebauten absichern**

Es ist nicht selten, dass neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden, während vorhandene Gewerbegebiete noch nicht ausgeschöpft sind und oder alte Gewerbegebäude im Ortskern z.B. aus der Landwirtschaft leer stehen. Interessenten möchten die Altlasten nicht übernehmen und die Gemeinden haben kein Geld, den Rückbau zu finanzieren. Ein Zugriff auf die ursprünglichen Eigentümer ist oft nicht möglich. Da ist es hilfreich, Grundstücke für Gewerbeimmobilien nur an Interessenten zu verkaufen, die die Kosten für einen evtl. später notwendigen Rückbau schon beim Kauf gesichert zurücklegen.

### **Aufstockung von Gebäuden**

Gemeinden können prüfen, ob Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden sind, die mit einem oder mehreren zusätzlichen Etagen aufgestockt werden können. Vielleicht ist dies auch in ihrer Gemeinde möglich. Hausbesitzer\*innen können Anreize gegeben werden, in ungenutzten Dachgeschossen Wohnraum zu schaffen

## **Gebäude konsequent begrünen**

Flächen für Regenrückhaltung können so kleiner geplant werden, bei höherer Verdichtung ist das Kleinklima der Verlierer, es fördert die Überhitzung der Städte.

## **Freiflächenplanung und „Doppelte Innenentwicklung“**

Freiflächenplanung und Innenentwicklung der Quartiere sind wichtige Entwicklungsfaktoren der Kommune.

In der Freiflächenplanung kann zum Beispiel die Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser flächensparend mit der Wegeplanung verknüpft werden. Bei Verkehrsflächen in Baugebieten lassen sich durch vorausschauende Planung Flächen, Material und Kosten sparen. Statt mit dem üblichen Dachprofil können Fahrbahnen mit durchgehendem Quergefälle gebaut und Straßen bei Möglichkeit schmaler angelegt werden. Dadurch wird Regenwasser nur an einer Seite abgeführt. Ebenso können Zufahrten benachbarter Grundstücke nebeneinander platziert und geneigt ausgeführt werden.

Grünflächen können multifunktionale Aufgaben erfüllen: die Regulierung des Kleinklimas und die Versickerung von Oberflächenwasser, gleichzeitig können sie vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsangebote vorhalten.

Durch eine kommunale (Abwasser-)Abgabe, die mit der jeweiligen versiegelten Fläche korreliert, können Eigentümer zu einem bewussteren Umgang mit ihrer Grundstücksfläche angehalten werden.

Wenn Sie sich einzig auf die Innenentwicklung bzw. Verdichtung konzentrieren, sind häufig der Verlust von Brachen und Grünflächen die Folge.

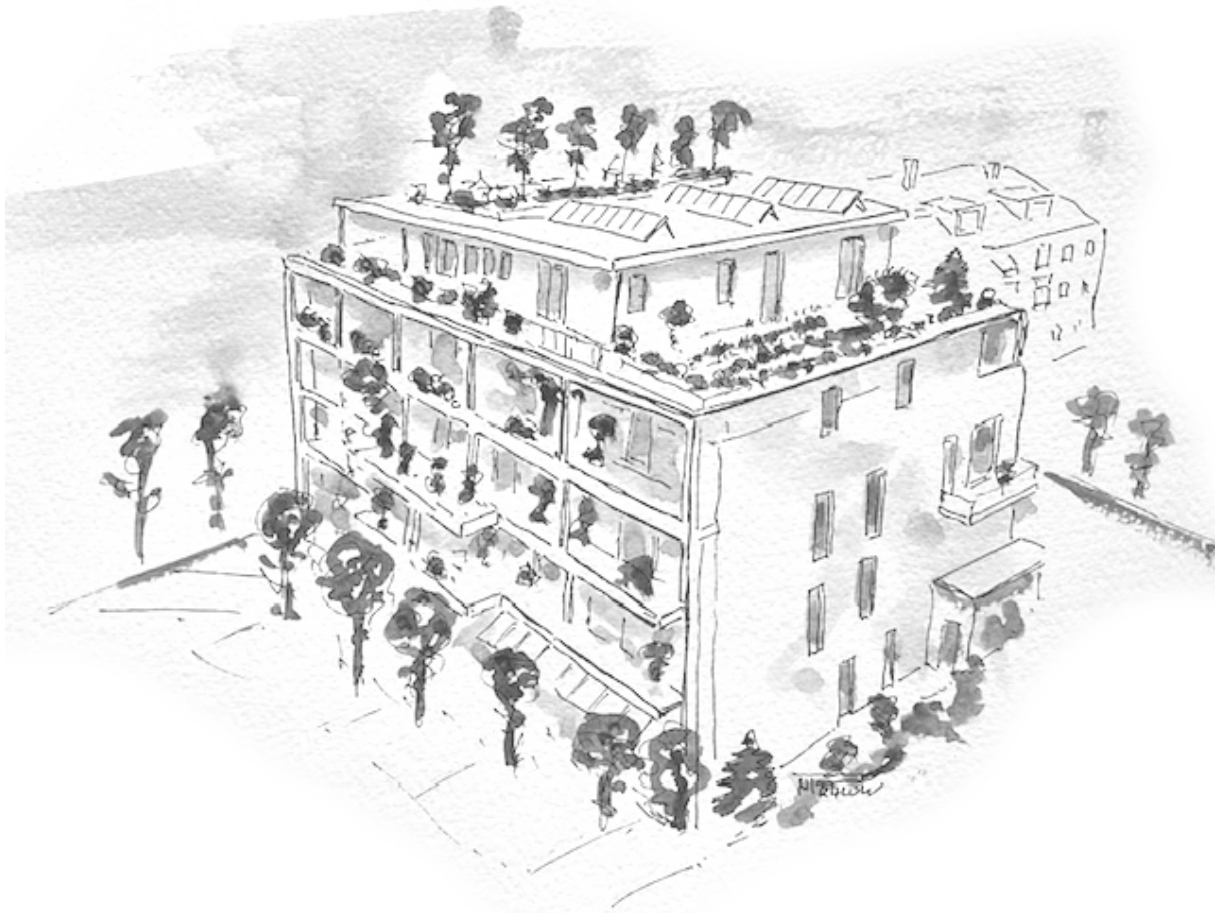
Die negativen Auswirkungen sind ein Anstieg des Überschwemmungsrisikos durch die Versiegelung der innenstädtischen Grün- und Freiflächen, das immer häufiger stattfindende Aufheizen Städte durch zunehmenden Temperaturanstieg in den Sommermonaten, aber auch Frischluftschneisen werden zugebaut, Bäume gefällt, die wiederum dem Aufheizen im urbanen Raum entgegnen können. Ein Baum kann bis zu 10 Klimaanlage ersetzen.

In der Konkurrenz um Flächen kann das Konzept der „Doppelten Innenentwicklung“ dazu beitragen die Lebens- und Wohnqualität in den Städten zu verbessern und gleichzeitig die Versiegelung in Ortskernen so gering wie möglich zu halten. Denn trotz eines Flächenverbrauches von 3 ha pro Tag in Schleswig-Holstein, stellt sich zunächst die Frage, wie die bereits erschlossenen Ortskerne mit kurzen Wegen zur Arbeit und zum Einkaufen, ÖPNV Anbindungen und vorhandener Infrastruktur stark nachverdichtet werden können.

Der Flächenbedarf bei der „Innenentwicklung“ wird im Sinne der „Doppelten Innenentwicklung“ möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen gedeckt. Zusätzlich – „Doppelt“ – gilt es nicht nur die Ansprüche des (Wohnungs-)Baus zu berücksichtigen, sondern auch die urbanen Freiflächen zu erhalten, zu vernetzen und deren Qualität zu erhöhen.

Darüber hinaus muss eine Fläche in Zukunft verschiedene Funktionen in der Kommune erfüllen: Erholungsräume müssen zeitgleich Habitate, Versickerungsflächen und Kaltluftschneisen sein; Wohnquartiere aber auch ein Ort für Gewerbe und Energieerzeugung.

## Greenwashing verhindern



Der BUND SH empfiehlt zum Beispiel Gründächer und Photovoltaik (PV)-Anlagen auf Dächern sowie auf großen Parkplätzen. Das bedeutet aber nicht, dass damit das Problem des Flächenverbrauchs kompensiert ist. Grundsätzlich sollte jede Versiegelung und Bebauung von Naturflächen weitmöglichst reduziert werden. Wenn dann aber doch gebaut werden muss, sind PV-Anlagen auf versiegelten Flächen wertvoll, um erneuerbare Energie zu erzeugen.

Gut angelegte Gründächer können einen Beitrag zum Hochwasserschutz, der Vielfalt von Flora und Fauna sowie zum Ortsklima leisten. Sie können auch ein Teil eines Konzeptes für eine naturnahe Oberflächenentwässerung sein, da sie das Regenwasser speichern und verzögert abgeben.

Doch das reicht nicht. Für einen nachhaltigen Bebauungsplan müssen endlich die Belange von Natur und Mensch auf den Prüfstand gestellt werden. Er muss konsequent die Bedarfe des Klimaschutzes und der Biodiversität einfordern. Das heißt auch, die Rahmenbedingungen so zu schaffen, damit Mensch und Natur in lebenswerten und zukunftsfähigen Städten und Gemeinden ein Miteinander vorfinden und im Einklang leben können.

**Autor\*innen:** Marina Quoirin-Nebel, Nobert Pralow (Zeichnungen), Gerd Simon, Heinz Klöser