

## Position der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum e.V.

Die Bayerische Akademie Ländlicher Raum tritt ein für eine ökonomisch vitale, sozial gerechte, ökologisch tragfähige und damit nachhaltig lebenswerte Zukunft von Stadt und Land. Dabei geht es um Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Daseinsvorsorge genauso wie um Bodenschutz, landwirtschaftliche Nutzung, Klima und Natur. Über allem geht es immer um Heimat, Gemeinschaft und Identität, um Resonanzräume eröffnende und Sinn und Sein ermöglichende Baukultur, Ortsbilder und Landschaften.

Seit ihrer Gründung versteht sich die Akademie als Anwältin der Interessen insbesondere ländlicher Kommunen und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Die gemeindliche Planungshoheit ist hierbei ein wertvolles Gut. Sie ist aber, wie die Vorgaben im deutschen Raumordnungs- und Baurecht zeigen, nicht grenzenlos. Eine vernünftige 5 ha-Regelung sollte von den Gemeinden nicht als Einschränkung oder Bedrohung ihrer kommunalen Planungshoheit gesehen werden, sondern ähnlich wie Leitbilder als willkommener Kompass für einen nachhaltigen Zukunftspfad.

Vor diesem Hintergrund erachten wir angesichts des immer noch viel zu hohen Verbrauchs von Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen Folgendes als notwendig:

- 1. Politik, Verwaltung, Kommunen und Fachwelt müssen gemeinsam und nicht jeweils einzeln um die besten Lösungen ringen.** Ergänzend zum Bündnis zum Flächensparen braucht es dafür ein fachübergreifendes Forum mit allen relevanten Beteiligten.
- 2. Das Landesplanungsrecht wirkungsvoll nutzen.** Dieses Fachrecht ist besonders für Festlegungen zum 5 ha-Ziel geeignet. Die jüngst beschlossene Regelung bleibt aber zu unverbindlich und zu abstrakt für eine einzelne Kommune. Die 5 ha-Richtgröße ist zudem nicht den verbindlichen Zielvorgaben zugeordnet, sondern nur den Grundsätzen, die der Ermessensentscheidung unterliegen. Damit ist zu befürchten, dass in der Praxis die Richtgröße leicht gegen andere Grundsätze und Interessen weggewogen wird.
- 3. Selbstverpflichtende Richtwerte auf kommunaler Ebene vereinbaren.** Die Akademie plädiert zunächst für gemeinsam getragene, noch unverbindliche Richtwerte auf kommunaler Ebene. Im Sinne einer Selbstverpflichtung bieten diese den Akteuren in den Kommunen Orientierung bei Entscheidungen für eine nachhaltige Kommunalentwicklung. Das Bündnis „Wege zum besseren LEP“ hat für die Verteilung der Flächenbudgets z.B. über die Regionalen Planungsverbände bereits eine fachlich sinnvolle und gut umsetzbare Lösung aufgezeigt. Nach Abzug des Richtwertes für staatliche Baumaßnahmen wird das jeweilige regionale Budget innerhalb der Region auf die einzelnen Kommunen umgelegt und als Selbstverpflichtung vereinbart - in eigener Verantwortung der Kommunen und in einem konsensualen Aushandlungsprozess unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse. Dieser Weg ist kurzfristig umsetzbar.
- 4. Nach drei bis fünf Praxisjahren mit den Richtwerten evaluieren und nachsteuern.** Wenn mit dem freiwilligen Lösungsansatz die Flächeninanspruchnahme in diesem Zeitraum nicht zielorientiert sinkt, bleibt als zweiter Schritt nur eine verbindliche Obergrenze. Diese muss dann gesetzlich geregelt heruntergerechnet werden auf die Regionen und Gemeinden.

5. **Leitbild Diskussionen Hand in Hand mit dem Flächensparen.** Die Einführung der 5 ha-Regelung, gleich ob verbindlich oder nicht, muss mit einer Diskussion über Lebensqualität und Zukunftsvisionen verbunden sein. Leitbilder geben Orientierung und Sicherheit bei Entscheidungen. Deren partizipative Erarbeitung sollte ohnehin Ziel jeder bayerischen Kommune sein.
6. **Innenentwicklungspotentiale konsequent erheben und Instrumente der Baulandaktivierung schärfen.** Viele Entwicklungsvorhaben der Gemeinden können auf bereits vorhandenen Flächen im Innenbereich realisiert werden<sup>1</sup>. Es muss zur Pflicht werden, Innenentwicklungspotenziale zu erfassen und Konzepte zur Aktivierung zu erarbeiten. Bei der Genehmigung von Bauleitplänen müssen diese konsequent eingefordert werden. Innenentwicklungsprojekte müssen erleichtert und baurechtliche Instrumente optimiert werden. Dazu hat der Bayerische Gemeindetag fundierte Vorschläge erarbeitet. Auch fiskalische Instrumente dürfen nicht länger tabu sein (siehe Grundsteuer C), wie auch weitere steuernde Instrumente der Baulandaktivierung (z.B. Bauverpflichtung). Die bayerische Entscheidung, auf die Grundsteuer C zu verzichten, sollte nochmals hinterfragt werden.
7. **Die Frage nach der Qualität der Flächen mitbetrachten.** Es geht nicht nur um die quantitative Dimension der Flächeninanspruchnahme, sondern immer auch um den (ästhetischen, ökologischen, landwirtschaftlichen, (bau)kulturellen, gesundheitlichen, historischen etc.) qualitativen Aspekt der Flächen, sowohl bezogen auf den Status quo als auch auf die Veränderung. Wird durch Planung die beanspruchte Fläche bzw. der Standort im obigen Sinne qualitativ deutlich aufgewertet, ist dies anders zu beurteilen als im umgekehrten Fall.
8. **Die Sonderregelung des §13b BauGB darf nicht weiter verlängert werden.** Die Regelung hat erhebliche negative Einflüsse auf den Flächenverbrauch sowie durch den Wegfall umweltrechtlicher Prüfungen und des baurechtlichen Eingriffsausgleichs auf Biodiversität und Landschaft. Das geplante Wiederaufleben dieser Regelung konterkariert das von Bund und Bayern erklärte politische Ziel einer Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme und ist auch für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von Kommunen und ihren Landschaften kontraproduktiv

**Zusammenfassend** spricht sich die Akademie zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für einen Zweiklang aus:

Benötigt werden einerseits wirkungsvolle landesplanerische Vorgaben mit Richtwerten, die konsensual heruntergebrochen sind auf die Kommunen und andererseits optimierte baurechtliche, fiskalische und informelle Instrumente, die den Kommunen vor Ort eine flächensparende und partizipative Innenentwicklung ermöglichen.

Die Instrumente der Ländlichen Entwicklung sowie der Städtebauförderung sollten dabei zur Unterstützung bedarfsgerecht eingesetzt werden.

---

<sup>1</sup> Welch enormes Potential darin steckt, belegt eine aktuelle wissenschaftliche Studie der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Darin wird nachgewiesen, dass durch konsequente Innenentwicklung, geeignete Kommunikationsprozesse und fachliche Betreuung in den zehn Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal in Unterfranken zwischen 2008 und 2017 die Neuausweisung von 51 ha Land und 270 Leerstände vermieden werden konnten.