



Bayerisches Staatsministerium für  
Umwelt und Gesundheit



Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern



# Kommunales Flächenmanagement

## www.flaechensparen.bayern.de

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit  
Rosenkavalierplatz 2, 81925 München (StMUG)  
in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern  
(StMI), dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft  
und Forsten (StMELF) und dem Bayerischen Staatsministerium für Wirt-  
schaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMIVT)

Internet: [www.stmug.bayern.de](http://www.stmug.bayern.de)  
E-Mail: [poststelle@stmug.bayern.de](mailto:poststelle@stmug.bayern.de)  
Bearbeitung: Bosch & Partner GmbH, [www.boschpartner.de](http://www.boschpartner.de)  
im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

Druck: Konrad A. Holtz AG, Neudrossenfeld

Bildnachweis: Bosch & Partner GmbH: S. 7, 8 r., 9 r., 18; Ferienland Donau-Ries e.V.:  
Titel (Grundlage); Creafactory AG: S. 8 l.; Werbeagentur Dütschke: S. 9 l;  
14ktgold/Fotolia.de: S. 11; Rainer Söhmisch: S. 13; panthermedia.net  
Rolf Härdi: S. 15; Feng Yu/Fotolia.de: S. 17

Stand: November 2010

© StMUG, alle Rechte vorbehalten

Gedruckt auf Papier aus 100 % Altpapier

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt. Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammen gestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.



BAYERN|DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.  
Unter Tel. 089 122220 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsma-  
terial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu  
Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

# Inhalt

---

3	Vorwort
4	Herausforderung: zukunftsfähige Gemeinden
6	Flächenmanagement – Weg zur vorausschauenden Stadt- und Ortsentwicklung
8	Schritt für Schritt
10	Baulückenaktivierung
12	Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung
14	Flächenrecycling
16	Flächensparendes Bauen
18	Interkommunale Zusammenarbeit
20	Flächenmanagement-Datenbank
22	Kommunikation
23	Fördermöglichkeiten
24	Literatur und Internet-Links



Liebe Leserin, lieber Leser!

Lebendige, gewachsene Stadt- und Ortskerne nehmen positiven Einfluss auf unsere Lebensqualität und eröffnen darüber hinaus ein breites Angebot an Möglichkeiten für Handel und Dienstleistung. Die Menschen können sich über kurze Wege versorgen. Gerade für Senioren, die am stärksten wachsende Bevölkerungsschicht, ist das von großer Bedeutung. Aber auch viele Familien mit Kindern schätzen eine funktionierende und gebündelte Infrastruktur und wohnen gerne im Ortskern.

Fast alle Städte und Gemeinden verfügen über große Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken und Brachflächen. Gelingt es, diese Flächen nutzbar zu machen, wird die freie Landschaft geschont und weniger wertvoller Boden verbraucht. Auch unmittelbare finanzielle Vorteile sind damit verbunden. Im Vergleich zu einer Neuerschließung sparen Kommunen und ihre Bürger beim Ausbau der vorhandenen Infrastruktur deutlich an Kosten.

Mit dieser Broschüre sollen die Vorteile des Flächenmanagements näher gebracht werden, da es ein hervorragendes und praxiserprobtes Werkzeug ist, um die Innenentwicklung zu fördern. Eine breite Anwendung in unseren Städten und Gemeinden wäre äußerst wünschenswert.

Die Bayerische Staatsregierung bietet dabei umfangreiche Unterstützung: Für Projekte mit Schwerpunkt Innenentwicklung werden jährlich viele Millionen Euro an Fördergeldern bereit gestellt, damit attraktive Stadt- und Ortszentren auch künftig eine tragende Säule der Siedlungsentwicklung in Bayern sind. Auch für das eigenverantwortliche Handeln der Kommunen im Sinne des Flächenparens soll mit dieser Broschüre geworben werden.



Dr. Markus Söder MdL  
Bayerischer Staatsminister  
für Umwelt und Gesundheit

Joachim Herrmann MdL  
Bayerischer Staatsminister  
des Innern

# Herausforderung: zukunftsfähige Gemeinden

## Bayerische Gemeinden – attraktiv und zukunftsfähig

Gemeinden wollen als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte wahrgenommen werden. Sie wollen für die Bürger hohe Lebens- und Wohnqualitäten schaffen, Arbeitsplätze sichern, Betriebe am Ort halten und ihnen Expansionsmöglichkeiten bieten. Noch schöner wäre es, zusätzlich in der Gemeinde neue Betriebe anzusiedeln, die auch längerfristige Zukunftsperspektiven eröffnen.

### Qualität statt Quantität

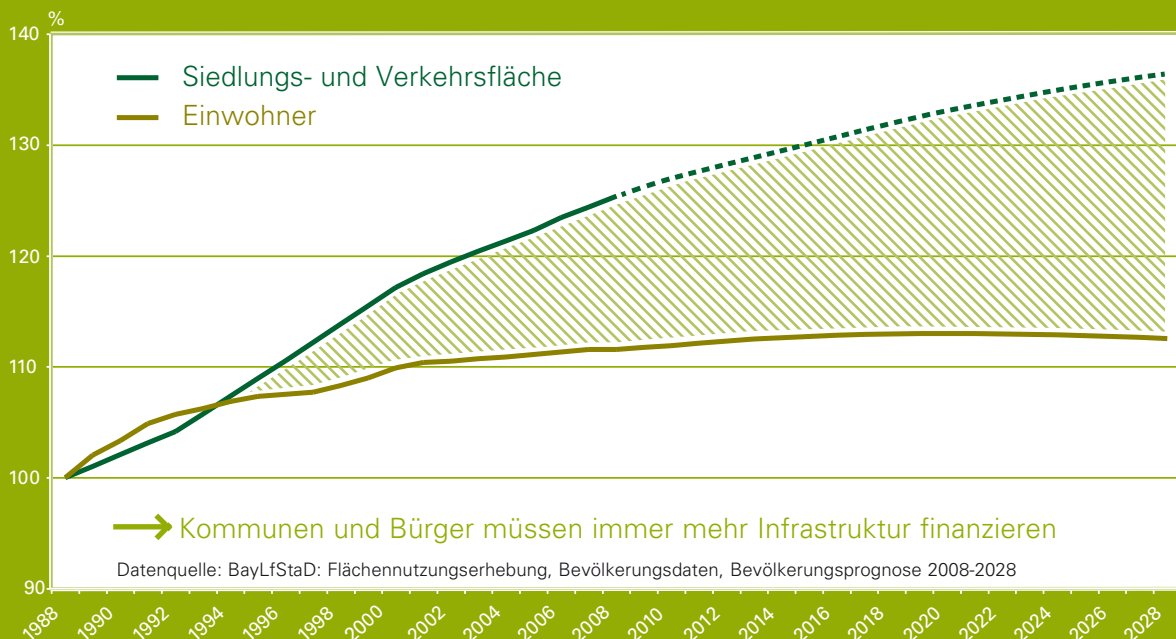
## Demographischer Wandel macht sich bemerkbar

Diese Wunschvorstellung und die Wirklichkeit klaffen aber häufig auseinander. In weiten Teilen Bayerns macht sich der demographische Wandel bereits heute mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerung sowie Überalterung bemerkbar. Es wird zunehmend schwierig, die soziale und technische Infrastruktur ausreichend auszulasten bzw. zu erhalten. Sinkende Einwohnerzahlen und zurückgehende Gewerbesteuerereinnahmen belasten schon jetzt immer mehr kommunale Haushalte.

Aber auch dort, wo die Einwohnerzahlen noch steigen, werden aufgrund zunehmender Flächen- bzw. Finanzknappheit die Entwicklungsspielräume enger.

Viele Gemeinden stehen mit ihren Nachbarn im Wettbewerb um junge Bürger und Gewerbeansiedlungen. Dabei investieren sie viel Geld und nicht vermehrbare Flächenressourcen, um dem

### Verhältnis der Einwohnerentwicklung gegenüber der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung



Wettbewerb standhalten zu können. In der Hoffnung auf Zuzug und gewerbliche Neuansiedlung werden neue Wohn- und Gewerbegebiete ausgewiesen, die sich immer öfter nicht wie erwartet füllen und dadurch hohe Folgekosten verursachen.

## Innenentwicklung – Antwort auf die Herausforderungen der Zukunft

In diesen schwierigen Zeiten sind weitblickende und verantwortungsvolle Akteure gefragt. Wie und wo investieren wir sparsam, nachhaltig und effektiv? Wie können wir uns bereits jetzt auf den demographischen Wandel einstellen und trotzdem attraktiv bleiben, wie unsere steigenden Infrastrukturkosten in den Griff bekommen?

Eine Antwort auf diese Fragen ist „Innenentwicklung“, die Konzentration auf die inneren Stärken der Gemeinden:

- Mit einer besseren Auslastung des Bestands lassen sich die Unterhaltskosten der Infrastruktur merklich senken.
- Insbesondere für Familien und die älter werdende Bevölkerung sind kurze, fußläufige Wege zum Einkaufen, zu Arztbesuchen und zu Kinderbetreuungseinrichtungen ausschlaggebend für hohe Wohn- und Lebensqualität.
- Kompakte Siedlungen sind nicht nur kosten- sondern auch energieeffizienter.

Weitblickende Akteure sind gefragt

Lesen Sie weiter (S. 24):

1) Bauen und demographischer Wandel – Internetinformationen der Obersten Baubehörde

Internetinformationen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung:

2) Demografischer Wandel in Bayern

3) Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden

4) Umfassende statistische Informationen für Städte und Gemeinden im Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern – Internetinformationen des Bayerischen Wirtschaftsministeriums

5) Demographie-Leitfaden – Internetinformationen des Bayerischen Wirtschaftsministeriums

**"Was wir früher an Aufwand und Geld für die Außenentwicklung verwendet haben, müssen wir jetzt in die Innenentwicklung stecken."**

Bürgermeister Arnold,  
Euerbach

**"Siedlungsentwicklung heißt für uns Innenentwicklung. Nur so können wir mit vertretbarem Aufwand unsere Gemeinde zukunftssicher machen."**

Bürgermeisterin Baumgartl,  
Werneck

# Flächenmanagement – Weg zur vorausschauenden Stadt- und Ortsentwicklung

## Kommunales Flächenmanagement ...

Kommunales Flächenmanagement dient dem Ziel, mit den verfügbaren Flächen so nachhaltig wie möglich umzugehen und eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial tragfähige Stadt- und Ortsentwicklung für morgen bereits heute aktiv und erfolgreich anzugehen. Der Innenentwicklung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Die wichtigsten Handlungsfelder sind die Baulückenaktivierung, die Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz, die Nachverdichtung, das Flächenrecycling und das flächensparende Bauen.

## ... nutzt die vorhandenen Potenziale

Kommunales Flächenmanagement heißt für eine Kommune, sich ihrer baulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Stärken bewusst zu werden und diese aktiv zu nutzen und weiterzuentwickeln. Auch wenn es auf den ersten Blick einfacher erscheinen mag, auf der „Grünen Wiese“ Neues zu errichten, der kreative Umgang mit den vorhandenen innerörtlichen Strukturen ist mittel- und langfristig der zukunftsfähigere Weg.

## ... fördert den planvollen Umgang mit allen kommunalen Ressourcen

Flächenmanagement entspringt dem Bewusstsein, mit Fläche und Boden genauso planvoll umzugehen wie mit Haushaltsmitteln. In Zeiten knapper werdender Kassen heißt es, alle verfügbaren kommunalen Ressourcen so wirtschaftlich wie möglich einzusetzen. Hierzu gehört auch die optimale Nutzung bereits bestehender Infrastruktur. Sie wird in Zukunft für die Kommune und jeden einzelnen Bürger nur bei ausreichender Auslastung finanzierbar bleiben.

## ... kann auch in kleinen Gemeinden durchgeführt werden

Die Praxis zeigt, dass sich ein wirksames Flächenmanagement auch in kleinen Gemeinden mit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen umsetzen lässt. Denn gerade dort sind die örtlichen Herausforderungen wie auch die Erfolge der Innenentwicklung sehr viel offensichtlicher.

## ... lässt sich in etablierte Planungsprozesse integrieren

Ein funktionsfähiges Flächenmanagement verlangt nicht nach neuen Instrumenten, sondern erfordert lediglich ein Umdenken im Rahmen der bestehenden Strukturen. Es fügt sich in die vertrauten und bewährten Instrumente der Stadt- und Ortsentwicklung, der Bauleitplanung, der städtebaulichen Sanierung und des Stadumbaues, der Dorferneuerung, der integrierten ländlichen Entwicklung und des Regionalmanagements ein.



## Die Handlungsfelder

### Baulückenaktivierung

In jeder Gemeinde lohnt sich eine „Entdeckungsreise“: Die gezielte Suche nach Baulücken und Brachflächen offenbart oftmals ungeahnte Flächenreserven mitten in der Gemeinde, und diese lassen sich häufiger als gedacht zusammen mit den Eigentümern erschließen.

### Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung

In sanierten alten Gebäuden lassen sich neue, attraktive Wohn- und Lebensformen verwirklichen, die auch das Interesse der jüngeren Bevölkerung wecken. Althofstellen bieten nach dem Umbau Platz für neue Nutzungen. Die Nachverdichtung ist dann eine Option, wenn aufgrund hoher Grundstückspreise und knapper Flächenreserven der verfügbare Raum effizienter ausgenutzt werden soll.

### Flächenrecycling

Flächenrecycling ist die Wiedereingliederung von Gewerbe-, Industrie-, Bahn und Militärbrachen in den Flächenkreislauf. Die Altlastenproblematik ist in den meisten Fällen lösbar. Es gibt sowohl wirtschaftlich als auch sozial und ökologisch interessante Konzepte, um auf diesen Flächen neue Wohn- und Lebensqualitäten sowie Arbeitsplätze zu entwickeln.

### Flächensparendes Bauen

Wenn die Innenentwicklungspotenziale in einer Gemeinde ausgeschöpft sind, aber weiterer Entwicklungsbedarf besteht, führt an der Ausweisung neuer Baugebiete kein Weg vorbei. Mit entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan lassen sich günstige Rahmenbedingungen für flächensparendes Bauen und hohe Wohnqualität schaffen.

**"Durch ein konsequentes Flächenmanagement, das bei uns mit einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates verankert ist, konnten wir in den letzten Jahren den meisten Neubürgern Wohnraum im Innenbereich anbieten."**

Bürgermeister Herker,  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

Lesen Sie weiter (S. 24):

6) Bündnis zum Flächensparen in Bayern – Informationsportal des Bayerischen Umweltministeriums



# Schritt für Schritt

Flächenmanagement ist  
kommunale Zukunftsaufgabe

Einfache Maßnahmen schaffen  
Akzeptanz

Flächenmanagement ist eine kommunale Zukunftsaufgabe, in der zahlreiche Akteure auf politischer, administrativer und privater Ebene zusammenwirken müssen. Der Aufbau von Netzwerken, in denen die Beteiligten auch längerfristig aktiv und zielgerichtet mitwirken, braucht Zeit.

Das kommunale Flächenmanagement lässt sich nach dem Baukastenprinzip schrittweise aufbauen. Große Anfangsinvestitionen sind dabei nicht notwendig. Wichtig sind klar umrissene, kurzfristig erreichbare Teilziele und die schnelle Umsetzung unkomplizierter Einzelmaßnahmen. Erfolge, die mit geringem Mitteleinsatz erzielt wurden, schaffen in der kommunalen Verwaltung, bei den politischen Entscheidungsträgern und in der Bürgerschaft die Akzeptanz für weitere, auch umfangreichere Maßnahmen.

**Baustein 1: Sie vereinbaren gemeinsame Ziele und Rahmenbedingungen und kommunizieren diese.**

Für den Aufbau des Flächenmanagements in Ihrer Gemeinde braucht es den breiten gesellschaftlichen Konsens. Es ist hilfreich, im Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zum Flächenmanagement herbeizuführen und die angestrebten Handlungsschritte klar zu definieren. An diesen Zielen lassen sich Ihre Erfolge dann auch gut messen.

Achten Sie darauf, klare Zuständigkeiten zu benennen und Zeiträume für die Bearbeitung der Teilschritte festzulegen.

**Baustein 2: Sie analysieren und dokumentieren die Potenziale in Ihrer Gemeinde.**

Als Grundlage für alle weiteren Schritte benötigen Sie umfassende Kenntnisse über alle innerörtlichen Bauflächen sowie die leerstehenden, umbau- und sanierungsbedürftigen Gebäude in Ihrer Gemeinde.

Für die Erhebung können Sie auf Arbeitshilfen wie die Flächenmanagement-Datenbank des Landesamts für Umwelt zurückgreifen. Auch ein Geographisches Informationssystem kann von Nutzen sein.



Flächenmanagement ist ein Prozess, der von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft gemeinsam getragen werden muss. Nur wenn alle am Ball bleiben, lassen sich die Ziele erreichen. Eine intensive Kommunikation nach innen (Gemeindeverwaltung, Kommunalpolitik) und nach außen (Bürger, Unternehmer etc.) ist daher unerlässlich. Neben der allgemeinen Information über die neuen kommunalen Strategien im Flächenmanagement ist es notwendig, direkt auf die Eigentümer zuzugehen und die Möglichkeiten einer künftigen Nutzung der Grundstücke auszuloten. Eine fortlaufende Berichterstattung über die Teilerfolge sowie öffentliche und private Umsetzungsmaßnahmen schafft in der Gemeinde ein positives Klima für die Innenentwicklung.

**Kontinuierlich im Gespräch bleiben**

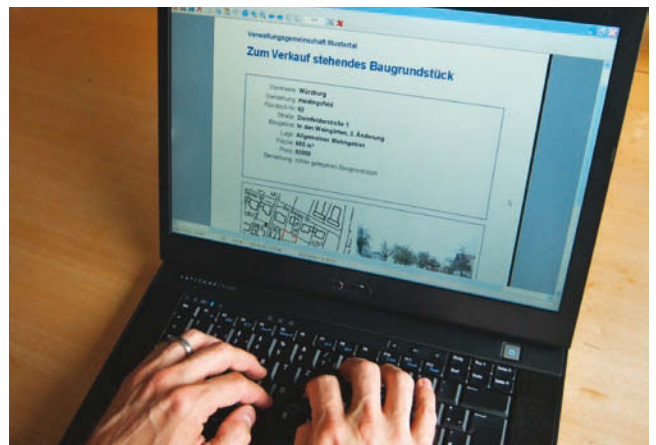
**Baustein 3: Sie aktivieren Ihre Potenziale und motivieren die Flächeneigentümer zur Bereitstellung ihrer Flächen.**

Klären Sie systematisch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken und Leerständen. Für alle nachfolgenden Schritte der Innenentwicklung können Sie sich die Instrumente der Stadt- und Ortsentwicklung, der Bauleitplanung, der städtebaulichen Sanierung und des Stadtumbaus, der Dorferneuerung, der integrierten ländlichen Entwicklung und des Regionalmanagements zunutze machen. Informieren Sie frühzeitig über Fördermöglichkeiten und schaffen Sie damit direkte Anreize zur Aktivierung.

**Baustein 4: Sie vermarkten aktiv Ihre verfügbaren Flächen.**

Mit einer Internet-gestützten Grundstücksbörse können Sie den Zugang zu Informationen über einzelne Flächen und den Kontakt zu verkaufswilligen Eigentümern erleichtern. Gewerbeflächen können im Standort-Informationssystem Bayern SISBY kostenlos präsentiert werden.

Über die Weitergabe der Bauplatzliste an Maklerbüros und Immobilienabteilungen von Banken kann in der Regel ein rascher Kontakt zu interessierten Käufern oder Bauherren hergestellt werden.



# Kleine Lücken – Große Wirkung

## Baulückenaktivierung

Potenzial von Baulücken  
meistens unterschätzt

Baulücken und Brachflächen gibt es in fast allen Städten und Gemeinden, und oft sind es bei systematischer Suche deutlich mehr als erwartet. Diese Lücken bergen in der Regel die größten Potenziale für die Innenentwicklung. Die Summe vieler einzelner Baulücken aus den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte einer Gemeinde ergibt zusammen eine beeindruckende Menge an Bauland.

### Die Summe macht's

Zahlreiche Kosten- und Image-  
vorteile für die Gemeinden

Von der Baulückenschließung profitieren Kommunen, Geschäftsleute und Bewohner gleichermaßen. Das bestehende Baurecht kann rasch genutzt und die vorhandene Infrastruktur der Grundstücke effizienter ausgelastet werden – was in Zeiten des Bevölkerungsrückgangs besonders wichtig ist.

Eigentümer oder Mieter der neuen Gebäude genießen die hohe Wohnqualität in gewachsenen und lebendigen Strukturen und ergänzen ihrerseits das soziale Gefüge des Ortes. Das Kundenpotenzial für Geschäfte und Dienstleistungen im Viertel ist gesichert oder kann sogar erweitert werden. Die Imageverbesserung, die mit neuen, attraktiven Gebäuden in ehemaligen Baulücken und einer gleichzeitigen Schonung von Landschaft und Erholungsräumen am Siedlungsrand einhergeht, ist dabei nicht zu unterschätzen.

Wenn man sich dieser vielfältigen Vorteile bewusst wird, kann es sich sogar lohnen, mit kommunalen Förderprogrammen der Baulückenschließung gezielt nachzuhelfen.

### Unschlagbar günstig: die Nutzung der Baulücke

Gezielte Ansprache fördert  
Verkaufsbereitschaft

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist aus verschiedenen Gründen sehr unterschiedlich. In der Praxis genügt aber oft schon die Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümer, um mit dem Flächenangebot den Baulandbedarf der nächsten Jahre zu decken.

Für eine gute Resonanz ist es notwendig, das kommunale Anliegen offensiv und attraktiv zu kommunizieren und im engen Austausch mit den Eigentümern deren Interessen zu klären. Dann wird der Weg frei für eine effiziente Nutzung von Baulücken und Brachflächen.

Systematische Potenzial-  
analyse erforderlich

Entscheidend ist es, zu einer realistischen Erhebung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde zu kommen, um die Bauleitplanung dem Bedarf und den Möglichkeiten entsprechend anpassen zu können. Die Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt unterstützt bei der Erfassung der Baulücken und einer darauf aufbauenden Fragebogenaktion zur Klärung der Verkaufsbereitschaft.

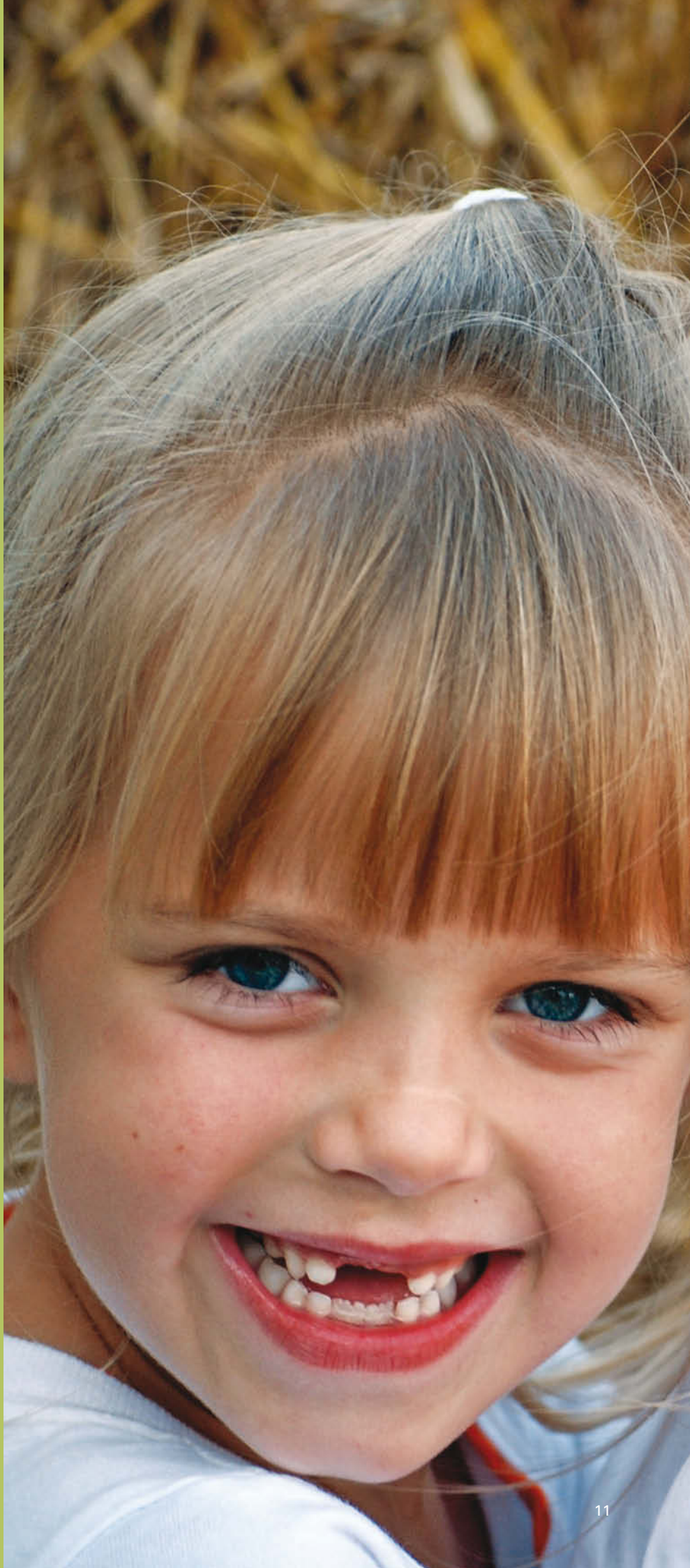
**"Bei uns gab es 413 Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke. Unterstützt durch eine Internetbörse konnten mittlerweile rund 120 Baulücken bebaut werden."**

Bürgermeister Stengel,  
Stegaurach

Lesen Sie weiter (S. 24):

7) Broschüre des Bayerischen Umweltministeriums und des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung“ (2008)

8) Informationen zur Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Umweltministeriums und des Bayerischen Landesamts für Umwelt



# Verjüngung von Innen

## Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung

Altes erhalten und gleichzeitig  
Neues schaffen

Gewachsene Siedlungsstrukturen haben einen besonderen Charme. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die traditionellen baulichen Ensembles alter Ortskerne und eine gut etablierte Nahversorgung, sondern auch auf den sozialen Zusammenhalt, der sich in langen Jahren der Nachbarschaft entwickeln konnte. Der demographische Wandel führt heute vielerorts zur allmählichen Auflösung dieser Strukturen. Durch den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft verlieren landwirtschaftliche Gebäude ihre Funktion. Siedlungsgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren beginnen zu überaltern oder entvölkern sich und büßen an Wohnqualität ein. Das Missverhältnis zwischen wachsendem Angebot und rückläufiger Nachfrage auf dem Immobilienmarkt führt immer öfter zu Wertverlusten. Die mangelnde Auslastung der vorhandenen Infrastruktur treibt die Kosten für die Kommunen und privaten Nutzer in die Höhe.

Sanierung, Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand schaffen neue Qualitäten und Werte und beleben die alternden Ortsteile.

### Frischer Wind in alter Bausubstanz

Sanierung und Umnutzung als  
Chance für bessere Durchmischung ...

Althofstellen und ältere Siedlungsgebiete bieten ein großes Potenzial für die Innenentwicklung. Durch zielgerichtete Maßnahmen können wertvolle Qualitäten gewachsener Siedlungs- und Freiraumstrukturen bewahrt oder wiederbelebt werden. Sanierte Gebäude, die auch den Ansprüchen jüngerer Menschen genügen, fördern die Durchmischung der Bevölkerung. Nachbarschaftliche Kontakte werden in den Siedlungen wieder möglich und Althofstellen bieten Platz für das familiäre Miteinander mehrerer Generationen.

... von Jung und Alt,

... von Wohnen und Arbeiten

Gerade bei Althofstellen gibt es zusätzlich zur Sanierung umfangreiche Möglichkeiten der Umnutzung. Mit mehr Platz für kleine emissionsarme Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Dienstleister lässt sich ein kleinräumiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten verwirklichen.

### Gewachsene Strukturen weiter entwickeln

Keine Nachverdichtung  
ohne gute Konzepte zur  
Wohnumfeldverbesserung

Die Nachverdichtung in Form von Innenausbauten, Aufstockungen, Anbauten oder die Umnutzung von Restflächen ist insbesondere in städtischen Räumen eine Möglichkeit, eine höhere Flächeneffizienz zu erreichen.

Aber keine Nachverdichtung ohne die Schaffung neuer Wohn- und Lebensqualität: Schallschutzmaßnahmen, zusätzliche Balkone und Freisitze oder attraktivere Freiräume erhöhen die Akzeptanz der Maßnahmen deutlich. Nachverdichtung muss dabei nicht immer nur bedeuten, dass hinzugebaut wird. Teilabrisse, Rückbauten und die Entsiegelung von Flächen können Platz schaffen für Neues.

"Innenentwicklung bedeutet, für jedes Einzelobjekt eine individuelle Lösung zu finden. Meist sanieren wir, wir reißen aber auch mal ab, um das Wohnumfeld zu verbessern."

Bürgermeister Kraus,  
Stadt Velburg

Lesen Sie weiter (S. 24):

9) Aktionsprogramm „Dorf vital“ – Internetinformationen der Ländlichen Entwicklung in Bayern

10) Broschüre der Ländlichen Entwicklung in Bayern „Staatspreis 2009 – Dorferneuerung und Baukultur“

Internetportale der Obersten Baubehörde:

11) Städtebau und Flächensparen

12) Städtebauförderung in Bayern

13) Wohnen in Bayern



# Neues aus Altem

## Flächenrecycling

### Große städtebauliche Potenziale

Viele Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Militär- und Bahnanlagen werden heute nicht mehr genutzt. Diese Flächen bieten beste Chancen für einen Neuanfang: Zahlreiche ehemalige Gebäude oder Anlagen befinden sich in bester zentraler Lage und haben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen bergen die Flächen große städtebauliche Potenziale, die entdeckt und genutzt werden wollen.

### Konfliktpotenzial und Sanierungskosten – oft überschätzt

Zu den Herausforderungen der Wiedernutzung gehören allerdings oft auch Schadstoffbelastungen im Boden und in der Gebäudesubstanz. Allein der Verdacht auf Altlasten und die befürchteten Folgekosten verhindern oder verzögern in vielen Fällen das Flächenrecycling. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die mit Altlasten verbundenen Probleme lösbar sind und die Risiken, möglichen Konflikte und Sanierungskosten häufig überschätzt werden.

### Altstandorte nutzen – Image verbessern

### Wachsende Zahl erfolgreicher Flächenrecycling-Projekte macht Mut

Für Flächenrecycling gibt es viele Gründe. Leerstehende Gebäude und verfallene ehemalige Gewerbe- und Industrieanlagen sind vielfach imageschädigend für ein Quartier oder eine ganze Gemeinde. Dabei könnte das bauliche Kapital vieler alter Anlagen gezielt zur Imageverbesserung genutzt werden. So manche alte Industrieanlage kann sich dabei als wertvolles Industriedenkmal entpuppen. Oftmals umfassen alte Industriestandorte auch im Innenbereich Flächengrößen, die sonst nur im Außenbereich zu finden sind. Die mit dem Flächenrecycling verbundene Altlastensanierung beseitigt oder vermindert langfristig Gefahren für Boden, Grundwasser und den Menschen. Hinzu kommt, dass der Verkauf oder die Entwicklung einer Brachfläche für den Eigentümer lohnender sein kann als die Fläche einfach liegen zu lassen, denn auch ohne Nutzung entstehen Kosten.

### Individuelle Lösungen sind gefragt

### Erfahrenes Projektmanagement und klare Zuständigkeiten – beim Flächenrecycling die halbe Miete

Mit dem Flächenrecycling sind häufig komplexe Aufgaben verbunden, für die es keine Standardlösungen gibt. Die Ausgangs- und Standortbedingungen sind oft ebenso unterschiedlich wie die Motivation und Zielsetzung aller Akteure. Deshalb braucht es eine abgestimmte interdisziplinäre Zusammenarbeit, Flexibilität und Kooperationsbereitschaft aller Beteiligten. Eine gute fachliche Beratung ist unverzichtbar. Die spätere Nutzung und das „Wie“ einer Altlastensanierung müssen eng aufeinander abgestimmt werden. Für die Altlastensanierung selbst kann es dann auch einfache und kostengünstige Lösungen geben.



**"Mit dem Flächenrecycling haben wir Brachflächen mit neuem Leben erfüllt: Wohnen, Gewerbe, Seniorenzentrum, innerstädtische Erholungsflächen. Zusätzlich unterstützen wir private Sanierungsinitiativen mit einem kommunalen Förderprogramm und intensiver Beratung."**

Bürgermeister Stahl,  
Tirschenreuth

Lesen Sie weiter (S. 24):

Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt:

14) Ratgeber „Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten“ (2008)

15) Broschüre „Förderfibel Flächenrecycling – Förderungen und Finanzierungen in Bayern“ (2010)

16) Arbeitshilfe „Kontaminierte Bausubstanz – Erkundung, Bewertung, Entsorgung: Arbeitshilfe: Kontrollierter Rückbau“ (2003)

17) Broschüre „Industrieareale im Wandel der Zeit: Altstandortsanierung und Flächenrecycling in Bayern – Daten, Zahlen, Fakten“ (2006)

18) Broschüre der Obersten Baubehörde „Stadt recyceln - Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen“ (2006)

19) Broschüre der Obersten Baubehörde „Stadtumbau West“ (2007)



# Weniger ist mehr

## Flächensparendes Bauen

### Neubaugelbiete ökonomisch und ökologisch optimieren

Bevölkerungszuwachs und wirtschaftliches Wachstum konzentrieren sich in Bayern oft auf die größeren Städte und deren Umland. Dort sind schon jetzt die Baulandreserven knapp und die Grundstückspreise hoch. Die Möglichkeiten für die Innenentwicklung sind langsam ausgereizt, Neubaugelbiete und neue Gewerbeflächen werden notwendig.

Die teuren Flächen sollen dabei bestmöglich genutzt und die Preise bezahlbar gehalten werden. Aus ökonomischen wie ökologischen Gründen bleibt also nur, neue Siedlungen und Gewerbegebiete verstärkt flächensparend zu planen.

Möglichkeiten hierfür gibt es viele: Reihen- und Doppelhäuser, Gartenhofhäuser, familiengerechte Mehrfamilienhäuser oder kompakte Gewerbebauten eignen sich als flächensparende Bauformen besonders. Zusätzlich lässt sich mit der Konzentration der Stellplätze oder dem Bau von Tiefgaragen der Erschließungsaufwand erheblich verringern. Verdichtetes Bauen und gebündelte Erschließung erleichtern zusätzlich den effizienten Anschluss an ein ÖPNV-Netz.

### Doppelte Dichte – halbe Kosten bei hoher Wohnqualität

### Kompaktes Bauen – soziale Nähe

Flächensparendes und kompaktes Bauen heißt keineswegs Verlust an Wohn- und Lebensqualität. Im Gegenteil: Verdichtetes und stärker auf Nachbarschaftlichkeit orientiertes Wohnen schafft den Rahmen für tragfähige soziale Netze und Nachbarschaftshilfe, die gerade eine alternde Gesellschaft zunehmend benötigt.

### Den Bebauungsplan zum Flächensparen nutzen

### Kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausschöpfen

Der Bebauungsplan bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, Impulse für flächensparendes und energieeffizientes Bauen zu geben. Mit Vorgaben zur kompakten Gestaltung der Baukörper lässt sich nicht nur Fläche sparen, sondern es können auch Wärmeverluste verringert, Leitungswege unter anderem für Nahwärmenetze kurz gehalten und Verkehrswege und -flächen gebündelt werden. Eine geeignete Ausrichtung der Gebäude kann die passive und aktive Solarenergie-nutzung optimieren.

Außerdem sollten Bebauungspläne die Baugebiete fit machen für die Bewältigung der Folgen des Klimawandels: Zunehmende Sommerhitze erfordert die effektive Beschattung von Gebäuden und Freiflächen. Unversiegelte Nebenflächen wie Garagenauffahrten und Hofflächen helfen, häufigere und intensivere Starkregenfälle schadlos abzuleiten. Außerdem kann der Bebauungsplan Flächen für die Versickerung von Regenwasser vorsehen.

**"Trotz hoher Grundstückspreise haben wir durch Nachverdichtung und flächensparendes Bauen attraktives Wohnen in S-Bahn-Nähe verwirklicht. Der Supermarkt bleibt bei uns im Zentrum und hat seinen Parkplatz flächensparend auf dem Dach."**

Bürgermeister Dworzak, Haar

Lesen Sie weiter (S. 25):

Broschüren der Obersten Baubehörde:

11) Städtebau und Flächensparen – Internetportal der Obersten Baubehörde

20) Flächensparende Wohngebiete – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13 (2001)

21) Kosten- und flächensparende Wohngebiete – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16 (2001)

22) Energie und Ortsplanung – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17 (2010)



# Interkommunale Zusammenarbeit

## Gemeinsame Strategien statt Konkurrenz

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Einzelhandelsflächen und Wohnbevölkerung treten die Kommunen zunehmend in einen teuren Wettbewerb mit vielen Verlierern und wenigen Gewinnern.

## Interkommunale Konkurrenz schadet letztendlich allen

Rund achtzig Prozent der gewerblichen Neuansiedlungen kommen aus der Region. Das heißt, die Gewerbeansiedlung in der einen Kommune bedeutet zugleich die Absiedlung in einer benachbarten. Was der eine gewinnt, verliert der andere.

## Planungen am tatsächlichen Bedarf ausrichten

Außerdem betreiben viele Gemeinden eine rein angebotsorientierte Vorratshaltung von Gewerbeflächen, die mit erheblichen Vorinvestitionen einhergeht. Oft sind diese Flächen für den tatsächlichen Bedarf überdimensioniert und liegen daher viele Jahre brach.

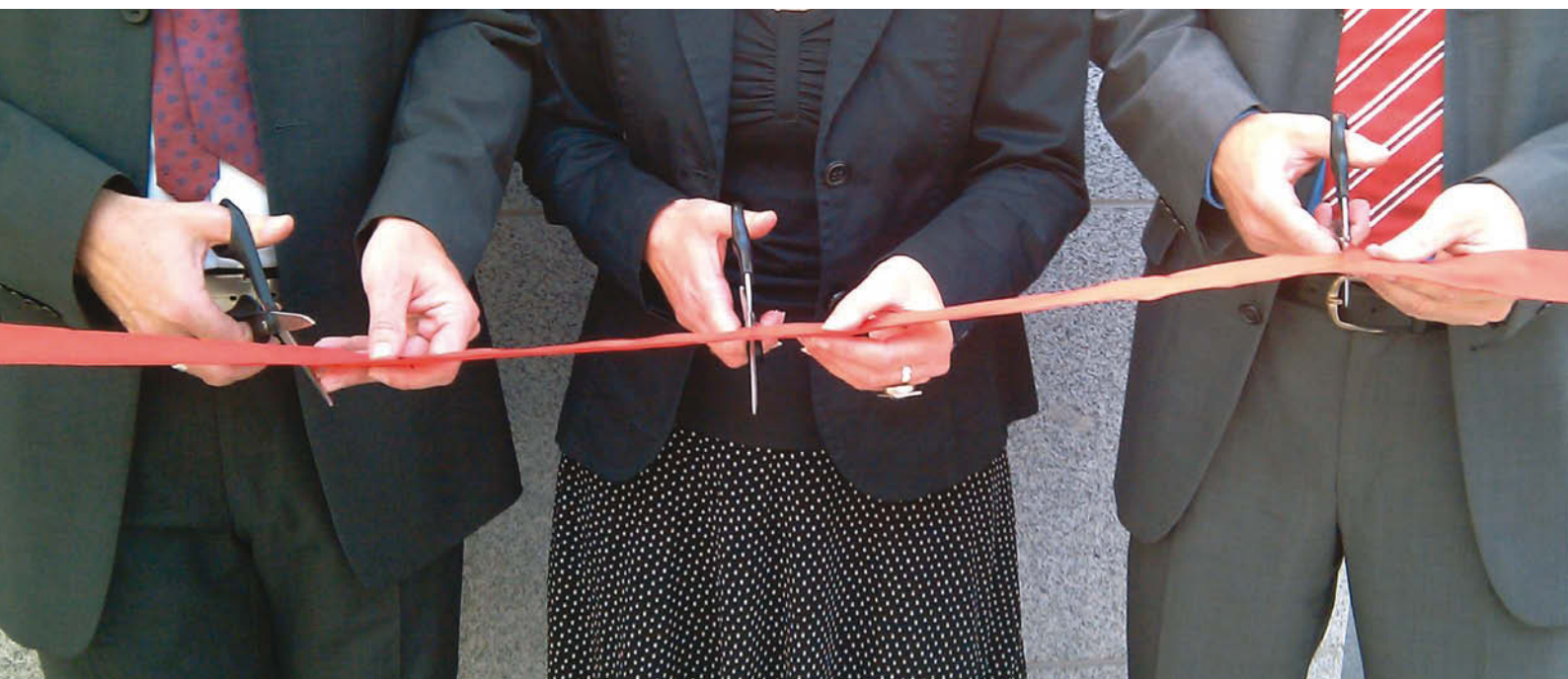
Auch die Konkurrenz um die knapper werdende Wohnbevölkerung nimmt zu. Neuzuzüge in größerem Umfang gibt es nur noch in Ballungsräumen. In den ländlichen Räumen wird vor allem von Gemeinde zu Gemeinde umgezogen. Die Erschließung von Baugebieten, die neue Wohnbevölkerung anziehen sollen, aber nicht auf den Bedarf in der Region abgestimmt sind, ist ineffizient und belastet die kommunalen Haushalte.

## Flächenmanagement endet nicht an der Gemeindegrenze

## Erweitere Handlungsspielräume und Verhandlungsmöglichkeiten

Viele Aufgaben auf kommunaler Ebene lassen sich sinnvoll und effektiv nur noch im Verbund mit den Nachbargemeinden wahrnehmen. Abgestimmte Strategien auch in der Ansiedlungspolitik und dem Flächenmanagement erweitern die kommunalen Handlungsspielräume.

Vermarkten mehrere Gemeinden ihre unterschiedlichen Gewerbe- oder Wohnflächen zusammen, erweitern sie ihr Angebotsspektrum trotz insgesamt geringerer Flächenvorhaltung und werden so für



Investoren und Bauherren attraktiver. Stimmen sie zusätzlich die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben untereinander ab, verhindern sie, dass Kaufkraft aus einer wohnortnahen Versorgung im Ortskern in Gewerbegebiete der eigenen oder der Nachbargemeinde abgezogen wird.

### Vertrauen – wesentliche Grundvoraussetzung

Unbestritten ist: Interkommunale Zusammenarbeit braucht Zeit zum Wachsen. Wechselseitiges Vertrauen ist dabei eine Grundvoraussetzung, denn nicht alle Unwägbarkeiten werden sich vorausschauend vertraglich regeln lassen.

### Viele Varianten sind möglich

Für die interkommunale Zusammenarbeit im Flächenmanagement gibt es verschiedene Möglichkeiten. Eine gemeinsame Flächendatenbank schafft den Überblick über das Flächenangebot mehrerer Gemeinden und ermöglicht eine objektive Gegenüberstellung mit dem interkommunalen Baulandbedarf. Auf einer solchen Grundlage kann eine gemeindeübergreifende Steuerung der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung stattfinden.

Im Gewerbeflächenpool werden bereits entwickelte Flächen gemeinsam vermarktet und Erlöse aus dem Flächenverkauf und der Gewerbesteuer zwischen den Gemeinden aufgeteilt. Beim interkommunalen Gewerbegebiet schließen sich die Gemeinden für die Entwicklung einer oder mehrerer Flächen zusammen und teilen Chancen und Risiken.

Interkommunale Zusammenarbeit birgt ein immenses Potenzial für eine nachhaltige Steuerung der Flächenentwicklung, das wo immer möglich ausgeschöpft werden sollte.

Vertrauen ist wichtig und braucht Zeit

Wichtige Voraussetzung: gemeindeübergreifende Angebots- und Bedarfsanalyse

Lesen Sie weiter (S. 25):

- 12) Städtebauförderung in Bayern – Internetportal der Obersten Baubehörde
- 23) Interkommunales Flächenmanagement – Internetangebot des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- 24) Flyer des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (2009)
- 25) Broschüre der Obersten Baubehörde „Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (2002)
- 26) Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung – Internetinformationen der Ländlichen Entwicklung in Bayern
- 27) Praxisbeispiele in der kommunalen Zusammenarbeit – Internetportal des Bayerischen Innenministeriums

**"Wenn wir gemeinsam an einem Strang ziehen, können wir im Interesse der Investoren unsere Angebote bündeln und die Gewerbeentwicklung innerhalb der Region flächensparend abstimmen."**

Oberbürgermeister  
Noerenberg, Neu-Ulm

# Flächenmanagement-Datenbank

## Umfassendes Werkzeug

Um den Gemeinden die Aufgabe zu erleichtern, Baulücken zu schließen, Brachflächen zu nutzen und leer stehende Gebäude wieder mit Leben zu füllen, stellt das Landesamt für Umwelt kostenlos ein EDV-gestütztes Werkzeug zur Verfügung: die Flächenmanagement-Datenbank. Sie ist ein umfassendes Instrument, mit dem Innenentwicklungspotenziale erfasst, verwaltet und aktiviert werden können. Die Datenbank kann für einzelne Kommunen oder aber auch zentral für mehrere Kommunen, z. B. im Rahmen von Verwaltungsgemeinschaften oder ganzen Landkreisen, angelegt werden.

## Sinnvolle Funktionen – einfache Bedienung

### Einsatz in großen und kleinen Gemeinden

An jedem handelsüblichen Computer können die notwendigen Daten mit einfachen Eingabemasken eingegeben, verwaltet und automatisiert ausgewertet werden. Auch für kleine Gemeinden ist mit diesem Instrument der Einstieg in ein Flächenmanagement mit vertretbarem Zeitaufwand zu bewältigen.

Die Datenbank unterstützt die folgenden Aufgaben:

- Baulücken- und Brachflächenkataster: Im zentralen Modul der Datenbank können die Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde erfasst, verwaltet und ausgewertet werden. Dazu gehören neben Baulücken und Brachflächen auch Leerstände und Althofstellen.
- Leerstandsrisiko: Auch Flächen mit einem Leerstandsrisiko, beispielsweise bei einer Überalterung der Einwohner, können mit Hilfe der Datenbank erfasst werden, um künftige Innenentwicklungspotenziale frühzeitig abzuschätzen.
- Eigentümeransprache: Die Datenbank unterstützt dabei, eine schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen vorzubereiten, durchzuführen und den Rücklauf auszuwerten. Als Ergebnis erhalten die Gemeinden Informationen zum Beispiel zur Verkaufsbereitschaft oder zu einem möglichen Beratungsbedarf.
- Grundstücksbörse: Stehen Flächen zum Verkauf, können die Informationen zu einem Grundstück oder einer Immobilie in einem Exposé ausgegeben und für eine internetgestützte Grundstücksbörse genutzt werden.
- Wohnbaulandbedarf: Darüber hinaus kann mit der Datenbank das vorhandene Flächenpotenzial dem zukünftigen Wohnbaulandbedarf gegenübergestellt und eine Bilanz erstellt werden. Die Auswertung sollte als Grundlage in der Bauleitplanung verwendet werden.
- Monitoring der Innenentwicklung: Die Datenbank bilanziert und dokumentiert die jährliche Innenentwicklung und hilft damit, die Aktivitäten im Flächenmanagement darzustellen und zu kommunizieren.

## Funktionen ausbauen – Verbreitung fördern

Die Inhalte der Flächenmanagement-Datenbank lassen sich nicht nur in textlicher und tabellarischer Form ausgeben. Mit der Anbindung an ein Geographisches Informationssystem können sich die Gemeinden ihre Innenentwicklungspotenziale auch als Karte darstellen lassen. Verschiedene führende GIS-Hersteller bieten bereits Fachschalen und Schnittstellen zur Flächenmanagement-Datenbank an.

Allen Gemeinden wird empfohlen, die Flächenmanagement-Datenbank in der Bauleitplanung anzuwenden. Als ein Baustein kann die Datenbank auch städtebauliche Sanierungsprozesse wirksam unterstützen. Die Einbindung der Datenbank in die Prozesse der Dorferneuerung und der integrierten ländlichen Entwicklung findet bereits statt. Dazu soll sie mit den Instrumenten wie dem Vitalitäts-Check verknüpft werden, mit denen Gemeinden ihre Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Ländlichen Entwicklung erheben können.

GIS: Nicht zwingend – aber hilfreich

Einbindung in Bauleitplanung, städtebauliche Sanierung, Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung

Flächenmanagement

Flächenmanagement-Datenbank 1.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

2 Eigentümersprache durchführen

3 Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den verschiedenen Datenbankeingabemaschinen wechseln und eine Gesamtauswertung durchführen

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümersprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung Monitoring

Stammdateneingabe

Hilfe Info

Datenbank schließen

Lesen Sie weiter (S. 24):

8) Informationen zur Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Umweltministeriums und des Bayerischen Landesamts für Umwelt

28) Informationen zum Standort-Informationssystem Bayern (SISBY) des Bayerischen Wirtschaftsministeriums

"Ich bin positiv überrascht, dass wir in unserem Bauamt mit der Flächenmanagement-Datenbank so gut weiter kommen."

Bürgermeister Gutmiedl,  
Röhrnbach

# Kommunikation

## Kommunikation ist Daueraufgabe

Eine aktive Innenentwicklung erfordert Umdenken, und das braucht fundierte Information, regen Meinungsaustausch und Zeit. Intensive Gespräche in den Gemeinderäten und der Bürgerschaft sind die Basis für ein erfolgreiches Flächenmanagement. Auch innerhalb der Verwaltung sollten alle relevanten Stellen wie die Bau-, Liegenschafts- und Grünordnungsämter von Anfang an eingebunden sein.

## Innenentwicklung ist Chefsache

Es ist klar zu kommunizieren, dass das Flächenmanagement in der Gemeinde Chefsache und von hoher politischer Bedeutung ist.

In der Kommunikation sind positive, prägnant formulierte und emotionale Botschaften wichtig: Verbesserung der Lebensqualität, Erhaltung des Ortsbildes, Beitrag zum Klimaschutz, Kostenersparnis für Kommune und Bürger. Da der Umfang der Innenentwicklungspotenziale in der Regel unterschätzt wird, sind die Ergebnisse der Arbeit mit der Flächenmanagement-Datenbank der Türöffner für die Diskussion konkreter Maßnahmen.

## Regelmäßige Information steigert die Motivation

Entscheidend für Erfolg und Akzeptanz des Flächenmanagements ist, alle Ebenen der Kommunikation zu nutzen. Eine breit angelegte und regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit sensibilisiert für die Herausforderung und motiviert die Bürger und politischen Akteure zur Mitarbeit. Die lokale Presse kann diesen Prozess unterstützen, indem sie über gute Umsetzungsbeispiele berichtet. Mit dem Angebot individueller Beratungsgespräche erhalten die Bürger das Signal, dass jeder Einzelfall ernst genommen wird und wichtig für den Erfolg des Ganzen ist.

## Medien gezielt nutzen

Es ist hilfreich, einen ständigen Ansprechpartner als „Kümmerer“ für die Innenentwicklung zu bestimmen, der nach innen und außen alle Flächenmanagement-Aktivitäten koordiniert und steuert.

Zur Kommunikation können die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ sowie Broschüren und Informationsflyer genutzt werden. Bei größeren Vorhaben bietet sich eine professionelle Unterstützung an.

**"Gerade beim Flächenmanagement geht nichts ohne die Einbindung der Bürger. Es muss gelingen, die Vorteile für alle verständlich zu vermitteln, sonst scheitert die Umsetzung."**

Bürgermeister Galster,  
Baiersdorf

Lesen Sie weiter (S. 25):

29) Informationen zur Ausstellung des Bündnisses zum Flächensparen „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“

30) Praxisbeispiele für eine flächensparende und bodenschonende Siedlungsentwicklung – Internetinformationen des Bayerischen Umweltministeriums



# Fördermöglichkeiten

## Als Kommune das Heft selbst in die Hand nehmen

Eine Gemeinde kann selbst mit eigenen Mitteln das Flächenmanagement unterstützen. Allein oder zusammen mit ihren Nachbargemeinden kann sie beispielsweise ein kommunales Förderprogramm auflegen. Auch mit wenigen Mitteln lässt sich schon viel erreichen. Finanziell wird sich die Innenentwicklung in jedem Falle lohnen.

Dabei sollte eine Förderung nicht nur mit Geld erfolgen. Initiativen der Innenentwicklung lassen sich auch massiv unterstützen, indem die Gemeinde kostenlose Bauberatung anbietet, alte Bebauungspläne überarbeitet, bei Abriss und Entsorgung Hilfestellung leistet oder die Rechtssicherheit für Baumaßnahmen verbessert.

## Unterstützung durch Förderprogramme nutzen

Die integrierte ländliche Entwicklung und die Dorferneuerung bieten umfassende Möglichkeiten, für Planungen, Konzepte und Maßnahmen der Innenentwicklung auf kommunaler und interkommunaler Ebene Fördermittel zu erhalten.

Im Fokus der Städtebauförderung steht die soziale Aufwertung städtischer und ländlicher Zentren und Wohnquartiere. Sie verbindet ihre quartiersbezogene Förderstrategie mit gesamtörtlichen und interkommunalen Konzepten.

Planungszuschüsse des Landes dienen der Erarbeitung besonders modellhafter städtebaulicher Untersuchungen und Planungen, die von allgemeinem Interesse sind und über die Pflichtaufgaben der Gemeinden hinausgehen.

Das EU-LEADER-Programm fördert integrierte, nachhaltige Ansätze zur optimalen Nutzung der regionalen Potenziale, wozu auch die Umnutzung bestehender Bausubstanz und der sparsame Umgang mit Flächen gehören.

Auch im EU-Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ stehen von 2007-2013 die Revitalisierung von Konversionsflächen und die Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklungsbedarf im Fokus.

Fördern und befördern – auch mit Eigenmaßnahmen

Dorferneuerung

Städtebauförderung

Planungszuschüsse des Landes

EU-LEADER-Programm

EU-Programm Nachhaltige Stadtentwicklung

Lesen Sie weiter (S. 25):

12) Städtebauförderung in Bayern – Internetportal der Obersten Baubehörde

26) Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung – Internetinformationen der Ländlichen Entwicklung in Bayern

31) Städtebau-Planungszuschüsse – Internet-Kurzinformation der Obersten Baubehörde über geförderte Projekte

32) Förderwegweiser LEADER – Internetinformationen des Bayerischen Landwirtschaftsministeriums

**"Unser kommunales Förderprogramm und das kostenlose Beratungsangebot werden super angenommen. Für die Stadt rechnet sich das – schließlich haben wir früher auch viel Geld in die Außenentwicklung gesteckt."**

Bürgermeister Borst,  
Hofheim

# Literatur und Internet-Links

- 1) Bauen und demographischer Wandel – Internetinformationen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/demographie/index.php](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/themen/demographie/index.php)
- 2) Demografischer Wandel in Bayern – Informationen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung: [www.statistik.bayern.de/statistik/demwa/](http://www.statistik.bayern.de/statistik/demwa/)
- 3) Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern – Informationen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung:  
[www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/](http://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/)
- 4) Umfassende Statistische Informationen für Städte und Gemeinden im Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern – Internetinformationen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: [www.inka.bayern.de/ausw\\_gemeinde.afp](http://www.inka.bayern.de/ausw_gemeinde.afp)
- 5) Demographie-Leitfaden – Internetinformationen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie:  
[www.laendlicherraum.bayern.de/themen/demographie-leitfaden.html](http://www.laendlicherraum.bayern.de/themen/demographie-leitfaden.html)
- 6) Bündnis zum Flächensparen in Bayern – Informationsportal des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit: [www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)
- 7) Umweltministerium Baden-Württemberg & Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.) 2008: Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung. Stuttgart und München, 8 S. [www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug\\_boden\\_00001.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_boden_00001.htm)
- 8) Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit und des Bayerischen Landesamts für Umwelt:  
[www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug\\_boden\\_00002.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_boden_00002.htm)
- 9) Aktionsprogramm „Dorf vital“ – Internetinformationen der Ländlichen Entwicklung in Bayern:  
[www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf\\_vital/](http://www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/dorf_vital/)
- 10) Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2009: Ländliche Entwicklung in Bayern – Staatspreis 2009 Dorferneuerung und Baukultur. München, 38 S.  
[www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/staatspreis/37390/](http://www.landentwicklung.bayern.de/dokumentationen/staatspreis/37390/)
- 11) Städtebau und Flächensparen – Internetportal der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/07534/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/07534/)
- 12) Städtebauförderung in Bayern – Internetportal der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: [www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de)
- 13) Wohnen in Bayern – Internetportal der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: [www.innenministerium.bayern.de/bauen/wohnen/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/wohnen/)
- 14) Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2008: Chance Flächenrecycling – Zukunft ohne Altlasten. Ratgeber für Kommunen und Investoren. Augsburg, 60 S.  
[www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_bod\\_00046.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00046.htm)
- 15) Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2010: Förderfibel Flächenrecycling – Förderungen und Finanzierungen in Bayern. Augsburg, 49 S. [www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_bod\\_00038.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00038.htm)
- 16) Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2003: Kontaminierte Bausubstanz – Erkundung, Bewertung, Entsorgung. Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau, Augsburg, 104 S.  
[www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_abfall\\_00097.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_abfall_00097.htm)

- 17) Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2006: Industriearale im Wandel der Zeit: Altstandortsanierung und Flächenrecycling in Bayern – Daten, Zahlen, Fakten. Augsburg, 52 S.  
[www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_abfall\\_00131.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_abfall_00131.htm)
- 18) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2006: Stadt recyceln – Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen, Dokumentation Bayerischer Landeswettbewerb 2006 „Modellhafte Stadt- und Ortssanierung“. Städtebauförderung in Bayern – Themenheft Nr. 17.  
[www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/](http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/)
- 19) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Stadumbau West – Hinweise zur Programmdurchführung. Städtebauförderung in Bayern – Arbeitsblatt 6.  
[www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/](http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen/)
- 20) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2001: Flächensparende Wohngebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13, München, 64 S.  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/15449/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/15449/)
- 21) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2001: Kosten- und flächensparende Wohngebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16, München, 72 S.  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/07530/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/07530/)
- 22) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2010: Energie und Ortsplanung. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 17, München, 68 S.  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/17122/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/17122/)
- 23) Interkommunales Flächenmanagement – Internetangebot des Bayerischen Landesamts für Umwelt:  
[www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/interkommunales\\_fm/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/interkommunales_fm/index.htm)
- 24) Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2009: Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Flyer, Augsburg. [www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_bod\\_00049.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_bod_00049.htm)
- 25) Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2002: Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. München, 28 S.  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/17043/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/17043/)
- 26) Dorferneuerung und integrierte ländliche Entwicklung – Internetinformationen der Ländlichen Entwicklung in Bayern: [www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/](http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/)
- 27) Praxisbeispiele in der kommunalen Zusammenarbeit – Internetportal des Bayerischen Staatsministeriums des Innern: [www.stmi.bayern.de/buerger/kommunen/zusammenarbeit/detail/17103/](http://www.stmi.bayern.de/buerger/kommunen/zusammenarbeit/detail/17103/)
- 28) Das Standort-Informationen-System Bayern (SISBY) – Kooperationsprojekt zwischen den bayerischen Industrie- und Handelskammern und Invest in Bavaria für die bayerischen Kommunen und Landkreise: [www.sisby.de](http://www.sisby.de)
- 29) Ausstellung des Bündnisses zum Flächensparen „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ – Informationen: [www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung\\_wie\\_wohnen.htm](http://www.lfu.bayern.de/veranstaltungen/ausstellung_wie_wohnen.htm)
- 30) Praxisbeispiele für eine flächensparende und bodenschonende Siedlungsentwicklung – Best-Practice-Sammlung – Internetinformationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit: [www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/bestpractice/index.htm](http://www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/bestpractice/index.htm)
- 31) Städtebau-Planungszuschüsse – Internet-Kurzinformation der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern über geförderter Projekte:  
[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16949/](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16949/)
- 32) Förderwegweiser LEADER – Internetinformationen des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:  
[www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/programme/foerderwegweiser/12813/](http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/programme/foerderwegweiser/12813/)

