



# Der Bayerische Staatsminister für Umwelt und Gesundheit



## Der Bayerische Staatsminister des Innern

StMUG - Postfach 81 01 40 - 81901 München

An die  
Oberbürgermeisterinnen,  
Oberbürgermeister,  
Ersten Bürgermeisterinnen und  
Ersten Bürgermeister  
in Bayern

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
83-2009/131596

Telefon +49 (89) 9214-3347  
Christina von Seckendorff  
Christina.vonSeckendorff@stmug.bayern.de

München  
09.09.2009

### **Flächenmanagement-Datenbank - Instrument zur Unterstützung der Kommunen beim Flächensparen**

Anlage: Flächenmanagement-Datenbank

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

der Flächenverbrauch in Bayern ist immer noch zu hoch. Jeden Tag gehen mehr als 22 Fußballfelder an wertvollen Freiflächen für Neubaugebiete, Gewerbegebiete und Verkehrsprojekte verloren. Nicht immer gibt es hierzu eine Alternative, in vielen Fällen könnte der Flächenverbrauch jedoch durch eine stärkere Innenentwicklung reduziert werden. Dies hat nicht nur ökologische, sondern hinsichtlich der damit verbundenen Kosten auch konkrete wirtschaftliche und angesichts des demografischen Wandels auch soziale Vorteile.

Innenentwicklung bedeutet, Baulücken, Brachflächen und Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen und somit die Ortskerne lebendig und die Infrastrukturen kompakt und ausgelastet zu erhalten. Der Verbrauch an neuen Bauflächen kann so im

Umfang reduziert oder gänzlich vermieden werden.

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist auch von Seiten des Gesetzgebers gefordert. Sowohl im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP), als auch im Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) finden sich dazu eindeutige Aussagen:

- Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (LEP Ziel A 2.4).
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP Ziel B VI 1.1).
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Um das Flächensparen in die vorhandenen Planungsinstrumente regelmäßig einzubinden, wurde von staatlicher Seite das Instrument des Flächenmanagements entwickelt. Seit vielen Jahren ist es erprobtes Hilfsmittel, um den Prozess zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen einzuleiten und zu begleiten. Mittlerweile beschreiten immer mehr Kommunen in Bayern erfolgreich diesen Weg.

Um die Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken, Brachflächen und Leerständen für die kommunale Verwaltung zu vereinfachen, hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit zusammen mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine Flächenmanagement-Datenbank entwickelt und bereits erfolgreich in der kommunalen Praxis erprobt. Ergebnis war, dass dies auch in kleinen Kommunen bei vertretbarem Zeitaufwand problemlos möglich ist.

Die Datenbank ermöglicht mit übersichtlichen Eingabemasken die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale. Weiter unterstützt sie die Vorbereitung und Durchführung einer systematischen schriftlichen Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen, die vor allem die Verkaufsbereitschaft klären soll. Wir haben mit der Eigentümerbefragung sehr positive Erfahrungen gemacht und die Ergebnisse in einer Broschüre mit dem Titel „Kleine Lücken – Große Wirkung. Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung“ veröffentlicht, die Ihnen das Umweltministerium bereits am 18.02.2009 zugeschickt hat.

Weitere Funktionalitäten der Flächenmanagement-Datenbank sind die Erstellung von Datenblättern für Baugrundstücke und Leerstände, die zum Verkauf stehen, sowie ein Modul zur Berechnung des künftigen Wohnbaulandbedarfes. Zusammen mit automatischen Filter- und Auswertungsfunktionen stellt die Flächenmanagement-Datenbank ein umfassendes und einfach zu bedienendes Hilfsmittel für die kommunale Verwaltung dar.

Wir stellen die Datenbank, die diesem Schreiben beigelegt ist, allen bayerischen Kommunen kostenlos zur Verfügung und hoffen auf eine breite Anwendung. Sie erleichtert nicht nur das Vorgehen beim Flächenmanagement, sondern gibt auch Hilfestellung bei der Gegenüberstellung und Bilanzierung von vorhandenem Flächenpotenzial und künftigen Flächenbedarf. In der Bauleitplanung ist dies Gegenstand der Abwägung und in der Begründung zu Flächennutzungs- und Bebauungsplan mit Angaben z.B. zu Anzahl und Fläche der Innenentwicklungspotenziale und unternommenen Aktivierungsbemühungen nachprüfbar darzulegen. Da die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erklärtes Ziel der Staatsregierung ist, bitten wir dies in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Der Erhalt unserer unbebauten Natur für künftige Generationen ist ein wichtiges Ziel der Bayerischen Staatsregierung. Auch künftig werden wir daher zusammen mit den Kommunen daran arbeiten, nachhaltige Lösungen für die Kommunalentwicklung zu finden.

Wir wünschen Ihnen hierbei viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Markus Söder MdL  
Bayerischer Staatsminister für  
Umwelt und Gesundheit



Joachim Herrmann MdL  
Bayerischer Staatsminister des  
Innern