

## Flächenverbrauch reduzieren – Eine kommunale Verantwortung Konkrete Ideen und Beispiele

### Flächenverbrauch reduzieren

Grundsätzlich sollten Gemeinden sich fragen, ob tatsächlich gebaut werden muss. Bitte prüfen Sie den Bedarf kritisch. Gemeinden werden von Bauunternehmen und Projektierer\*innen 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\*innen 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.

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\*innen richtig instruieren

In vielen Fällen werden von den Gemeinden Planungsbüros bestellt. Diese haben nicht automatisch das Ziel, Flächenverbrauch zu reduzieren. Planer\*innen 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.

## Geschosswohnungsbau wird auch in kleineren Gemeinden benötigt

Oft haben alleinlebende Menschen oder Paare im fortgeschrittenen Lebensalter große Häuser mit viel Wohnfläche, die nach dem Auszug der Kinder nicht mehr genutzt wird. Sie möchten gerne ihren Raumbedarf reduzieren, aber trotzdem in ihrem gewohnten sozialen Umfeld im Dorf bleiben. Dafür sollte ein Angebot kleinerer Wohnungen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die Einfamilienhäuser würden dann für Mehrpersonen-Haushalte zur Verfügung stehen.

## 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 250 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entstehen, da 2 Vollgeschosse mit jeweils 125 m<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 zu ihren Nachbar\*innen 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 die Nachbar\*innen nicht auf den Teller schauen. Dies sollte berücksichtigt und entsprechend vorgegeben werden.

## 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 oder Reihenhäuser vorgegeben werden, was ebenfalls den Flächenbedarf reduzieren kann. Mehrfamilienhäuser benötigen im Verhältnis zur Anzahl der Nutzer\*innen noch weniger Fläche. Wie oben dargelegt sollte auch in kleineren Gemeinden Geschosswohnungsbau erfolgen.

## Parkplätze unter Gebäuden anlegen, ebenerdige mit Photovoltaik überbauen

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 sollten auch 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 unnötig versiegelt. Märkte sollten grundsätzlich Tiefgaragen erhalten. Über dem Markt sollte mehrstöckig Wohn- und/oder Büroraum gebaut werden. Für ebenerdige Parkplätze sollte eine Verpflichtung zur Nutzung für Photovoltaik (Solardächer) im B-Plan vorgeschrieben werden. In mehreren Bundesländer besteht dazu bereits eine Verpflichtung seit 01.01.2022. Auch in Niedersachsen ist dies geplant.

Für Discounter wird schnell außerhalb des Zentrums eine grüne Wiese ausgemacht. Vorhandene Flächen im Ort werden gerne übergangen, obwohl diese für viele Bürger\*innen 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 Gemeindezentren 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 Wohnetagen ausgestattet werden können.

## 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.

Inhalte stammen zu großen Teilen vom BUND Landesverband Schleswig-Holstein (Autor\*innen: Marina Quoirin-Nebel, Nobert Pralow, Gerd Simon, Heinz Klöser): <https://www.bund-sh.de/publikationen/detail/publication/flaechenverbrauch-reduzieren-ei-ne-kommunale-verantwortung/>