

Workshop 6: Siedlungsentwicklung und technische Infrastruktur auf dem Land – Zukunftsperspektiven unter schwierigen Bedingungen

Fachlicher Input / Begleitung: Prof. Dr.-Ing. Alfred Ruther-Mehlis, Nürtingen
Moderation: Kristina Vogelsang, Raum- und Umweltplanerin, SRL, Nürnberg

Alfred Ruther-Mehlis skizzierte anhand einer Einführungspräsentation zuerst einmal die Probleme und Herausforderungen, die sich in den nächsten Jahren aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, wie z.B. der demographische Wandel, im Hinblick auf die kommunale Siedlungsentwicklung vor allem im ländlichen Raum heraus kristallisieren.

Dabei stellt sich heraus, dass die eigentlichen Probleme nicht vorrangig die Gewerbegebiete oder der Verkehr, sondern vor allem die steigenden Kosten für die Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur darstellen. Das bedeutet, dass bei z.B. Baugebietsplanungen vor allem die Folgekosten zu wenig in Betracht gezogen werden und diese aufgrund sinkender Nachfrage der Infrastruktureinrichtungen und einer damit einhergehenden Unterauslastung künftig rapide ansteigen.

Die bisher von den Gemeinden vollzogene Angebotsplanung als offensive Werbestrategie und konkurrierende Baulandpolitik stellt langfristig keine Lösung dar.

Weitere Fakten spielen für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum künftig eine Rolle:

- die Geburtenrate ist in Deutschland schon lange konstant
- es gibt keine statistischen Belege dafür, dass Senioren generell (lieber) in die Stadt ziehen, viele können sich einen Umzug gar nicht leisten
- selbst wenn ein Baugebiet vollständig über Investor / Dritten finanziert wird, verbleibt der Großteil der Folgekosten bei der Gemeinde
- diese Kosten sind im Gemeindehaushalt meist nicht erfasst bzw. zusammengetragen
- diese gesamten Faktoren / Informationen werden nicht als ergänzende Belange bei der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt
- „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – kostenmäßig ist dies nicht allgemein zu pauschalisieren, da zwar die Herstellungskosten für Infrastruktur entfallen, die Betriebs- und Instandhaltungskosten im Bestand jedoch auch oft nicht zu unterschätzen sind bzw. die „Rechnung“ langfristig oft nicht allumfassend angestellt wird
darum: „es kommt darauf an“!

Handeln statt Reagieren!

- Die Entwicklung des Siedlungsbestands muss in den Vordergrund der kommunalpolitischen Diskussion rücken
- Bei „schleichender“ Entwicklung nach außen müssen Anpassungsstrategien entwickelt werden
- Parallelinvestitionen sollten vermieden werden
- Die Folgekosten müssen in der langfristigen Perspektive bei Planungen einfließen
- Die Kostenbetrachtungen müssen in die Flächenmanagementsysteme eingebunden werden

Strategien zur „Nicht-Ausweisung“ neuer Baugebiete

- Folgekosten-Schätzer – ein Modellvorhaben der Landesanstalt für Umweltschutz und der Obersten Baubehörde Bayern (es existieren verschiedene Formen, die unterschiedlich schwierig in der Handhabung sind)
- Information aller Beteiligten für eine breite Überzeugung
- Erarbeiten von Entscheidungsgrundlagen
- Kooperationen / gemeinsame bzw. interkommunale Baugebiete (z.B. Regionaler Wohnbauflächenpool)
- Förderung guter Ideen über Wettbewerbe

Mögliche Instrumente für die Gemeinde

- Erhebung einer „Außenentwicklungspauschale“ pro Jahr von den Bauwilligen
 - zur Finanzierung der Innenentwicklungsmaßnahmen (z.B. auf 25 Jahre hoch gerechnet)
 - „Flächenfond für Innenentwicklung“
 - zur Aktivierung von Grundstücken
 - Immobilienwirtschaftlichkeitsberatung anbieten (zusätzlich zur Bauberatung)
- > es ist in jedem Fall wichtig, zuerst zu wissen, was der „Markt“ will, bevor man plant! Dies soll jedoch nicht heißen, dass die städtebauliche Qualität einer Planung hinter die Interessen des Marktes tritt bzw. nur noch geplant werden soll, was gerade „in“ ist.

Diskussion / Anmerkungen aus dem Plenum

- In der Praxis finden Planungsprozesse oft nicht statt; es wird eher nur erst gehandelt, wenn Probleme da sind
- Restrukturierung statt Rückbau
 - = Flächenmanagement ist nur dort sinnvoll, wo noch Entwicklung stattfindet
- Die Kommunen im ländlichen Raum sind meist klamm und die „Instrumente“ sind teuer
- Probleme in den Gemeinden sind jedoch nicht nur finanziell sondern auch personell in der Verwaltung zu sehen, um die Aufgaben abzuarbeiten
 - Hier wäre evtl. eine „kommunale Allianz“ oder Förderung für personelle Begleitung wünschenswert; alternativ könnte dies aber auch über Eigeninitiative von Bürgern geleistet werden
- Auch Innenentwicklung setzt „Entwicklung“ voraus!
- Die Gemeinden müssen sensibilisiert werden, damit sie das Thema aktiv angehen
- Planung muss ihrer originären Aufgabe entsprechend mehr in die Zukunft schauen und steuern
- Die Probleme sind lösbar mit dem vorhandenen Instrumentarium
- Keiner weiß oder kann wirklich planen, was 2040 ist; Entwicklungen sind nur aufgrund der Fortschreibung der Vergangenheit vorhersehbar; unkalkulierbare Ereignisse und deren Auswirkungen auf die Zukunft können derzeit nicht in die Prognosen und damit in die Planung einbezogen werden

- Der Schrumpfungsprozess kann ein wenig aufgehalten werden, wenn die „Identität“ in den Räumen erhalten bleibt; dies ist schwierig, wenn aufgrund von Kürzungen immer mehr soziale Einrichtungen auseinandergerissen werden (Schulen, Kindergärten etc.)
 - Marketingoffensive vom Freistaat Bayern für den ländlichen Raum als Möglichkeit, Positives auch in schwachen Räumen aufzuzeigen und für diese zu werben
 - Arbeitsplätze müssen wieder in die ländlichen Räume gebracht werden, damit die Leute dort eine Perspektive haben
Anreiz könnte z.B. sein, dass dem potentiellen neuen Arbeitgeber, der sich ansiedelt, ein Haus geschenkt wird
-
- ➔ Die Probleme, die der ländlichen Raum zukünftig zu bewältigen hat als auch die Instrumente, um diese anzupacken, sind weitläufig bekannt
 - ➔ Es gilt wieder längerfristig zu denken und sämtliche Kosten in die Planungsprozesse mit einzubeziehen; dabei müssen aber auch für kurz- und mittelfristige Handlungsentscheidungen Strategien entwickelt werden
 - ➔ Die Sensibilisierung für die Probleme durch Beratung, Information und schließlich Überzeugung ist dabei Grundvoraussetzung, um sich über die jeweils ortsspezifischen geeigneten Instrumente Gedanken zu machen