



Bund Naturschutz *Forschung*



Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.

Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch

Beitrag zur naturverträglichen Siedlungsentwicklung

Teil I Auswertung

Nummer 9
Dezember 2004

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland



Ein Projekt des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in Zusammenarbeit mit den BUND-Landesverbänden Baden-Württemberg und Thüringen, gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit



Bund Naturschutz Forschung

Nr. 9 Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch –
Beitrag zur naturverträglichen Siedlungsentwicklung
Barbara Merkel und Gerhard Bergner, Dezember 2004
im Auftrag des Bundes Naturschutz in Bayern e.V.

ISBN: 3-9808986-2-8

ISSN: 1432-7651

Herausgeber

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)
Landesfachgeschäftsstelle
Bauernfeindstraße 23
90471 Nürnberg
Telefon 0911-818780 . Fax 0911-869568
E-Mail: lfg@bund-naturschutz.de

Schriftleitung

Hubert Weiger, 1. Vorsitzender
Richard Mergner, Landesbeauftragter

Redaktion

Richard Mergner (verantwortlich)
Stefan Maurer
Martin Hänsel
Georgine Müller
Christine Margraf
Kurt Schmid
Helmut Schultheiß
Tom Konopka
Ralf Stolz
Gottfried May-Stürmer
Andreas Mooslehner
Burkhard Vogel

Autoren

Barbara Merkel, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)
Gerhard Bergner, Dipl.-Geoökologe

Weiterverarbeitung – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Herausgeber. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Mikroverfilmung, Einspeicherung in elektronische Systeme sowie für die Benutzung zur Herstellung anderer Veröffentlichungen.

Satz und Gestaltung

Barbara Merkel
Gerhard Bergner

Titelfotos

Klaus Leidorf (Luftbilder)
Barbara Merkel

Luftbilder

Klaus Leidorf (wenn nicht anders gekennzeichnet)

Fotos

Barbara Merkel
BN-Archiv (wenn nicht anders gekennzeichnet)

Spendenkonto des BN

Bank für Sozialwirtschaft
BLZ 700 205 00
Kontonummer 88 44 000

Zusammenarbeit und Unterstützung

Landesverbände des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Baden-Württemberg und Thüringen, verschiedene Kreis- und Ortsgruppen sowie projektbegleitende Arbeitsgruppe

Förderung

Gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

Vertrieb:

Bund Naturschutz Service GmbH
Spitalstr. 21, 91207 Lauf
Tel. 09123/99957-20, Fax: -99
www.service.bund-naturschutz.de

GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG UND FLÄCHENVERBRAUCH – BEITRAG ZUR NATURVERTRÄGLICHEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ein Projekt des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. in Zusammenarbeit mit den BUND-Landesverbänden Baden-Württemberg und Thüringen, gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

TEIL I – AUSWERTUNG

INHALT

Vorwort	1
1. Einleitung	2
1.1 Anlass	2
1.2 Aktuelle Situation beim Flächenverbrauch	2
1.3 Projektbeschreibung und Zielsetzung	3
1.4 Vorbemerkungen	4
1.5 Untersuchungsmethode	5
1.5.1 Auswahlkriterien für negative Fallbeispiele	5
1.5.2 Auswahlkriterien für positive Fallbeispiele	5
1.5.3 Vorgehen	5
1.5.4 Auftretende Schwierigkeiten	6
1.6 Inhalt und Aufbau der Studie	7
2. Ursachen und Auswirkungen des Flächenverbrauchs	7
2.1 Warum greift das Umwelt- und Planungsrecht in der Praxis häufig nicht?	8
2.2 Auswirkungen des Flächenverbrauchs	9
3. Kurzbeschreibung der Fallbeispiele	10
3.1 Kurzcharakteristik der negativen Fallbeispiele	10
3.1.1 Baden-Württemberg	10
3.1.2 Bayern	13
3.1.3 Thüringen	17
3.2 Kurzcharakteristik der positiven Fallbeispiele	19
3.2.1 Baden-Württemberg	19
3.2.2 Bayern	20
3.2.3 Thüringen	21

4. Auswertung der Fallbeispiele	22
4.1 Aus den Fallbeispielen abgeleitete Mechanismen	22
4.2 Sonstige Konflikte, wichtige Einzelaspekte	29
4.2.1 Bodenschutz in der Abwägung	29
4.2.2 Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden	29
4.2.3 Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe	30
4.2.4 Nutzung von Industriegebieten durch Einzelhandel	30
4.2.5 „Büroisierung“ von Gewerbegebieten	30
4.2.6 Ersatz und Ausgleich, Ökologische Gewerbegebiete	30
4.2.7 Zerschneidung und Zerstückelung der Landschaft	31
4.2.8 Abtrennung und Entwertung von Erholungsbereichen	31
4.2.9 Orts- und Landschaftsbild, historische Kulturlandschaft	31
4.2.10 Wertvolle landwirtschaftliche Böden	32
4.2.11 Raumordnungsverfahren nicht erforderlich	32
4.2.12 Einfluss von Umweltverbänden und Bürgern auf Planungen	32
4.2.13 Bürgerbegehren, ungleiche Chancen	32
4.2.14 Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponente	33
4.2.15 Planungshoheit der Gemeinden	33
4.3 Wichtige Aspekte der Positivgebiete	34
4.3.1 Planungen und Leitbilder konsequent umgesetzt	34
4.3.2 Alte Industriebauten (teilweise) erhalten	34
4.3.3 Aufwändige Sanierung	34
4.3.4 Organische Einbindung in Topografie	34
4.3.5 Baulückenkataster	34
4.4 Fazit Auswertung Fallbeispiele	35
5. Allgemeine Tendenzen	36
5.1 „Grüne Wiese“ ist nicht passé	36
5.2 Einzelhandel und Zentren drängen auf die „grüne Wiese“	36
5.3 Büroflächen, Dienstleistung und anderes nicht störendes Gewerbe auf der „grünen Wiese“	37
5.4 Schwächung der Regional- und Landesplanung	37
5.5 Planungen werden nicht umgesetzt	38
5.6 Geringe Transparenz, Bürgerwille nicht gefragt	38
5.7 Positive Tendenzen	39
6. Konsequenzen und Instrumente zur Verringerung des Flächenverbrauchs	40
6.1 Aus den Fallbeispielen abgeleitete Konsequenzen	40
6.1.1 Stärkung der Regional- und Landesplanung	40
6.1.2 Herstellung einer Planungs- und Kostenwahrheit	40
6.1.3 Flächendeckende Erfassung der Wiedernutzungspotenziale und Baulücken	41
6.1.4 Erfolgskontrolle für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	41
6.1.5 Änderung der Förderbedingungen von Gewerbegebieten	42
6.2 Überblick über die derzeit diskutierten Instrumente zur Verringerung des Flächenverbrauchs	42
6.2.1 Maßnahmen und Instrumente die hauptsächlich oder zumindest auch bei Gewerbeflächen greifen (Auswahl)	43
6.2.2 Maßnahmen und Instrumente die hauptsächlich bei Wohnbauflächen greifen und allgemeine Instrumente (Auswahl)	45

7. Positive Ansätze zur Verringerung des Flächenverbrauchs (Auswahl)	46
7.1 Baden-Württemberg	46
7.1.1 Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Zollernalbkreis)	46
7.1.2 Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“	46
7.1.3 Flächensparappell des Wirtschaftsministers	47
7.1.4 MELAP	47
7.2 Bayern	47
7.2.1 Kommunales Flächenressourcen-Management	47
7.2.2 Bündnis zum Flächensparen	47
7.2.3 Ökoflächenkataster (ÖFK)	48
7.3 Thüringen	48
7.3.1 Recycling von Industriebrachen	48
7.3.2 Modellvorhaben der Raumordnung "WohnQualitäten Mittelthüringen"	48
7.4 Außerhalb des eigentlichen Projektgebietes	48
7.4.1 Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden	48
7.4.2 Winterthur, Kanton Bern, Schweiz	49
7.4.3 Weitere Beispiele und Modellprojekte	49
8. Zusammenfassung und Ausblick	50
8.1 Wodurch wird „kritischer“ Flächenverbrauch begünstigt	50
8.2 Konsequenzen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Gewerbeflächen	51
8.2.1 Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen	51
8.2.2 Weitere Maßnahmen	51
8.3 Fazit	53

Anhang

1. Verwendete Abkürzungen
2. Quellenverzeichnis, weiterführende Literatur und wichtige Links
3. Gesetzliche und planerische Grundlagen
4. Übersichtskarte Baden-Württemberg
5. Übersichtskarte Bayern
6. Übersichtskarte Thüringen

GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG UND FLÄCHENVERBRAUCH – BEITRAG ZUR NATURVERTRÄGLICHEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

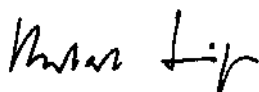
Vorwort

Der zunehmende Flächenverbrauch ist als Thema und Ursache vielfältiger Natur- und Umweltprobleme inzwischen in Deutschland anerkannt. Die Bundesregierung hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie das ehrgeizige Ziel einer Reduktion des täglichen Flächenverbrauchs in Deutschland von derzeit 93 Hektar auf 30 Hektar im Jahr 2020 fixiert. Doch schon die Umsetzung bestehender raumordnungspolitischer Ziele und der entsprechenden Gesetze auf Bundes- und Landesebene sowie der Anforderungen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in den Baugesetzen scheidet in der Realität allzu oft an den Verwertungsinteressen der Grundstücksbesitzer, der Verhandlungsmacht von Bauträgern, Investoren und Unternehmen sowie der interkommunalen Konkurrenz um vermeintliche Vorteile im Standortwettbewerb.

Schon seit vielen Jahren hat der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesverband des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), den Flächenschutz zu einem wichtigen Thema seiner Verbandsarbeit erklärt. Mit der Ende 2002 begonnenen Schwerpunktaktion „Bayerns Schönheit bewahren“ wurde ein neuer Akzent gesetzt. Vielfältige Aktionen vor Ort, das „Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern“ und intensive Öffentlichkeitsarbeit haben auf das brennende Problem aufmerksam gemacht. Da das Thema Deutschland weit aktuell ist, war eine Einbindung weiterer BUND Landesverbände in die Aktionen zum Flächenschutz wünschenswert. Aus diesem Grund wurde beim Bundesamt für Naturschutz im Rahmen der Verbändeförderung, das Projekt „Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch – Beitrag zur naturverträglichen Siedlungsentwicklung“ beantragt. Die vorliegende Untersuchung, die gemeinsam mit den BUND Landesverbänden Baden-Württemberg und Thüringen erstellt wurde, soll im Teilbereich der Gewerbeflächenausweisung Entscheidungsträger und Öffentlichkeit für eine andere Planungs- und Baukultur sensibilisieren.

Wir hoffen, dass die Ergebnisse der Studie und die Methodik der Fallbeispiele aus den drei exemplarisch untersuchten Bundesländern bundesweit aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Nur wenn auf allen politischen Ebenen einschneidende Veränderungen vorgenommen werden, könnten in Zukunft die wenigen positiven Beispiele für Innenentwicklung und Flächenrecycling in dieser Studie von der Ausnahme zur Regel werden. Die Untersuchung ist damit auch ein konkreter Beitrag zur Umsetzung von Zielvorstellungen u.a. der Bundesregierung und des Rates für Nachhaltigkeit.

Allen Unterstützern des Projektes sei an dieser Stelle herzlich gedankt. In erster Linie sind dabei die ehrenamtlichen Kontaktpersonen vor Ort und die Mitarbeiter in den Landesgeschäftsstellen und Kreisgruppen des BUND/BN zu nennen. Ohne ihre Mitarbeit wäre es nicht möglich gewesen, die notwendigen Hintergrundinformationen zu den einzelnen Fallbeispielen zu bekommen. Unser Dank gilt ebenso dem Bundesamt für Naturschutz für die finanzielle und fachliche Unterstützung des Projektes insbesondere Andreas Krug, Dr. Manfred Klein, Diethard Lassen und Jürgen Rux. Im Projektbeirat sind wir besonders Dr. Fabian Dosch und Klaus Einig, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Gertrude Penn-Bressel, Umweltbundesamt und Hartmut Thielen, Deutscher Städtetag, sowie Herrn Dr. Richard Michael für vielfältige fachliche Anregungen dankbar. Ein besonderer Dank gebührt auch der Autorin Barbara Merkel die gemeinsam mit Gerhard Bergner, diese Studie mit höchstem Engagement federführend erarbeitet hat sowie dem Fotografen Klaus Leidorf für die optische Bereicherung durch beeindruckende Luftbilder.



Hubert Weiger
1.Vorsitzender



Richard Mergner
Landesbeauftragter

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Auswirkungen der fortschreitenden Flächeninanspruchnahme sind spätestens seit den 80er-Jahren bekannt (vgl. beispielsweise TEDDORPF (1984) und STMLU (1995)). Nicht erst neuere Expertengutachten wie UBA 2003¹, UBA 2004², NBBW 2004³ und RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (2004a⁴ und 2004b⁵) machen deutlich, dass eine Verbesserung dringend geboten ist.

Die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene haben diesen Erkenntnissen keine Rechnung getragen. Erst in jüngster Zeit sind positive Ansätze erkennbar, wie die Verankerung des 30-ha-Ziels in der Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland, das Modellprojekt „Kommunales Flächenressourcenmanagement“, der Flächenpakt Bayern, Flächensparappelle in Baden-Württemberg und Bayern⁶, das Projekt „Brachflächenrecycling“ in Thüringen und das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ (siehe auch Kap. 7).

1.2 Aktuelle Situation beim Flächenverbrauch

Zwar sank nach der Flächenerhebung des Statistischen Bundesamtes 2004, die tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland zum dritten Mal in Folge auf 93 ha/Tag ab, aber die Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner steigt weiter an. Auch dürfte ein Teil des Rückgangs des Flächenverbrauchs auf den konjunkturell begründeten Einbruch bei den Bauinvestitionen zurückzuführen sein⁷. Zudem steigen die Brachflächen trotz verstärkter Bemühungen um Wiedernutzung weiter an (Quelle: www.bbr.bund.de, 11/04). Die Zunahme innerörtlicher Brachflächen beträgt bundesweit mindest. 9 ha/Tag. In Deutschland sind 139.000 ha innerörtliche Brachflächen vorhanden (UBA 2003). Für den Freistaat Thüringen wurden von der Arbeitsgruppe Brachflächenrecycling der Fachhochschule Nordhausen 11.340 Hektar Brachfläche errechnet. Laut einer Pressemitteilung des bayerischen Umweltministers vom Dezember 2004⁸ ergab ein Test in vier bayerischen Gemeinden, dass innerorts 30 % Flächen brach lagen, ohne dass die Bürgermeister davon wussten. Die Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich ist eine wichtige Voraussetzung für eine Nutzungszuführung der Flächen im Innenbereich.

Mehr als 80% des Zuwachses der Siedlungs- und Verkehrsflächen gehen auf das Konto der Siedlungsflächen-erweiterung, rund 20% dienen der Erweiterung von Verkehrsflächen. Für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete werden rund 10 ha/Tag benötigt. (UBA 2003).

¹ „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr“

² „Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen“

³ „Neue Wege zu einem nachhaltigen Flächenmanagement in Baden-Württemberg“

⁴ „Das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Stadt und Land. Entwurf für Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung zur öffentlichen Diskussion“

⁵ „Ergebnisprotokolle der vier Dialogveranstaltungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme“

⁶ Schreiben des Bayerischen Innenministers Dr. Beckstein, vom 28.10.2002, an alle bayerischen Kommunen.

⁷ s. z.B.: Aussage des bayerischen Umweltministers Schnappauf, Süddeutsche Zeitung, 10.12.2004, S. 47

⁸ Süddeutsche Zeitung, 10.12.2004, S. 47

Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag					
Jahr	1997-2000	2001	2002	2003	Ziel 2020
Deutschland	129	117	105	93	30
Baden-Württemberg	12	11,6/11,8	10,6	10,3	3 ¹
Bayern	28,4	21,6	18,1	17,2	-
Thüringen ²	3,6	2,4	3,8	1,5	-

Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland und den in der Studie bearbeiteten Bundesländern

1.3 Projektbeschreibung und Zielsetzung

Das Projekt „Gewerbeflächenausweisung und Flächenverbrauch – Beitrag zur naturverträglichen Siedlungsentwicklung“ erstreckte sich auf die drei Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern und Thüringen. Anhand von insgesamt 40 negativ zu beurteilenden Fallbeispielen sollte die Ausweisungspraxis von Gewerbegebieten im Hinblick auf die Einhaltung regional- und landesplanerischer Zielaussagen überprüft und die durch den Flächenverbrauch entstandenen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Lebensqualität der Menschen untersucht werden. Aufgabe war es auch, aus den bearbeiteten Fallbeispielen „Gesetzmäßigkeiten“ abzuleiten, wie sie tagtäglich bei Gewerbegebietsausweisungen auftreten. Darüber hinaus sollten rund 10 Positivbeispiele aufgezeigt und Vorschläge zur Konfliktlösung und -minimierung herausgearbeitet werden.

Das Projekt wurde im Rahmen der Verbändeförderung vom Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Die Leitung des vom 01.10.2003 bis zum 31.01.2005 dauernden Projektes oblag dem Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Eine Vorstudie wurde in den Jahren 2002 bis 2003 in Bayern durchgeführt und das Ergebnis als „Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern“ veröffentlicht. Dieses wird im Internet unter www.bund-naturschutz.de/projekte/flaechenaktion als Download angeboten. Die Ergebnisse des Schwarzbuchs gingen auch in die vorliegende Studie ein.

Wichtiges Anliegen der Untersuchung ist das Herausarbeiten von Gemeinsamkeiten und die Kennzeichnung von Regelmäßigkeiten bei problematischen Gewerbegebietsausweisungen. Entsprechende Defizite, die solche „Fehlentwicklungen“ ermöglichen, sollen fokussiert werden. Weitere zu klärende Fragen waren „Warum und wie kann es noch immer so häufig zur Ausweisung von Gewerbegebieten auf der grünen Wiese kommen?“, wo doch die bevorzugte Innenentwicklung in vielen Regelwerken schon seit längerem formuliert ist. Eine Auswertung der aktuellen Literatur und von Experten-Gutachten in Bezug auf effektive Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, ist ebenfalls Gegenstand der Studie. Sie soll Entscheidungsträgern wie aktiven Flächenschützern in Verbänden und Verwaltungen die Erfordernisse zur Erreichung des 30-ha Ziels und zur Verhinderung eines ungebremsten Flächenverbrauchs verdeutlichen.

¹ Empfehlung des Nachhaltigkeitsbeirat der Landesregierung Baden-Württemberg (NBBW 2004)

² Aufgrund von Umstellungen nach der Wiedervereinigung beherbergen die Daten eine gewisse Unsicherheit (vgl. hierzu auch Kap. 1.4)

1.4 Vorbemerkungen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert die Art der baulichen Nutzung, wie sie in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen dargestellt beziehungsweise festgeschrieben werden kann. Bei den vorgestellten Fallbeispielen war oftmals eine Unterscheidung in Industriegebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete nach der BauNVO nicht möglich. In allen diesen Gebieten kann Handel und Gewerbe in unterschiedlicher Form angesiedelt werden. Teilweise werden Flächen für große Einzelhandelsprojekte, wie z.B. Möbelhäuser oder Tankstellen, auch als Sonderbauflächen (§11 BauNVO) ausgewiesen. Häufig ist die Nutzung innerhalb der Gebiete unterschiedlich, was bei den verwendeten Kartenmaßstäben nicht darstellbar ist. Eine Unterscheidung war in der Regel auch nicht erforderlich. Deshalb wird in der Studie der Begriff „**Gewerbegebiet**“ als **Sammelbegriff verwendet** und nicht im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dennoch birgt auch die unterschiedliche Ausweisung als Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet Konfliktpotenzial. Besonders dann, wenn eine nachträgliche Änderung erfolgt. Hierauf soll an späterer Stelle noch einmal näher eingegangen werden.

Generell muss vorausgeschickt werden, dass mit der vorliegenden Studie **keine Kommune und kein Unternehmen angeprangert werden soll**. Die in den Fallbeispielen dargestellten Vorgänge können so oder in ähnlicher Form in vielen anderen Kommunen ebenso ablaufen. In der Studie wurde versucht, die Fehler aus der Vergangenheit anschaulich darzustellen, damit sie sich in Zukunft nicht wiederholen. Dabei ist es nicht entscheidend welche Gemeinde oder welcher Konzern die beschriebenen Konflikte ausgelöst hat, sondern wie in Zukunft verträglichere Lösungen zu erreichen sind. Auch gegen die Ansiedlung von Betrieben oder Betriebsvergrößerungen soll hier keine Front aufgebaut werden. Allerdings sind entscheidende Verbesserungen beim Ziel Flächensparen nur erreichbar, wenn sich alle, also auch größere Investoren an Planungsabläufe, raumordnerische und landesplanerische Vorgaben sowie die Bauleitplanung halten. Dies wäre auch nicht zuletzt ein Beitrag zur Chancengleichheit und gegen Wettbewerbsverzerrungen zwischen Unternehmen verschiedener Größenordnungen.

Die Auswahl der in Teil II ausführlicher dargestellten **Fallbeispiele ist nicht repräsentativ** für die einzelnen Bundesländer. Dazu hätte eine wesentlich größere Anzahl an Gewerbegebieten untersucht werden müssen, was wiederum den zeitlichen und finanziellen Rahmen der Studie gesprengt hätte. Es handelt sich auch **nicht** um die Auswahl der 10, 14 oder 16 gravierendsten Negativbeispiele des jeweiligen Bundeslandes. Wichtigste Auswahlkriterien waren eine gute Datenverfügbarkeit und die Möglichkeit, anhand der Beispiele ähnliche, aber gleichzeitig auch unterschiedliche Probleme herausarbeiten zu können. Die Auswahl der beteiligten Länder, lediglich aus dem Süden der Bundesrepublik, war nicht von Anfang an beabsichtigt. Die spätere Beschränkung erfolgte aufgrund der geringeren räumlichen Distanz zu den Fallbeispielen und den örtlichen Fachleuten. Die teilweise sehr zeitintensive Suche und anschließende Bearbeitung der Fallbeispiele hätte sonst eine deutlich längere Projektlaufzeit erfordert. Trotz der „Südlastigkeit“ der Untersuchung dürften die auftretenden Probleme im Wesentlichen übertragbar sein. Einzelne Kontakte mit weiter entfernten BUND-Landesverbänden und Untergruppierungen während des Projektes haben dies bestätigt.

Die Daten zur **Siedlungs- und Verkehrsfläche**¹ in den Gemeinden stammen von den Statistischen Landesämtern. Eine Gegenüberstellung der neueren Regionaldaten zu den Flächenerhebungen der Jahre 1981 bis 1993 können rechnerische Unterschiede aufweisen, die den tatsächlichen Nutzungsänderungen nicht entsprechen. Dies ist in Zusammenhang mit der Einführung des Automatisierten Liegenschaftsbuches zu sehen, wodurch sich auch die Datenerfassung geändert hat. In der vorliegenden Studie wird die Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Regel aus dem Jahr 2002 mit der entsprechenden Fläche aus dem Jahr 1993 verglichen. Da 1993 für die meisten Gemeinden die Umstellungen zu dieser Zeit bereits abgeschlossen waren, können die oben angeführten **rechnerischen Unterschiede nur noch in Einzelfällen** auftreten. Für den Freistaat Thüringen ist zusätzlich anzumerken, dass aufgrund der Gebietsreform eine Umschlüsselung der Daten aus dem Jahr 1993 auf den Gebietsstand von 2000 durch das Landesamt für Statistik erfolgt ist.

¹ In der „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ sind u. a. auch Betriebsflächen, Sport- und Spielflächen, Verkehrsgrün, Stadtparkanlagen oder Friedhöfe enthalten.

1.5 Untersuchungsmethode

1.5.1 Auswahlkriterien für negative Fallbeispiele

Bei der Suche nach negativen Fallbeispielen wurden folgende Auswahlkriterien verwendet, die bei den Gebieten zumindest überwiegend zutreffen sollten:

- Lage „auf der grünen Wiese“, in starker Orts-Randlage oder an überörtlichen Straßen
- starke Beeinträchtigung eines oder mehrerer Schutzgüter
- durch das Gewerbegebiet wird in sensible Bereiche eingegriffen, z.B. Überschwemmungsgebiete, Frischluftleitbahnen
- flächenverschwendende Bebauung, hoher Versiegelungsanteil
- kein Bahnanschluss, keine anderen öffentlichen Verkehrsmittel, schlecht erreichbar für nicht motorisierte Bürger
- das neu entstandene Subzentrum hat negative Auswirkungen auf zentralere Lagen, die Nutzung erfolgt auch durch Einzelhandel und Dienstleistung
- zur Ausweisung des Gebietes war ein Zielabweichungsverfahren, eine Änderung des Regionalplans oder ein Ausgliederungsverfahren aus einem Schutzgebiet erforderlich
- betroffen sind gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen oder Bereiche für die Erholung
- Gewerbegebiete, für die eine nach ökologischen, landschaftlichen und/oder raum- und landesplanerischen Gesichtspunkten bessere Alternative vorhanden gewesen wäre

1.5.2 Auswahlkriterien für positive Fallbeispiele

Für die Auswahl der Positivbeispiele galt im Prinzip das Gegenteil der oben genannten Kriterien für die Negativbeispiele. Sie sollten gut integriert sein in den Ort oder die Landschaft und eventuell auf ehemaligen Industriebrachen liegen. Die Bebauung sollte möglichst mehrgeschossig sein. Besonders günstig erschien die Umnutzung vorhandener Bauten. Als beispielhaft wurde auch die konsequente Suche und Nutzung von Baulücken durch eine Kommune angesehen. Obwohl das Vorhandensein einzelner negativer Punkte bei den Positivbeispielen toleriert wurde, war es nicht einfach geeignete Gebiete zu finden (s. hierzu auch Kap. 1.5.4). Zur Auswahl kamen schließlich Gebiete, die den Anforderungen im wesentlichen entsprachen und an denen in unterschiedlicher Weise Möglichkeiten einer besseren Siedlungsentwicklung aufgezeigt werden konnten. Nicht zur Auswahl kamen Gebiete, die entweder auf deutliche Ablehnung der BUND- oder BN-Untergliederungen stießen oder die – soweit bekannt – einzelne erhebliche Kritikpunkte aufwiesen. Auf eventuell vorhandene Einschränkungen einer ansonsten positiven Beurteilung wurde im Text zu den Beispielen jeweils hingewiesen.

Eine besondere Gruppe von Positivbeispielen wäre es Wert gewesen zusätzlich dargestellt zu werden. Es handelt sich dabei um geplante, negativ zu beurteilende Gewerbegebiete, auf deren Verwirklichung im Verlauf von Entscheidungsprozessen verzichtet worden war. Diese Fallbeispiele sollten nach Möglichkeit in einer eigenen Untersuchung gesondert dargestellt werden.

1.5.3 Vorgehen

Im Wesentlichen wurde die schon in der „Vorstudie Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayerns“ (BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN 2003) erprobte Untersuchungsmethode angewandt. Diese hat sich weitgehend bewährt um auch an kritische Daten zu kommen, die vom Eingriffsverursacher so nicht ohne weiteres zu erfahren gewesen wären. Zumindest auf das Bundesland Baden-Württemberg war sie gut übertragbar.

Dabei wurde über die Landesverbände Baden-Württembergs, Bayerns, Sachsens und Thüringens des Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. ein Aufruf an die Kreis- und Ortsgruppen des Verbandes gestartet. Bei einem ersten Aufruf waren auch noch die Bundesländer Brandenburg und Hessen beteiligt gewesen, die jedoch aufgrund Überlastung der Landesgeschäftsstelle bzw. wegen zu geringer Hinweise auf geeignete Fallbeispiele nicht weiter beteiligt wurden. Von den Mitgliedern und Aktiven vor Ort sollten Gewerbegebiete gemeldet werden, die in wesentlichen Zügen den unter Punkt 1.5.1 genannten Kriterien entsprachen. In Bayern erfolgte dies bereits

im Rahmen der Vorstudie. Die Auswahl der in die Studie aufzunehmenden Gebiete wurde in Abstimmung mit den jeweiligen Landesverbänden des BUND sowie der projektbegleitenden Arbeitsgruppe vollzogen. Die sehr zeitaufwändige Beschaffung von Informationen erfolgte in erster Linie über Kontakte mit örtlichen Gebietskennern. Viele Daten konnten auch aus Standort-Informationssystemen der Industrie- und Handelskammern oder der Landkreise sowie Online-Archiven örtlicher Tageszeitungen oder durch allgemeine Internetrecherche verifiziert werden. Daneben lieferten Anfragen an Regionale Planungsverbände/Regionale Planungsgemeinschaften (Thüringen), Behörden, Institute und Gemeinden Vergleichsdaten und Ergänzungen. Nicht alle gemeldeten Beispiele konnten auch übernommen werden. Zum Teil stellte sich erst nach weiteren Recherchen heraus, dass ein Beispiel die oben angegebenen Kriterien nur ungenügend erfüllt (s. unten).

1.5.4 Auftretende Schwierigkeiten

In den neuen Bundesländern ist der BUND nicht flächendeckend vertreten und auch personell weitaus schlechter ausgestattet, als in Baden-Württemberg und Bayern. Dies führte dazu, dass aus Sachsen und Thüringen wesentlich weniger Gebiete gemeldet wurden. Auch die persönlichen Kontakte mit Gebietskennern waren seltener möglich. Zu vielen Gebieten lagen kaum Informationen vor, da sich die Naturschutzverbände zum Zeitpunkt der verstärkten Gewerbegebietsausweisungen Anfang der 90er-Jahre erst neu strukturieren mussten.

Gerade für das Bundesland Sachsen hat es sich als nicht durchführbar erwiesen, fast ausschließlich anhand von Standortinformationssystemen, Standortkatastern und Ortseinsichten entsprechende Gewerbegebiete ausfindig zu machen. Wichtig sind immer Hintergrundinformationen, die auf diese Weise nicht zu erhalten sind. So kann beispielsweise ein Gewerbegebiet bei einer Geländeeinsicht als gravierend eingestuft werden, bei detaillierterer Recherche zeigt es sich aber, dass dies die verträglichste aller möglichen Alternativen war. Im umgekehrten Fall stellt sich erst durch die Mitteilung von Gebietskennern heraus, wie schwer der Eingriff wirklich war, da das ursprüngliche Gelände inzwischen vollständig überformt ist. Nach umfangreichen Vorarbeiten musste deshalb für den Freistaat Sachsen die Aufnahme in die Studie eingestellt werden. Ähnliche Probleme gab es zwar auch in Thüringen, allerdings gab es hier trotz großteils fehlender Archive und geringerer Präsenz des Verbandes in der Fläche, eine sehr gute Zusammenarbeit, die dieses Manko zumindest teilweise ausgleichen konnte. Auf diese Weise war es möglich zehn Negativbeispiele und ein Positivbeispiel aus dem Freistaat Thüringen zu beschreiben.

Alle gemeldeten Gebiete, sofern sie nicht bereits vorher ausgeschieden waren, wurden auch vor Ort auf Eignung für die Auswahl als Fallbeispiel kontrolliert. Dabei konnte es sich herausstellen, dass die Einschätzung der Ortskundigen zu subjektiv war. Persönliche Betroffenheit führte zu einer Überbewertung des durch das Gewerbegebiet verursachten Eingriffs. Treffen mit Kontaktpersonen sind sehr wichtig für das nötige Hintergrundwissen, das aber zunächst einer gründlichen Prüfung unterzogen werden muss.

Die Hauptschwierigkeit bestand also in der Beschaffung auch „kritischer“ Informationen, die möglicherweise der Eingriffsverursacher so nicht dargestellt haben möchte und die deshalb eher zurückhaltend behandelt werden. Eine stärkere Einbeziehung der Gemeinden in die Informationsbeschaffung konnte schon aus Zeitgründen nicht mehr erfolgen. Wie verschiedene Reaktionen von Behörden und Regionalen Planungsverbänden zeigten, war aber auch die Bereitschaft zur Unterstützung nicht unbedingt gegeben.

Bereits bei der Voruntersuchung in Bayern hatte sich die Suche nach Positivbeispielen als relativ schwierig erwiesen. Trotz wiederholter Nachfragen erfolgten damals bis gegen Ende der Projektlaufzeit keine Meldungen, so dass eigene Vorschläge an die Kreis- und Ortsgruppen herangetragen wurden, die aber teilweise auf deutliche Ablehnung stießen. Der Grund war, dass es praktisch kein Gebiet gab, das nicht in irgendeinem Punkt eher den negativen Beurteilungskriterien entsprach. Um aber Perspektiven für eine andere Siedlungsentwicklung aufzeigen zu können, wurde die Einbeziehung von Positivbeispielen als unbedingt notwendig angesehen. Erst als beschlossen wurde auch auf Gebiete zurückzugreifen die zwar noch mit Mängeln behaftet sind, die aber bereits gute Ansätze aufweisen und deutlich über dem Durchschnitt liegen, konnten hier Beispiele gefunden werden.

1.6 Inhalt und Aufbau der Studie

Um die umfangreiche Studie besser handhaben zu können, erfolgte eine Aufteilung in den **Teil I, „Auswertung“** und den **Teil II, „Fallbeispiele“**. Im **Teil II** der Studie werden mit Hilfe der Bilder und Karten, auf insgesamt 182 Seiten, die Auswirkungen der Gewerbegebiete „vor Augen geführt“. In knapper Form informiert der Text über die besondere Problematik des einzelnen Gewerbestandortes. Die Darstellung der Fallbeispiele erfolgt nicht streng schematisch, sondern den jeweiligen Problemen und dem verfügbaren Material angepasst. Am Ende jeder Beschreibung sind Angaben über die momentan in den Orten zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen (keine eigene oder vollständige Recherche) und die Inanspruchnahme bzw. den Zuwachs von Gemeindefläche für Siedlung und Verkehr sowie in der Regel ein Vergleich der Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen zu finden. Die Daten zu den verfügbaren Gewerbeflächen sind größtenteils aus Standort-Informationssystemen¹, den Internetseiten der Landkreise und Gemeinden oder Unterlagen die den Kreis- und Ortsgruppen des BUND zur Verfügung standen entnommen und sind mit Sicherheit nicht vollständig. Kleinere Einzelflächen sowie recyclingfähige Flächen sind beispielsweise auf den Internetseiten der IHK häufig nicht enthalten. Die tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen sind daher in der Regel deutlich höher als angegeben. Eine flächendeckende amtliche oder andere Erfassung möglicher Recyclingflächen existiert nicht.

Den 40 Negativbeispielen werden 11 Positivbeispiele gegenübergestellt, welche aus unserer Sicht insgesamt als gelungen angesehen werden können, auch wenn sie möglicherweise in manchen Punkten verbesserungsfähig wären. Leider sind solche Beispiele noch zu selten, als dass man hieraus bereits eine allgemeine Trendwende ableiten könnte.

Bundesland	Anzahl negativer Fallbeispiele	Anzahl positiver Fallbeispiele
Baden-Württemberg	14	4
Bayern	16	6
Thüringen	10	1

Die Tabelle zeigt die Anzahl der detaillierter ausgearbeiteten Fallbeispiele in den einzelnen Bundesländern. Siehe Teil II der Studie „Fallbeispiele“.

Im **Teil I** der Studie („Auswertung“) werden die wichtigsten Aspekte der Fallbeispiele übersichtlich aufgelistet und zusammengefasst. Aus den gewonnenen Erkenntnissen konnten, in Abgleich mit anderen Untersuchungen, Tendenzen formuliert und daraus Konsequenzen für eine Verringerung des Flächenverbrauchs abgeleitet werden. Eine Kurzbeschreibung der wesentlichsten aktuell diskutierten Instrumente und Maßnahmen, die aus Gutachten beispielsweise des Nachhaltigkeitsrates oder des Umweltbundesamtes zusammengefasst wurden, sind in Kapitel 6.2 zu finden. Positive Ansätze zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme der Politik, von Verbänden oder anderen Institutionen und Zusammenschlüssen, runden die Ausführungen ab.

¹ z.B. www.sis-by.ihk.de, www.bw-sis.ihk.de

2. Ursachen und Auswirkungen des Flächenverbrauchs

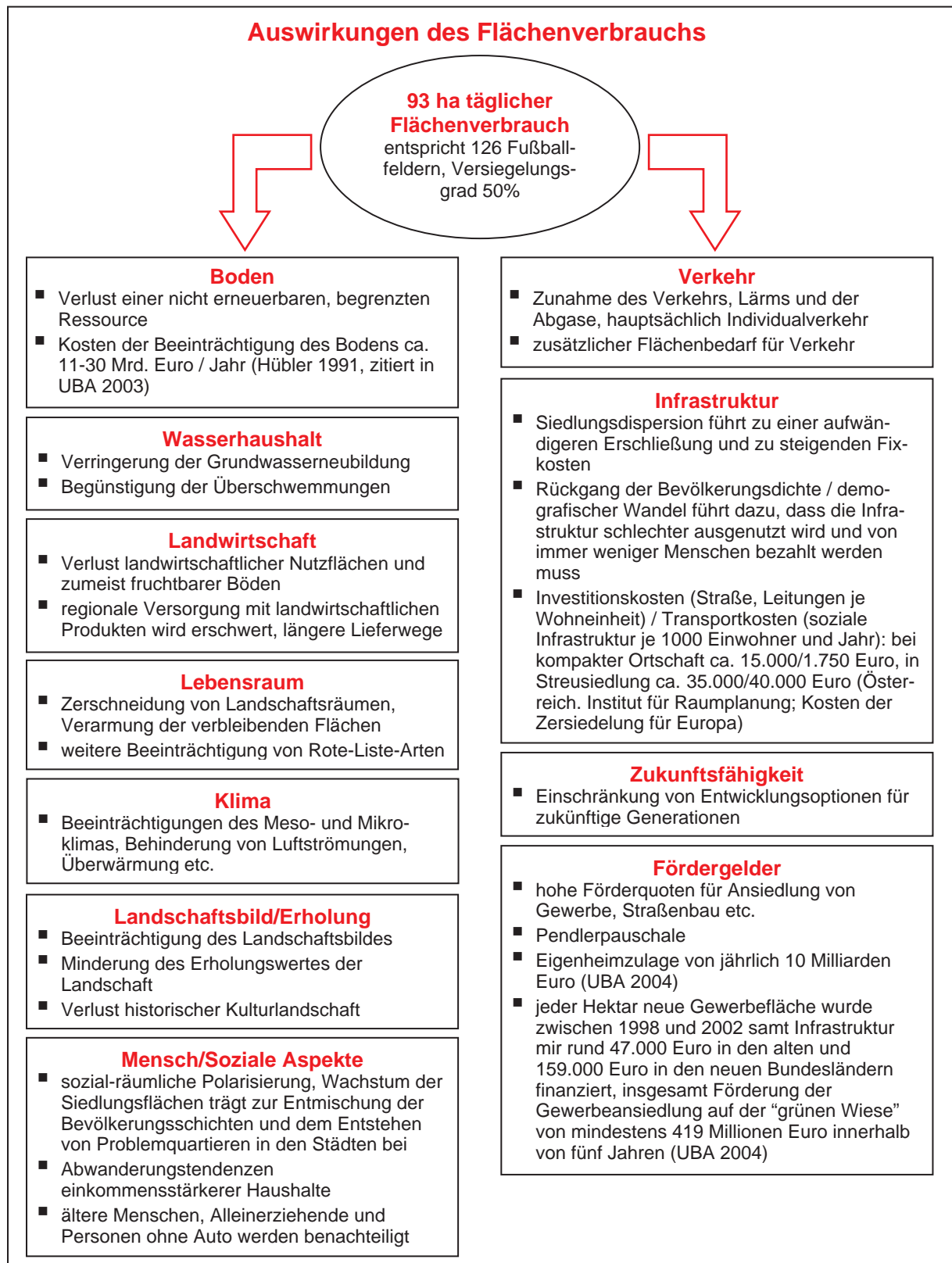
2.1 Warum greift das Umwelt- und Planungsrecht in der Praxis häufig nicht?

Das geltende Recht enthält eine Vielzahl von Regelungen, die die Flächeninanspruchnahme steuern und begrenzen sollen. Dennoch kommt es häufig zu Fehlentwicklungen und zu einem fortdauernd hohen Flächenverbrauch.

Der Nachhaltigkeitsrat der Landesregierung Baden-Württemberg sieht in seinem Sondergutachten „Neue Wege zu einem nachhaltigen Flächenmanagement in Baden-Württemberg“ (NBBW 2004), unter anderem folgende wesentliche Ursachen für die relative Erfolglosigkeit des Umwelt- und Planungsrechts:

- Die hoheitliche Steuerung der Flächeninanspruchnahme nimmt Einfluss auf die vielfältigen Nutzungsansprüche der Böden und Flächen und erfährt daher erheblichen Widerstand in der Gesellschaft.
- Wesentliche Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme sind kaum wahrnehmbar und finden schleichend über einen langen Zeitraum statt.
- Mangels Erkennbarkeit fehlt gleichzeitig das Problembewusstsein in der Bevölkerung und die Akzeptanz des Flächensparens.
- Stark gestiegene individuelle Raumnutzungsansprüche.
- Klare Präferenzen für flächen- und versiegelungsintensive Wohnformen; Anmerkung: Gilt gleichermaßen für Gewerbegebiete.
- Niedrige Bodenpreise.
- Fehlende Anlastung externer Umweltkosten der Flächeninanspruchnahme; Anmerkung: „Kostenwahrheit“.
- Fehlendes Risikobewusstsein für Hochwasser.
- Fehlendes Interesse und nicht vorhandene Anreize zur sparsamen und schonenden Inanspruchnahme von Flächen.
- Politische Kompromisse bei der Abgrenzung von Schutzflächen. Fachtechnische Abgrenzungen von Schutzbereichen werden häufig zu Gunsten potenzieller Siedlungs-Erweiterungsflächen in den formalen Verfahren zurück genommen.

2.2 Auswirkungen des Flächenverbrauchs



Grafik: Auswirkungen des Flächenverbrauchs

3. Kurzbeschreibung der Fallbeispiele

3.1 Kurzcharakteristik der negativen Fallbeispiele (geordnet nach Bundesländern)

Die dargestellten Negativbeispiele, die zum großen Teil erst aus den letzten Jahren stammen, oder sich sogar noch in Planung befinden, zeigen, dass die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen oder zumindest noch nicht greifen (s. auch Einleitung).

Vor der eigentlichen Auswertung sollen die Fallbeispiele in einem kurzen Überblick dargestellt werden. **Eine ausführliche und reich bebilderte Abhandlung der einzelnen Fallbeispiele ist in Teil II der Studie zu finden. Dort sind die einzelnen Standorte jeweils unter der jeweils gleichen Nummer zu finden.**

Abkürzungen

GG	Gewerbegebiet (Sammelbegriff)
ROV	Raumordnungsverfahren
RP	Regionalplan / Regionaler Raumordnungsplan

3.1.1 Baden-Württemberg (BW)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
BW 01	ein mit EU-Mitteln gefördertes Gewerbe- und Industriegebiet wurde in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (FOC) und ein internationales Food-, Service- und Trainingscenter (CWW) umgewandelt	<ul style="list-style-type: none"> - „grüne Wiese“ an der Autobahn A3, in Nachbarschaft zu einem Mittelzentrum - FOC dürfen nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg nur in Oberzentren errichtet werden, deshalb war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich - Kaufkraftabzug aus den bayerischen Oberzentren Würzburg und Aschaffenburg - massiver Flächenverbrauch auch für ebenerdige Parkplätze 	diese Nutzungen gehören zumindest an ein Oberzentrum angegliedert, um den Verkehr zu minimieren
BW 02	dem Fremdenverkehrsort vorgelagertes GG im Jagsttal, Ansatz für bandartige Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - RP: Sicherung von Erholung, Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz u. Landschaftspflege angrenzend, tlw. Retentionsraum - Widerspruch zum Landschaftsplan (Teilbereich von höchster Wertigkeit) - LSG (Änderungsverfahren) - Eingriff in den gesetzlich geschützten Erholungsschutzstreifen an der als FFH-Gebiet ausgewiesenen Jagst - starke Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes (bisher intakte Ortseingangssituation) - im „alten“ GG sind noch 2 ha frei 	bereits vor Aufstellung des BBauPI stellte der Regionalverband ein Überangebot an Gewerbeflächen in der Region fest, neuere Planungen sehen eine Erweiterung des „alten“ GG in die Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes vor
BW 03	GG in einer abgelegenen Lichtung eines großräumig zusammenhängenden Waldgebietes, 1. BA: 25 ha, Erweiterungsfläche	<ul style="list-style-type: none"> - RP: Bereich zur Sicherung der Erholung - FFH-Nachmeldevorschlag 2004 - völlig entlegen, neuer Siedlungsschwerpunkt - Beeinträchtigung eines sehr wertvollen Amphibienlebensraumes (Laubfrosch, Kammolch, >10.000 Tiere Grasfrosch) - Verkehrserschließung sehr problematisch 	bisher erst ein Betrieb angesiedelt, geworben wird mit „in bestem Umfeld im Einklang mit der Natur“

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
	bis 60 ha	(enge Ortsdurchfahrt und 12%-ige Steigungen); GG zieht Straßenbau nach sich - kulturhistorisch bedeutsame Plätze betroffen (ehemaliger Burgstall) - mögliche Alternativen vorhanden	
BW 04	Einzelunternehmen mit rund 50 ha Flächenbedarf an der idyllischen Straße im Tal der Rot	- RP: tlw. Bereiche zur Sicherung des Retentionsraumes und der Erholung - Lage im Naturpark, Rot ist FFH-Gebiet - für Betriebserweiterungen wurden 12 ha LSG zurück genommen und 11 BBauPl-Aufstellungs- bzw. FNP-Änderungsverfahren waren bisher erforderlich - Behörden werden vor vollendete Tatsachen gestellt und genehmigen die Bautätigkeiten nachträglich - starke Beeinträchtigung der Anwohner durch massiven LKW-Verkehr, Lärm, zunehmende Hochwassergefahr, Erholungswertverlust	massiver Expansionsdruck des Unternehmens, Straßenbaumaßnahmen geplant, durch „Öko-Dumping“ ist das Unternehmen der Konkurrenz überlegen
BW 05	15 ha große Sonderbaufläche zur Neuansiedlung eines Unternehmens auf dem „Toskanischen Hügel“	- RP: Regionaler Grünzug - landschaftlich exponiert in bisher unverbauter Lage - „verkehrte“ Raum- und Bauleitplanung: Unternehmen sucht sich Standort aus und stellt Forderungskatalog entsprechend wird der RP und FNP abgeändert - gute Ackerböden in Weinbaulage - neue Zufahrtsstraßen mit zwei Brücken, Straßenausbaumaßnahmen und Flurbereinigung zu Lasten des Steuerzahlers - vorhandene Alternativen wurden vom Unternehmen abgelehnt, „grüne Weise“ war erwünscht	exponierte Lage wurde gezielt ausgesucht“, Ausgleich unvollständig erfolgt
BW 06	mehrfach erweitertes ca. 50 ha großes GG, für eine erneute Erweiterung soll Mischwald gerodet werden	- RP 1992: Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Erholung - RP 2003: Erweiterungsfläche „Rüdtwald“ ist tlw. Schutzbedürftiger Bereich für Forstwirtschaft und Erholung - Waldfunktionenkartierung: Erholungswald Stufe 2 - Durchführung von Zielabweichungsverfahren - insgesamt sehr hoher Flächenverbrauch im Mittelbereich (160 ha in 10 Jahren) - wertvolle Lebensräume betroffen (z.B. Laub und Springfrosch, Gelbbauchunke etc.) - mehrere Alternativen vorhanden, im Umkreis von 20 km sind 290 ha Gewerbeflächen frei, in unmittelbarer Nachbarschaft mindestens 54 ha, diese teilweise in Interkommunalen GG, zusätzlich 60 ha GG in Nachbargemeinde geplant - unbebaute Flächen und aufgrund von Insolvenzen leerstehende Gebäude und Hallen im GG	anhaltende Proteste aus der Bevölkerung, zunächst Rodung von 80 ha Wald im Naturpark vorgesehen, aktuell 22 ha

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
BW 07	12 ha großes GG im Remstal in westlicher Fortsetzung der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> - RP1980: Regionaler Grünzug und Landwirtschaftlicher Vorrangbereich - RP 1998: geplantes Gewerbe - bandartige Siedlungsstruktur - komplett erschlossen, geringer Bedarf, Alternativen vorhanden - Büros, Dienstleistung, kein produzierendes Gewerbe - in der Innenstadt leerstehende Gebäude 	große Teile des Gebietes stehen noch leer (10 ha)
BW 08	Gelände für die Auslagerung eines Betriebes (20ha) und ein daran angrenzendes Interkommunales GG (IKG) mit 19ha und Erweiterungsoption um weitere 16 ha, Lage an der B19	<ul style="list-style-type: none"> - RP: Rücknahme eines Regionalen Grünzugs von 55ha und des Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz in einem Zielabweichungsverfahren bzw. einer Regionalplanänderung - „grüne Wiese“ - tlw. Wasserschutzgebiet, europäische Wasserscheide - gute Ackerböden - keine UVP, Baubeginn vor Abschluss des BBauPI-Verfahrens 	trotz starker öffentlicher Diskussion spricht sich der Gemeinderat gegen einen Bürgerentscheid aus, rund ein Jahr nach Fertigstellung hat sich im IKG bisher kein Betrieb angesiedelt
BW 09	Interkommunales, dem Unterzentrum vorgelagertes GG auf der Schwäbischen Alb	<ul style="list-style-type: none"> - starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes der Landschaft - nachfolgend wurden weitere kommunale GG ausgewiesen, obwohl Teile des voll erschlossenen GG noch immer landwirtschaftlich genutzt werden; genau dies sollte mit dem Interkommunalen GG verhindert werden - Standort war umstritten, ein Standort-Gutachten bescheinigt wesentlich höhere Risiken bei mehreren Schutzgütern als bei den untersuchten Alternativen, teils heftige Diskussionen in der Bevölkerung - Festsetzungen im BBauPI wurden aufgeweicht und Vorsätze wurden aufgrund der geringen Nachfrage fallen gelassen 	die Lage an einer untergeordneten Entwicklungsachse war der Grund für die Favorisierung des Standortes durch das Regierungspräsidium Tübingen
BW 10	8,8 ha großer Gewerbepark im Illertal, vom Ort losgelöst	<ul style="list-style-type: none"> - RP: Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet - Rücknahme der Grenze des LSG - „grüne Wiese“, Aue der Iller - GG trägt maßgeblich zum schrittweisen Zusammenwachsen zweier Ortschaften bei - großer Bedarf propagiert, erst 2 Betriebe angesiedelt 	geworben wird mit der Ökologie des GG und einer intakten Natur- und Kulturlandschaft, ca. 6 ha frei
BW 11	für die Erweiterung eines Betriebsgeländes um 21 ha wurde ein Trockental mit 900.000m ³ Fremdmaterial aufgefüllt	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrte Bauleitplanung: der BBauPI wird an bereits erfolgte Flächenerweiterungen nachträglich angepasst - Forderungen an die Kommune werden seitens des Unternehmens gestellt (aufwändiger Grundstückskauf muss von Stadt erledigt werden) - massiver Eingriff durch Zerstörung von §24a-Biotopen und Beeinträchtigung der Vorkommen von Rote-Liste-Arten 	das Unternehmen spielt seine Macht gegenüber der Kommune und Behörden aus

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
		- nicht ausgleichbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Eingriffsausgleich zunächst umstritten	
BW 12	GG mit Erweiterungsoption bis 140 ha, zunächst 1. Erweiterung um 83ha, Lage im Donautal an der B465	- teilweise hochwassergefährdeter Bereich, Erhöhung der Hochwassergefahr für die Stadt Ulm - tlw. wertvolles Ackerland - Verlegung des Altbierlinger Baches und des Riedgrabens, Bau einer Brücke für die neue Zufahrtsstraße - riesig dimensioniertes GG, in dem die gesamte Altstadt Platz finden würde - umstrittener Ausgleich	starke Konkurrenz im Alb-Donau-Raum um Gewerbeansiedlung, der erschlossene Quadratmeter ist für 25 Euro erhältlich
BW 13	Interkommunales GG an der Bundesstraße 311, 34,8 ha, 1. BA 12 ha	- „grüne Wiese“, weit einsehbar - Schutzzone III des Wasserschutzgebietes - kein Zusammenhang mit dem Ort - Einzelhandel (Aldi) und Tierarzt im GG	im 1. BA noch 7,5 ha frei, hohe Zinsbelastung für den Zweckverband
BW 14	GG in völlig unzersiedeltem Bereich der Schwäbischen Alb, an der Bundesstraße 312	- RP: Vorrangflur für die Landwirtschaft - auf der „grünen Wiese“ - Splittersiedlung auf freier Flur - in benachbarten Gemeinden freie Flächen vorhanden	voll erschlossener Quadratmeter für 20 Euro, bisher kein Betrieb angesiedelt

3.1.2 Bayern (BY)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
BY 01	in Relation zum Ort überdimensionierte Gewerbeflächen, ca. 5 ha freie Fläche waren bereits sofort verfügbar, Gemeinde wies dennoch rund 23 ha neue GG aus	- nach einer Studie (1996) waren im Landkreis für die nächsten 15 Jahre ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden – dennoch Neuausweisung - „grüne Wiese“ – weit entfernt von Hauptort - kleinteilige, bisher völlig unverbaute Landschaft, hoher Erholungswert, Lage im Naturpark - hohe naturschutzfachliche Bedeutung	die beiden Gebiete stehen im Jahr 2004 noch weitgehend leer, sind aber voll erschlossen
BY 02	35 ha großes Gewerbegebiet, weit ab vom zugehörigen Kleinzentrum, aber gleiche Entfernung zum nächsten Oberzentrum, mit Multiplex-Kino, Großdisko und Motel	- flache, weit einsehbare Kuppenlage in freier Landschaft - kein ROV durchgeführt, nicht im Regionalplan - gestiegenes Verkehrsaufkommen erfordert den Ausbau des Verkehrsknotens B8/B22 für rund 7 Mio. Euro - negative Auswirkungen auf Oberzentrum - erste Kinos mussten dort bereits schließen - keine Untersuchungen der Fauna (trotz Wahrscheinlichkeit des Vorkommens einer FFH-Art)	2004 Planung einer rund 80 ha großen Erweiterung (mit neuem Autobahnanschluss), ebenfalls 2004 Insolvenz des Betreibers des Freizeitparks, Schließung Multiplex-Kino
BY 03	mehrere Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich zweier Kommunen, in wertvollem	- Gewerbegebiet das sich zwischen zwei Städten entwickelt und zu deren Zusammenfließen geführt hat - erheblich betroffen sind mehrere Schutzgüter,	diese Entwicklung wäre heute, (u.a. Meldung FFH-Gebiete), in dieser Form wohl nicht mehr möglich

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
	Auenraum / Biotopverbundachse	u.a. auch wertvollste Sandmagerrasen, das Landschaftsbild und wertvolle historische Kulturlandschaft - die Flächen werden sehr extensiv genutzt, u.a. von Einzelhandel auf für Industrie geeigneten Standorten	
BY 04	55 ha großes Gewerbegebiet im Tal des Weißen Mains im Vorfeld der Fränkischen Linie	- flächenintensives und arbeitsplatzextensives GG (>1.000 qm Flächenverbrauch und rund 1 Mio. DM Steuergelder für einen Arbeitsplatz) - „grüne Wiese“, Landschaftsbild betroffen - trotz der sehr hohen Investitionen/Förderung steht die Gemeinde finanziell nicht sehr gut da	die geplante 30 ha große Erweiterung ruht momentan, nachdem sich ein Investor zurückgezogen hatte
BY 05	mehrfach erweitertes GG im Talzug des Farrnbachs, mit einer Mühle (Sägewerk) als einzigem Ansatzpunkt	- Lage zwischen zwei Orten in freier Landschaft - RP: Lage tlw. im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet - Bannwald „Fürther Stadtwald“ und LSG „Farrnbach“, Flächen nach Art. 13d BayNatSchG, grenzen direkt an - Rodung von 1.100 qm Wald (Sichtschutzwald zum LSG) obwohl noch Freiflächen im GG vorhanden waren	die jüngste Erweiterung mit Einkaufsmarkt kann praktisch nur mit dem Fahrzeug erreicht werden
BY 06	zusammen mit dem Sondergebiet § 11 BauNVO ca. 37 ha groß, Lage am Autobahnanschluss	- Lage unmittelbar an der Autobahn, in der Nähe eines geschlossenen alten Ortsteils (273 Einwohner) - obwohl der BBauPl schon im Jahr 2000 rechtskräftig wurde, steht das voll erschlossene Gebiet bis auf die Rastanlage mit Fast-Food-Restaurant und zwei aus Nachbarorten umgesiedelten Betrieben leer - ein Bürgerentscheid gegen das Gebiet ging verloren	neben dem fast leeren Gewerbegebiet ist ein 15 ha großes Fahrsicherheitszentrum geplant
BY 07	71 ha großes Gewerbegebiet, in großer Entfernung zum Hauptort – Rodung von Wald erforderlich	- RP (1987): landschaftliches Vorbehaltsgebiet - RP (1997): für Erholung besonders geeignet bzw. häufig aufgesuchtes Gebiet - mitten in einem geschlossenen Waldgebiet ohne Anbindung an Siedlung ausgewiesen (Rodung) - bisher 56 Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes	große Teile des Gebietes stehen noch leer
BY 08	Gewerbegebiete mit 70 ha („Am Forst“) und 105 ha („West I-III“), Ausweitung der GG fast ausschließlich im Staatswald	- großflächige Abholzung von Wald (Gebiet „Am Forst“ bzw. Zerstörung von Heideflächen, die den Flächen im benachbarten FFH-Gebiet entsprachen (GG West III) - der größte Teil der Flächen im Gebiet West III war nach Art. 6d (13d) des BayNatSchG geschützt, ehemals viele Rote-Liste-Arten - großzügige Bebauung und seit Jahren leer stehende voll erschlossene Flächen - vor allem bedingt durch das GG „Am Forst“ wurde die 4. Autobahnausfahrt für Weiden gebaut, Nordtangente durchschneidet ehemalige Moorflächen und verläuft durch ein Wasserschutzgebiet - mangelhafter Ausgleich für Moorflächen – ohne	das seit vielen Jahren voll erschlossene Gewerbegebiet West III steht 2004 zum großen Teil noch leer, die Firma für die Waldrodung und Erschließung von Weiden Nord hauptsächlich erforderlich waren, wird derzeit an einen neuen Investor verkauft

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
BY 09	mit 218 ha eines der größten GG Bayerns, in der Donauaue, im Vorfeld des NSG- und FFH-Gebietes Bogenberg	<p>Beanstandung durch Behörden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Donauaue, Überschwemmungsflächen (Aufschüttungen und Schutz einzelner Bauten vor hoch anstehendem Grundwasser erforderlich) - extrem überdimensioniert (nach 13 Jahren waren von 145 ha verfügbarer Fläche noch 111 ha frei) - völlig isoliert - ehemals wertvolles Gemüseanbauland (u.a. Spargel) - wichtige Blickbeziehung vom und zum Bogenberg - GG wurde u.a. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt (Zerstörung des Landschaftsbildes in einem sehr sensiblen Bereich) - direkt angrenzend an FFH-/SPA-Gebiet und geschützten Landschaftsbestandteil (Sandmagerrasen) - bislang angesiedelte Gebiete haben keine Verbindung zum Hafen - der für das GG notwendige Neubau SR12 führte zur Ansiedlung neuer Betriebe entlang der Straße außerhalb des GG „Sand“ 	problematische Vorfinanzierung der Erschließungskosten, aufgrund der heute sehr niedrigen Bodenpreise kamen in letzter Zeit einzelne weitere Betriebe dazu
BY 10	23 ha großes Gewerbegebiet, ohne direkte Anbindung an den Ort, auf einem ehemals bewaldeten Hügel gelegen	<ul style="list-style-type: none"> - der Wald „Kirchenholz“ (5 ha) wurde bereits während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans gerodet - massivste Eingriffe in Natur und Landschaft waren erforderlich: Abtragung einer fast 25 m hohen Hügelkuppe, Verfüllung eines Biotops, Zerstörung des Lebensraumes von Laubfrosch und Kreuzkröte, Verlegung 110-KV-Leitung und Kanals ...) - Förderfähige Kosten von 15.000.000 DM - Erschließung erforderlich für rund 7,5 Mio. Euro - vorhandene bereits erschlossene GG wurden nicht berücksichtigt, obwohl sie den Kriterien entsprachen - ein dringendes Schreiben an die bayer. Staatskanzlei durch BN (BUND)-Kreisgruppe blieb ohne Erfolg - Arbeitsplatzversprechen wurde bisher nicht eingehalten 	keines der ursprünglich vorgegebenen Standortkriterien war bei Ausweisung erfüllt (z.B. ebenes Gelände, keine Hochspannungsleitung oder Kanal querend) dennoch erfolgte die Genehmigung in kürzester Zeit, bei hoher Förderung der Erschließung
BY 11	riesige Gewerbefläche mit zahlreichen Logistik und Transportbetrieben, geplantes Güterverkehrszentrum (GVZ, 100 ha), Ausbau von Verkehrsknoten	<ul style="list-style-type: none"> - flächenextensives und versiegelndes Bauen - bei GVZ wird höchstwahrscheinlich kein Umschlagbahnhof verwirklicht (Bahn hat sich aus Projekt zurückgezogen) - RP: Grünzäsur wird durch GVZ überbaut - gute Ackerböden - 36 ha freie Gewerbeflächen, Abwasserbeseitigung sämtlicher GG nur im Mischsystem 	

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
		<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau eines riesigen Verkehrsknoten im Jahr 2002, 800 m weiter nördlich Planung eines weiteren kreuzungsfreien Verkehrsknotens (5 ha) - Wiesenbrütergebiet wird durch GG und geplanten zusätzlichen Verkehrsknoten stark beeinträchtigt 	
BY 12	300 ha großes Industriegebiet in Stadtrandlage zwischen zwei Autobahnen und einer Bundesstraße, das ursprünglich zur Umsiedlung von Betrieben aus beengter Altstadtlage diente	<ul style="list-style-type: none"> - in Teilen des ursprünglichen Industriegebietes entsteht eine Art Parallelstadt zur Altstadt mit Einzelhandel, Imbisslokalen, Ärztezentrum, ... - vorher gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen - großzügige, lockere Bebauung, - Flachbauten, große befestigte Parkplätze vor allem im Bereich des Einzelhandels (Erreichbarkeit nur mit Fahrzeug) - für die Stadtsanierung wurden rund 46 Millionen Euro, mit Folgeinvestitionen rund 255 Millionen Euro zum Erhalt der attraktiven Altstadt investiert. 	„Wirtschaftsfreundliche Stadt 2004“, Bayer. Qualitätspreis 2004 u. a für: „Bemühungen, die Wirtschaft von unnötiger Bürokratie zu entlasten“.
BY 13	Gewerbegebiet mit hohem Flächenverbrauch und Versiegelung vor allem im Norden der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> - RP: GG liegen in bzw. tangieren den Regionalen Grünzug - großzügiger Umgang mit den sehr begrenzten Flächenreserven (Flachbauten und weitläufige Asphaltflächen) 	
BY 14	Gewerbepark mit insgesamt 56,9 ha, und Sondergebiet 8,05 ha für das erste bayerische Fabrikverkaufszentrum (FOC), das derzeit im Bau ist	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraftabzug aus der Innenstadt aber auch aus den weiter entfernten Oberzentren der Umgebung - Verkehrszuwachs aus einem Umkreis von ca. 200 km zu erwarten - Widerstand von Bürgern und Einzelhandel, Bürgerentscheid ging verloren (78% pro FOC) - Teilfortschreibung des LEP um FOC zu ermöglichen - Einzelhandelsgroßprojekte/FOC sind jetzt auch in städtebaulich nicht integrierter Lage zulässig 	Gleicher Investor wie FOC Wertheim, Baden-Württemberg, unmittelbar an der Grenze zu Bayern, in Wertheim ist bereits eine Erweiterung geplant
BY 15	62,5 ha großes Gewerbegebiet für einen Großinvestor, das zur Einschränkung eines wichtigen Regionalen Grünzugs führt	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Regionalen Grünzug (Teiländerung des RP wurde vorgenommen, mit der Begründung, dass wirtschaftliche Belange Vorrang hätten) - Lage auf dem Gebiet einer kleinen Landkreisgemeinde unmittelbar an der Grenze zum Oberzentrum - der Grünzug hat außer der Erholungsfunktion hohe Bedeutung für die Durchlüftung dicht bebauter Siedlungsgebiete im Kern des Oberzentrums - Erschließung durch Bau einer neuen Autobahnausfahrt - im Gutachten wurden andere, bereits geplante Störungen des Grünzuges (dargestellt im FNP) nicht berücksichtigt 	Auswahl als Negativbeispiel obwohl gute Anbindung an ÖPNV, wg. grundsätzlicher Problematik durch Lage im Grünzug und am Rand eines Oberzentrums

BY 16	ausgewählte Beispiele zahlreicher kritischer Gewerbegebietsausweisungen inmitten der schönen und hoch empfindlichen Erholungslandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes	<ul style="list-style-type: none"> - GG und Logistikzentrum im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und im LSG - riesiges neues Möbelhaus auf der „grünen Wiese“ - Umsiedlung Logistik-Zentrum unmittelbar an den Rand einer absoluten Ausnahmelandschaft (NSG / FFH-Gebiet) - Preise für Gewerbeflächen liegen z.T. mit 25 Euro unter denen für „Bauen für Einheimische“ 	Weitere Gewerbegebietsausweisungen, u.a. im Staatsforst und umgeben von wertvollen Moorgebieten sind geplant
------------------	--	--	--

3.1.3 Thüringen (TH)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
TH 01	mit 340 ha Bruttofläche der größte Industrie- und Gewerbepark Thüringens, komplett erschlossen	<ul style="list-style-type: none"> - sehr weitläufige und großzügige Bebauung - überdimensioniert, viele Freiflächen (mindestens 90ha) - bereits sieben Jahre nach der 50 Millionen Euro teuren Erschließung wurde im Jahr 2000 das Insolvenzverfahren eingeleitet - das Scheitern kommt den Steuerzahler teuer zu stehen: neben den großzügig geflossenen Subventionen muss die Stadt Erfurt zur Erfüllung eines Vergleichs einen Elf-Millionen-Euro-Kredit aufnehmen - Betreibergesellschaften kommen durch dubiose Grundstücksgeschäfte ins Visier staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen - gute Ackerböden, GG umgeben von Regionalem Grünzug - weitere 188 ha erschlossene GG in Besitz der Stadt Erfurt, 61,8 ha freie Fläche von privaten Investoren, 600 ha Altstandorte (überwiegend Privatbesitz) 	eklatante Fehleinschätzung des Bedarfs und Misswirtschaft bei der Entwicklung und Unterhaltung des GG
TH 02	Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses im Raum Erfurt, nicht integrierte Lage, Eröffnung soll 2005 erfolgen	<ul style="list-style-type: none"> - verkehrte Bauleit- und Landeplanung: der Investor sucht sich nach rein unternehmerischen Gesichtspunkten einen Standort aus und setzt die Entscheidungsträger massiv unter Druck, es folgt die Anpassung der entsprechenden Pläne und Vorgaben - RP: Regionaler Grünzug und Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsgut (in Teilfortschreibung zu Gunsten des Investors zurück genommen) - „grüne Wiese“, klimasensibles Gebiet - gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen - Alternativ-Flächen wurden vom Investor kategorisch abgelehnt 	leider genehmigt die Stadt Erfurt – trotz der vielen bereits erschlossenen Flächen (→ TH01) – einem Investor den Bau eines Möbelhauses auf der „grünen Wiese“; im Raum Erfurt herrscht bereits ein ruinöser Konkurrenzkampf der Möbelhäuser
TH 03	33 ha Sondergebiet zwischen A4 und B4 zur Ansiedlung eines Möbelhauses,	<ul style="list-style-type: none"> - sehr exponiert, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Fernwirkung weit in den Thüringer Wald hinein - Zersiedlung der Landschaft 	mit TH02 und TH03 sind die beiden größten Möbelhäuser Deutschlands im Raum

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
	Ansiedlung war eigentlich zusammen mit dem Investor aus Fallbeispiel TH02 geplant	<ul style="list-style-type: none"> - RP: Sondergebiet ist aus Regionalem Grünzug und Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsgut ausgespart - „grüne Wiese“ 	Erfurt angesiedelt, beide auf der „grünen Wiese“
TH 04	in zwei benachbarten Gemeinden wurden Anfang der 90er-Jahre zwei GG mit 92 ha und 48 ha ausgewiesen	<ul style="list-style-type: none"> - ungeordnete Siedlungsentwicklung ohne Abstimmung, zu dieser Zeit gab es in Thüringen noch keine RP und FNP - die GG sind im Verhältnis zu den Orten überdimensioniert (mehrfache Größe des Ortes) - allein aufgrund der Größe wird das Landschaftsbild massiv beeinträchtigt - ehemals gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen 	im Umkreis von fünf km wurden in eher ländlich strukturierter Region fast zeitgleich 226 ha GG ausgewiesen
TH 05	Veränderung einer 1.350-Seelen-Gemeinde durch ein großes Baugebiet und zwei GG (46 und 11 ha) sowie Straßenbaumaßnahmen kurz nach der Wiedervereinigung	<ul style="list-style-type: none"> - im Vergleich zum Ort völlig überdimensionierte GG - nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - Bebauung teilweise bis in den Auenbereich (FFH-Gebiet), teilweise ehemalige feuchte Senke - GG ohne Eingrünung, Gliederung etc., Ansiedlung von Logistik in einem nicht zentralen Ort 	im Umkreis von fünf km wurden in eher ländlich strukturierter Region fast zeitgleich 226 ha GG ausgewiesen
TH 06	mehrere große GG in unmittelbarer Nachbarschaft mit zusammen 112 ha, im ländlichen Raum an der A4	<ul style="list-style-type: none"> - im Vergleich zu den Orten zu große GG - keine Abstimmung der Gemeinden untereinander - ehemals gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen - keine Ein- und Durchgrünung der GG 	in den betreffenden Gemeinden liegt die Siedlungs- und Verkehrsfläche deutlich über dem Landesdurchschnitt
TH 07	Anfang der 90er-Jahre ausgewiesenes GG im Tal der Werra an der B19	<ul style="list-style-type: none"> - zusammen mit weiter nördlich von anderen Gemeinden ausgewiesenen GG Tendenz zu einer bandartigen Siedlungsstruktur - teilweise Überschwemmungsgebiet der Werra, die als FFH-Gebiet ausgewiesen ist - auch Einzelhandel im Gebiet, das von nicht motorisierten Einwohnern kaum zu erreichen ist - hohe Flächenversiegelung 	
TH 08	4,2 ha großes GG in stark exponierter Lage am Unterhang eines markanten Bergrückens	<ul style="list-style-type: none"> - für die Ansiedlung weniger Betriebe wird das Landschaftsbild des potenziellen Fremdenverkehrsortes empfindlich beeinträchtigt - Biosphärenreservat Rhön Schutzzone III - RP 1999: Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Fremdenverkehr und Erholung und Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel - Ort eher ländlich strukturiert - keinerlei Eingrünung des GG 	in der Umgebung wurden weitere z.T. große GG ausgewiesen
TH 09	östlich des harmonisch in die Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - exponierte Lage - GG ist kaum der Topografie angepasst, keine Eingrünung 	in der Nachbarschaft wurde zeitgleich ein 89 ha großes GG

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptkonfliktpunkte	Bemerkungen
	eingebetteten Ortes an der B19 gelegen, 18 ha	<ul style="list-style-type: none"> - keine Abstimmung der Gemeinden erfolgt - Einrichtungshaus, Verkehrsbetriebe und Kreiswerke („Haus Kufstein“) verlagert aus Meiningen 	ausgewiesen, in dem auch heute noch große Flächen unbebaut sind
TH 10	ca. 300m dem bestehenden Ortsrand vorgelagertes, 4,8 ha großes GG	<ul style="list-style-type: none"> - „grüne Wiese“, dem Ort weit vorgelagert - trotz der vorhandenen Eingrünung starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen - RP1999: Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr und Erholung - vorhandene Alternative: im Nachbarort oder an geeigneterer Stelle westlich des Ortes vorhanden 	für die Ansiedlung nur eines Betriebes, wurde das Landschaftsbild im Vorfeld der geschichtsträchtigen Gleichberge nachhaltig beeinträchtigt

3.2 Kurzcharakteristik der positiven Fallbeispiele (geordnet nach Bundesländern)

Eine ausführliche und reich bebilderte Abhandlung der einzelnen Fallbeispiele ist in Teil II der Studie zu finden.

Abkürzungen

GG Gewerbegebiet (Sammelbegriff)

3.2.1 Baden-Württemberg (BW)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptbegründung	Bemerkungen
BW Pos 01	innerstädtische Altindustriefläche die mit hohem Aufwand saniert wurde	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Bodensanierungsplan mit Qualitätssicherungsplan - zentrale Lage mit Anschlussoption an Schiene und Wasserweg - praktizierte Innenentwicklung - Aufwertung des Neckarufers 	ehemals war das Gebiet auf Logistikunternehmen ausgerichtet, ein neues Konzept sieht auch Produktion und Dienstleistung vor
BW Pos 02	ehemalige Maschinenfabrik am Rand der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung alter Bausubstanz und Renovierung auf den neuesten Stand der Technik - Technologie- und Gründerzentrum für innovative Jungunternehmer, das überwiegend der Region zu Gute kommt, weil sich die dann etablierten Unternehmen in der Umgebung ansiedeln - zentrale Lage mit Stadtbus-Anschluss 	auch durch relativ kleinflächige Gebäudeerhaltung kann der zu verzeichnende Einzug von Büros und Dienstleistung in GG auf der „grünen Wiese“ reduziert werden
BW Pos 03	relativ großes, am Ortsrand gelegenes GG	<ul style="list-style-type: none"> - konsequente Umsetzung der Planungen - sehr gute Ein- und Durchgrünung des GG - Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers im Gebiet - Minimierung der Versiegelungsrate - Einbeziehung der Bürger in die Entscheidungen der Gemeinde - freiwilliger Verzicht auf weitere GG-Ausweisungen, geplante Beteiligung an einem Interkommunalen Gewerbegebiet in der 	trotz der Lage in schutzbedürftigen Bereichen für die Landwirtschaft und die Erholung überwiegen die positiven Aspekte des GG

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptbegründung	Bemerkungen
		<p>Nachbarschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbindung des GG an den Ort auch durch Fußweg - Verbindung von Arbeiten, Wohnen und Erlebnis (z.B. Skulpturenpark im GG) 	
BW Pos 04	ehemalige Baumwollspinnerei und Weberei im Tal der Elz	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung alter Bausubstanz - Ansiedlung verschiedenster mittelständischer Unternehmen - andernorts werden solchen Industriebauten abgerissen oder durch Nutzungsaufgabe und unterlassene Pflege dem Verfall ausgesetzt 	ein Konzept zur Renaturierung der Elz konnte leider noch nicht umgesetzt werden

3.2.2 Bayern (BY)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptbegründung	Bemerkungen
BY Pos 01	interkommunales GG im Naturpark Steigerwald	<ul style="list-style-type: none"> - interkommunales GG (Zweckverband von fünf Gemeinden) - Konzentration auf eine sorgfältig ausgewählte Fläche (übrige Landschaft soll frei von störendem Gewerbe gehalten werden) - besonderer Wert wird auf die Gestaltung gelegt (städtebauliche Kante entlang B8, „anspruchsvolle Architektur“, Parallelerschließung entlang der B8, dadurch Präsentation der „Schauseite“ anstatt der „Hinterhöfe“ der Betriebe) 	in der Nähe des GG besteht bereits eine Vorbelastung der Landschaft durch einen größeren Holz verarbeitenden Betrieb, das Gebiet liegt zwar an der Bahnlinie, hat jedoch leider keinen Anschluss
BY Pos 02	Lage in der Nähe zum Verdichtungsraum des Oberzentrums, 7 km von Autobahnanschluss entfernt	<ul style="list-style-type: none"> - trotz gewaltigen Siedlungsdrucks setzt die Gemeinde auf organisches Wachstum und Erhaltung der wertvollen Landschaft - Lage im Naturpark 	trotz geringer Größe wichtiges Beispiel, weil Bürger erst überzeugt werden mussten
BY Pos 03	ehemaliges Elektrizitätswerk am Rand der Innenstadt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung Industriedenkmal, dessen Abriss bereits genehmigt war - Bewahrung u.a. durch massiven Bürgerprotest (Hausbesetzung!) - Nutzung als moderne Volkshochschule mit Werkstätten, Cafe, Gymnastiksaal und Großem Saal - Identifikationsobjekt, wertvolles Kulturdenkmal 	trotz geringer Größe wichtiges Beispiel für Revision einer eklatanten Fehlentscheidung aufgrund von Bürgerprotest
BY Pos 04	Modellgemeinde „Kommunales Flächenressourcen management“ Bayern	- das immer wieder verlangte Ausarbeiten eines „Baulückenkatasters“ vor Ausweisung neuer Gebiete wird hier als Pilotprojekt in 4 Gemeinden durchgeführt (Siedlungsflächen insgesamt, nicht nur Gewerbe)	Pressemeldung 12/2004: Test ergab, dass ca. 30 % Flächen brach lagen
BY Pos 05	unter Denkmalschutz stehender Gebäudekomplex der ehemaligen Spinnerei der ursprünglich	<ul style="list-style-type: none"> - Altstandort am Rande der Innenstadt mit Einkaufszentrum und Büros - gleichzeitig mit den Anfängen des Projektes „Spinnerei“ wurde auf ein etwa 44 ha großes GG geplantes GG „Autobahn“ endgültig verzichtet 	wird z.T. als nicht unproblematisch für die Innenstadt angesehen, insgesamt dürften jedoch die positiven Auswirkungen überwiegen

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptbegründung	Bemerkungen
	abgerissen werden sollte	- neuer überdachter, gut angenommener, Busbahnhof wurde eingerichtet	
BY Pos 06	ehemals chemische Fabrik, schwerwiegendster Altlastenfall in Bayern (Quecksilber)	- umfassendes Sanierungskonzept wurde erstellt und eine Bodenreinigungsanlage errichtet - Bebauung des sanierten und wiederverfüllten Geländes nach einem Planungskonzept - Nutzung: Einkaufszentrum am Rand der Innenstadt	

3.2.3 Thüringen (TH)

Nr.	Kurzbeschreibung	Hauptbegründung	Bemerkungen
TH Pos 01	ein in das Ortsbild integriertes GG einer Gemeinde mit 1.700 Einwohnern	- an die Topografie und vorhandene Strukturen angepasstes GG - GG rundet den vorhandenen Ortsrand ab - GG steht größtmäßig in gutem Verhältnis zum Ort	die Eingrünung des GG könnte besser sein, leider einzige Meldung aus Thüringen

4. Auswertung der Fallbeispiele

4.1 Aus den Fallbeispielen abgeleitete Mechanismen

Bei genauerer Betrachtung der Fallbeispiele können verschiedene Regelmäßigkeiten festgestellt werden, die so oder in ähnlicher Form immer wieder auftreten. Dass sich diese Mechanismen bei Gewerbegebietsausweisungen in anderen Gemeinden wiederholen können, zeigen auch weitere ähnliche Fallbeispiele aus der ursprünglich noch umfangreicheren Auswahlliste, die jedoch nicht detaillierter ausgearbeitet wurden.

Bei ein und demselben Standort können mehrere Mechanismen zutreffen.

M1 – Ansiedlung von Gewerbe auf der „grünen Wiese“

Die Mehrzahl der untersuchten Standorte befindet sich eindeutig in nicht integrierter Lage. Die vielfältigen Auswirkungen dieser Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ sind in Kap. 2 dargestellt.

Ablaufschema M1

- ▶ Ausweisung eines (überdimensionierten) Gewerbegebietes ohne Anbindung an eine vorhandene Siedlung
 - ▶ zusätzlicher Verkehr entsteht (Arbeitskräfte, Lkw), wodurch Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden (Zufahrten, Ausbau von engen Kurven und starken Steigungen für Schwerlastverkehr, Umgehungsstraßen usw.)
 - ▶ Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und Dienstleistung sowie Einzelhandel führt zur weiteren Zunahme des Verkehrs, Benachteiligung nicht mobiler Menschen und Kaufkraftabzug aus den Innenstädten bis hin zu Geschäftsschließungen
 - ▶ die Siedlungsdispersion führt zum Rückgang der Bevölkerungsdichte wodurch die Kosten für die Bereitstellung der Infrastruktur pro Person ansteigen

Hauptursachen des Problems

- Grundstücke in der freien Landschaft sind zu billig
- die Ansiedlung kann ohne ausreichenden Bedarfsnachweis und ohne Nachweis der Suche nach besser geeigneten Alternativen oder vorhandene Brachflächen erfolgen
- regionalplanerische Vorgaben werden viel zu oft und zu leicht aufgehoben
- es gilt als erstrebenswert Fördermittel in die Gemeinde zu holen, auch wenn ein langfristiger Erfolg des Projektes aufgrund der großen Konkurrenz unsicher ist und Landschaft und Natur nachhaltig beeinträchtigt werden

Beispiele

→ insbesondere BW01, BW03, BW05, BW12, BW14, BY02, BY08, BY09, BY10, TH02, TH03

M2 – Ansiedlung von Großunternehmen

Eigentlich sollten Raumordnung und Landesplanung die Vorgaben für die gemeindliche Bauleitplanung bilden um auf diese Weise die am besten geeigneten Flächen für eine notwendige Ausweisung von Gewerbegebieten herauszufiltern. Inzwischen hat sich jedoch teilweise eine umgekehrte Praxis entwickelt. Die Unternehmen suchen sich einen Standort aus, der ihren Erfordernissen und Vorstellungen entspricht. Sie orientieren sich dabei in der Regel nicht an bestehenden Gewerbegebieten oder raumordnerischen und landesplanerischen

Festlegungen für den gewünschten Standort. Die kommunale Bauleitplanung oder Belange des Natur- und Umweltschutzes werden ebenfalls außer Acht gelassen.

In der Prioritätenliste bei den Großunternehmen ist die schnelle Verfügbarkeit der Flächen weit oben angesiedelt. Daher werden Standorte bevorzugt, die sich möglichst in einer Hand befinden und somit rasch erwerbbar sind. Das nicht detaillierter dargestellte Beispiel des Magna-Parks¹ in Nordhessen unterstreicht, wie wichtig ein schneller und einfacher Grundstückskauf für den Investor ist. Hier wurde das Vorhaben am ursprünglich anvisierten Standort aufgegeben, weil die Grundstücke auf viele Eigentümer verteilt waren.

In manchen Fällen lassen die Investoren den aufwändigen Grundstückserwerb auch von der jeweiligen Kommune vollziehen und kaufen dann die gesamte Fläche sozusagen aus 2. Hand von den „kommunalen Zwischenhändlern“ (→BW05, BW11).

Hat sich das Unternehmen einen potenziellen Standort ausgesucht, wird gegenüber der Kommune Interesse bekundet. Forderungen an das weitere Vorgehen, die zu errichtende Infrastruktur und die Beseitigung eventuell entgegenstehender landesplanerischer Ziele oder Festsetzungen werden mitgeteilt. In Beispiel → BW05 wurde der Kommune sogar ein Forderungskatalog mit Zeitplan übergeben, der von der Kommune auf eigenes Risiko zu erfüllen war, da noch keinerlei Zusage des Unternehmens erfolgt war.

Die Kommune, die sich Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen wünscht, versucht ihrerseits alles zu unternehmen die Forderungen des zukünftigen Investors zu erfüllen (→BY10). Aufwändige Erschließungsmaßnahmen sowie zusätzlicher Straßenneubau und –ausbau werden in die Wege geleitet – ggf. mit Unterstützung von Politikern einer höheren Ebene. Im Parallelverfahren wird dann der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Raumordnerische Festsetzungen werden durch Zielabweichungsverfahren oder Regionalplanänderungen zurück genommen. Ist ein Landschaftsschutzgebiet betroffen, kann es zur Änderung des Grenzverlaufs oder einer Ausnahmegenehmigung kommen. Für nach dem jeweiligen Landes-Naturschutzgesetz geschützte Biotopflächen (BW §24a, BY Art. 13d, TH §18) wird Ausgleich geschaffen.

Vorschläge für Alternativflächen werden nicht akzeptiert, selbst wenn diese bereits erschlossen und gut angebunden sind. Es zeigt sich immer wieder, dass sich gerade größere Unternehmen gezielt die „grüne Wiese“ aussuchen und auch bekommen.

Von Unternehmerseite kann in Zeiten hoher Arbeitslosigkeit großer Druck ausgeübt werden, wie beispielsweise *„Andere Standorte in Thüringen sind ausgeschlossen“*. Das Selbstverständnis von Großunternehmen zeigt auch folgendes Zitat: *„Man habe Oberbürgermeister Johann Krieger den Bedarf dargestellt und von der Stadt gefordert, dass sie die Grundstücke kauft, die dann wieder von Liebherr übernommen würden“*.

Das Beispiel einer Firma in Lindau (Bodensee)² zeigt, dass es sich Investoren sogar leisten können einen Platz im normalen Gewerbegebiet einfach abzulehnen. Der Bauherr, der auf vorhandene Gewerbebrachen im bestehenden Gewerbegebiet angesprochen wurde, sagte unmissverständlich: *„Ich will nicht zwischen Aldi und Pick`s-raus, da passen wir mit unserer Denkfabrik nicht hin“*. Seine Firma steht heute auf einem früher für den Obstbau genutzten Gelände, das vorher als nicht bebaubar galt. Die Stadt hatte dort noch 1991 das Bauvorhaben einer Gärtnerei mit der Begründung abgelehnt, es widerspreche dem Regionalplan und Flächennutzungsplan.

Das bayerische Wirtschaftsministerium, bzw. seine Stabstelle „Invest in Bavaria“ bietet nicht nur Standorte in den Ballungsräumen München oder Nürnberg an, sondern ganz gezielt auch auf dem flachen Land. Der Abteilungsleiter für Außenwirtschaft und Standortmarketing Bertram Brossardt hierzu: *„Der Unternehmer sagt uns, was er braucht, und wir geben die Antwort darauf.“*

¹ Die englische Firma Gazeley Properties, 100 %ige Tochter von WalMart, möchte im Einzugsbereich der Autobahnen A38 und A44 ein riesiges Logistikzentrum errichten. Eine zunächst ins Auge gefasste Fläche erwies sich aufgrund zahlreicher privater Eigentümer als zu schwierig. Daraufhin bot das Land Hessen dem Investor eigene Flächen der Domäne Hebenshausen an. Eine Änderung des Regionalplans bzw. Zielabweichungsverfahren ist erforderlich. Ein Bürgerentscheid gegen die Planungen ging verloren. Das Gewerbegebiet soll eine Größe von rund 100 ha haben. Es handelt sich um beste landwirtschaftliche Böden. Der Boden wird zum Preis für Ackerland (6-7 Euro) verkauft.

² Keine nähere Beschreibung bei den Negativbeispielen in Teil II, nur Vorerhebungen

Ablaufschema M2

- ▶ Standortwahl des Unternehmens
 - ▶ Anpassung der Raum- und Bauleitplanung
 - ▶ Erschließung, Straßenbau und Ausgleich zu Lasten der Allgemeinheit

Hauptursachen des Problems

- Kein Entscheidungsträger möchte als fortschrittsfeindlich oder als Arbeitsplatzvernichter gelten
- Grundstücke in der freien Landschaft sind zu billig
- Unternehmerinteressen werden dem Allgemeinwohl gleichgesetzt

Beispiele

→ BW05, BW 08, BY02, BY10, BY15, TH02, TH03

M3 – Vergrößerung eines bestehenden Betriebes

Bei Ausweitungen von Großbetrieben kommt es immer wieder zu Unregelmäßigkeiten. Da wird für einen Parkplatz eine Senke außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes aufgefüllt oder genehmigungspflichtiges Material abgelagert. Die Genehmigung in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt dann teilweise Jahre später in Verbindung mit zusätzlichen Erweiterungen. Zu beobachten ist auch, dass rechtskräftige Bebauungspläne im Nachhinein den Bedürfnissen der Unternehmen angepasst werden.

Zeitungszitate in diesem Zusammenhang belegen derartige Vorgänge: „*Ferner stellte die Polizei gestern fest, dass für den betroffenen Lagerplatz weder eine baurechtliche noch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung bestand*“ oder „*Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich der neu geplanten Stellplätze, bereits über die Baugrenze hinaus bis zur Böschungsoberkante betoniert worden ist. Laut Grünordnungsplan sind dort noch Bepflanzungen vorgesehen*“.

Ablaufschema M3

- ▶ Betriebserweiterung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, i.d.R. zunächst unbefestigter Lagerplatz oder Parkplatz
 - ▶ massivere Eingriffe wie Versiegelung oder Hallenbau erforderlich
 - ▶ nachträgliche Anpassung des Bebauungsplanes

Hauptursachen des Problems

- Genehmigungs- / Überwachungsbehörden sind personell unterbesetzt
- Bewusstsein der Unternehmen fehlt, dass auch ein vergleichsweise kleiner Eingriff eine starke Beeinträchtigung hervorrufen kann
- Unternehmen wissen, dass sie nicht belangt werden (können)

Beispiele

→ BW04, BW11

M4 – Schwächung der Regionalplanung

Nach §9 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (1997), sind in den Ländern, deren Gebiet die Verflechtungsbereiche mehrerer Zentraler Orte oberster Stufe umfasst, Regionalpläne aufzustellen. In Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Landesplanungsgesetze der Länder Baden-Württemberg (LplG 2003, §24) und Thüringen (ThürLplG 2001, §21), sehen im **Einzelfall** die Zulassung der Abweichung von einem Ziel der Raumordnung vor, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertret-

bar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Zielabweichungsverfahren). Das in der Entwurfsphase vorliegende Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG 09/2004) sieht ebenfalls die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens im Einzelfall vor.

Eine weitere Möglichkeit den kommunalen Planungen widersprechende Aussagen des Regionalplanes zurück zu nehmen, sind Regionalplanänderungen. Diese Verfahren sind jedoch aufwändiger und werden deshalb insbesondere bei knapp bemessenen zeitlichen Rahmenvorgaben nicht durchgeführt.

Ablaufschema M4

- ▶ Die Kommunen beginnen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes
 - ▶ teilweise zeitgleich wird ein Antrag auf Zielabweichung gestellt; das zeitintensivere Verfahren zur Regionalplanänderung kommt wesentlich seltener zum Einsatz

Hauptursachen des Problems

- Zielabweichungsverfahren werden viel zu häufig zugelassen und fast ausschließlich positiv im Sinne des Antragstellers beschieden (in Baden-Württemberg wurden in den letzten Jahren nach einer Aufstellung des BUND mindestens 17 Zielabweichungsverfahren allein für Gewerbegebiete durchgeführt, bei mindestens 82% wurde dem Antrag stattgegeben, definitiv abgelehnt wurde ein Verfahren, zwei Verfahren sind noch nicht abgeschlossen)
- in manchen Fällen wird ein Zielabweichungsverfahren nicht durchgeführt, weil die Grenzziehung der festgesetzten Ziele in den Karten recht ungenau dargestellt ist
- die Regionalen Planungsverbände, die die Verfahren durchführen, stehen unter Druck und wollen nicht als „Arbeitsplatzvernichter“ dastehen
- durch die häufige Zurücknahme von verbindlichen Zielen wird das Instrument Regionalplan, aber auch die Institution Regionaler Planungsverband / Planungsgemeinschaft und die gesamte Landesplanung geschwächt

Beispiele

→ THo2, BWo5, BWo6, BWo8, BWo1, BY15

M5 – Geringe Transparenz

Im Vorfeld der Gewerbegebietsausweisungen werden zumeist nur wenige Zahlen genannt. Werden einerseits der tatsächliche Bedarf und die langfristigen Folgekosten durch Bereitstellung von Kanal, ÖPNV, Kindergärten etc. nur selten ermittelt, sind beispielsweise die tatsächlichen Arbeitsplatzzahlen nicht abgesichert zu erhalten. Betriebe versprechen zumeist deutlich mehr neue Arbeitsplätze als sie dann tatsächlich schaffen (→ BWo6, BY10, BY16). Dies wirkt sich z.B. in fataler Weise auf Bürgerbegehren aus. Viele dürften nur deshalb verloren gehen, weil die Initiatoren als weniger glaubwürdig eingeschätzt werden als ein Investor, besonders wenn er die Unterstützung von Politikern genießt. In der Regel wird keinerlei Bilanzierung zwischen der „Neuschaffung“ und dem Verlust von Arbeitsplätzen an anderen Orten vorgelegt. Nach Bebauung des Gebietes fragt niemand mehr nach den tatsächlich geschaffenen Netto-Arbeitsplätzen¹. Die Ungewissheit über die Auslastung des Gewerbegebietes führt dazu, dass verlässliche Daten zum mittelfristigen Zinsaufkommen nur näherungsweise errechnet werden können. Zu selten und oberflächlich wird die Bedarfsermittlung durchgeführt. Bestehende oder geplante Gewerbegebiete in Nachbargemeinden werden dabei häufig nicht berücksichtigt.

Auch die tatsächlichen Auswirkungen werden oftmals nicht ermittelt. Eine geringere Grundwasserneubildung, größere Hochwassergefahr oder Zerschneidung eines Lebensraumes sind nicht unmittelbar zu erfahren. Einzig die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist sofort nach der Bebauung erkennbar.

¹¹ abzüglich lediglich verlagertes Arbeitsplätze

Argumente in diese Richtung sind „Zunächst geht es um die Schaffung von Planungsrecht, noch lange nicht um den Einsatz des ersten Baggers“ oder entgegen früherer Bekundungen „Die Gemeinde dürfe nicht wählerisch sein und müsse nehmen, was kommt. Es gibt nun mal Lärm, Gerüche und Krach – damit muss man leben“.

Die Begründung zum Bebauungsplan Beispiel BY10, bei dem in großer Eile ein neues Gebiet ausgewiesen wurde obwohl Alternativen vorhanden gewesen wären, enthält als Anlass für die Aufstellung lediglich folgenden Absatz: „Die Zahnradfabrik Passau beabsichtigt eine Tochtergesellschaft zu gründen, die im Gemeindegebiet Thyrnau ein neues Werk errichten will. Der Gemeinderat Thyrnau beschloss daher in der Sitzung vom 30.03.1999 den Bebauungsplan im Kirchholz aufzustellen.“ Die ursprünglich angekündigten 400 neuen Arbeitsplätze sind auf 120 verlagerte Arbeitsplätze geschrumpft (→ BY10).

Selbst bei Großprojekten sind ausreichende Bedarfsanalysen nicht notwendig. Dies musste der BN (BUND) feststellen, der in seiner Stellungnahme zum Industriegebiet „Straubing-Sand“ (→ BY09) u.a. die fehlende Bedarfsanalyse für die Größenordnung des Projektes bemängelt hatte. Der „Zweckverband Industriegebiet mit Donauhafen Straubing-Sand“ (ZVI) hatte damals die Bedenken des BN mit einstimmiger Beschlussfassung einfach übergangen. Von den insgesamt 145 ha vermarktbarer Flächen (Gesamtfläche 218 ha) sind bisher rund ein Viertel belegt. Nach der Prognose des Landrats (10.06.89) hätte das Gebiet bereits 1999 voll belegt sein müssen. Inzwischen werden die Grundstücke zu Dumpingpreisen verkauft.

Ablaufschema M5

- ▶ geringe Transparenz, geschönte Zahlen (v.a. Arbeitsplätze), keine Ermittlung oder gar öffentlich zugängliche Darstellung des Bedarfs und der über die Jahre anfallenden Kosten
 - ▶ Vorsatz / Versprechen der Ansiedlung von umweltverträglichen Unternehmen, Beschönigen der Auswirkungen
 - ▶ steht der Gewerbepark überwiegend leer und laufen die Kosten auf, werden die guten Vorsätze schnell zur Farce, angesiedelt werden dann zuvor unerwünschte Speditionen, Logistikbetriebe und innenstadtschädlicher Einzelhandel

Hauptursachen des Problems

- unsichere Daten, geschönte Zahlen, tatsächlich anfallende Kosten werden nicht publik gemacht
- abstrakte nicht direkt erfahrbare Auswirkungen des Gewerbegebietes

Beispiele

→ BW 09, BW13, BW10; BW03, BY02, BY10, BY16

M6 – Splittersiedlungen als Ansatzpunkte weiterer Zersiedlung

Splittersiedlungen und Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ sind auch deshalb so gravierend, weil es durch Ausweitung des ursprünglichen Siedlungskerns zum Zusammenwachsen der Siedlungen und zu Siedlungsbändern kommen kann. Hauptproblem der Splittersiedlungen ist allerdings die stückweise Ausweitung in sensible Bereiche. Hier könnten sicher keine neuen Gebiete ausgewiesen werden aber eine Erweiterung vorhandener Strukturen wird aufgrund der Vorbelastung oftmals genehmigt.

Ablaufschema M6

- ▶ Ansiedlung eines einzelnen Unternehmens oder Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes
 - ▶ Ausweitung erforderlich
 - ▶ die Expansion erfolgt „scheibchenweise“ in sensible Bereiche, die zuvor als Tabuzonen galten (Retentionsraum, Landschaftsschutzgebiet, Grünzüge, Schutzbereiche/ Vorrangfluren); oft in Verbindung mit **M3**
 - ▶ bei weiterer Ausweitung können Siedlungen zusammen wachsen oder Siedlungsbänder entstehen

Hauptursachen des Problems

- Eine Betriebsverlagerung wäre zu aufwändig
- Erweiterung soll an vorhandene Infrastruktur angebunden werden
- „Salamitaktik“ ist schwer zu unterbinden, da die kleinflächigen Eingriffe meist ausgeglichen werden können aber die Summe der Erweiterungen verheerend sein kann
- „Totschlagargument“ Betriebsverlagerung, an völlig neuen Standort verbunden mit Arbeitsplatzverlusten

Beispiele

→ BW06, BW04, BW11, BY05

M7 – Interkommunale Gewerbegebiete

Der positive Ansatz interkommunaler Zusammenarbeit bei einem gemeinsamen Gewerbegebiet hat in der Praxis auch Kehrseiten. Bei der Ausweisung Interkommunaler Gewerbegebiete werden, den Standort betreffend, von den Genehmigungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange gelegentlich unkritischere Maßstäbe angelegt als bei kommunalen Gewerbegebieten. So werden Gewerbegebiete beispielsweise an der Gemeindegrenze ausgewiesen, damit jede Gemeinde einen tatsächlichen Flächenanteil bekommt. Landschaftlich besser geeignete Standorte werden möglicherweise nicht berücksichtigt. Auch bei der Größenordnung erfolgen Zugeständnisse.

Die Intention, dass es durch ein Interkommunales Gewerbegebiet in der Folgezeit zu keinen neuen Gewerbegebieten bei den beteiligten Kommunen kommt, trifft nicht immer zu. Auch hier herrscht noch der Gedanke der Vorhaltung eines eigenen Gewerbegebietes vor.

Ablaufschema M7

- ▶ Verfahren zur Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbegebietes
 - ▶ Zustimmung der Träger öffentlicher Belange, obwohl der Standort nicht optimal ist und möglicherweise ein besser geeigneter Standort zu finden wäre
 - ▶ weitere Gewerbegebiete, auch der am Interkommunalen Gewerbegebiet beteiligten Gemeinden, werden ausgewiesen

Hauptursachen des Problems

- Entgegenkommen der am Verfahren beteiligten Behörden und Verbände, da es sich um eine „gute Sache“ handelt
- jede Gemeinde möchte zusätzlich eigene Gewerbeflächen vorhalten, Gemeinden versuchen sich trotz der vereinbarten Zusammenarbeit gegenseitig zu übervorteilen

Beispiele

→ BW13, BW09, BW08, BY11, BY-Feuchtwangen (nur Vorerhebungen, Keine nähere Beschreibung in Teil II)

M8 – Factory-Outlet-Center (FOC)

Factory-Outlet-Center als Sonderformen des großflächigen Einzelhandels finden in der Landesplanung aufgrund ihrer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel besondere Berücksichtigung.

Sowohl in Baden-Württemberg als auch in Bayern wurden für die Ansiedlung eines FOC landesplanerische Vorgaben durch ein Zielabweichungsverfahren ausgehebelt beziehungsweise in einer Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms den Erfordernissen angepasst. In Thüringen wurde kein FOC untersucht.

Ablaufschema M8

- ▶ nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) sind FOC nur in Oberzentren möglich; nach dem LEP Bayern waren bis März 2000 FOC überhaupt nicht zulässig, danach bis zum November 2001 nur in städtebaulich integrierter Lage
 - ▶ der Standort in einem Mittelzentrum in Baden-Württemberg wird durch ein Zielabweichungsverfahren ermöglicht
 - ▶ in Bayern wurde der Standort in nichtintegrierter Lage durch eine Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (20.11.2001) ermöglicht

Hauptursachen des Problems

- kein Bundesland will ins Hintertreffen gegenüber einem Anderen geraten, nach dem Motto „wenn wir kein FOC ermöglichen kommt es woanders“
- Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel, und damit auf Menschen ohne eigenes Fahrzeug und den Verkehr sind zu erwarten
- ungleiche finanzielle und sonstige Ausstattung der Gegner des FOC und des Investors (Möglichkeiten der Informationsweitergabe/Werbung erinnert an David gegen Goliath)

Beispiele

→ BW01, BY14

M9 – Sonderfall Thüringen

In den Jahren der Umbruchphase nach der Wende wurden in Thüringen eine enorme Anzahl an Gewerbegebieten geplant und erschlossen. Die Kommunen nutzten den „rechtsfreien“ Raum ohne verbindliche oder wirksame Landes-, Regional- und Bauleitplanung.

Die untersuchten Gewerbegebiete sind großteils gut belegt. Kritisiert wird in erster Linie deren Lage und Gestaltung sowie der großzügige Flächenverbrauch. Die Standortwahl erfolgte hauptsächlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Verkehrsanbindung, gut zu erschließende Fläche), kaum nach den landschaftlichen und örtlichen Gegebenheiten. Es wurde wenig individuell geplant und eine grünordnerische Ausgestaltung erfolgte entweder nicht oder wurde nicht der Planung entsprechend umgesetzt. Probleme bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gab es auch bei Beispielen in Sachsen, die nach der Voruntersuchung nicht weiter ausgearbeitet wurden (s. auch Kap. 1.5.3).

Ablaufschema Mg

- ▶ Anfang der 90er-Jahre sehr massive Ausweisung von Gewerbegebieten
 - ▶ Landesplanungsbehörden im Aufbau, Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsprogramms 11/1993, Regionale Raumordnungspläne in Aufstellung, keine Flächennutzungspläne

Hauptursachen des Problems

- zu dieser Zeit noch keine geordnete Raum- und Landesplanung in Thüringen
- keine verbindliche Bauleitplanung
- jede Gemeinde wollte ihr eigenes Gewerbegebiet um am Aufschwung teilhaben zu können
- Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Gebiete wurden teilweise nur unzureichend erfüllt (mündliche Hinweise)

Beispiele

→ THo4, THo5, THo6, THo7, THo8, THo9, TH10, weitere Beispiele aus der Voruntersuchung in Sachsen

Die Ausweisung von Gewerbegebieten wird sich in dieser Form und Intensität in Thüringen sicher nicht wiederholen und muss als Sonderfall angesehen werden. Allerdings werden nach wie vor noch Gewerbegebiete auch auf der „grünen Wiese“, v.a. für Großunternehmen (→ THo2, THo3) ausgewiesen. Ein den Flächenverbrauch möglicherweise begünstigender Umstand könnte in Thüringen weiterhin wirksam bleiben. Die Flächen der früheren Landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaften befanden sich in einer Hand. Dies kommt den Wünschen von Investoren entgegen, die nicht mit einer Vielzahl kleiner Landwirte oder gar Erbgemeinschaften verhandeln wollen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Thüringen (02/2004) sieht 10 Vorranggebiete „großflächige Industrieansiedlungen“ zur Übernahme in die Regionalpläne vor. Diese Gebiete umfassen jeweils mindestens 100 ha zusammenhängender Fläche. Hier sollen zwar Industrieflächen gebündelt werden, insgesamt jedoch von gigantischem Ausmaß. Dem gegenüber stehen mehr als 11.000 ha Brach- / Altindustrieflächen.

4.2 Sonstige Konflikte, wichtige Einzelaspekte

Über die bei den Negativbeispielen in gewisser Regelmäßigkeit vorgefundenen Mechanismen hinaus, sollen im folgenden Kapitel weitere Beobachtungen und Auffälligkeiten aus den Fallbeispielen sowie der Voruntersuchung kurz dargestellt werden

4.2.1 Bodenschutz in der Abwägung

Welchen Rang die Grundsätze des Bodenschutzes bei Städten und Gemeinden im Allgemeinen haben, zeigt besonders deutlich das Beispiel → BYo9. Bei der Würdigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 218 ha großen Industriegebiet, wurden die Grundsätze des Bodenschutzes aus LEP und Bodenschutzprogramm als „*untergeordnete gesetzliche Regelungen*“ bezeichnet und „weggewürdigt“. Das gleiche Schicksal ereilte hier auch die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege.

4.2.2 Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden

Die Verletzung dieses wichtigen Grundsatzes¹ ist offensichtlich. Allein die zahlreichen Luftbilder belegen einen erschreckend sorglosen Umgang mit Versiegelung (→ BWo1, BW12, BYo2, BYo4, BY11, BY12, BY13). Die Luftbilder zeigen Grundstücke, die teilweise flächig versiegelt sind – bis an die Grundstücksgrenze. Grün befindet sich meist nur auf geringster Fläche im Eingangsbereich der Betriebe; bei den Gebäuden herrscht Flachbauweise vor. Die meisten Gebiete weisen ebenso großzügige Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr auf wie Parkplätze und Lagerflächen. Besonders kritisch ist die großflächige Versiegelung dann, wenn wie beim Beispiel BY11 die Behandlung des Abwassers auch heutzutage noch im veralteten Mischsystem erfolgt.

¹ BauGB ..., siehe Anhang 3: Gesetzliche und planerische Grundlagen

4.2.3 Großflächiger Einzelhandel statt produzierendem Gewerbe

Bei vielen Gebieten konnte festgestellt werden, dass die Flächenversiegelung zu einem großen Teil nicht auf das Konto von Handwerk oder produzierendem Gewerbe ging, sondern vom Einzelhandel verursacht wird. Hier wiederum sind zu einem hohen Prozentsatz die Flächen für den stehenden Verkehr beteiligt. Jeder Einkaufsmarkt im Gewerbegebiet besitzt seinen eigenen, überdimensionierten Parkplatz. Man kann gelegentlich ein regelrechtes „Parkplatzhopping“ der Pkws von einem zum nebenan liegenden Parkplatz beobachten. Es wäre bereits viel Versiegelungsfläche einzusparen, wenn auch in Gewerbegebieten auf der „grünen Wiese“ gemeinsame Parkplätze oder Parkhäuser genutzt würden. Häufig vertreten waren in den Gewerbegebieten Speditionen, Transport- und Logistikunternehmen sowie Filialen von Fast-Food-Ketten und Tankstellen. Der Spitzenreiter beim Transportgewerbe dürfte die Stadt Gersthofen (→ BY11) sein; hier gibt es in den neuen Gewerbegebieten derzeit 25 zum Teil internationale Speditionen, Transport- und Logistikunternehmen.

Große Möbelhäuser (→ BY13, BY16, TH03, TH02) waren ebenso häufig zu finden wie Baumärkte. Besonders negativ auf die Innenstädte wirkt sich das sog. Randsortiment aus, das aus Konsumartikeln besteht.

4.2.4 Nutzung von Industriegebieten durch Einzelhandel

Industriegebiete (§9 BauNVO) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Sie erlauben das höchste Maß an betriebsbedingten Störungen. Das produzierende Gewerbe ist häufiger auf solche Standorte außerhalb der geschlossenen Ortschaften angewiesen. Um diesen Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen werden an geeigneten Standorten meist größere zusammenhängende Flächen ausgewiesen. Problematisch ist es wenn sich in diesen Gebieten Einzelhandel ansiedelt, der in Konkurrenz steht zu den Innenstädten (→ BW01, BY12). Die Bodenpreise sind günstig und im Gegensatz zu den Innenstädten stehen Parkflächen reichlich zur Verfügung. Hier findet nicht nur eine enorme Wettbewerbsverzerrung statt, sondern es gehen auch diejenigen Flächen verloren, die am besten geeignet wären für stärker störendes Gewerbe. Dieses muss bei Bedarf in empfindlichere Gebiete ausweichen (Sachzwang).

Beim Beispiel → BW01 wurde die Erschließung eines Industriegebietes durch die EU gefördert. Ein Teil dieses Gebietes wurde umgewandelt in ein Sondergebiet (§11 BauNVO) um ein FOC zu errichten das nun zu einem Kaufkraftabzug u.a. den in unmittelbarer Reichweite gelegenen bayerischen Oberzentren Aschaffenburg und Würzburg führt. Die Ansiedlung des FOC war auch deshalb relativ problemlos möglich, weil es sich bei einem Industriegebiet ohnehin um einen erwiesenermaßen belastbaren Standort handelt.

4.2.5 „Büroisierung“ von Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten auf der grünen Wiese konnten zahlreiche Bürogebäude (→ BW 07), aber beispielsweise auch Ärzte (→ BW13, BY12) und anderes nicht störendes Gewerbe festgestellt werden. Solche Betriebe wären problemlos innerhalb der Ortsbereiche zu integrieren und auch in mehrgeschossigen Gebäuden unterzubringen. Sie verursachen ohne ausreichende Anbindung an Siedlungsbereiche und öffentlichen Nahverkehr, genauso wie der Einzelhandel auf der Grünen Wiese, enormen zusätzlichen Individualverkehr.

4.2.6 Ersatz und Ausgleich, Ökologische Gewerbegebiete

Bei einem großen Teil der Fallbeispiele ist der Biotop- und Artenschutz sowie andere Schutzgüter in irgendeiner Form von den Gewerbegebieten betroffen – und sei es nur durch die Zerschneidung von Lebensräumen. Hierfür ist nach dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen Ersatz- und Ausgleich zu leisten. Die heute erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für verloren gegangene, wertvolle Flächen sind, selbst wenn sie amtlich für gut befunden wurden, oft nicht das, was sie versprechen. Beim Beispiel → BY08 wurde ein neuer Autobahnzubringer für das Gewerbegebiet „Am Forst“ quer durch ein Moor und ein Wasserschutzgebiet gebaut. Als Ersatz wurde innerhalb eines bereits bestehenden Landschaftsschutzgebietes feuchtes Grünland aufgeschüttet und mit Hilfe von Folie ein Teich auf einem Wall angelegt. Hier sollte ein neues Moor mit Rauschbeere, Moosbeere und Sonnentau entstehen – was bis heute nicht der Fall ist und wohl auch nicht geschehen wird. In Freising¹ wurde die seltene artesische Quelle des Lohmühlbaches zwar als Naturdenkmal geschützt, bauliche Maßnahmen im Umfeld bringen die Quelle jedoch zum Versiegen. Als Ausgleich für die Baumaßnahmen mit Grundwasserabsenkungen wurden lediglich Pflanzungen vorgenommen. Genauere Untersuchungen über die Gefährdung der Quellen gibt es - obwohl möglich - nicht.

¹ Keine Beschreibung in Teil II, Beispiel der Voruntersuchung BY

Ausgleich in Form von Eingrünungs- oder Durchgrünungsmaßnahmen wird häufig nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen sondern lediglich als Hinweis. Eine Nachkontrolle erfolgt nicht, oder läuft besonders dann ins Leere, wenn die Pflanzungen auf Privatgrund erfolgen sollen.

Nicht selten wird allerdings auch großzügig Ausgleich angeboten und umgesetzt. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn ein Projekt an Standorten entstehen soll die völlig ungeeignet sind. Dies kann sogar so weit gehen, dass man versucht aus der Not eine Tugend zu machen, und ein Gewerbegebiet wegen seiner Baumbepflanzungen und Parkbuchten mit Rasengittersteinen als „Ökologisches Gewerbegebiet“ bezeichnet, obwohl alle weiteren Voraussetzungen für diesen Titel fehlen (→BW10). Das mitten in ein Waldgebiet platzierte Gebiet →BW03, in dem bisher erst ein einziger Betrieb angesiedelt ist, wirbt mit dem Slogan „*in bestem Umfeld im Einklang mit der Natur*“

Kritisch zu sehen ist, dass der „billige“ Ausgleich für Verluste, die Inanspruchnahme neuer Flächen begünstigen kann.

4.2.7 Zerschneidung und Zerstückelung der Landschaft

Beim Rückgang und dem Verschwinden wild lebender Arten aus der Landschaft spielt nicht nur der Verlust von Lebensräumen an sich eine wichtige Rolle, sondern auch deren Verbund untereinander.

Während die Auswertung der Fallbeispiele darauf hinweist, dass direkte Eingriffe in sehr wertvolle Bereiche seltener werden, kann dies für Verbundflächen und erweiterte Lebensräume oder Pufferflächen keineswegs gelten. In sehr vielen Fällen wurde zwar durch das neue Gewerbegebiet nur relativ wenig wertvolle Biotopfläche bzw. Strukturen zerstört, es wurden jedoch durch das Gebiet und die dazugehörige Erschließung Verbundfunktionen beeinträchtigt oder zerstört (→BW03, BW05). Detaillierte Untersuchungen hierzu sowie über unterschiedliche Teil-Lebensräume gefährdeter Arten oder die Mindestgröße ihres Lebensraumes im Gebiet gab es nicht (→BY02). Häufig ist dies auch auf Grund der äußerst kurzen Planungszeiten gar nicht möglich. Beim Beispiel Thyrnau (→BY10) wurde beispielsweise in den Lebensraum der gefährdeten bzw. stark gefährdeten Arten Laubfrosch, Springfrosch und Kreuzkröte eingegriffen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte am 30.03.1999, die Baugenehmigung wurde bereits im Juli 1999 erteilt.

4.2.8 Abtrennung und Entwertung von Erholungsbereichen

Die Zerschneidung der Landschaft trifft nicht nur die Wanderwege von Tierarten, sondern auch Wanderwege und häufig genutzte Spazierwege im Wohnumfeld von Städten die der Naherholung dienen. Letztere sind häufig nicht eigens ausgewiesen, ihre Umwandlung vom Weg zur landwirtschaftlichen Fahrstraße mit großen Umwegen über Brücken und Kreuzungen schneidet aber häufig Menschen von Erholungsgebieten ab, die keine großen Distanzen von den Wohnungen zurücklegen können, wie z.B. Mütter mit kleinen Kindern oder Menschen mit Behinderungen. In vielen Fällen findet gleichzeitig eine Verlärmung der abgetrennten Gebiete durch die Zufahrtstraßen statt, sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Attraktivität des Gebietes (s. unten).

4.2.9 Orts- und Landschaftsbild, historische Kulturlandschaft

Obwohl exponierte Lagen und Kuppen von Bebauung freigehalten und auf das Landschaftsbild Rücksicht genommen werden soll, finden sich hier relativ häufig neue Gewerbeansiedlungen. Das „charakteristische Orts- und Landschaftsbild“¹ wird nicht nur „nicht beachtet“ (→ BW09, BW13, BY01, TH03, TH08), sondern teilweise bildet die schöne Landschaft regelrecht eine Kulisse für das Gewerbe (→ BW05, BY04, BY09, TH10).

Alte Kulturlandschaften sind Zeugen der Geschichte und Teil der Identität seiner Bewohner. Als ein sehr gutes Beispiel für einen landschaftlichen Höhepunkt, der sowohl aus kulturgeschichtlichen als auch aus landschafts-ästhetischen Gesichtspunkten und auch noch für den Artenschutz höchste Bedeutung hat, ist der Bogenberg bei Straubing mit seinem Umfeld zu nennen. Die Planung für eines der größten Gewerbegebiete Bayerns (→ BY09) in direkter Blickbeziehung zum Bogenberg, wurde nicht nur von Seiten des Naturschutzes, sondern auch vom Denkmalschutz heftig abgelehnt – was allerdings letztendlich nichts nützte. Die „schwerwiegenden denkmalfachlichen“ Einwände wurden mit „grundsätzlichen Bedenken gegen eine völlige Veränderung des weitgehend naturnah gebliebenen, landschaftlichen Vorfeldes des Bogenberges und der Klosteranlage Oberalteich“ begründet. Hieran würde auch eine – durchaus anerkennenswerte - Detailgestaltung des Bebauungsplanes nichts ändern.

¹ Siehe auch Auszüge aus dem LEP BY, Anhang 3

Problematisch ist, dass es strenge Auflagen allein für das Landschaftsbild nicht gibt. Selbst Landschaftsschutzgebiete bieten nicht immer ausreichend Schutz. Es ist leichter ein Gewerbegebiet durch eine einzelne FFH-Art zu verhindern als durch eine einzigartige Kulturlandschaft oder historische Kulturlandschaft.

4.2.10 Wertvolle landwirtschaftliche Böden

Noch weniger Nachdruck als bei der Erhaltung eines schönen Orts- und Landschaftsbildes oder einer historischen Kulturlandschaft gibt es bei der Erhaltung wertvoller landwirtschaftlicher Böden. Während Schutzgebiete sowie hochwertige Biotope zunehmend respektiert werden, bzw. wegen langwieriger Verfahren bei der Ausweisung von Gewerbegebieten eher gemieden werden, dürfte der Druck auf Flächen mit guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen gestiegen sein. Dies hat neben weiteren Faktoren mit den Schwierigkeiten in der Landwirtschaft selbst zu tun (hohe Verkaufsbereitschaft), aber auch damit, dass das Engagement von Naturschutzverbänden und Bürgerinitiativen hier sehr gering ist. Beim großflächigen Industriegebiet →BY12 gab es beispielsweise keine Einwände des BN (BUND) auf örtlicher Ebene. Es hatte sich bei den Flächen um, für den Naturschutz im engeren Sinne, „uninteressante“ Maisäcker und Intensivwiesen gehandelt.

4.2.11 Raumordnungsverfahren nicht erforderlich

Die Schaffung von Arbeitsplätzen wiegt u.U. so schwer, dass sogar auf ein eigentlich erforderliches Raumordnungsverfahren verzichtet wird. Die Regierung von Unterfranken kam bei der Prüfung, ob für das im Außenbereich auf einer Kuppe gelegene neue Gewerbegebiet von Dettelbach (BY02) ein Raumordnungsverfahren erforderlich sei zu einem negativen Ergebnis. Dettelbach ist im ursprünglichen Regionalplan lediglich als Kleinzentrum eingestuft und besitzt bereits ein ausreichend großes Gewerbegebiet für den Eigenbedarf im Osten der Stadt. Das neue Gebiet entsprach weder dem Landesentwicklungsprogramm noch dem Regionalplan oder dem Flächennutzungsplan. Die Verkehrsanbindung für die u.a. geplante Großdisco war nicht vorhanden, sodass das Verkehrschaos genauso vorprogrammiert war wie der zwangsweise folgende, überdimensionierte Ausbau der Zufahrten. Die notwendige Änderung des über zehn Jahre alten Flächennutzungsplanes der Stadt Dettelbach erfolgte, im „Parallelverfahren“, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Ausbau des erst durch das Gewerbegebiet benötigten Verkehrsknotens B8 / B22 verursachte Kosten in Höhe von 14,4 Mio DM. Inzwischen hat der einstige Investor Insolvenz angemeldet. Die ehemals, als den Fortschritt hemmende Bedenkenträger, belächelten Gegner des Projektes haben leider Recht gehabt.

4.2.12 Einfluss von Umweltverbänden und Bürgern auf Planungen

Während die Verfahrensbeteiligungen von Umweltverbänden heute fast schon selbstverständlich ist, gibt es aber auch im Fall eindeutiger Fehlplanungen häufig nur geringfügige Verbesserung wie z.B. bei der Eingrünung oder der Verwendung von Rasenpflaster. Im günstigen Fall sind es Versickerungsflächen und -teiche für Oberflächenwasser oder Ersatzbiotope (s. oben). Nicht selten werden die anfänglich gemachten Zugeständnisse jedoch nach der grundsätzlichen „Absegnung“ der Planungen wieder zurückgenommen, ohne dass hierdurch das Projekt in Gefahr geraten würde.

Oft ist es den – meist ehrenamtlichen - Mitarbeitern der Naturschutzverbände aber auch gar nicht mehr möglich, eine fundierte Stellungnahme abzugeben, da die Fristen durch die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren – speziell in Bayern - immer kürzer werden. Beim Beispiel → BY10 war die rechtzeitige Abgabe der Stellungnahme nur durch sehr großen persönlichen Einsatz des Vorsitzenden der Kreisgruppe möglich. Es hatte allerdings den Anschein, dass diese Stellungnahme gar nicht mehr erwartet wurde. Zumindest begann noch während des Anhörungsverfahrens, die Rodung der Waldfläche, die dem Projekt im Wege stand. Beim Beispiel → BY16 wurde Wald gerodet, mit Borkenkäferbefall als Begründung, der auf einer Fläche steht für die die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant ist.

4.2.13 Bürgerbegehren, ungleiche Chancen

Bei mehreren Fallbeispielen sowie Beispielen der Voruntersuchung hatte es Bürgerbegehren oder Proteste gegeben. Einzelne ermutigende Beispiele (→ BY Pos 03) führten zu einer Lösung mit der letztendlich alle Seiten zufrieden waren. Gegen Einkaufszentren, Möbelmärkte oder sonstige Gewerbegebiete gab es sowohl gewonnene Bürgerbegehren als auch verlorene. Nach verlorenen Bürgerbegehren kam u.U. das „Aufwachen“ der Bevölkerung erst nach dem verlorenen Begehren (→ BY06).

Bedenklich erscheint, dass die verlorenen Bürgerbegehren jeweils von Initiatoren getragen wurden, die selbst keine finanziellen Interessen hatten und daher mit geringsten Mitteln auskommen mussten. Auf der anderen

Seite stand ein großer Investor, der seine Seite mit gutem finanziellem Hintergrund professionell vertreten konnte (→ BY14, BYo6, Hessen Magna-Park¹). Die übertriebenen Arbeitsplatzprognosen waren nicht selten der Hauptgrund für ein verlorenes Bürgerbegehren der Gewerbegegner (s. auch M8 in Kap. 4.1).

In den Beispielen → BWo6 und BWo8 wurde die Durchführung eines Bürgerentscheides vom jeweiligen Gemeinderat abgelehnt, obwohl im erstgenannten Fallbeispiel beispielsweise 6.000 Unterschriften an das Gemeindeoberhaupt übergeben wurden.

4.2.14 Erreichbarkeit von Arbeit, Erholung und Versorgung – soziale Komponente

Jeder fünfte Arbeitnehmer geht inzwischen einer Teilzeitarbeit nach, davon sind 87 % Frauen. Gerade für sie kommen Teilzeitjobs in Gewerbegebieten wie z.B. dem Mainfrankenpark (→ BYo2) oft gar nicht in Frage. Entweder verfügen Frauen über kein Auto, oder die Strecken zwischen Wohnung, Kindergarten und Arbeitsplatz sind so lang, dass sich der Aufwand für den Minijob nicht mehr lohnt. Wie am Beispiel Bindlach², aber auch in vielen anderen Orten zu beobachten ist, verdrängen Einzelhandelsprojekte „auf der grünen Wiese“ kleinere Läden innerhalb der Ortschaften vom Markt. In Bindlach bei Bayreuth gab es eine Demonstration von Kunden, die wegen der Eröffnung eines Einkaufszentrums und eines Einkauf-Marktes ihren kleinen Edeka im Ort in Gefahr sahen. Gerade von den teilnehmenden Senioren wurde argumentiert: *„Wir können doch nicht zu Fuß zum neuen Supermarkt gelangen“*.

Die Attraktivität vieler Städte als Lebensraum und Wohnort leidet auch durch die Entstehung von Gewerbegebieten in ehemaligen Naherholungsbereichen. Wenn erreichbare Flächen fehlen, wächst gerade bei Familien der Druck, auf das flache Land umzusiedeln – ein Circulus vitiosus.

Flächensparende Siedlungsstrukturen sind in der Regel auch Verkehrs- und damit wiederum Energie sparend. Die großflächigen, oft frei in der Landschaft liegenden Gewerbegebiete sind in aller Regel nur mit Kraftfahrzeugen erreichbar und weder an das Schienennetz noch in sonstiger Weise ausreichend an öffentliche Verkehrsmittel angebunden (s. auch M5 in Kap. 4.1). Damit sind in dispersen Siedlungsstrukturen alle nicht motorisierten Bürger in ihrer Mobilität auf Fuß oder Radwegentfernungen reduziert. Besonders schwierig ist dies für Menschen die aus gesundheitlichen oder Altersgründen nicht einmal auf das Fahrrad ausweichen können. Verschärft wird das Problem der Immobilität durch das stark ausgedünnte Angebot - nicht nur an Verkaufsfläche – im direkten Wohnumfeld, durch die Verlagerung in den Außenbereich.

Daraus ergibt sich in den meisten Fällen der Zwang zum Ausbau von Straßen und Kreuzungspunkten, bis hin zu Verkehrsknoten wie beim Beispiel Gersthofen (→ BY16).

4.2.15 Planungshoheit der Gemeinden

Die im Anhang dargestellten Ziele der gesetzlichen und planerischen Vorgaben weisen zwar in die richtige Richtung, werden aber vor Ort häufig nur mangelhaft umgesetzt. Die Gemeinden, welche die Planungshoheit³ besitzen, nutzen diese in vielen Fällen um über die Ansiedlung von Gewerbe die Haushaltskasse, zumindest rein rechnerisch, aufzubessern. Subventionen für die Neuausweisung von Gewerbegebieten, Grundstücksspekulation und die Hoffnung auf zusätzliche Steuereinnahmen begünstigen den Landschaftsverbrauch. Fehler, die dabei während einer einzigen Wahlperiode gemacht werden, lassen sich später kaum wieder gut machen. Die Folgekosten fallen meist erst sehr viel später an, wenn die heutigen Entscheidungsträger bereits wieder abgelöst sind. Ein besonders deutliches Beispiel dieser Denkart ist die Gemeinde Fröhstockheim⁴. „Die Kitzinger“ vom 07.06.2004 berichtet aus der Gemeinderatssitzung, dass Fröhstockheims Rücklagen nahezu aufgebraucht seien. Der Bürgermeister setzt deshalb auf neue Gewerbe- und Baugebiete um die Einnahmesituation der Gemeinde zu verbessern.

Bei auftretenden Konflikten zwischen gesetzlichen und planerischen Vorgaben und Bauwünschen wird meist für das konkrete Bauprojekt entschieden. In der Abwägung heißt es stereotyp, dass die wirtschaftlichen Interessen und die Sorge um die Arbeitsplätze gegenüber sonstigen Interessen überwogen hätten. Ob die Argumentation vollständig und schlüssig ist, das lässt sich für Außenstehende kaum überprüfen (siehe M5 in Kap. 4.1).

¹ keine nähere Beschreibung bei den Negativbeispielen in Teil II, nur Voruntersuchung

² Nordbayerischer Kurier, 3./4. Oktober 2002, keine nähere Beschreibung bei den Negativbeispielen in Teil II

³ s. Anhang: Rechtliche Grundlagen

⁴ nicht näher beschrieben in Teil II

4.3 Wichtige Aspekte der Positivgebiete

4.3.1 Planungen und Leitbilder konsequent umgesetzt

Bei einigen negativen Fallbeispielen (vgl. Teil II „Fallbeispiele“) wurde festgestellt, dass in den Bebauungsplänen zwar positiv zu bewertende Festsetzungen, wie beispielsweise Dachbegrünung, getroffen wurden, diese aber im Nachhinein wieder zurück genommen oder aufgeweicht wurden. Ebenso wurden Vorsätze wie die Nichtansiedlung von Logistikunternehmen oder die Schonung bestimmter Natur-Bereiche mittelfristig unterwandert.

Anders in den Positivbeispielen → BWo3 und BY 02. Hier wurden die Planungen konsequent umgesetzt. Zunächst erfolgte in Zusammenarbeit mit Bürgern und Verbänden die Ausarbeitung von Leitlinien für die zukünftige Entwicklung. Die Leitlinien fanden Niederschlag in den gemeindlichen Planungen und diese wurden in der beschlossenen Form verwirklicht. Die Bürger können so aktiv an der Gestaltung ihrer Gemeinde mitwirken und identifizieren sich mit den Entscheidungen des Gemeinderates. Beide Gemeinden haben sich selbst auferlegt, keine zusätzlichen Gewerbegebiete mehr auszuweisen.

Besonders hervorzuheben beim Gewerbegebiet in Sternenfels → BWo3 sind zusätzlich die sehr gute, konsequent im gesamten Gebiet durchgeführte Ein- und Durchgrünung sowie die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers. Die Gemeinde ist in vielerlei Hinsicht als sehr innovativ einzustufen und versteht sich selbst als modernes Dienstleistungsunternehmen.

4.3.2 Alte Industriebauten (teilweise) erhalten

Die Positivgebiete → BWo4, BWo2, BY05 und BY03 haben gemeinsam, dass versucht wurde, vorhandene Industriebauten zu erhalten und mit neuem Leben zu füllen. Wie vielfältig die Möglichkeiten einer Um- bzw. Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz sein können, zeigen diese Beispiele. Das Spektrum reicht vom Einkaufszentrum über Volkshochschule bis hin zum Gründerzentrum und Standort für viele mittelständische Unternehmen. In allen Modellen schafft ein moderner Ausbau und innovative Techniken in Verbindung mit den historischen Gebäuden eine besondere Atmosphäre. Nicht immer war dieser Erhalt auch von den Entscheidungsträgern von vorne herein gewollt.

Zumindest in Fallbeispiel → BY03 war der Abriss bereits beschlossen. Hier konnten nur massive Proteste aus der Bevölkerung und eine Hausbesetzung die Entscheidungsträger umstimmen.

Die Erhaltung der Industriebauten trägt zur Bewusstseinsbildung um die Schutzwürdigkeit alter Bausubstanz bei und fördert die Identität.

4.3.3 Aufwändige Sanierung

Trotz aufwändigster Sanierungsmaßnahmen, haben sich die Städte Marktredwitz und Heilbronn für die Konversion vorhandener Flächen ausgesprochen, siehe → BY06, BWo1. Beide Kommunen waren sich ob der wertvollen, weil innenstadtnahen Lage der Gebiete bewusst. Die ehemalige Chemische Fabrik Marktredwitz gilt als der schwerwiegendste Altlastenfall in Bayern. Durch eine spezielle Bodenreinigungsanlage mit angegliederter Monodeponie, konnte das kontaminierte Erdreich und die Gebäude vor Ort saniert und gelagert werden. Beim Areal Wohlgelegen wurde zusätzlich zur Altlastensanierung zur besseren Anschließung des Standortes noch eine Brücke über den Neckar errichtet.

4.3.4 Organische Einbindung in Topografie

Ein Beispiel, für eine gute Anpassung eines Gewerbegebietes an die Topografie liegt im thüringischen Jüchsen, siehe → TH01. Als Abgrenzung des Gebietes zur freien Landschaft dienen vorhandene Strukturen. Mit dem auch im Verhältnis zum Ort gut dimensionierten Gewerbegebiete wird der Ortsrand abgerundet.

4.3.5 Baulückenkataster

Im Zuge des Kommunalen Flächenressourcen-Managements wurden in vier bayerischen Gemeinden vorhandene Baulücken, Brachflächen und Entsiegelungspotenziale aufgenommen. Die erhobenen Daten wurden in ein Geografisches Informationssystem integriert. In der Gemeinde Stegaurach (→ BY04) konnten dabei über 400 Baulücken festgestellt werden. Diese ergeben zusammen mit den Brachflächen über 50 ha innerörtliches Potenzial, was selbst den Bürgermeister und die Gemeinderäte überraschte. Die Gemeinde hat deshalb einen Grundsatzbeschluss zum Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefasst.

Um bei den Gemeinden Bewusstsein für eine durchaus mögliche Innenentwicklung zu schaffen, ist die Erhebung der innerörtlichen Potenziale unabdingbar (siehe hierzu auch Kap. 7.2.1).

4.4 Fazit Auswertung Fallbeispiele

Die Auswertung der negativen Fallbeispiele offenbart vor allem ein enormes Vollzugsdefizit. Wobei es zwischen den Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern kaum nennenswerte Unterschiede gibt. Die etwas andersartigen Probleme in Thüringen dürften hauptsächlich im Zusammenhang mit der Grenzöffnung stehen.

Die Positivbeispiele zeigen, dass es bereits Mittel und Wege gibt auch anders zu handeln. Aus diesem Grund erscheint es im Moment vordringlich die vorhandenen Instrumente zu schärfen und konsequent umzusetzen. Allen voran die Landes- und Regionalplanung, die ergänzt durch die flächendeckende Landschaftsplanung ein ideales Instrument zur Steuerung - nicht nur des qualitativen Flächenverbrauchs - sondern über die Verknappung von potenziellen Bauflächen, den quantitativen Verbrauch beeinflussen könnte. Dies setzt allerdings eine qualitativ hochwertige Planung auf allen Ebenen voraus. In die Untersuchungen müssen neben den bisher berücksichtigten Schutzgütern verstärkt die Bereiche Landschaftsbild, historische Kulturlandschaft und Böden behandelt werden. (siehe hierzu auch Kap.6). Über die Ziele und die Notwendigkeit solcher Planungen müsste in der Öffentlichkeit viel mehr geworben und informiert werden als dies bisher der Fall war. Es muss deutlich werden was damit zu gewinnen ist. Meist werden aber vor allem die Restriktionen öffentlich diskutiert und beklagt.

Ein weiterer sehr wichtiger Punkt ist Transparenz bei allen Faktoren der Standortfindung sowie bei der Förderung von Gewerbegebieten. Hierzu ist es nötig bestimmte bisher völlig vernachlässigte Kosten oder Daten überhaupt erst zu erheben (näheres hierzu in Kap 6). Es muss z.B. jeder Bürger die Möglichkeit erhalten, sich über finanzielle Risiken eines eventuell nur teilweise belegten aber voll erschlossenen Gewerbegebietes zu informieren. Bei Kostenberechnungen wäre es nötig unterschiedliche Szenarien der Auslastung eines zukünftigen Gewerbegebietes auszuarbeiten und die daraus entstehenden finanziellen Risiken für die Allgemeinheit darzustellen. Auch die Höhe der Förderung für Betriebe und die Kosten für die Erschließung von Gewerbegebieten müsste für den Bürger zu erfahren sein. Die Vergabe von Fördermitteln sollte an Auflagen gebunden sein die überprüft werden und die mit Rückforderungen bei Nichteinhaltung verbunden sind (Arbeitsplatzversprechen).

Eine Verringerung des Umsetzungsdefizits könnte nicht nur den Flächenverbrauch reduzieren, sondern würde gleichzeitig zu mehr Gerechtigkeit führen. Betriebe die sich die Erschließung kostengünstiger Flächen auf der „grünen Wiese“ teilweise mit öffentlichen Mitteln finanzieren lassen, genießen Wettbewerbsvorteile gegenüber denen die sich sozial und ökologisch richtig verhalten.

5. Allgemeine Tendenzen

Im folgenden Kapitel soll versucht werden die bei der Bearbeitung und Auswertung der Fallbeispiele gewonnenen Erkenntnisse kurz zusammenzufassen und sie mit den sich abzeichnenden allgemeinen Tendenzen der letzten ein bis zwei Jahre zu verbinden.

5.1 Die „grüne Wiese“ ist nicht passé

Die Auswirkungen der Gewerbeansiedlung in nicht integrierter Lage sind bekannt (s. Kap. 2). Der Schutz und sparsame Umgang mit Boden ist in den aktuellen oder in Aufstellung befindlichen übergeordneten Planungen in der Regel thematisiert. Politiker rufen in Flächensparappellen zur bevorzugten Innenentwicklung auf.

Dennoch kommt es trotz schwacher Konjunktur, zunehmender Gewerbebrachen¹ und teilweise sogar schrumpfender Städte² weiterhin zur Ansiedlung von Gewerbe in der freien Landschaft (s. hierzu Kap. 4.1).

Im Moment beherrschen vor allem gegenläufige Tendenzen das Bild. Während einerseits Modellprojekte von sich reden machen, werden an anderer Stelle Fakten geschaffen und die Weichen für neue Gebietsausweisungen auf der „grünen Wiese“ gestellt. In Bayern wird beispielsweise einerseits das Modellprojekt Flächenresourcenmanagement durchgeführt und im Landesentwicklungsprogramm von 2003 wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben. Gleichzeitig werden jedoch in einem „über weite Strecken recht wolkig formulierten Werk“³, wie dem Teilraumgutachten für die mittlere Oberpfalz⁴, neue großflächige Gewerbegebiete an verkehrlich optimierten Standorten konkret vorgeschlagen.

In Stadt und Landkreis Passau⁵ werden derzeit (Stand Dez. 2004) über 176 ha Gewerbeflächen im Internet angeboten. Die tatsächlich vorhandenen Flächen liegen erfahrungsgemäß deutlich höher. Das neue Teilraumgutachten für den Raum Passau-Schärding (Hrsg. Freistaat Bayern, gefördert aus Mitteln der EU, INTERREG III-A-Programm Bayern-Österreich) schlägt als Umsetzungsprojekt u.a. einen neuen Gewerbeschwerpunkt am zukünftigen Autobahnkreuz A 94/A3 bei Pocking/Neuhaus am Inn vor sowie weitere interkommunale Gewerbegebiete im benachbarten österreichischen Schärding, Suben, St. Florian und St. Marienkirchen.

5.2 Einzelhandel und Zentren drängen auf die „grüne Wiese“

Im Einzelhandel herrscht ein ruinöser Wettbewerb. Die Verkaufsflächen nehmen zu, die „Großen“ drängen in die Gewerbegebiete auf der „grünen Wiese“. Dumpingpreise bei Grundnahrungsmitteln und lange Ladenöffnungszeiten machen vor allem kleineren Geschäften zu schaffen. Der Markt wird unter wenigen Handelsketten aufgeteilt. Für das Jahr 2004 wird vom Branchenverband HDE damit gerechnet, dass im Einzelhandel 30.000 Stellen wegfallen werden. Der gesamte deutsche Einzelhandel verfügt heute mit 1,4 qm pro Kopf der Bevölkerung über mehr Verkaufsfläche als jedes andere Land Europas.

Ungeachtet hoher Leerstände im Einzelhandel drängen immer mehr Shopping-Center auf den Markt. Bis Ende des Jahres 2005 wird sich deren Verkaufsfläche um knapp eine Million auf 12 Millionen Quadratmeter erhöhen⁶. Da in Deutschland die Fläche pro 1.000 Einwohner, mit 133,1 qm deutlich unter dem EU-15 Durchschnitt von 185,4 qm und noch deutlicher unter der Fläche des Spitzenreiters Norwegen mit 713,4 qm liegt, ist von einem weiteren Anstieg auszugehen.

Eine besondere Rolle spielt großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment bzw. sogenanntem

¹ s. siehe hierzu auch Kap. 7.2.1, 7.3.1 und 5.7

² städtebauliche Modellprojekte „Völklingen: Brückenschläge“ und „Leipzig: Perforierte Stadt/-40+10“; Kulturstiftung des Bundes, Initiativprojekt 2002 – 2005, Schrumpfende Städte: www.shrinkingcities.com, Forschungsprojekt „Stadtumbau West“

³ Zitat: Süddeutsche Zeitung, 22.12.2004, „Transit als Chance“, S. 45

⁴ Hrsg: Freistaat Bayern, Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Abteilung Landesentwicklung

⁵ ohne Stadt Passau

⁶ Institut für Gewerbezentren Starnberg, Süddeutsche Zeitung, 28.06.2004

Randsortiment bei Bau- und Möbelmärkten auf der „grünen Wiese“. Sie führen zu einem Kaufkraftabfluss aus Innenstädten, dem die dortigen Kaufhäuser auf Dauer nicht standhalten können (siehe M8 in Kap. 4.1 und Kap. 4.2.3). Viele dieser Einkaufszentren, die nicht selten das gesamte Sortiment des täglichen Lebens anbieten (→BY12), oder die als Freizeitzentrum konzipiert sind (→CWW bei BWo1, BYo2), werden nicht nur bevorzugt an Autobahnen etabliert, sondern auch unmittelbar an Gemeindegrenzen (→ BYo2), oder sogar Landesgrenzen (→ BWo1).

Dies zeigt einen klaren Willen dieser Kommunen ihren Haushalt auf Kosten anderer Kommunen zu sanieren. Beispielhaft seien hier die Städte Bretten (s.a. ausführliche Beschreibung in Teil II der Studie →BWo6) und Bruchsal genannt.

Nicht immer sind allerdings Kommunen die treibende Kraft bei der Ansiedlung solcher Projekte. Die Stadt Bayreuth¹ hatte sich beispielsweise eindeutig gegen die Ansiedlung eines Fachmarktzentums auf einem Areal mit Autobahnanschluss am Stadtrand ausgesprochen. Eine Investorengruppe und ein Bundestagsabgeordneter versuchen nun mit großem Einsatz die Stadtratsentscheidung mit Hilfe eines Bürgerbegehrens zu kippen und dies obwohl die Bayreuther Innenstadt ohnehin mit Leerständen zu kämpfen hat.

5.3 Büroflächen, Dienstleistung und anderes nicht störendes Gewerbe auf der „grünen Wiese“

Ähnliche Tendenzen wie beim Einzelhandel lassen sich auch bei Büros feststellen. Auch hier nehmen die Flächen absolut zu. Bei den Büromieten und Leerständen ist keine Trendwende zu erkennen. Der Leerstand stieg 2003 in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München gegenüber 2002 um 53% und liegt jetzt bei 5,3 Millionen Quadratmetern (530 ha). In den Gewerbegebieten auf der „grünen Wiese“ konnten zahlreiche Bürogebäude, aber auch Arztpraxen und anderes nicht störendes Gewerbe festgestellt werden. Solche Nutzungen sind bürgerorientiert und entsprechend stark frequentiert. Sie sind in Geschossbauten integrierbar und stapelbar. Es handelt sich damit um typisch „urbane“ Nutzungen², die an zentralen Standorten mit hoher Nutzungsdichte untergebracht werden sollten. Auf der „grünen Wiese“, ohne ausreichende Anbindung an Siedlungsbeiriche und öffentlichen Nahverkehr, verursachen sie hingegen enormen zusätzlichen Individualverkehr mit allen damit einhergehenden Kosten und Belastungen wie Lärm, Staub, Abgasen sowie Zerschneidung und Zerstückelung der Landschaft (s. auch Kap. 4.2.7 und 4.2.8).

Letzteres trifft gleichermaßen auch auf den Einzelhandel zu.

5.4 Schwächung der Regional- und Landesplanung

Durch Zielabweichungsverfahren, Regionalplan- oder sogar LEP-Änderungsverfahren aber auch durch die Herausnahme zunächst als verbindlich vorgesehener Ziele im Aufstellungsverfahren, ist eine Aufweichung der Regional- und Landesplanung feststellbar. Siehe hierzu Mechanismus M4 in Kap 4.1.

Beispielsweise wurde das Ziel „Bereich zur Sicherung der Erholung“ im Regionalplan der Region Franken in Baden-Württemberg entgegen ursprünglicher Absichten aus der Verbindlichkeit heraus genommen.

Weitere Indizien für eine Schwächung der Regional- und Landesplanung sind beispielsweise auch in Bayern zu beobachten. Die seit 1974 im Ministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angesiedelte Landesentwicklung wechselte kurz nach der Landtagswahl im Herbst 2003 in die Zuständigkeit des Bayerischen Wirtschaftsministeriums. Die am 01.04.2003 in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in der durch den Vorrang der Innenentwicklung die Vorgaben für die Bauleitplanung zunächst verschärft wurden, wird derzeit wieder überarbeitet. Das neue „schlanke LEP“ sollte bis Ende des Jahres 2004 vorliegen. Zeitungsberichten³ zufolge wird die Regionalplanung künftig auf einige wenige – überörtliche – Planungsbereiche beschränkt sein. Die regionalen Planungsverbände sollen „ihr Image als Verhinderer able-

¹ keine nähere Beschreibung in Teil II der Studie

² MICHAEL, R.: Manuskript unveröffentlicht, für den Expertenworkshop am 17.02.2004 in Nürnberg

³ Süddeutsche Zeitung vom 11.05.2004, S. 40, und 12.11.2004, S. 45, Nürnberger Zeitung vom 20.05.2004, S. 23

gen“. Der bayerische Wirtschaftsminister sprach sich für eine wirtschaftlicher orientierte Landesplanung in Bayern aus. Künftig sollten bei der Landesentwicklung auch die Ansiedlung neuer Unternehmen, mehr Investitionen und die Wirtschaftsförderung eine Rolle spielen.

Die ursprünglich vorgesehene flächendeckende Ausarbeitung regionaler Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK) als Grundlage für die Landschaftsrahmenpläne sollte in Form eigenständiger Fachkonzepte erfolgen. Teile dieser Konzepte sollten als Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Regionalpläne integriert werden. Dieses landesweite Projekt wurde inzwischen abgebrochen. Ausgearbeitet werden nur noch bereits begonnene LEK. Damit werden zwei Drittel der bayerischen Planungsregionen kein LEK erhalten. Der Entwurf für das neue Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG 2004) sieht außerdem vor, dass Vorrang- und Vorbehaltsflächen in den Regionalplänen nur noch festgelegt werden dürfen, wenn dies im Landesentwicklungsprogramm ausdrücklich zugelassen ist. Die in den LEK vorgeschlagenen Landschaftlichen Vorranggebiete sollen dementsprechend nicht mehr in die Regionalpläne integriert und damit auch nicht rechtlich abgesichert werden.

Auch in weiteren Bundesländern scheint es Tendenzen zur Schwächung bzw. Umorientierung der Landesplanung¹ zu geben.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) forderte anlässlich der Anhörung im Ausschuss für Umwelt, die Rechtsverordnung des Landesentwicklungsplans nicht zu erlassen. Die Grundkonzeption sei einseitig auf Vorsorge für Wirtschaft und Verkehr ausgerichtet. Die Datenbasis solle im Sinne der Vorsorge für nachhaltige Flächennutzung und nachhaltigen Umweltschutz komplettiert und in die Planung eingearbeitet werden. Was zur generellen Ablehnung durch den NABU führte, sei der Umstand, dass gegenüber dem 3. Entwurf eine drastische Verschlechterung der Vorsorge für Natur- und Umweltschutz zu verzeichnen wäre. So würden Standort- und Trassenbereiche zu Zielen der Raumordnung hochgezoomt, so dass bei zukünftigen Planfeststellungen von Straßen alle entgegenstehenden Belange untergeordnet seien.

5.5 Planungen werden nicht umgesetzt

Immer wieder konnte bei den Erhebungen zu den Fallbeispielen festgestellt werden, dass Bebauungs- und Grünordnungspläne nicht umgesetzt wurden. Passen die Planungsaussagen nicht in das Konzept potenzieller Investoren oder erschweren den laufenden Betrieb / die Erweiterung eines Unternehmens, kommt es zur Änderung des Planes oder eine Befreiung wird erteilt. „Weiche“ Bestimmungen in Planungen, die auf Freiwilligkeit der Investoren setzen, werden nur in Ausnahmefällen berücksichtigt.

Siehe hierzu auch Fallbeispiele → BWo4, BWo9, BW11, BW12.

5.6 Geringe Transparenz, Bürgerwille nicht gefragt

Die Allgemeinheit wird im Vorfeld von Gewerbegebietesausweisungen nur in Ausnahmefällen umfassend zu den Hintergründen und Kosten informiert. Interessierte Bürger bekommen auch auf Anfrage selten eine befriedigende Antwort². Die Gemeinden selbst ermitteln oftmals die für eine auf Fakten beruhende Entscheidung relevanten Zahlen nicht oder sie werden nicht veröffentlicht.

Es war bei manchen Fallbeispielen auch festzustellen, dass der Bürgerwille von den Entscheidungsträgern nicht gefragt war. Gemeinderäte sprechen sich explizit gegen Bürgerentscheide aus, obwohl in der Öffentlichkeit heftig diskutiert und Unterschriftenlisten vorgelegt wurden (→ BWo6, BWo8).

Siehe hierzu Mechanismus M5 in Kap. 4.1.

¹ Naturschutz und Landschaftsplanung 36, (6), 2004

² im Zuge der Datenerfassung zu den Fallbeispielen wurden die Autoren dieser Studie mit ähnlichen Problemen konfrontiert

5.7 Positive Tendenzen

Das Thema „Flächenverbrauch – Flächensparen“ wird durch verschiedene Modellprojekte, Flächensparappelle, Bündnisse zum Flächensparen und nicht zuletzt auch durch Aktionen der Naturschutzverbände in den Medien präsent gehalten und rückt so stärker ins öffentliche Bewusstsein.

Wie groß das Interesse der Kommunen an diesem Thema ist, zeigt auch die enorme Antragsflut zum Modellvorhaben MELAP (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials). In Baden-Württemberg wurden über 200 Anträge zur Teilnahme an diesem Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs gestellt.

Wie der bayerische Umweltminister im Dezember 2004 mitteilte, ergab ein Test in vier bayerischen Gemeinden (Modellprojekt: Kommunales Flächenressourcenmanagement), dass innerorts 30% der Flächen brach lagen, ohne dass die Bürgermeister davon wussten¹. Ein Kriterienkatalog solle den Politikern nun dabei helfen, solche Lücken zu erkennen statt neue Areale auszuweisen.

Siehe hierzu auch die Kapitel 4.2 und 7.

¹ Süddeutsche Zeitung, 10.12.2004, S. 47

6. Konsequenzen und Instrumente zur Verringerung des Flächenverbrauchs

6.1 Aus den Fallbeispielen abgeleitete Konsequenzen

6.1.1 Stärkung der Regional- und Landesplanung

Eine starke Regional- und Landesplanung ist für eine gezielte Steuerung der Flächeninanspruchnahme unerlässlich. Die in Regionalplänen festgelegten Ziele müssen verbindlich sein und in der kommunalen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Nur so können in Verbindung mit den in Kap. 6.2 angeführten weiteren Instrumenten, die Außenentwicklung und der Flächenverbrauch maßgeblich reduziert werden. Auch um den zukünftigen Aufgaben gerecht werden zu können, darf keinesfalls eine weitere Schwächung der Regional- und Landesplanung erfolgen. Nach EINIG (o.J.) kommt einer modernisierten Regionalplanung in Zukunft eine wichtige Rolle im regionalen Flächenmanagement zu. Der Regionalplan kann durch verbindliche Festsetzungen die Standortwahl zum Beispiel von Gewerbegebieten koordinieren und auch zur generellen Verminderung des Siedlungs- und Verkehrsflächenwachstums beitragen. Voraussetzung für eine auch tatsächlich an den Zielen der Nachhaltigkeit, des Naturschutzes und der Erholungsvorsorge orientierten Planung sind sehr gute fachliche Grundlagen. Diese wurden in Bayern teilweise mit dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) erarbeitet (siehe hierzu allerdings auch die zwischenzeitlich erfolgten Beschneidungen in Kap. 5.4). Laut KOPFMÜLLER (2000) steht mit dem LEK ein modernes Instrument zur Verfügung, mit dem den zunehmenden Belastungen des Naturhaushalts in der räumlichen Planung auf regionaler Ebene begegnet werden kann. Hierzu muss das LEK konsequent in planerische Entscheidungen eingebunden werden. Mit dem LEK sind vor allem qualitative Verbesserungen bei der Siedlungsentwicklung sehr gut zu steuern. Ergänzt werden muss die Regionalplanung auf kommunaler Ebene durch eine fachlich ebenso hoch qualifizierte, flächendeckende Landschaftsplanung.

6.1.2 Herstellung einer Planungs- und Kostenwahrheit

Bereits in der Vorstudie „Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern“ (2003) wurde Transparenz bei kommunalen Planungen angemahnt. Der Bund Naturschutz fordert dazu von den Städten und Gemeinden die Offenlegung belastbarer Daten zu folgenden Punkten

- Anzahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze je Hektar Gewerbegebiet
- Arbeitsplatzbilanz, die auch den Abzug von Arbeitskräften und den Verlust von Arbeitsplätzen am ursprünglichen Unternehmensstandort mit berücksichtigt
- Qualitätsvergleich der Arbeitsplätze
- Auswirkungen des Gewerbegebietes auf den Verkehr und den Straßenbau
- Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Erholungseignung
- Erfolgskontrolle der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat einen erhöhten Abstimmungsbedarf bei der Einrichtung von Infrastrukturen und bei Planungen der öffentlichen Hand festgestellt. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung sieht die Herstellung der Planungswahrheit als eine vordringliche Aufgabe für die Erreichung des 30-ha-Ziels an. Neben einer verbesserten raumplanerischen Abwägung sind neue Anforderungen an die Planinhalte zu stellen. Der Nachhaltigkeitsrat empfiehlt deshalb in seinem Gutachten „den verschiedenen staatlichen und kommunalen Planungsebenen, in ihren Planwerken zur räumlichen Planung die Kosten für die technische und soziale Infrastruktur sichtbar zu machen und auf der Zeitachse darzustellen. Die Planung muss deutlich machen, welche natürlichen, technischen und eben auch finanziellen Ressourcen im Raum zur Verfügung stehen und mit welchen `Schattenkosten` aus zum Beispiel überdehnten Infrastrukturen, Flächenausweisungen und Unterhaltungskosten die kommunale Fiskalpolitik zu rechnen hat“ (RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG 2004).

Niederschlag finden diese Forderungen auch im jüngst veröffentlichten Fortschrittsbericht zur Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2004). Die Steuerungswirkung der Bodenpreise auf den Flächenverbrauch hängt in hohem Maße von der Kostentransparenz ab. Wichtig ist dabei, dass die von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten auch den tatsächlichen Aufwendungen für Planung, Erschließung und Unterhaltung entsprechen. Geklärt werden muss entsprechend der Ausführungen im Fortschrittsbericht der

Bundesregierung auch, wie indirekte Kosten bzw. Schattenkosten für die Flächeninanspruchnahme (Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Versiegelung und Eingriff in den Grundwasserhaushalt, Beeinträchtigung der Biodiversität etc.) bei Entscheidungen über Gewerbegebiete im Außenbereich Berücksichtigung finden können.

Heute ist es so, dass weder der versprochene Geldsegen noch die versprochenen Arbeitsplätze durch ein neues Gewerbegebiet nachgewiesen werden müssen. Von den Gemeinden werden bei der Ausweisung von Gewerbegebieten zunächst Vorleistungen erbracht für Planung und Erschließung. Die erhofften Gewerbesteuererinnahmen bleiben meist aus, weil die Firmen hohe Abschreibungen geltend machen können, oder die Steuern an einem anderen Sitz des Unternehmens entrichtet werden (s. Audi, Ingolstadt¹). Besonders dann, wenn das bereits erschlossene Gewerbegebiet nicht, oder nur zum Teil verkauft werden kann, wird die Investition vollends zum Problem (→ BY02, BY 09, TH01, BW13).

Eine Nachkalkulation mit prüfbaren Daten, was das neue Gewerbegebiet einer Gemeinde unter dem Strich gebracht hat, gibt es nirgendwo.

Eine Verbesserung der Kostentransparenz ist daher eine wesentliche Konsequenz aus den Fallbeispielen.

6.1.3 Flächendeckende Erfassung der Wiedernutzungspotenziale und Baulücken

Bevor es zu einer Ausweisung von Gewerbegebieten in der freien Landschaft kommen darf, sollte in jedem Falle nachgewiesen werden, dass keine Alternativen für Nachverdichtung, Umnutzung und Recycling geeigneter Flächen vorhanden sind. Nach einer Untersuchung des Bundes Naturschutz aus dem Jahr 1999 hatten nur drei Städte und vier Landkreise in Bayern Flächenkataster für Recyclingpotenziale. Dies bedeutet, dass 93 % der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht einmal über eine Zusammenstellung möglicher gewerblicher Konversions- und Brachflächen im Innenbereich verfügten. Bestätigt werden diese Zahlen durch eine aktuelle Pressemitteilung des bayerischen Umweltministers vom Dezember 2004. Demnach ergaben vier Stichproben bei bayerischen Kommunen, dass diese über ein Flächenpotenzial von 30% verfügten, ohne dass die Bürgermeister davon wussten. Nach DOSCH (2000), zitiert in EINIG et. al (o.J.), reichen die baureifen, nicht altlastenbehafteten Flächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Gewerbebaulandbedarfs vollständig aus.

Ein erster Schritt zur Förderung der Innenentwicklung ist die Erfassung der Wiedernutzungspotenziale. Erst wenn sich die Kommunen ihrer Potenziale bewusst sind, kann auf eine verstärkte Innenentwicklung hingewirkt werden. Deshalb ist ein flächendeckendes Kataster der Brachflächen, Altindustriegelände, Baulücken und Nachverdichtungsflächen, im besten Fall in Verbindung mit einem kommunalen Informationssystem, anzustreben. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass Siedlungsbrachen beständig zunehmen (s. hierzu auch Kap. 7.2.1 und → BY Pos 04). Ein Beispiel für eine Stadt die sich „Stadtumbau statt Stadterweiterung“ zum Ziel gesetzt hat ist auch die bayerische Landeshauptstadt München. Mit Slogans wie „München kompakt,-urban,-grün“ wird für das neue Siedlungsleitbild geworben, das nicht immer gleich auf das Wohlwollen der betroffenen Bürger stößt².

6.1.4 Erfolgskontrolle für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei einigen Fallbeispielen wurde festgestellt, dass vereinbarte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht oder nur teilweise durchgeführt wurden. Um anderweitiger Nutzung oder fehlender Pflege (→ BY04, BW06) entgegenwirken zu können ist eine Erfolgskontrolle der im Zuge der Eingriffsplanung festgelegten Kompensationsmaßnahmen unabdingbar. Nur so können nicht verwirklichte oder mangelhaft ausgeführte Maßnahmen angemahnt werden. Ein gutes Beispiel ist hier das im Aufbau befindliche bayerische Ökoflächenkataster (s. hierzu Kap. 7.2.3).

¹ Süddeutsche Zeitung , 21.10.2004, S. 44, → BY14

² Das Stadtentwicklungskonzept „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ wurde 1994 veröffentlicht, 1998 beschloss der Stadtrat Leitlinien und Leitprojekte

6.1.5 Änderung der Förderbedingungen von Gewerbegebieten

Gewerbegebiete und die dazugehörige Infrastruktur (beispielsweise Erschließungs- und Zufahrtsstraßen, Ver- und Entsorgungsanlagen) können durch verschiedene Förderprogramme der EU, Länder, Regionen und Landkreise direkt subventioniert werden. Eine indirekte Subventionierung erfolgt darüber hinaus durch den Bau von neuen Straßen und Zufahrten die zwar erst durch eine Ansiedlung „auf der grünen Wiese“ notwendig werden, die aber vollständig aus öffentlichen Mitteln finanziert werden (→ BY02, BW05). Die Fördermöglichkeiten können in dieser Studie nicht detailliert untersucht werden. Einen beispielhaften Einblick in die Größenordnung der Fördersummen geben die folgenden Abschnitte:

Für das Bundesprogramm „Gemeinschaftsaufgabe (GA) zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ wird jährlich in Deutschland ein dreistelliger Millionenbetrag ausgegeben. Die Förderung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ durch die GA wird von 1998 bis 2002 bundesweit mit 2,7 ha täglich (knapp 1.000 ha jährlich) veranschlagt. Im Durchschnitt wurde dabei jeder Hektar dieser Gewerbeflächen einschließlich Infrastruktur mit 47.000 Euro in den alten und 159.000 Euro in den neuen Bundesländern finanziert. In diesem Zeitraum wurden mindestens 419 Millionen Euro GA-Mittel ausgegeben (UBA 2004).

In Thüringen wurden bis Dezember 1994 mindestens 3.500 Hektar Gewerbeflächen in 333 Förderanträgen mit beinahe 1,3 Milliarden Mark (0,66 Mrd. Euro) Landesmitteln gefördert. Rechnet man zusätzlich noch die Infrastruktur und die nicht aus Ministeriumstöpfen geförderten Gebiete hinzu, liegt die Gesamtfläche bei 6.800 Hektar. Dadurch wurden **bis 1994 40.000 Arbeitsplätze geschaffen – von den Investoren zugesagt waren mehr als dreimal so viel, nämlich 125.000** (Mittelthüringer Allgemeine vom 27.04.1995, „Land gab 1,3 Mrd. für 333 Anträge“). Nach einer Pressemitteilung des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Arbeit vom 02.12.2004, wurden zwischen 1997 und 2003 mehr als 6.000 Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft sowie fast 400 Vorhaben zur Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur mit beinahe 2,2 Milliarden Euro gefördert. Mit der Investitionsförderung sei die Schaffung von 31.000 neuen und die Sicherung von 75.000 Arbeitsplätzen verbunden gewesen.

Für die untersuchten Fallbeispiele waren nur wenige Zahlen zur Förderung zu erfahren. Beim Beispiel →BY10 ist bekannt, dass es insgesamt 15.821.638,00 DM zuwendungsfähige Kosten gab. Diese mussten allerdings später erhöht werden, weil aufgrund der Eile der Gewerbegebietsausweisung ein riesiger Felsbrocken im Untergrund übersehen worden war der die Planie deutlich verteuerte. Detailliertere Auskünfte über die Art der Förderung wurden auf Anfrage nicht erteilt.

Generell sollten die Förderprogramme das Flächenrecycling bevorzugen. In Ergänzung dazu muss das Altlasten-Risiko für Kommunen und Investoren über einen Fonds oder über Versicherungslösungen minimiert werden. Nur so herrscht Planungssicherheit für Altstandorte und eine reelle Chance, die Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung eindämmen zu können. Zu bedenken ist auch, dass neue Gewerbegebiete ohne Bedarfsnachweis gefördert werden. Selbst bei in der Nähe vorhandenen und erschlossenen Flächen, wird subventioniert, obwohl dadurch keinesfalls eine Betriebsansiedlung gewährleistet werden kann.

Gewerbeansiedlungen auf der grünen Wiese sollten in Zukunft nicht mehr bezuschusst werden.

Die Möglichkeit der Kopplung der Förderung an die Zahl der tatsächlich geschaffenen Arbeitsplätze sollte überprüft werden. Bei Nichteinhaltung müssten dann (Teil-)Rückzahlungen geleistet werden. Auch sollte öffentlich gemacht werden, wer wie viel Förderung wofür bekommt und an welche Auflagen diese Gelder gebunden sind.

Zur Untersuchung der komplexen Materie der Gewerbegebiets-Förderungen wäre eine gesonderte Untersuchung erforderlich.

6.2 Überblick über die derzeit diskutierten Instrumente zur Verringerung des Flächenverbrauchs

Die Mechanismen die zur seit Jahren hohen Flächeninanspruchnahme führen, sind sehr komplex. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung kann daher nur mit einem vielfältigen Instrumentarium erreicht werden. Die bisher im Hinblick auf eine zielgerichtete Steuerung des Flächenverbrauchs und auf eine Reduzierung der ökologischen Belastungen der Siedlungs- und Verkehrsflächen eingesetzten Instrumente haben ihre angestrebte Wirkung nicht entfalten können.

Die in den folgenden Kapiteln kurz beschriebenen Instrumente/Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, wurden aus TAB (2004), NBBW (2004), UBA (2004), UBA (2003), BUND (2004) und den Informationen der Internetseiten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zusammengestellt, wo sie zumeist auch detaillierter dargestellt zu finden sind.

Die Reihenfolge der Nennung ist ohne Aussage. Die Zusammenstellung umfasst keinesfalls alle möglichen und diskutierten Instrumente.

6.2.1 Maßnahmen und Instrumente die hauptsächlich oder zumindest auch bei Gewerbeflächen greifen (Auswahl)

Planungsrechtliche Instrumente

Die räumliche Planung wird als das Instrument zur Steuerung der Flächennutzung in Deutschland angesehen. Die entscheidende Ebene zur Begrenzung ist die kommunale Ebene. Vor allem wirtschaftliche Zwänge wie Konkurrenz um die Ansiedlung von Gewerbe führen aber dazu, dass das Flächenschonungsgebot aus dem Baugesetzbuch in der Abwägung meist überwunden wird (NBBW 2004).

Unter anderem werden folgende Instrumente in den unterschiedlichen Gutachten gefordert:

- Einführung eines Vorrangs der Innenbereichsentwicklung in das Bauplanungsrecht
- Stärkung der Belange des Bodenschutzes in der Abwägung gegenüber flächenbeanspruchenden Fachplanungen und der gesamtträumlichen Planung sowie eine Verbesserung der Integration in geeignete Fachplanungen
- das Beitragsrecht für die Erschließung von Bauland sollte neben den üblichen Kosten für Straßen, Ab- und Frischwasser usw. auch die bisherigen Schattenkosten für die Erschließung mit sozialer Infrastruktur (ÖPNV, Kinderbetreuung etc.) umfassen
- Festsetzung von Mindest-Geschossflächenzahlen, baulichen Mindestwohndichten, Versickerungsgeboten, Minimierungsgebot der Versiegelung auf befestigten Flächen
- Bedarfsnachweis bei Siedlungsneubau, Einführung einer Begründungspflicht für die Bebauung im Außenbereich/Flächenneuinanspruchnahme
- fachliche Konkretisierung des Schutzgutes Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- maximal zulässige Flächenausweisungen

Reform der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird gegenwärtig nach dem Einheitswert erhoben. Vom Bundesverfassungsgericht wurde bereits Reformbedarf angemahnt, da die Einheitswerte im Vergleich zum aktuellen Verkehrswert auf etwa ein Zehntel abgesunken sind.

Diskutiert werden beispielsweise eine

- Baulandsteuer auf unbebaute baureife Grundstücke in Ergänzung zur bisherigen Grundsteuer
- Bodenwertsteuer als wertorientierte Besteuerung von Grund und Boden mit dem Bodenrichtwert/Bodenverkehrswert als Bemessungsgrundlage
- Flächensteuer mit der Grundstücksfläche als Bemessungsgrundlage
- kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer
- Flächennutzungssteuer nach Art und Intensität der Flächennutzung sowie dem Versiegelungsgrad oder einer reinen einmal anfallenden und/oder jährlichen Versiegelungsabgabe

Reform der Gewerbesteuer

Die Kommunen führen auch nach der kürzlich durchgeführten Reform der Gewerbesteuer einen Konkurrenzkampf zur Ansiedlung von Unternehmen und Einwohnern.

Die Gewerbesteuer könnte folgendermaßen umgewandelt werden:

- Der Gewerbesteuermessbetrag ist für neue Gewerbebetriebe, die sich außerhalb des bisherigen Siedlungsbestandes ansiedeln höher, als bei Ansiedlung im Siedlungsbestand
- Erhebung der Gewerbesteuer auch für freie Berufe
- Überörtliche Erhebung und regionale Verteilung der Steuer

Auch eine Abschaffung der Gewerbesteuer wird diskutiert. Dies wird allerdings vom wohl zukünftigen Präsidenten des Deutschen Städtetages entschieden bekämpft.¹

Reform der Grunderwerbssteuer

Derzeit unterliegen bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen einem Steuersatz von 3,5% des Kaufpreises. Eine Lenkungsfunktion könnte erreicht werden, wenn der Kauf und Verkauf von Bestands- und innerstädtischen Brachflächen von der Steuerlast befreit und der Steuersatz nach Maßgabe der dem Grundstück zugewiesenen Ertragsmesszahl variiert würde (der Erwerb von wertvollen landwirtschaftlichen Böden müsste wesentlich teurer sein als bei ertragsschwachen Böden (Problem: Biotope unterhalb Schutzstatus als Verbundflächen).

Handelbare Flächenzertifikate

Festlegung von Obergrenzen für die künftige jährliche Siedlungsentwicklung für Länder, Regionen und Gemeinden und Handel mit Flächenkontingenten, analog zur Festlegung der Emissionsrechte im Klimaschutz. Gemeinden die auf eigene Siedlungsflächenausweitungen verzichten, können ihre Rechte entsprechend verkaufen.

Ökologisierung des kommunalen Finanzausgleichs

Bislang erfolgt der Finanzausgleich nach Steuerkraft und Einwohnerzahl. Zweckgebundene Zuweisungen für soziale und infrastrukturelle Leistungen werden gewährt, wogegen ökologische Leistungen (z.B. Freihaltung von Retentionsräumen oder von Bereichen für die Erholung) nicht honoriert werden.

Durch eine Ökologisierung des kommunalen Finanzausgleichs könnten Einkommensverluste von Gemeinden, die auf die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeland verzichten, ausgeglichen werden. Daneben besteht auch die Möglichkeit, Maßnahmen der Kommunen zur ökologischen Aufwertung der Siedlungsflächen zu honorieren.

Bodenversiegelungsabgabe und versiegelungsabhängige Abwassergebühr

Eine einmalige Abgabe bei Neuversiegelungen und eine jährliche Abgabe bei Altversiegelungen könnten einen Anreiz zur Verringerung der Neuversiegelung und zur Entsiegelung städtebaulich genutzter Flächen schaffen. Als mögliche Alternative wäre eine versiegelungsabhängige Abwassergebühr denkbar. Eine solche „Regenwassergebühr“ wird beispielsweise in Nordrhein-Westfalen oder in der Schweiz (Bern) praktiziert.

Organisatorische / kooperative Instrumente

Unterschiedliche Formen interkommunaler Zusammenarbeit können durch folgende Instrumente erreicht/gestärkt werden:

- Regionales Flächenmanagement in Verbindung mit regionalen Flächenpools
- regionale Gewerbe-Entwicklungskonzepte

¹ Süddeutsche Zeitung, 08.12.2004, S. 38

- Erhöhung der Kompetenzen für die regionale Ebene
- freiwillige Kooperationen wie städtebauliche Verträge, Städtenetze, regionale Entwicklungskonzepte, regionale Flächennutzungspläne

Informatorische Instrumente

Durch diese Instrumente soll die Transparenz der Bodenmärkte erhöht und die Information der Akteure über bodenschonende und flächensparende Bauformen verbessert sowie das Verständnis für den Wert des Bodens erhöht werden. Gemeint sind unter anderem

- Erstellung von Bauland-, Baulücken- und Brachflächenkatastern und digitalen Flächeninformationssystemen
- Dokumentation von Best-Practice-Beispielen
- Informationskampagnen, Ausstellungen, Broschüren, Leitfäden, Arbeitshilfen und Internetauftritte

6.2.2 Maßnahmen und Instrumente die hauptsächlich bei Wohnbauflächen greifen und allgemeine Instrumente (Auswahl)

Eigenheimzulage

- Überprüfung und sonstige Subventionen des Bundes auf dem Wohnungsmarkt überprüfen
- Förderung von Neubauten einstellen (Ausnahme: benachteiligte Bevölkerungsgruppen)

Entfernungspauschale

- Senkung oder mittelfristige Abschaffung der Entfernungspauschale

Ökosteuer, Straßennutzungsgebühr

- Weiterführung der Erhöhung der Ökosteuer auf Kraftstoffe
- Ausweitung der entfernungsabhängigen Straßenbenutzungsgebühr für den Güterverkehr auf alle Bundesfernstraßen

7. Positive Ansätze zur Verringerung des Flächenverbrauchs (Auswahl)

7.1 Baden-Württemberg

7.1.1 Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Zollernalbkreis)

Die Konzeption des Regionalen Gewerbeflächenpools geht über die bisher häufige Zusammenarbeit von Gemeinden bei Interkommunalen Gewerbegebieten hinaus. Das Ziel ist, die in den Gewerbeflächenpool eingebrachten Flächen gemeinsam zu vermarkten. Dabei soll durch das angebotene breite Spektrum von Gewerbeflächen mit hoher Standortqualität der interkommunale Wettbewerb minimiert und die überregionale Konkurrenzkräft gestärkt werden. Einkaufen in den Pool können sich Gemeinden die beispielsweise aufgrund ihrer topografischen Lage keine Ausweisungsmöglichkeit von Gewerbeflächen haben. Eingebracht werden können neben erschlossenen und unerschlossenen Flächen auch Gewerbe- oder Industriebrachen.

Das Modell geht davon aus, dass alle Flächen, die in den Pool eingebracht werden, nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten bewertet werden. Entsprechend dieser Bewertung oder der Kapitaleinlage im Falle einer Gemeinde, die selbst keine Flächen einbringt, errechnet sich der kapitalmäßige Anteil der jeweiligen Gemeinde am Pool. Jede teilnehmende Gemeinde partizipiert mit einem vorab festgelegten Prozentsatz an den Kosten sowie den Erlösen durch Grundstücksverkäufe und Gewerbesteuerereinnahmen.

Vorteile

- Konkurrenzsituation zwischen den Gemeinden wird entschärft
- Erhöhung der überregionalen Konkurrenzfähigkeit
- ökologisch wertvolle und landschaftlich sensible Bereiche können geschont werden (Einkauf anstatt Flächeneinlage)
- Risikoausgleich sowohl beim Verkauf von Gewerbeflächen als auch bei Gewerbesteuerereinnahmen: Verkaufserlöse kommen zunächst dem Pool und anteilig den Gemeinden zugute. Können Flächen nicht verkauft werden, geht dies zu Lasten des Pools und nicht einer einzelnen Gemeinde. Durch die Vielfältigkeit der im Gewerbeflächenpool angesiedelten Branchen, können aufgrund von Marktschwankungen auftretende Gewerbesteuerausfälle ausgeglichen werden
- gemeinsam können die Gemeinden besser auf die Bedürfnisse der potenziellen Investoren eingehen und dabei die ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigen
- eine Bevorzugung der Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand vor der Inanspruchnahme neuer Flächen kann festgeschrieben werden

Schwierigkeiten

- Erstellung eines komplexen Regelwerks erforderlich, das die Eintrittsbedingungen, die Zustimmungsregelungen zum Einbringen von Flächen und zur Ansiedlung von Betrieben, die Bewertungskriterien und den Schlüssel zur Verteilung von Lasten und Erträgen klärt

Weiterführende Informationen

www.regionalverband-neckar-alb.de

7.1.2 Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“

Am 19.10.2004 kam es zur Verabschiedung einer gemeinsamen Erklärung und der Unterzeichnung des Aktionsbündnisses. Bündnispartner sind die kommunalen Spitzenverbände, Naturschutzverbände, die Arbeitsgemeinschaften der Regionalverbände und der Baden-Württembergischen Bausparkassen, der Industrie- und Handelskammertag, der Handwerkskammertag sowie die Architektenkammer.

Alle Beteiligten treten für mehr Effizienz, Qualität und Zusammenarbeit in der Flächennutzung, für den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und für Verbesserungen im Siedlungsbestand ein. Ein wesentliches Ziel ist, den Bewusstseinswandel bei den Stadt- und Gemeinderäten, aber auch bei Bauherren und Bauwirtschaft zu erreichen. Begleitend zum Aktionsbündnis ist eine Öffentlichkeitskampagne geplant.

7.1.3 Flächensparappell des Wirtschaftsministers

In einer Presseerklärung fordert der baden-württembergische Wirtschaftsminister am 22.06.2003 alle Planungsträger und Genehmigungsbehörden zu engagiertem Flächensparen und konsequenter Anwendung von Planungsinstrumenten auf. „Im Interesse der Zukunftsfähigkeit des Landes muss ein ungehemmter Flächenfraß vermieden werden“, heißt es im Flächensparappell. Das Land setze dabei insbesondere auf bewusstseinsbildende Maßnahmen, gezielte Förderimpulse sowie landes- und fachplanerische Leitvorgaben zur räumlichen Entwicklung.

7.1.4 MELAP

Das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale“ (MELAP) wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) durchgeführt. 13 Gemeinden realisieren modellhafte Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich und erproben Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale. Bestandteil der Untersuchung sind auch Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit. Das Modellprojekt wird über den gesamten Zeitraum wissenschaftlich begleitet.

„MELAP“ wird vom Gemeindetag, Städtetag und Landkreistag sowie vom Landesnaturschutzverband, der Arbeitsgemeinschaft der Badisch-Württembergischen Bauernverbände, der Architektenkammer, der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft e.V., der Landesanstalt für Umweltschutz und der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen unterstützt.

Weiterführende Informationen

www.melap-bw.de

7.2 Bayern

7.2.1 Kommunales Flächenressourcen-Management

Kommunales Flächenressourcenmanagement hat das Ziel, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konstant bei allen Planungsschritten der gemeindlichen Entwicklung zu verwirklichen. Erarbeitet wurden im Rahmen des Projektes praxisnahe Handlungshilfen zur Unterstützung der bayerischen Kommunen bei der vorrangigen Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale (z.B. Baulücken, Brachflächen). Dabei erfolgte die Erprobung der Methodik an vier Modellkommunen, die sich mit einem Grundsatzbeschluss zu einem Vorrang der Innenentwicklung und der Fortführung der Aktivitäten zum Flächensparen bekannt haben.

Das Ergebnis der Datenerhebung brachte in den Modellkommunen ein größeres Potenzial an Baulücken und Brachflächen als erwartet wurde (zwischen 18% und 36% der Gebäude- und Freifläche der Kommunen).

Weiterführende Informationen

www.stmugv.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“ mit konkreten Handlungshilfen, Checklisten, Musterschreiben und CD-ROM.

7.2.2 Bündnis zum Flächensparen

Am 29.07.2003 haben 28 Partner das Bündnis zum Flächensparen verabschiedet. In der gemeinsamen Erklärung verpflichten sich die Bündnispartner zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen. Durch die fortschreitende Inanspruchnahme von Freiflächen, erachten es die Bündnispartner für erforderlich, bei der Siedlungsentwicklung auf eine verstärkte Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale hinzuwirken, flächensparende Bauweisen und darauf zugeschnittene Infrastrukturen weiter zu entwickeln und innovative Beispiele im Wohnungs- und Gewerbebau bekannt zu machen.

Von drei Arbeitsgruppen wurde ein Aktionsprogramm mit 40 Einzelmaßnahmen erarbeitet, das ab Mitte des Jahres 2004 umgesetzt werden soll.

Weiterführende Informationen

www.stmugv.bayern.de

7.2.3 Ökoflächenkataster (ÖFK)

Das Ökoflächenkataster in Bayern ist ein Verzeichnis in dem Ausgleichs- und Ersatzflächen, zu Naturschutzzwecken mit öffentlicher Förderung angekaufte oder dinglich gesicherte Grundstücke sowie sonstige ökologisch bedeutsame Flächen erfasst werden. Das Bayerische Landesamt für Umweltschutz bietet unter der unten genannten Internetadresse das aktuelle Kataster für die einzelnen Regierungsbezirke als Download im shape-Format an. Auf diese Weise ist es zum einen möglich die Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele auf den Grundstücken zu gewährleisten, zum anderen stehen die Informationen für Planungen zur Verfügung, um z.B. die Vernetzung von Biotopverbundsystemen zu optimieren. Das ÖFK wird Teil des Fachinformationssystems Naturschutz, welches den Naturschutzbehörden zur Verfügung steht. Dieses EDV-gestützte System besteht aus unterschiedlichen Dateien und bündelt bisher getrennt laufende Fachprojekte.

Weiterführende Informationen

Faltblatt: Das Ökoflächenkataster in Bayern, Internet: www.bayern.de/lfu/, E-Mail: oeffk@lfu.bayern.de

7.3 Thüringen

7.3.1 Recycling von Industriebrachen

Eine Arbeitsgruppe der FH Nordhausen unter der Leitung von Professor Juckenak beschäftigt sich im Auftrag der Thüringer Staatskanzlei mit dem Brachflächenrecycling in Thüringen. Hierbei wurden in drei Modellräumen sämtliche brachgefallene Flächen und Immobilien erfasst und analysiert.

Dabei konnten Brachflächen in einer Größenordnung von 43 qm/Einwohner in Ruhla-Waltershausen bis 65 qm/Einwohner im Untersuchungsraum Nordhausen festgestellt werden. Allein in Nordhausen kartierte die Arbeitsgruppe 308 Brachflächen. Auf das gesamte Bundesland Thüringen hochgerechnet ergibt sich eine Brachfläche von 11.340 Hektar.

Anhand der untersuchten Indikatoren kann das jeweilige Flächenpotenzial des Standortes in Bezug auf Standortpotenzial und Nutzungspotenzial ermittelt werden.

Weiterführende Informationen

www.brachflaeche.de/projekt.html

7.3.2 Modellvorhaben der Raumordnung "WohnQualitäten Mittelthüringen"

Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen erarbeitet 2003-2005 zusammen mit der Oberen Landesplanungsbehörde ein Ziel- und Grundsatzkonzept für eine nachhaltige Flächenentwicklung. Innovative Ansätze des Kommunikationsmanagements sollen für die bevorstehende Fortschreibung der Regionalpläne in Thüringen Wege zur Umsetzung einer flächensparenden Regionalentwicklung aufzeigen. Das Projekt ist als Modellvorhaben der Raumordnung vom Bund gefördert.

Weiterführende Informationen

http://www.thueringen.de/tlvwa/RPG-Mitte/M_Fo8-2_Thema_Frame.htm

7.4 Außerhalb des eigentlichen Projektgebietes

7.4.1 Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden

Das Boden-Bündnis ist ein Zusammenschluss von Städten und Gemeinden in Europa, die sich zum Ziel gesetzt haben, sich gemeinsam für einen nachhaltigen Umgang mit Böden einzusetzen. Es versteht sich als eine Vereinigung, die gemeinsame Aktivitäten im Bereich des Bodenschutzes und der Raumentwicklung fördert, um gemeinsame Projekte und Standards zu entwickeln und zu verwirklichen und um einen nutzbringenden Informations- und Erfahrungsaustausch auf interkommunaler Ebene zu ermöglichen. Grundlage für die inhaltliche Arbeit des Boden-Bündnisses bildet das am 24. Oktober 2000 in Bozen verabschiedete „Manifest für das Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden“. Die beteiligten Kommunen verpflichten sich im Bewusstsein ihrer globalen Mitverantwortung zu entschlossenem Handeln auf lokaler Ebene. Mitglieder sind

unter anderem die Städte Augsburg, München, Nürnberg, Osnabrück, Schwabach und Stuttgart.

Weiterführende Informationen

www.bodenbuendnis.org

BODEN-BÜNDNIS EUROPÄISCHER STÄDTE UND GEMEINDEN (2001; Hrsg.): Wegweiser für das Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden

7.4.2 Winterthur, Kanton Bern, Schweiz

Ein Beispiel für einen versteckten Auslöser für Bodenversiegelungen ist die seit 1965 erhobene Nachtparkgebühr für regelmäßig auf öffentlichen Strassen geparkte Autos in Winterthur. In den Folgejahren wurden zahlreiche der Vorgärten in versiegelte Parkplätze umgewandelt. An Bodenversiegelung hat beim Einführen dieser Gebühr natürlich niemand gedacht. Heute nimmt die Stadt rund 1,5 Millionen Schweizer Franken pro Jahr aus der Nachtparkgebühr ein. Andererseits fallen jetzt bei der Stadt als Folge der Versiegelung der Vorgärten zusätzliche, schwierig zu kalkulierende Kosten im Bereich Entwässerung und quantitativer sowie qualitativer Grundwassersicherung an. Dazu kommen die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild.

Positiver Ansatz zur Verringerung der Versiegelung

Das aktuelle schweizerische Gewässerschutzgesetz fordert die Versickerung von unverschmutztem Abwasser: Meteorwasser (in Deutschland: Regenwasser) soll nicht mehr der Kanalisation zugeleitet werden. Art. 7 des schweizerischen Gewässerschutzgesetzes fordert unter dem Titel «*Abwasserbeseitigung*»:

- 1. Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden. Man darf es nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein Gewässer einleiten oder versickern lassen.*
- 2. Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemaßnahmen zu treffen, damit das Wasser bei großem Anfall gleichmäßig abfließen kann.*

Der Boden wird so zum Entwässerungssystem für unverschmutzte Abwässer. Diese Funktion kann er nur erfüllen, wenn er unversiegelt ist. Mit der Entwässerung von Meteorwasser über das Medium Boden werden die Kanalisationen hydraulisch entlastet. Hochwasserspitzen in Vorflutern als Folge von Regenwasserentlastungen aus der Kanalisation werden gebrochen. Die verschmutzten Abwässer werden den Abwasserreinigungsanlagen konzentrierter zugeführt. Das Versickerungssystem bringt sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile.

Quelle

Vortrag von Daniel Klootz, BVE, Koordinationsstelle für Umweltschutz, Schweiz, anlässlich des internationalen Erfahrungsaustausches zum Flächenmanagement «Wir machen Boden gut» vom 25.-27. April 2004 in Tutzing.

7.4.3 Weitere Beispiele und Modellprojekte

Flächenmanagement in der Region Stuttgart; www.region-stuttgart.de

ECOLUP - Umweltmanagement für die kommunale Bauleitplanung; www.ecolup.info.de

MORO - Modellvorhaben der Raumordnung "Regionales Flächenmanagement - Ansatzpunkte für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung"; www.bbr.bund.de

REFINA - neuer Forschungsschwerpunkt "Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement"; www.bmbf.de

Visualisierung der Landnutzung und des Flächenverbrauchs in Nordrhein-Westfalen; Infofolder unter: www.wilabonn.de, E-Mail: flaechennutzung@wilabonn.de, www.flaechennutzung.de

8. Zusammenfassung und Ausblick

8.1 Wodurch wird „kritischer“ Flächenverbrauch begünstigt

Folgende Hauptursachen konnten bei der Untersuchung der Fallbeispiele festgestellt werden:

- Der immense Konkurrenzkampf der Gemeinden um Investoren: Grundstücke werden nicht kostendeckend verkauft (→ THo1) oder billigst abgegeben (→ BW14 für 20 Euro/qm, BW12 für 25Euro/qm, BY16 für 25 Euro/qm), neue Zufahrtsstraßen oder Autobahnausfahrten auf Kosten des Steuerzahlers gebaut (→ BWo5, BW12, BY11, BYo2, BYo3, BYo8, BYo9, BY10), Gewerbeflächen in sensiblen Gebieten ausgewiesen (→ BWo2, BWo3, BWo6, BYo1, BYo9, BY16, THo8) sowie Bebauungspläne und Flächennutzungspläne häufig im Parallelverfahren aufgestellt.
- Dass auch auf Länderebene Konkurrenzdenken vorhanden ist, zeigen die Beispiele → BWo1, BY10, BY14 oder der „Magna-Park“¹ am Dreiländereck² in Neu-Eichenberg in Nord-Hessen. Das FOC Wertheim wurde in den äußersten Zipfel des Landesgebietes von Baden-Württemberg gesetzt, auch um Kaufkraft aus den im Einzugsgebiet liegenden bayerischen und hessischen Oberzentren abschöpfen zu können. Bei der Diskussion um die Notwendigkeit der Ausweisung und Förderung von Gewerbegebieten oder die Ansiedlung von Betrieben, wird auf die Konkurrenz durch andere Länder hingewiesen (→ BY10, BY14).
- Die Gemeinden möchten noch viel zu sehr „ihr eigenes“ Gewerbegebiet ausweisen, auch wenn es die örtlichen Voraussetzungen nicht zulassen, Altindustrieflächen vorhanden sind oder interkommunale Zusammenarbeit möglich wäre beziehungsweise sogar angeboten wird (→ BWo6).
- Zielabweichungsverfahren und Regionalplan-Änderungsverfahren werden viel zu häufig zugelassen und praktisch immer positiv im Sinne des Vorhabens beschieden (→ BWo1, BWo5, BWo6, BWo8, BYo6, BY15, THo2). In Baden-Württemberg wurden nach einer Auflistung des BUND in den letzten Jahren **mindestens 17 Zielabweichungsverfahren** nach §24 LplG allein für Gewerbegebiete durchgeführt. Hinzu kommen **mindestens 4 Regionalplan-Änderungsverfahren**. Für das FOC in Ingolstadt wurde sogar das Landesentwicklungsprogramm Bayern geändert (→ BY14).
- Genaue Zahlen zu Erschließungskosten, Folgekosten für die Bereitstellung von Infrastruktur, anfallenden Zinsen und tatsächlich neu geschaffenen Arbeitsplätzen sind nicht bekannt oder werden nicht öffentlich gemacht.
- Die im Vorfeld der Gewerbegebietsausweisungen zunächst genannten Zahlen zu neuen Arbeitsplätzen sind praktisch in allen Fällen wesentlich zu hoch angesetzt (→ BW13, BWo3, BY10, BY16). Beim Beispiel BY10 wurden zunächst 400 Arbeitsplätze angekündigt (Passauer Neue Presse, 11.03.99) später wurden 220 neue Arbeitsplätze versprochen. Entstanden sind bis heute 120 Arbeitsplätze. Die gleiche Zahl an Arbeitsplätzen wurde jedoch vom Stammwerk Passau an den neuen Standort verlagert. Diese Mitarbeiter haben einen eigenen Tarifvertrag der schlechter ist als der, der Beschäftigten im Stammwerk.
- Häufig werden keine Bedarfsermittlungen (z.B. gravierend in → BYo9) durchgeführt und Alternativen (Brachflächen, interkommunale Gemeinschaften) nicht wirklich in Erwägung gezogen.
- In manchen Fällen wird mit dem Heranziehen von Fördermitteln für eine positive Grundeinstellung bei Gemeinderäten und Bürgern geworben. Hier wird leider oftmals die erforderliche Kofinanzierung verschwiegen und die Folgekosten einer ausgedehnten überlangen Infrastruktur. Dass falsch eingesetzte Subventionen die Allgemeinheit unnötig belasten, wird ebenfalls nicht berücksichtigt. Bei Fehlinvestitionen zahlt der Bürger doppelt. Zum einen müssen die direkten Folgekosten des unausgelasteten Gewerbegebietes finanziert werden und zum anderen hat der Steuerzahler anteilig die Fördermittel zu begleichen. Die falsch eingesetzten Subventionen fehlen dadurch zum Beispiel im sozialen Bereich, bei der Bildung und im Natur- und Umweltschutz.
- Langfristige Auswirkungen auf Natur, Wasserhaushalt etc. werden zu wenig berücksichtigt, treten verdeckt, erst über längere Zeiträume oder fern des Eingriffs auf (→ BWo8, BWo3, BW12, BYo8, BY10,

¹ s. auch Kap. 4.1, Mechanismus M2, keine nähere Beschreibung in Teil II, nur Voruntersuchung

² Hessen, Niedersachsen und Thüringen

BY15).

- Die Lage von Gewerbegebieten im Grünen wird teilweise sogar werbewirksam vermarktet. Das mitten in ein Waldgebiet platzierte Gebiet → BWO₃, in dem bisher erst ein einziger Betrieb angesiedelt ist, wirbt mit dem Slogan „in bestem Umfeld im Einklang mit der Natur“. Es wird suggeriert, dass sich ein Gewerbegebiet in der freien Landschaft aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen positiv auf die Natur auswirkt (→ BW₁₀, BWO₃).
- Nach wie vor ist es viel zu leicht die Ansiedlung auf der „grünen Wiese“ genehmigt zu bekommen oder sich über mögliche Einwände der Träger öffentlicher Belange hinwegzusetzen (→ BWO₈, THo₂, BYo₁, BYo₂).

8.2 Konsequenzen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Gewerbeflächen

8.2.1 Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen und Forderungen

Folgende in Kap. 6 bereits beschriebenen Instrumente und Maßnahmen erscheinen besonders geeignet die derzeitige Situation rasch zu verbessern

- Eine fachlich hochwertige, konsequent umgesetzte Regional- und Landesplanung zur qualitativen Steuerung des Flächenverbrauchs
- Transparenz und Kostenwahrheit
- Eine Förderpolitik die Flächenverbrauch nicht belohnt
- Verstärkte Aufklärung für breite Bevölkerungskreise
- Steuerung der Versiegelung über Abwassergebühren
- Flächendeckende Erhebung von Gewerbebrachen (Flächenressourcenmanagement)
- Konversion und Nachverdichtung
- Planungs- und Kostensicherheit für Investoren auf Altstandorten
- Förderung des Regionalen Flächenmanagements
- Unterstützung und öffentliche Darstellung von Positivbeispielen
- Unterstützung von Modellprojekten
- Keine „urbanen“ Nutzungen in Industriegebieten
- Ansiedlung „urbaner“ Nutzungen nur an städtebaulich integrierten Standorten
- Verpflichtung zur mehrgeschossigen Nutzung von Parkflächen ab bestimmten Parkplatzgrößen

8.2.2 Weitere Maßnahmen

Die in Kapitel 6 beschriebenen weiteren Instrumente zur Reduzierung des Flächenverbrauchs müssen entwickelt, erprobt und realisiert werden. Derzeit laufen eine Vielzahl von Untersuchungen und Einzelprojekten die zusammenzuführen und zu bündeln sind (siehe Kap. 7).

Zur Erreichung des 30-ha-Ziels der Bundesregierung sind die unter 8.2.1 beschriebenen und teilweise bereits vorhandenen Instrumente zu stärken und mit weiteren, sich gegenseitig ergänzenden Instrumenten zu kombinieren (s. hierzu Kap. 1.1, Veröffentlichungen UBA (2003, 2004) sowie RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (2004a, 2004b)).

Eine klare Zieldefinition und eine Zielabstimmung zwischen allen beteiligten Ressorts ist unabdingbar.

Zumindest mittelfristig gilt es die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf europäischer, Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene so zu verändern, dass eine nachhaltige Reduzierung des Flächenverbrauchs erreicht wird.

Wichtigste Handlungsfelder hierbei sind:

Für Gemeinden, Städte, Landkreise und Bezirksregierungen (BY) / Regierungspräsidien (BW)

- Verpflichtung zur flächendeckenden Ausarbeitung von Katastern für Recyclingpotentiale
- Verpflichtung von Bedarfsanalysen vor der Ausweisung von Gewerbeflächen und deren Prüfung durch die höhere Landesplanungsbehörde
- Verpflichtung zur Erhebung und Bekanntgabe von Schattenkosten
- Flächendeckende Ausarbeitung von qualifizierten Landschaftsplänen sowie rechtliche Absicherung wichtiger Inhalte durch Integration in Flächennutzungspläne
- Sicherstellen der Erfüllung der naturschutzfachlichen Ziele für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
- Verpflichtende Festsetzungen in den Bebauungsplänen zur Versickerung von Oberflächenwasser, Begrenzung der Versiegelung der „nicht überbaubaren“ Grundstückflächen, für Wand- und Dachbegrünung sowie zur Nutzung von Solarenergie
- Für benachbarte kleinere Gemeinden sind gemeinsame Flächennutzungs- und Landschaftspläne aufzustellen; sie sind zu gemeinsamem Gewerbeflächenmanagement zu verpflichten

Für die Landespolitik

- Vorlage von aktuellen Daten und Kennziffern der Flächennutzung bezogen auf einzelne Gemeinden und Städte
- Das Landesentwicklungsprogramm/der Landesentwicklungsplan muss in der Zielsetzung und den Maßnahmenvorschlägen den Flächenverbrauch durch bindende Zielvorgaben begrenzen und Verpflichtungen zu Flächenrecycling, Umnutzung und Nachverdichtung als Vorgaben für die Regionalplanung aufnehmen
- Ausarbeitung qualifizierter Regionalpläne mit integrierter naturschutzfachlicher Grundlagenplanung die den Flächenverbrauch mit bindenden Zielvorgaben und über die Ausweisung landschaftlicher Vorranggebiete begrenzen
- Keine Subventionierung von Gewerbegebietsausweisungen und Flächen verschwendendem Bauen
- Bundesratsinitiative zur Kopplung der Abwassergebühr an Versiegelung bzw. Einführung einer Versiegelungsabgabe
- Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für leer stehende Bausubstanz in städtischen und ländlichen Regionen

Für die Bundespolitik und die europäische Politik

- Ökologische Steuerreform bezüglich Energie und Flächenverbrauch bundeseinheitlich erweitern
- Steuerliche Bevorzugung der Förderung flächensparenden Bauens
- Keine weitere Subventionierung von Gewerbegebietsausweisungen auf der „grünen Wiese“
- Neuregelung der Gewerbesteuer mit kommunalem Interessensausgleich

8.3 Fazit

Es muss noch sehr viel geschehen um das Wachstum der Gewerbeflächen entscheidend und dauerhaft zu reduzieren. Da die Begrenzung der Außenentwicklung Voraussetzung ist für eine bessere Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, ist es wichtig für dieses Ziel alle Kräfte zu bündeln.

Angesichts der drängenden Probleme ist vor allem rasches Handeln notwendig. Sobald die Konjunktur sich wieder beleben sollte, muss mit einem erneuten Anstieg des Flächenverbrauchs im Außenbereich gerechnet werden. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, zunächst die vorhandenen Instrumente konsequent zu nutzen und zu stärken, anstatt auf völlig neue, noch nicht ausreichend erprobte Instrumente zu setzen.

Im Moment beherrschen vor allem gegenläufige Tendenzen das Bild. Während einerseits Modellprojekte von sich reden machen, werden an anderer Stelle Fakten geschaffen und die Weichen für neue Gebietsausweisungen auf der „grünen Wiese“ gestellt.

Statt es einfach hinzunehmen, dass die hoheitliche Steuerung der Flächeninanspruchnahme auf erheblichen Widerstand in der Gesellschaft stößt (s. Kap. 2.1) muss für die Notwendigkeit von Steuerungsmaßnahmen massiv geworben und Aufklärung betrieben werden. Hier gibt es bereits ermutigende Ansätze¹. Keinesfalls dürfen lediglich die Restriktionen beklagt werden, sondern es sollen die eminenten Vorteile des Flächensparens möglichst anschaulich dargestellt werden. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Transparenz bei Planungsprozessen und bei den tatsächlich für die Allgemeinheit entstehenden Kosten, einschließlich aller Schattenkosten (s. Kap 6.1.2). Es darf nicht sein, dass Gewerbebetriebe die auf die „grüne Wiese“ ausweichen, günstiger anbieten und produzieren können als solche, die in der Innenstadt stärkeren Beschränkungen unterliegen. „Kostenwahrheit“ (s. Kap. 6.1.2) könnte zu mehr Gerechtigkeit in einem verzerrten Wettbewerb zwischen „grüner Wiese“ und Innenstadt beitragen. Es darf auch nicht sein, dass mit den heute immer knapper fließenden Steuermitteln Erschließungsstraßen für die „Altlasten von Morgen“ finanziert werden. Deshalb müssen die stagnierenden und rückläufigen Bevölkerungszahlen auf allen Planungsebenen genauso Berücksichtigung finden wie das bereits vorhandene Gewerbeflächenpotenzial. Nach den Ergebnissen einer Fachtagung² in Baden-Württemberg, werden heute geplante und realisierte Bau- und Gewerbegebiete in naher Zukunft leer stehen. Die Folgen können von der zahlenmäßig stark geschrumpften Bevölkerung nicht mehr gezahlt werden. Es gilt deshalb Altlasten von Morgen in Form von Gewerbebrachen schon heute durch Umplanung, Einstellung bzw. Reduzierung in der Bauleitplanung zu vermeiden.

In den letzten Jahrzehnten sind durch die gewaltige Flächeninanspruchnahme erhebliche Beeinträchtigungen nicht nur für Natur- und Landschaft, sondern auch für die Erholungsvorsorge und das Siedlungsumfeld des Menschen entstanden. Die Umwidmung von gewerblichen Brachflächen die durch Bevölkerungsrückgang und schrumpfende Städte nicht nur in den neuen, sondern auch in den alten Bundesländern nötig sein wird, braucht schlüssige, intelligente Konzepte. Es ist wichtig zu wissen, welche Gewerbebestandorte weiter genutzt werden und welche vielleicht aufgegeben werden sollten weil es sich um ehemalige Fehlplanungen handelt. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist grundsätzlich eher als Chance denn als Gefahr zu bewerten.

Ziel müssen kompakte Siedlungsbereiche mit nach dem Grad der Zentralität gestuften Funktionen³, mit kurzen Wegen und funktionierendem, öffentlichen Nahverkehr sein. Nur so können ausreichend Erholungsbereiche für die Allgemeinheit, wertvolle Böden, Wasservorräte und andere Ressourcen sowie ein tragfähiges Biotopverbundsystem gesichert werden.

¹ Regionalveranstaltungen „Flächensparen als kommunale Zukunftsaufgabe“ (Bauseminare) in Bayern (Bayer. Staatsministerium des Innern), Veranstaltungsreihe „Flächen gewinnen“ in Baden-Württemberg (Ministerium für Umwelt und Verkehr)

² „Der Bevölkerungsrückgang – Konsequenzen für die Nutzung und für das Management von Flächen sowie der Umwelt“ am 13.05.2003 in Ludwigsburg, siehe: HUTTER u. TROGE (2004)

³ Konzept der zentralen Orte

Anhang 1

Verwendete Abkürzungen

ASK Amphibien	Artenschutzkartierung Amphibien durch den Freistaat Bayern
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BN	Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Landesverband des BUND)
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern
FFH-Gebiet	Gebiete, die entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG), für das europäische Biotopverbundsystem NATURA 2000 gemeldet wurden
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Abkürzung verwendet für gewerbliche Bauflächen aller Art – nicht im Sinne von „Gewerbegebiet“ nach der Baunutzungsverordnung
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG, §17 ThürNatG)
LEP	Landesentwicklungsplan BW, Landesentwicklungsprogramm BY und TH
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept Bayern
LP	Landschaftsplan (gem. §7 NatSchG BW, Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG, §5 ThürNatG)
LSG	Landschaftsschutzgebiet (§22 NatSchG BW, Art. 10 BayNatSchG, §13 ThürNatG)
NatSchG BW	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg
NATURA 2000	Europäisches Biotopverbundsystem NATURA 2000
ND	Naturdenkmal (§24 NatSchG BW, Art. 9 BayNatSchG, §16 ThürNatG)
NP	Naturpark (§23 NatSchG BW, Art. 11 BayNatSchG, §5 ThürNatG)
NSG	Naturschutzgebiet (§21 NatSchG BW, Art. 7 BayNatSchG, §12 ThürNatG)
ROV	Raumordnungsverfahren
SISBW	Standort-Informations-System Baden-Württemberg (www.bw-sis.ihk.de)
SISBY	Standort-Informations-System Bayern (www.sis-by.ihk.de)
SPA-Gebiet	Gebiete, die entsprechend der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG), für das europäische Biotopverbundsystem NATURA 2000 gemeldet wurden
TH	Thüringen
ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
TK	Topografische Karte
WSG	Wasserschutzgebiet
ZAV	Zielabweichungsverfahren (nach §24LplG BW, §21 ThürLPIG)
→	Hinweis auf Fallbeispiele, die unter der angegebenen Nummer in Teil II ausführlicher beschrieben sind

Anhang 2

Quellenverzeichnis, Literatur und wichtige Links

- AKADEMIE FÜR TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG (1999; Hrsg.): Interkommunale Gewerbegebiete – eine Dokumentation von Fallbeispielen. Veröffentlichung Nr. 143, Teil I, 27 S.
- BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION DES KANTONS BERN (2004; Hrsg.): Nachhaltige Entwicklung im Kanton Bern – Nachhaltigkeitsbeurteilung. Einführung und Leitfaden, Testversion 2004. Bern.
- BAYER. GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003; Hrsg.): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. 62 S.
- BAYER. LANDESAMT F. UMWELTSCHUTZ (1992; Hrsg.): Beiträge zum Artenschutz 15 - Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. - Schriftenreihe LfU, Heft 111.
- BAYER. LANDESAMT F. STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (1998; Hrsg.): Die Bodenflächen Bayerns nach Nutzungsarten - Ergebnisse der Flächenerhebung 1997, korrigierte Ausgabe. - Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.
- BAYER. LANDESAMT F. STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (2002; Hrsg.): Die Bodenflächen Bayerns nach Nutzungsarten - Ergebnisse der Flächenerhebung 2001. - Statistische Berichte des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung.
- BUND NATURSCHUTZ (1999; Hrsg.): Netz des Lebens. Vorschläge des Bundes Naturschutz zum europäischen Biotopverbund (FFH-Gebietsliste) in Bayern. Bund Naturschutz Forschung Nr. 3.
- BUNDESREGIERUNG (2004): Fortschrittsbericht zur Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Teil IV – Verminderung der Flächeninanspruchnahme. S.244-268.
- BAYER. STAATSKANZLEI – ÖFFENTLICHKEITSARBEIT - IN ZUSAMMENARBEIT MIT ALLEN BAYERISCHEN STAATSMINISTERIEN (2000; Hrsg.): Bayern; Fakten – Zahlen – Politik.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003a): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Leitfaden, ergänzte Fassung, 46 S.
- (STMLU) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003b; Hrsg.): Kommunales Flächenressourcen-Management – Statistische Analyse des Flächenverbrauchs in Bayern und Baden-Württemberg. 65 S.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003c; Hrsg.): Stadt-Umland-Management. Zur Zukunft von Einzelhandel und Flächennutzung. Dokumentation der 2. Rosenheimer Stadt-Umland-Gespräche. 89 S.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2000; Hrsg.): 14. Raumordnungsbericht – Bericht über die Verwirklichung des Landesentwicklungsprogramms und über räumliche Entwicklungstendenzen in Bayern 1995/1998. 327 S.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999a; Hrsg.): Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren, NATURA 2000. Fragen und Antworten zur Umsetzung der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999b; Hrsg.): Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren; NATURA 2000. Rechtsgrundlagen zur Umsetzung der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995; Hrsg.): Flächennutzung und Flächennutzungswandel in Bayern 1981 – 1993. - Umwelt & Entwicklung Bayern, Materialien Nr. 110.
- (STMLU,) BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1993; Hrsg.): Altlastensanierung – Neue Technologien und Entwicklungschancen. - Umwelt & Entwicklung Bayern, Altlasten 2/1993.

- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN & OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2003; Hrsg.): Kommunales Flächenressourcen-Management, Arbeitshilfe mit CD-ROM. 48 S.
- BODEN-BÜNDNIS EUROPÄISCHER STÄDTE UND GEMEINDEN (2001; Hrsg.): Wegweiser für das Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden – Manifest, Nutzen, Organisation, Unterstützungserklärung. Bozen. 64 S.
- BRUNS, E.; u.a. (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Studie der TU-Berlin, im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft. 73 S.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- und WOHNUNGSWESEN (2001; Hrsg.): Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. 120 S.
- BUND, BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND e.V. (2004, Hrsg.): Zukunftsfähige Raumnutzung. Boden gut machen! Positionspapier Nr. 40, 27 S.
- BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E.V. (2003; Hrsg.): Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern. 84 S.
- BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E.V. (2003; Hrsg.): Position zur Siedlungsentwicklung, Stand: 10/2003
- DEUTSCHER STÄDTETAG (2002): Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft – aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. Positionspapier. 15 S.
- EINIG, K. u.a. (o. J.): Regionales Flächenmanagement in Deutschland – Konzept und exemplarische Fallbeispiele. S.71-78.
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE vom 21.05.92: Abl. der Europ. Gemeinschaften Nr. L 206/7 vom 22. 7.92.
- GUNZELMANN, T. et al. (1999): Kulmbach. Das städtebauliche Erbe. Bestandsanalyse zur Erarbeitung eines denkmalpflegerisch-städtebaulichen Leitbildes. - Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Band 102.
- HESSISCHE STRASSEN- UND VERKEHRsverwaltung (2000): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung Heft 42-2000, 54 S.
- HUTTER, C. u. TROGE, A. (Hrsg./2004): Bevölkerungsrückgang – Konsequenzen für Flächennutzung und Umwelt. - Beiträge der Akademie für Natur und Umweltschutz Baden-Württemberg 35, 108 S.
- INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG: Standort-Informationen-System Baden-Württemberg, www.bw-sis.ihk.de.
- INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BAYERN: Standort-Informationen-System Bayern (SISBY), www.sisby.de
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG UND BAUWESEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2004; Hrsg.): Kostensparen bei der Erschließung gewerblicher Bauflächen. 68 S.
- JAEGER, J. (2002): Landschaftszerschneidung. 447 S.
- KATSCHNER, L. (1986): Mögliche Klimaveränderungen durch Bebauung einer innerstädtischen Freifläche, Beispiel Dönche. Universität Gesamthochschule Kassel, GhK, Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadtplanung und Landschaftsplanung, Heft 23. Kassel.
- KOPFMÜLLER, M. (2000): Das regionale Landschaftsentwicklungskonzept - als neuer Ansatz im Bereich der Fachplanung Natur und Landschaft und seine Einsatzmöglichkeit in der Raumordnung. Kurzfassung einer Diplomarbeit an der Universität Augsburg.
- MICHAEL, R.: Manuskript unveröffentlicht, für den Expertenworkshop am 17.02.2004 in Nürnberg
- (NBBW,) NACHHALTIGKEITSBEIRAT DER LANDESREGIERUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2004; Hrsg.): Neue Wege zu einem nachhaltigen Flächenmanagement in Baden-Württemberg. Sondergutachten, 63 S.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2001; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Grundwerk.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (1997; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Ortsränder. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (1996; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Gewerbegebiete. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14.

- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1993; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Flächensparende Wohngebiete. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (1990; Hrsg.): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Parkplätze. - Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 11.
- OTT, T. (2002): Apfelstädt – Erfurt-Vieselbach – Güterverkehrszentrum Thüringens? In: Sedlacek (Hrsg), Thüringen - Geographische Exkursionen.
- RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (2004a): Das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit bei der Entwicklung von Stadt und Land. Entwurf für Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung zur öffentlichen Diskussion (Stand: 01.04.04), 37 S.
- RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (2004b): Ergebnisprotokolle der vier Dialogveranstaltungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme. 54 S.
- RAT VON SACHVERSTÄNDIGEN FÜR UMWELTFRAGEN (2003): Zur Einführung der Strategischen Umweltprüfung in das Bauplanungsrecht. Stellungnahme Nr. 3, 17 S.
- REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2004; Hrsg.): Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb. Abschlussbericht -Kurzfassung. Materialien RVNA 1/04, 63 S.
- SIEDENTOP, S. (2004): Die „Tyrannei kleiner Entscheidungen“ – Zum Dilemma kumulativer Wirkungen in der räumlichen Umweltvorsorge. Naturschutz und Landschaftsplanung 36 (11), S. 341-346.
- STADT MARKTREDWITZ (1999, Hrsg.): Innenstadt Süd – KEC.
- (TAB,) BÜRO FÜR TECHNIKFOLGENABSCHÄTZUNG BEIM DEUTSCHEN BUNDESTAG (2004): Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung – Auswertung einer Befragung der interessierten und betroffenen Akteure. Hintergrundpapier Nr. 10, 72 S.
- TESDORPF, J.C. (1984): Landschaftsverbrauch. 586 S.
- THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT (2000): Flächenversiegelung in Thüringen. Schriftenreihe Nr. 46, 56 S.
- (UBA,) UMWELTBUNDESAMT (2004): Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen. Hintergrundpapier, 18 S.
- (UBA,) UMWELTBUNDESAMT (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Materialienband 90/03, 324 S. Bearbeitet von PENN-BRESSEL, G. u.a.
- (UBA,) UMWELTBUNDESAMT (2000; Hrsg.): Szenarien und Potentiale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung. Berichte des UBA 1/00. Bearbeitet von APEL, D. u.a. Forschungsbericht 297 11 141; UBA-FB 000066; Berlin 2001.
- VOGELANG, G. u. BURGER, C. (2004): Werte schaffen Wert – Warum wir glaubwürdige Manager brauchen. München.
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2000;Hrsg.): Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg. Broschüre, 86 S.

Ausgewählte Links zum Thema Flächenverbrauch

Institution	Internet	Beispiele zum Inhalt
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)	www.bbr.bund.de	viele Daten zum Flächenverbrauch, Modellprojekte
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (neu: StMUGV)	www.boden.bayern.de	Kommunales Flächenressourcenmanagement
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz	www.bayern.de/lfu/	Das Ökoflächenkataster in Bayern
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	www.bund-naturschutz.de	Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	www.bund-naturschutz.de	Position zur Siedlungsentwicklung
Bürgerarbeitskreis Bretten	www.bak-bretten.de	Flächenverbrauch der Stadt Bretten aber auch allgemeine Daten; Rüdtwald-Proteste
Kulturstiftung des Bundes	www.shrinkingcities.com	Initiativprojekt, Schrumpfende Städte
Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg	www.melap-bw.de	Modellvorhaben zum Flächensparen
Nachhaltigkeitsbeirat der Landesregierung Baden-Württemberg (NBBW)	www.nachhaltigkeitsbeirat-bw.de	Gutachten zum Flächenmanagement, viele Links
Rat für Nachhaltige Entwicklung	www.nachhaltigkeitsrat.de	Stellungnahmen, „Dialog Fläche“, Empfehlungen Flächenpolitik
Rat von Sachverständigen für Umweltfragen (SRU)	www.umweltrat.de	Stellungnahmen, Gutachten
Regionalverband Neckar-Alb	www.regionalverband-neckar-alb.de	Infos zum Regionalen Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
Stadt Stuttgart, Abteilung Stadtentwicklung	www.stuttgart.de	Nachhaltiges Bauflächenmanagement
Statistisches Bundesamt	www.destatis.de	Statistiken (Genesis-online)
Thüringer Staatskanzlei / FH Nordhausen	http://www.brachflaeche.de/Projekt.html	Brachflächenrecycling in Thüringen, Pilotprojekt
Umweltbundesamt	www.umweltbundesamt.de	viele Daten und Hintergrundinformationen und Materialienband auch als Download
Universität Karlsruhe	http://www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/innenentwicklung/plattform/index.htm	Informationsplattform Innenentwicklung
Verband Region Stuttgart / Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH)	http://www.isl-projekte.uni-karlsruhe.de/moro/index.html	Modellprojekt für Raumordnung (MORO); Innenentwicklung

Anhang 3

Wichtige gesetzliche und planerische Vorgaben im Zusammenhang mit Flächen sparendem und die Landschaft schonendem Bauen

1. Baugesetzbuch (BauGB, Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.97¹)

§ 1 a Umweltschützende Belange in der Abwägung:

„(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 des Grundgesetzes Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Diese Selbstverwaltung ist in Art. 71 der Baden-Württembergischen Verfassung festgeschrieben. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Gemäß § 9 des Baden-Württembergischen Naturschutzgesetzes (NatSchG) müssen die Träger der Bauleitplanung einen Landschaftsplan und einen Grünordnungsplan ausarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan).

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, enthalten:

- das Landesentwicklungsprogramm nach § 7 LplG Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung
- fachliche Programme und Pläne nach § 8 LplG Baden-Württemberg (z.B.: Bodenschutzprogramm)
- die Regionalpläne nach § 11 LplG Baden-Württemberg

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002)

Grundsatz 1.9

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und

¹ seit dem 20.07.2004 gilt mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) ein novelliertes Baugesetzbuch

Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen.“

Ziel 3.1.6

Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

Ziel 3.1.9

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Ziel 3.1.10

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Ziel 5.3.2

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Ziel 5.3.5

Eingriffe in den Bestand des Walds in Verdichtungsräumen und in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken. Solche Waldverluste sollen möglichst in der Nähe der Eingriffe in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landwirtschaft durch Aufforstung von geeigneten Flächen ausgeglichen werden.

BAYERN

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Gemäß Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind dabei von der einzelnen Gemeinde – sobald und soweit es erforderlich ist – ein Landschaftsplan und Grünordnungsplan aufzustellen.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan).

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, enthalten:

- das Landesentwicklungsprogramm nach Art. 13 BayLplG in der jeweils gültigen Fassung
- fachliche Programme und Pläne nach Art. 15 BayLplG (z.B.: Bodenschutzprogramm)
- die Regionalpläne nach Art. 17 BayLplG

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung, 2003)

Ziel A I 1.2:

„Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. ... Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“

Ziel A I 1.9:

„Der Flächenverbrauch soll in allen Landschaftsteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächensparend wie möglich erfolgen. Der rationellen Nutzung vorhandener Siedlungsflächen sowie der Wiedernutzung von Siedlungsbrachen soll in der Regel der Vorzug gegenüber Neuausweisungen eingeräumt werden.“

Ziel B I 1.1:

„Die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft soll erhalten und entwickelt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden.“

Ziel B I 1.2.2:

„Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und vertretbar, soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.“

Ziel B I 2.2.9.2:

„Für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen, wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und verbessert werden.“

Ziel B VI 1:

„Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei soll die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden, Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“

Ziel B VI 1.1:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- ...
- *die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden,*
- ...
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und*
- *die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.“*

Ziel B VI 1.8:

„Zur Minderung des Verkehrsaufkommens soll auf eine sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen hingewirkt werden.“

2. Bodenschutzprogramm Bayern (Bayerische Staatsregierung, vom 16.07.1991)

Kap. D Flächeninanspruchnahme

„1. Anstieg und Intensivierung der Flächennutzungen“ ...

„Ziele:

- *Die Inanspruchnahme freier Flächen soll durch den Einsatz des überfachlichen Instrumentariums von Raumordnung und Landesplanung verringert werden.*

- Langfristig ist ein Ausgleich zwischen neuen Flächennutzungsansprüchen und der Rekultivierung oder Renaturierung bisher für Siedlung, Verkehr und Infrastruktureinrichtungen beanspruchten Flächen anzustreben.“

Kap. D Flächeninanspruchnahme

„2. Siedlung“

„Gewerbe und Industrie“ ...

„Ziele:

- Künftige Flächeninanspruchnahmen zu Lasten der freien Landschaft müssen verringert werden.
- Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung sollen
 - die Innenentwicklung durch Mobilisierung der Baulandreserven verstärkt,
 - darüber hinaus zusätzliches Bauland maßvoll und bedarfsgerecht ausgewiesen und
 - die Baugebiete flächensparend erschlossen werden.
- In die Abwägungsprozesse in der Bauleitplanung muss der Bodenschutz verstärkt einbezogen werden.
- Bauliche Anlagen sollen flächensparend und bodenschonend errichtet werden.
- Die Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden.“

Kap. D Flächeninanspruchnahme

„2. Siedlung“, 2.5

„Staat und Gemeinden müssen künftig Aspekte der Flächeneinsparung in noch stärkerem Maße berücksichtigen. Dazu gehören vor allem:

- Freiflächeneinsparung durch vorrangige Bebauung des vorhandenen Baulandes im Wege von Baulückenprogrammen der Gemeinden (Bestandsaufnahme und Aktivierung ungenutzter Bauflächen, z.B. durch baurechtliche, bautechnische und finanzielle Anreize, ggf. auch durch Anordnung von Baugeboten)
- verstärkte Sanierung bzw. Wiederverwertung von Industrie-, Gewerbe- und Infrastrukturbrachen durch Schaffung von Grundstücksfonds und Städtebauförderung“

THÜRINGEN

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 des Grundgesetzes Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Diese Selbstverwaltung ist in Art. 91 der Thüringischen Verfassung festgeschrieben. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Gemäß § 5 des Thüringischen Naturschutzgesetzes (ThürNatSchG) sind dabei von der einzelnen Gemeinde ein Landschaftsplan und Grünordnungsplan aufzustellen.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bebauungsplan).

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind, enthalten:

- das Landesentwicklungsprogramm nach § 9 ThürLPlG in der jeweils gültigen Fassung
- die Regionalpläne nach § 11 ThürLPlG

Landesentwicklungsprogramm Thüringen (Ministerium für Umwelt und Landesplanung 1993)

Hinweis: Aktuell befindet sich das Landesentwicklungsprogramm 2004 im Genehmigungsverfahren.

Ziel A 1.

Auf die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen und den Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt ist nachhaltig Einfluß zu nehmen.

Der Erhaltung und Regenerierung der natürlichen Lebensgrundlagen ist immer dann der Vorrang gegenüber konkurrierenden Interessen einzuräumen, wenn die Gesundheit des Menschen oder unwiederbringliche natürliche Potentiale gefährdet werden.

Ziel B 1.5.1

„Die naturräumlichen, landschaftlichen und kulturhistorischen Voraussetzungen des Freistaats Thüringen sollen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Erholungswesens erhalten, genutzt und verbessert werden.“

Ziel B 1.6.2

„Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden sind zu schützen und sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Besonders geeignete Böden sind in den Regionalen Raumordnungsplänen auszuweisen.“

Ziel B 1.9.1

„Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.“

Ziel B 2.1

„Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die

- *Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen (Naturgüter) und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit,*
- *Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
- *Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft,*

- Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart,
- Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften,
- Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie
- Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers

umfassend berücksichtigen.“

Ziel 4.1

„Die Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten soll unter Beachtung regionalplanerischer Zielvorgaben im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung erfolgen. Im Rahmen der Neuansiedlung ist dabei verstärkt auf ein Gleichgewicht in den regionalen Gesamtproportionen zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen zu achten.

Für neue Siedlungen und Siedlungserweiterungen sind flächensparende Erschließungs- und Bauungskonzepte zu verwirklichen. Die Standorte sollen mit den vorhandenen und zu entwickelnden Verkehrsnetzen, einschließlich denen des öffentlichen Personennahverkehrs, abgestimmt werden.

Erweiterungen der bebauten Gebiete sind in Übereinstimmung mit dem Landschaftsbild so vorzunehmen, daß die ästhetischen Vorzüge der Naturräume erhalten bleiben. Dadurch ist insbesondere zu gewährleisten, daß zusammenhängende Grünzüge von der Kernstadt zur freien umgebenden Landschaft offengehalten werden und Orte bzw. Gemeindeteile nicht ungeordnet zusammenwachsen.“

Ziel 4.2.2

„In Übereinstimmung mit den raumordnerischen Belangen sollen Industrie- und Gewerbegebiete grundsätzlich in zentralen Orten und Orten mit Gewerbefunktion bzw. im unmittelbaren baulichen und funktionellen Zusammenhang mit diesen Orten zur Verfügung gestellt werden.

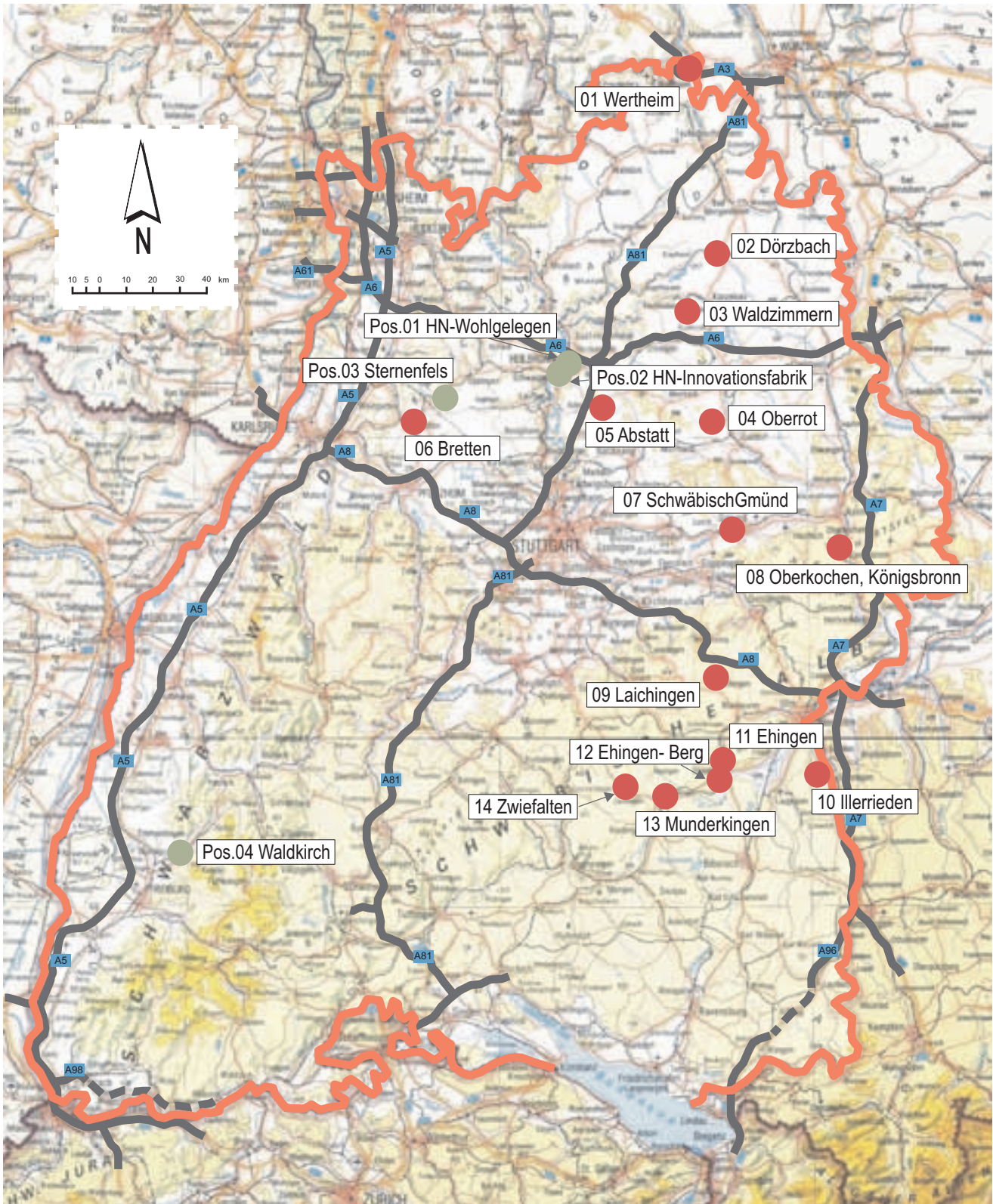
In den ländlichen Räumen soll darauf hingewirkt werden, daß zur Sicherung eines attraktiven Standortangebotes und der Effizienz der Fördermittel die Gemeinden gemeinsame Gewerbe- und Industrieflächen in Anbindung an eine bebaute Ortslage ausweisen und erschließen.“

Ziel 4.2.4




„Der Luftaustausch für die Siedlungsgebiete ist zu sichern und zu verbessern.“



Baden-Württemberg (BW)

Übersichtskarte Fallbeispiele



Zeichenerklärung

-  Landesgrenze Baden-Württemberg
-  Autobahn
-  geplante Autobahn

-  Negativbeispiele, die in der Studie ausführlicher behandelt werden
-  Positivbeispiele, die in der Studie dargestellt werden

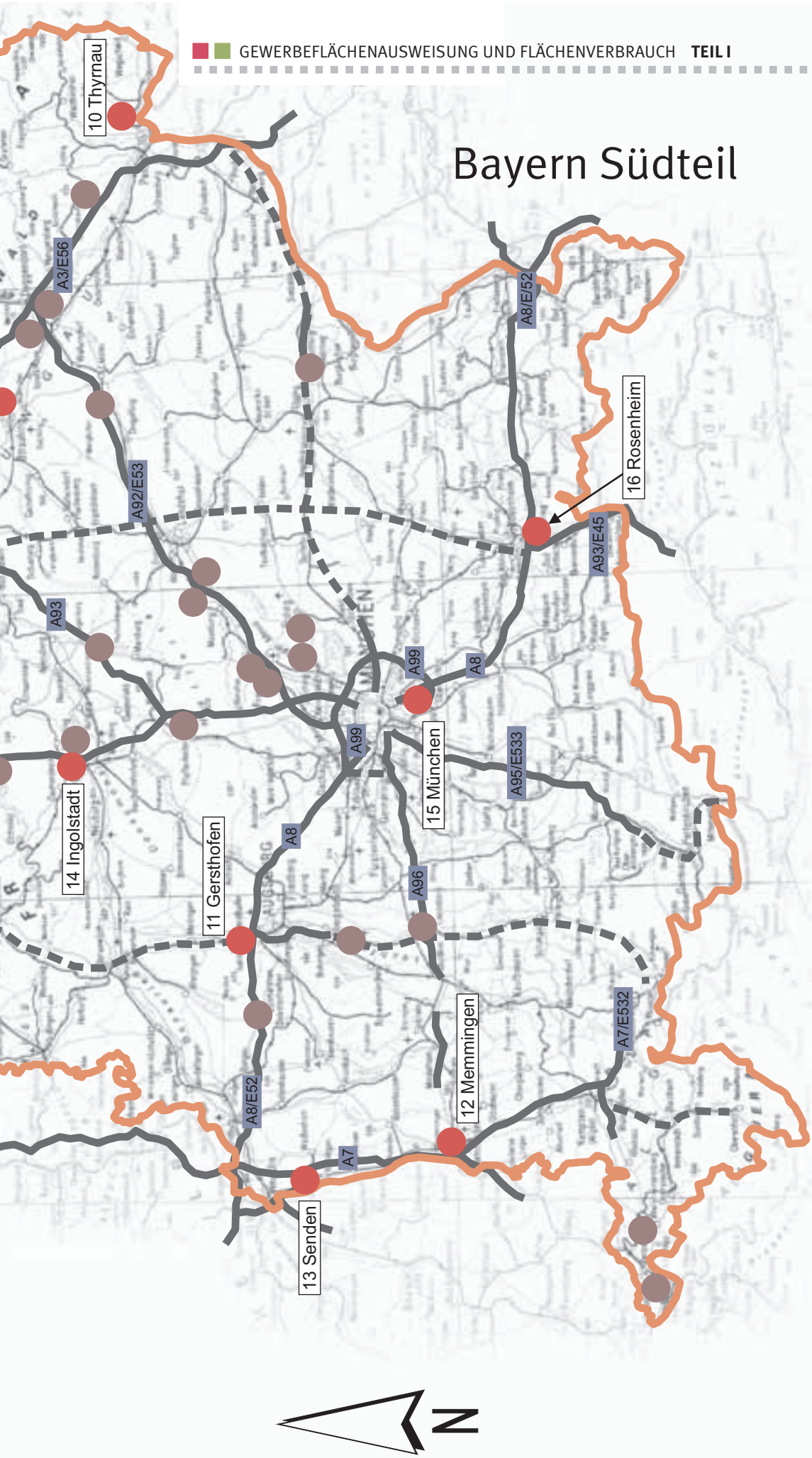
Bayern

Übersichtskarte ausgewählter Gewerbegebiete

Bayern Nordteil



Bayern Südteil

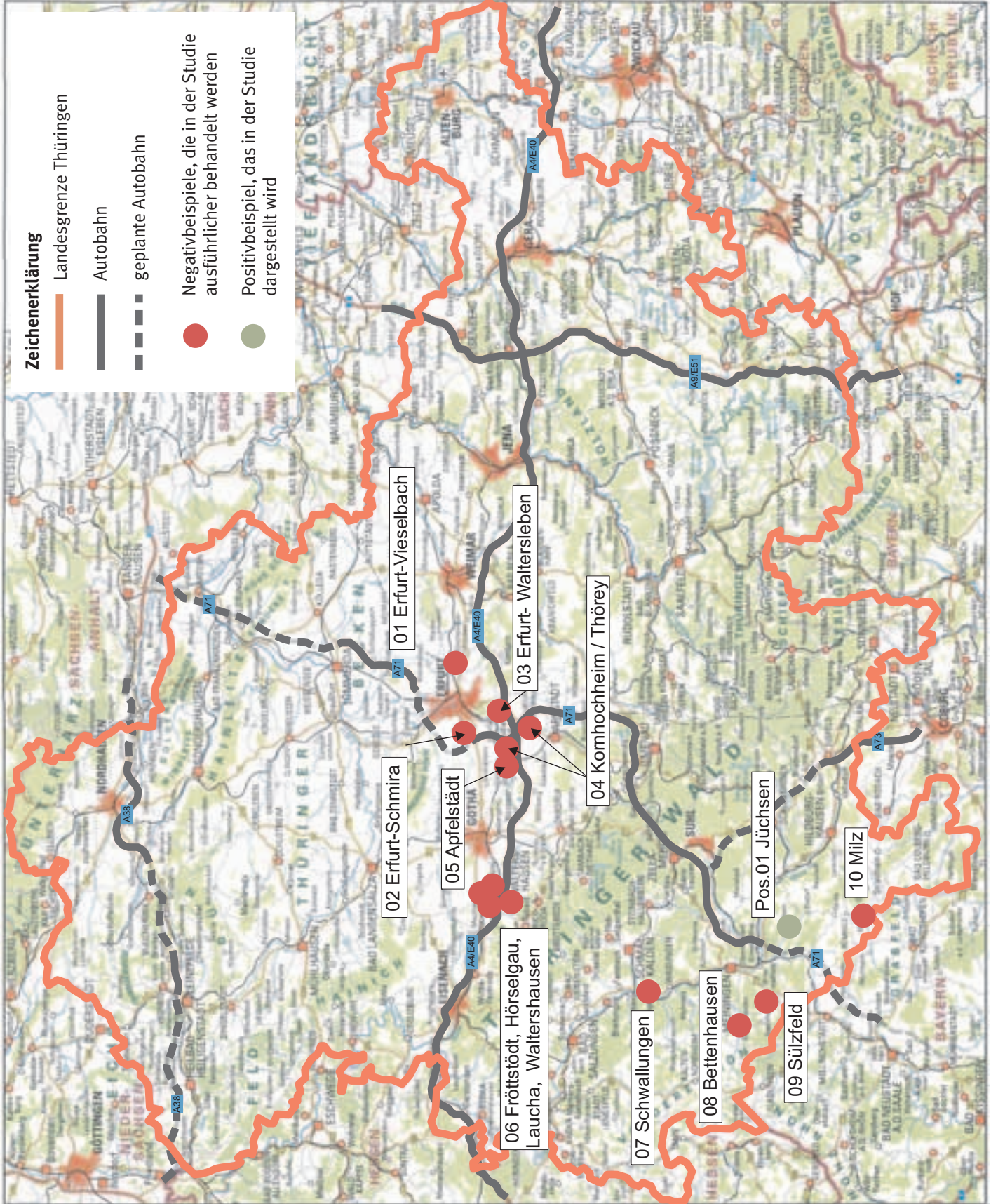
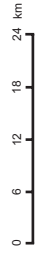


- Negativbeispiele, die in der Studie ausführlicher behandelt werden
- Ähnliche Negativbeispiele, die in der Studie nicht behandelt werden
- Positivbeispiele, die in der Studie dargestellt werden

- Grenze Freistaat Bayern
- Autobahnen und autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen
- geplante Autobahnen und autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen

Thüringen

Übersichtskarte
ausgewählter
Gewerbegebiete



Bund Naturschutz Forschung ist eine wissenschaftliche Publikationsreihe des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. (BN), die über modellhafte Projekte der BN-Kreis- und Ortsgruppen, der Umweltstationen des BN und des Landesverbandes informiert. Naturschutzfachliche Konzepte, Originalarbeiten, Kartierungsergebnisse, Gutachten, Forschungsvorhaben und Fachtagungen zu den Modellprojekten des BN werden in dieser Reihe dokumentiert und einem breiten Fachpublikum innerhalb des Verbandes, Fachleuten aus Naturschutzbehörden, Planungsbüros, Parteien, Medien, Universitäten und Forschungseinrichtungen sowie allen am Naturschutz Interessierten zur Verfügung gestellt.

Bisher sind erschienen:

▶Nr.1: Lebensraum oder Flächenreserve?

Wie viel Brache braucht die Stadt?

(77 S., 24 Farbfotos auf Tafeln, div. Abbildungen und Tabellen)

▶Nr.2: Schichten einer Landschaft. Die Hersbrucker Alb.

Entstehung einer Kulturlandschaft.

(64 S., div. Abbildungen und Tabellen)

▶Nr.3: Netz des Lebens

Vorschläge des Bundes Naturschutz zum europäischen

Biotopverbund (FFH-Gebietsliste) in Bayern

(194 S., 11 Schwarzweißfotos und div. Tabellen,

Karte und CD-Rom)

▶Nr.4: Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen
im Landkreis Bad Kissingen

(433 S., 6 Seiten Farbfotos und div. Schwarzweiß-Karten)

▶Nr.5: Die Bienen und Wespen Frankens

(324 S., div. Abbildungen und Farbfotos)

▶Nr.6: Mit Hochgeschwindigkeit in die Bahnpleite

Dokumentation zum Bau der ICE-Strecke

Nürnberg-Ingolstadt-München

(257 S., div. Abbildungen und Fotos)

▶Nr.7: Schwarzbuch Gewerbegebiete Bayern

(93 S., zahlreiche Abbildungen und Farbfotos)

▶Nr.8: Alpenpolitik in Deutschland - Anspruch und Realität.

Politische Zielaussagen, Situation, Handlungsbedarf.

(152 Seiten, div. Tabellen, Abb. und Fotos)

Die Hefte sind erhältlich bei

Bund Naturschutz Service GmbH

Eckertstraße 2 (Bahnhof Lauf), 91207 Lauf a.d. Pegnitz

Telefon: 09123/9 99 57-20, Fax: 09123/9 99 57-99

Email: info@service.bund-naturschutz.de

www.service.bund-naturschutz.de



