



metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

Re Pro La

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN SICHERN!

Leitfaden für kommunales Flächenmanagement im Außenbereich

Herausgeber

Europäische Metropolregion Nürnberg
Geschäftsstelle
Theresienstraße 9
90403 Nürnberg
Telefon: +49 (0) 911 / 231-105 22
E-Mail: geschaeftsstelle@metropolregion.nuernberg.de
www.metropolregionnuernberg.de

Gesamtkonzeption und Texte

Baader Konzept GmbH
Dr. Sabine Müller-Herbers
M. Sc. Alexander Weiß
www.baaderkonzept.de

Fachliche Beratung

Forschungsgruppe Agrar- und Regionalentwicklung Triesdorf GbR
Prof. Dr. Otmar Seibert
Dr. Andrea Früh-Müller
www.fg-art.de

Gestaltung

alexey visuelle gestaltung

Druck

City Druck Tischner & Hoppe GmbH, Nürnberg

Mit Unterstützung der AG-Mitglieder

Brigitte Bachmann (1. Bürgermeisterin Gemeinde Birgland)
Michael Birnbaum (Flächensparmanager bei der Regierung von Oberfranken),
Christina Engl (Regionalmanagement Landkreis Fürth),
Christoph Kalender (Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken),
Thomas Krauß (1. Bürgermeister Gemeinde Leinburg),
Peter Lepper (1. Bürgermeister Gemeinde Effeltrich),
Verena Loibl (Klimaschutzmanagement Landkreis Nürnberger Land),
Christiane Meyer (1. Bürgermeisterin Stadt Ebermannstadt),
Markus Roth (Flächensparmanager bei der Regierung der Oberpfalz),
Martin Schmid (ILE Steinwald-Allianz),
Reinhard Streng (1. Bürgermeister Gemeinde Langenfeld),
Simone Teufel (Stadtbaumeisterin Stadt Gunzenhausen) und
Daniela Wehner (Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz)

Alle Angaben und Informationen ohne Gewähr.

VORWORT



Liebe Mitstreiterinnen und Mitstreiter für Flächen und regionale Produkte in der Metropolregion Nürnberg,

Verschiedenste Kulturlandschaften prägen unsere Metropolregion und die Vielfalt an regionalen Lebensmitteln ist einmalig. Wir bewirtschaften diese Landschaften oftmals seit Jahrhunderten. Wir sichern damit unsere Nahrung und haben eine Vielzahl an regionalen Produkten hervorgebracht. Bei mir im Landkreis Forchheim sind das z. B. die Streuobstbestände, in Tirschenreuth oder Neustadt a. d. Aisch die Teichlandschaften mit der Karpfenzucht, in den Juratälern die beweideten Magerwiesen mit Lammspezialitäten.

Wir haben eine gute Ausgangslage: 5 % der Beschäftigten in der Metropolregion arbeiten in der Land- und Ernährungswirtschaft. 44 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt. Das gibt der Bevölkerung in der Metropolregion die Möglichkeit, sich auf kurzem Weg mit frischen, gesunden und nachhaltig erzeugten Lebensmitteln zu versorgen.

Doch die Flächen, auf denen diese regionale Vielfalt an Lebensmitteln entstehen kann, sind unter Druck: Pro Jahr gehen 1.450 ha landwirtschaftliche Fläche in eine andere Nutzung über. Der Großteil wird zu Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt und geht damit irreversibel für die Landwirtschaft verloren. Rechnerisch verliert pro Jahr eine Kommune ihre landwirtschaftliche Fläche. Landwirtschaftliche Flächen sind aber nicht nur Produktionsfläche für Lebensmittel und Einkommensquelle für Erzeugerinnen und Erzeuger, sie sind auch maßgeblich für die Erbringung von Leistungen im Sinne des Gemeinwohls. Die langfristigen Folgen sind enorm: Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen erschwert die Herstellung von regionalen Lebensmitteln, es gehen gewohnte und prägende Landschaftsbilder verloren, die Biodiversität nimmt ab und gleichzeitig wird der Rückgang von Landwirtschaftsbetrieben beschleunigt.

Was wir daher brauchen, ist ein gesellschaftliches Umdenken! Wir müssen uns klarmachen, was der Verlust von Landwirtschaftsfläche bedeutet. Wir brauchen eine Kehrtwende hin zur mehr Wertschätzung für regional erzeugte Produkte und das Bewusstsein, dass wir ohne Flächen keine regionalen Lebensmittel erzeugen können.

Aktuell stehen landwirtschaftliche Flächen jedoch kaum im Zentrum des Flächenmanagements von Kommunen. Die hier vorliegende Broschüre bietet dabei Empfehlungen und methodische Hilfen an, um auf kommunaler Ebene die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren.

Die Broschüre zeigt gute Beispiele aus der Metropolregion Nürnberg auf, wo Kommunen bereits heute vorausschauend und sparsam mit ihren landwirtschaftlichen Flächen umgehen. Ich möchte Sie ermutigen, sich von den guten Praxisbeispielen inspirieren zu lassen. Denn nur gemeinsam können wir erreichen, dass auch in Zukunft ausreichend landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung steht, um die Versorgung unserer Region mit Lebensmitteln zu gewährleisten. Lassen Sie uns für eine nachhaltige Entwicklung unserer Metropolregion weiterhin gut zusammenarbeiten.

Herzlichst,

Dr. Hermann Ulm

Landrat Landkreis Forchheim und Sprecher des Bundesforschungsprojekts ReProLa
(Regionalproduktspezifisches Landmanagement)



INHALT



06 1. FLÄCHEN, WERTE UND CHANCEN IM AUSSENBEREICH

11 2. FLÄCHENNUTZUNG IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

16 3. GUTE BEISPIELE – KOMMUNEN MIT WEITBLICK

- 18 Gemeinde Effeltrich – Maßvolle Siedlungsentwicklung für die Zukunft mit Baumschulen und Gärtnereien
- 20 Gemeinde Langenfeld – Demographie mit Kommunalisierung der Daseinsvorsorge begegnen
- 22 Gemeinde Litzendorf – Fokus Innenentwicklung gemeinsam mit Bürger:innen
- 24 Stadt Ludwigsstadt – Aktives Bauflächen- und Leerstandsmanagement

26 4. INSTRUMENTE UND BEISPIELE FÜR VORAUSSCHAUENDES FLÄCHENMANAGEMENT

- 26 Übersicht – Flächen sparen und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich sichern
- 30 Flächenmanagement-Datenbank
- 30 Vitalitäts-Check
- 31 Folgekostenschätzer
- 32 Außenbereich
- 32 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- 33 Interkommunales Kompensationsflächenmanagement
- 35 Landschaftspflegeverband
- 36 Gemeinwohlorientierte Verpachtung
- 37 Fairpachten
- 38 Initiative boden:ständig
- 39 Mehrfachnutzung im Außenbereich
- 40 Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen
- 41 Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte
- 42 Wertschätzen und Unterstützung umfassender Wertschöpfungsketten
- 43 Solidarische Landwirtschaft

44 5. CHECK-UP FÜR IHRE KOMMUNE – WELCHE AUFGABE STEHT AN?

- 44 Siedlungsentwicklung mit vorausschauenden Flächenmanagement – wie und wo am Besten?
- 46 Zukunftsgerechtes Flächenmanagement außen – wie gehen wir es an?

48 6. LINKS, INFORMATIONEN UND HINWEISE

1 FLÄCHEN, WERTE UND CHANCEN IM AUSSENBEREICH

Einführung – die Herausforderungen

In der Metropolregion Nürnberg arbeiten 23 Landkreise und elf kreisfreie Städte partnerschaftlich für eine attraktive Zukunft zusammen. Diese Allianz eröffnet neue Chancen und wirbt für Sichtbarkeit in einer immer globaleren Welt.

Landwirtschaftliche Flächen als Schatz

Städtische und ländliche Räume prägen die Region. Die vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ein besonderer Schatz, der die Metropolregion von anderen großen Stadt-Umland-Regionen abhebt. Große Anteile einzigartiger Landschafts- und Erholungsräume sowie Gunsträume für die landwirtschaftliche Produktion prägen die über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft. Sie haben wichtige ökologische Funktionen und schaffen die Basis für

die Herstellung regionaler Lebensmittel, die häufig als Spezialitäten weltweit, bundesweit und regional bekannt sind.

Leider stehen die landwirtschaftlichen Nutzflächen stark unter Druck. Ihre Inanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für die Ausweitung naturnaher Flächen, hat ein kritisches Ausmaß erreicht. Eine Fortsetzung der Flächenverluste, die weit über die politisch gesetzten Flächensparziele hinausgehen, gefährdet gerade in krisenhaften Zeiten und angesichts der Abhängigkeit von globalen Lieferketten die regionale Ernährungssouveränität. Landwirtschaftliche Betriebe und die regionale Ernährungswirtschaft verlieren an Wertschöpfung und Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch die Sicherung lebensnotwendiger Ökosystemleistungen durch angemessen bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen gerät in Gefahr.



Die Metropolregion Nürnberg



„Ja, wir haben eine wunderschöne Landschaft und große Anteile landwirtschaftlicher Flächen in unserem weitläufigen Gemeindegebiet. Und worauf wir besonders stolz sind, dass es noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe gibt, die von Feldfrüchteanbau bis zu Viehhaltung breit aufgestellt sind. Gleichzeitig ist der Siedlungsdruck für uns als Gemeinde im sogenannten Speckgürtel von Nürnberg sehr groß. Die Herausforderung ist, den vielfältigen Nutzungsansprüchen aktuell und für nachfolgende Generationen gerecht zu werden.“

1. Bürgermeister Thomas Krauß,
Gemeinde Leinburg



Gemüseanbau in der Metropolregion Nürnberg

Re Pro La

Das Projekt ReProLa

Lösungsansätze für den Rückgang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu finden, ist Gegenstand des vom Bundesforschungsministerium geförderten Vorhabens „Regionalproduktspezifisches Landmanagement in Stadt-Land-Partnerschaften am Beispiel der Metropolregion Nürnberg“ (ReProLa).

Im Projekt ReProLa arbeiten 5 Partner aus Wissenschaft und Praxis zusammen und entwickeln Maßnahmen und Projekte für drei Handlungsbereiche:



Erhalt ausreichender landwirtschaftlicher Flächen für Regionalprodukte



Bewahrung der vielfältigen Kulturlandschaften und ihrer gesellschaftlichen und ökologischen Leistungen und ein deutlicher Ausbau des Ökolandbaus



Stärkung der regionalen Land- und Ernährungswirtschaft



Strukturreicher Siedlungsrand

Wichtige Ansatzpunkte bilden Maßnahmen zur Schärfung des Bewusstseins über die Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen sowie zur Unterstützung der regionalen Agrar- und Lebensmittelerzeugung durch innovative Ansätze in den Bereichen Vermarktung, Logistik und Verbraucherbindung. Aber auch die stärkere Öffnung kommunaler Großverbrauchereinrichtungen für eine Bio- und regionale Versorgung spielt eine Rolle.

In einem Beteiligungsprozess haben rund 350 Akteure den Aktionsplan „Metropolregion Nürnberg als Heimat für Regionalprodukte“ erarbeitet.

An wen richtet sich der Leitfaden?

Der hier vorgestellte Leitfaden richtet sich vor allem an Entscheidungsträger kleinerer Kommunen, aber auch an Fachleute der Orts- und Stadtplanung, der ländlichen Entwicklung und des Regionalmanagements. Mit guten Beispielen untermauert, werden Ansatzpunkte für einen sparsameren Umgang mit Flächen aufgezeigt, die landwirtschaftlich genutzt werden, ohne dass wirtschaftliche und gesellschaftliche Einbußen in Kauf genommen werden müssen.

Mehrdimensionaler Funktionsverlust

Es ist Aufgabe der Kommunen, die vielfältigen Ansprüche an die Flächen im Gemeindegebiet und insbesondere an landwirtschaftliche Flächen abzuwägen. Vorausschauende Entscheidungen erfordern es, die z. B. von einer Wohnbebauung erwarteten Vorteile langfristig betrachtet den Nachteilen der Flächeninanspruchnahme gegenüber zu stellen.

„Landwirtschaftliche Flächen erfüllen vielfältige wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Funktionen. Werden Sie z. B. für Siedlungserweiterungen, Erholungs- oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen überbaut, geht nicht nur der eine Acker oder die eine Wiese für die Landwirtschaft und die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch die vielfältigen Funktionen dieser Flächen für den Natur- und Landschaftshaushalt und die zahlreichen positiven Wirkungen für den Menschen gehen verloren.“

Prof. Dr. Otmar Seibert, Forschungsgruppe
Agrar- und Regionalentwicklung Triesdorf





Schmetterlingsart „Kleiner Fuchs“ in artenreicher Wiese

Dabei spielen vor allem folgende Zusammenhänge und Wechselwirkungen durch die Flächeninanspruchnahme eine Rolle:

- Verlust von Produktionsgrundlagen für regionstypische Lebensmittel und Spezialitäten, Einschränkung einer souveränen Versorgung mit regionalen Produkten
- Erschwernis einer siedlungsnahen Versorgung auf kurzen Wegen
- Verlust landwirtschaftlicher Betriebe und Schrumpfung des regionalen Ernährungsgewerbes
- Schwächung von Bodenfunktionen, insbesondere Wasserrückhalt bei Starkregen, Sicherstellung von Versickerungsleistungen und Schutz des Grundwassers
- Ausfall der Flächen für Humusaufbau und Kohlenstoffbindung
- Verlust an Biodiversität; Zerschneidung und Einengung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Einschränkung und Verlust klimatischer Ausgleichsräume für Frischluftzufuhr und zur Hitzeminderung
- Zusätzliche Vergrößerung der „Flächenverluste“ aufgrund notwendiger Kompensationsmaßnahmen nach Flächeneingriffen
- Einschränkung der Erlebnis-, Freizeit- und Erholungsfunktionen von frei begehbaren landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften



Flächensparoffensive Bayern

Flächensparen ist ein zentraler Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Freistaates Bayern. Die Neuinanspruchnahme von Flächen von derzeit 10,3 ha/Tag (2021) soll bis zum Jahr 2030 auf 5 ha pro Tag gesenkt werden. Diese Richtgröße ist auch seit 2021 im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) verankert. Die Strategie wurde gemeinsam von vier bayerischen Ministerien unter Einbindung von Fachverbänden entwickelt. Das Ziel der Flächensparoffensive ist es, übergreifend über die verschiedenen Fachressorts, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu konzipieren und zur Minderung des Flächenverbrauchs beizutragen. Zahlreiche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Gleichzeitig soll ein Bewusstsein für Flächeneffizienz und Mehrfachnutzungen geschaffen werden.

An den sieben Bezirksregierungen stehen Flächensparmanager:innen bereit, um Kommunen und sonstige Akteure mit Beratungsangeboten zu unterstützen und einen Wissenstransfer zu organisieren. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Flächensparoffensive sind zielgerichtete Förderprogramme, Anpassungen im Baurecht mit Anreizen zum Bestandsausbau, Leitfäden und Tools für Planungsprozesse sowie Sensibilisierungs- und Öffentlichkeitsarbeit, wie etwa durch das Gütesiegel „Flächenbewusste Kommune“.

Viele Positiv-Beispiele für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung sind auf der Internetseite der Flächensparoffensive zu finden.

→ www.flaechensparoffensive.bayern



Strukturreiche Agrarflächen in der Gemeinde Birgland

Städte und Gemeinden verfügen über verschiedene Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung in ihrem Gemeindegebiet (siehe Kapitel 4). Sie stoßen jedoch an Grenzen, wenn es um die Verfügbarkeit der Flächen geht. Gerade im Außenbereich besitzen sie kaum eigene Flächen. Grundstücksgeschäfte wie Verkauf oder Verpachtung laufen meist von privat zu privat.

Chance Mehrfachnutzung

Chancen für einen sparsamen, vorausschauenden Umgang mit Flächen liegen vor allem in der Mehrfachnutzung des knappen Gutes

Boden. Das gilt sowohl für den Innenbereich als auch – wenn diese unabänderlich sind – für neue Nutzungen am Siedlungsrand oder im Außenbereich. Der Verlust wertvoller Böden entsteht auch durch die Überbauung mit flächenintensiver und vor allem einseitiger Nutzung. Im Hinblick auf Klimawandelanpassung, Biodiversitätsmangel und Ernährungssicherheit sind beispielsweise ebenenerdige Parkplatzflächen für Einzelhandel und Gewerbe als nicht mehr zeitgemäß anzusehen. Vielmehr ist hier die Mehrfachnutzung zu forcieren. So könnten Parkplätze mit Gewerbe- oder Wohnflächen überbaut und Dachflächen zusätzlich für Photovoltaik genutzt werden.

Handlungsmöglichkeiten der Kommunen – kommunal und interkommunal

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen mit vielfältigen Funktionen im Außenbereich

Aktive Innenentwicklung mit Mobilisierung innerörtlicher Potenziale wie Baulücken und Leerstände, Umnutzungen und Neustrukturierungen, Mehrfachnutzung

Flächenmanagement im Außenbereich, z. B. durch gemeinwohlorientierte Verpachtung, Kompensationsflächenmanagement und Ökokonto

Hilfe zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen, z. B. über Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte sowie neuer Modelle wie Solidarische Landwirtschaft

Erfolgsbedingungen in den Kommunen

Informationen zu Flächennutzung und -entwicklung und deren Konsequenzen

Leitbild „Flächen sichern im Außenbereich“ als Leitlinie für Nutzungsentscheidungen

Gezielte Aktivitäten und Instrumentenmix zur Steuerung



2 FLÄCHENNUTZUNG IN DER METROPOLREGION NÜRNBERG

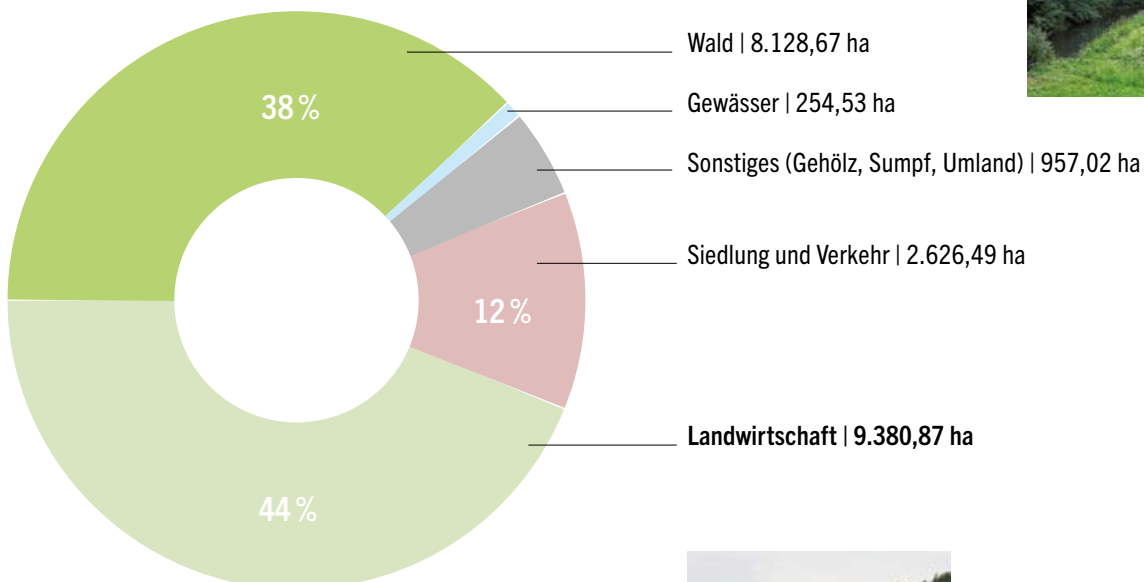
Reichtum an Kulturlandschaften

In der Metropolregion umfassen die landwirtschaftlichen Flächen 44 % und die Waldflächen 38 % der Gesamtfläche (Stand 2021). Das ergibt einen Reichtum an vielfältigen Kulturlandschaften, wie z. B.

- Streuobstwiesen in der Fränkischen Schweiz und in Altmühlfranken,
- Teichlandschaften im Aischgrund und in der Oberpfalz,
- Hutanger im Nürnberger Land,
- Weinbaugebiete in den Landkreisen Haßberge und Kitzingen,
- Magerrasenflächen im Oberpfälzer Jura,
- Hopfenanbau im Spalter Hügelland.

Bodenflächen der Metropolregion Nürnberg 2020 nach Nutzungsarten in km²

Quelle: Auswertung Forschungsgruppe ART basierend auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2021



Umfangreiche Flächeninanspruchnahme

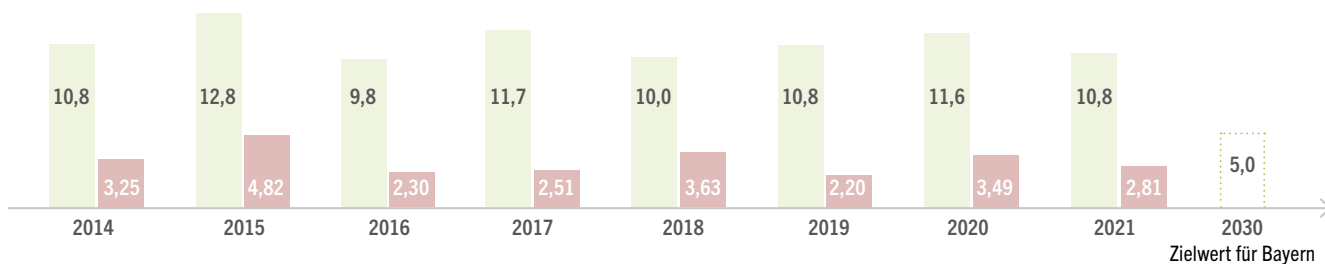
Mit 12 % nimmt die Siedlungs- und Verkehrsfläche zwar einen relativ geringen Flächenanteil ein, entwickelt sich jedoch rasant. Getrieben vom Siedlungsdruck wächst sie jeden Tag um 2,4 ha in der Metropolregion an. Pro Jahr entspricht das im Mittel von 2014 bis 2021 einer Fläche von fast 9 km² oder fünfmal der Fläche der Nürnberger Altstadt. Das ist, bezogen auf den Flächenverbrauch in Bayern, ein sehr hoher Wert.

Die starke Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat viele Ursachen:

- Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist die Präferenz für Einfamilienhäuser der Grund für eine sehr hohe Wohnfläche pro Person und bedingt zugleich eine großzügige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.
- Durch den demographischen Wandel steigt die Zahl von kleineren Haushaltsgrößen und führt vor allem in der älteren Generation zu immer höheren Wohnflächenanteilen pro Kopf. Auch deshalb ist in der Metropolregion die Wohnfläche pro Person von 46,5 m² (2010) auf 48,3 m² (2021) gewachsen.
- Der Mehrbedarf an Wohnraum wird nicht nur innerörtlich, sondern auch durch Zugriff auf Außenflächen gedeckt, insbesondere in ländlichen Kommunen.



2 FLÄCHENNUTZUNG IN DER METROPOLREGION



Flächenverbrauch in Bayern und der Metropolregion Nürnberg seit 2014 in Hektar pro Tag

Quelle: Auswertung Forschungsgruppe ART basierend auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2021

Bayern Metropolregion

Negative Aspekte des Flächenverbrauchs

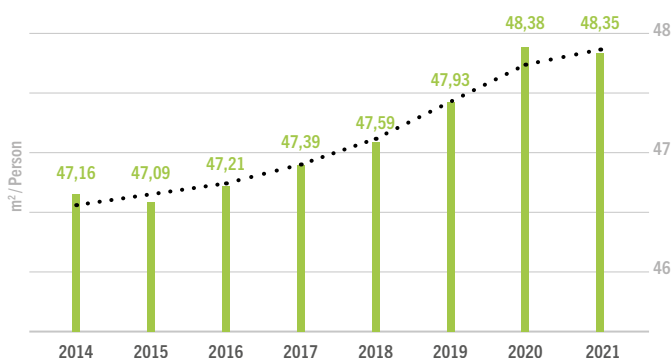
Das starke Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche geht zulasten der Landwirtschaftsfläche, die in den Jahren 2014 bis 2021 um rund 11.000 ha geschrumpft ist. Dies entspricht einem Verlust von rund 4,3 ha pro Tag. Dadurch verliert rechnerisch jedes Jahr eine ländliche Kommune ihre gesamte Agrarfläche.

Gleichzeitig durchläuft die Metropolregion einen rasanten Strukturwandel in der Landwirtschaft. Im Zeitraum von 2005 bis 2020 gaben jedes Jahr knapp 1.000 Landwirte ihren Betrieb auf. Der Rückgang der Landwirtschaftsbetriebe sowie die Agrar-

marktbedingungen insgesamt führen zu einem Wachstum der verbleibenden Betriebe. Dies erklärt die Verdoppelung der durchschnittlich bewirtschafteten Fläche pro Betrieb im Zeitraum von 1999 bis 2020 von 20 auf 40 ha. Die ursprünglich kleinstrukturierte Landwirtschaft, die für die hohe Vielfalt unterschiedlichster Produkte sorgte, befindet sich in einem Konzentrationsprozess.

Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Metropolregion, beeinflussen aber auch die Vitalität und die Resilienz, d.h. die Widerstandsfähigkeit und Regenerationsfähigkeit gegenüber zukünftigen Herausforderungen des Klimawandels.

Wohnfläche pro Person (m²/ Person)

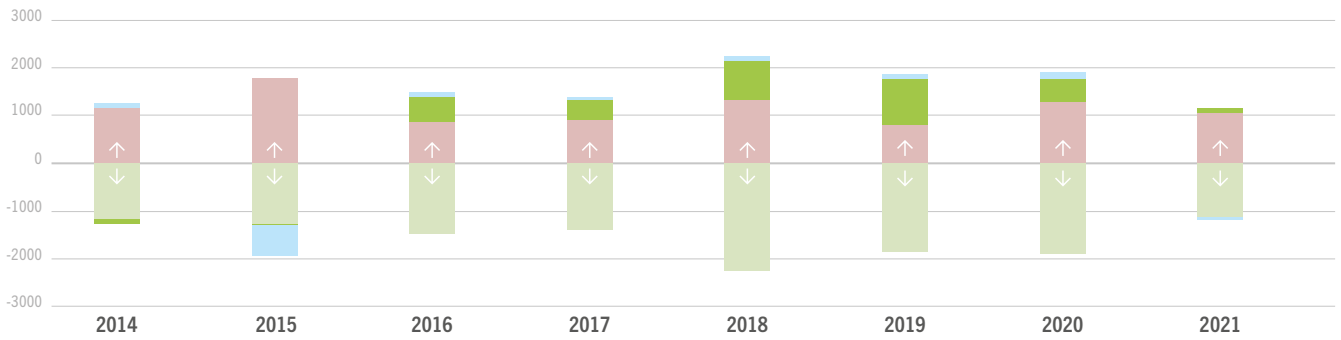


Wohnflächenentwicklung in der Metropolregion Nürnberg pro Person
 ●●● gleitendes dreijähriges Mittel

Quelle: Auswertung Forschungsgruppe ART basierend auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2021



Bodenerosion im Maisfeld bei Flachlanden



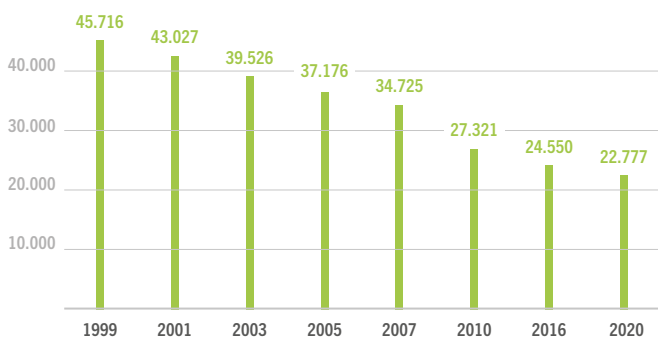
Flächenzugewinne bzw. -verluste der unterschiedlichen Nutzungen in Hektar

■ Siedlung und Verkehr
 ■ Landwirtschaft
 ■ Wald und Natur
 ■ Wasser



Blühstreifen entlang von Feldrain

Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Metropolregion Nürnberg



Quelle: Auswertung Forschungsgruppe ART basierend auf Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 2021

„Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen betrifft nicht nur die Produktion von Nahrungsmitteln, sondern den Naturhaushalt insgesamt. Der Erhalt der Regenerationsfähigkeit der Natur und die dauerhafte Sicherung der Bodenfruchtbarkeit durch eine ökologische Bewirtschaftung auf möglichst vielen Flächen in der Region ist Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung, auch für zukünftige Generationen. Lebensnotwendig ist die Stärkung der Biodiversität, also die Schaffung möglichst vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen, als widerstandsfähige und anpassungsfähige Basis um auf zukünftigen Herausforderungen reagieren zu können.“

Dipl. Biologin Barbara Ströll,
Regionalberaterin der Initiative Fairpachten





Mehr Wissen mit Indikatoren

Die Ressource Fläche ist begrenzt und knapp. In den letzten Jahren hat sich die Konkurrenz um die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum verschärft. Ein Beispiel dafür ist der Siedlungsdruck in den Städten und Gemeinden der Metropolregion, welcher in Verbindung mit einem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum für immer mehr Menschen an Bedeutung gewinnt. Durch die Corona-Pandemie wurde zudem die Bedeutung von wohnortnahe Freiraum und öffentlichen Grünflächen besonders deutlich.

In ländlichen Räumen konkurrieren u. a. Siedlungserweiterungen mit Flächen, die für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte, aber auch für die ökologische Leistungsfähigkeit notwendig sind. Die dauerhafte Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen und der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sind unumkehrbar. Diese Eingriffe führen dazu, dass die Versorgung mit regional produzierten Lebensmitteln sowie die Handlungsmöglichkeiten zukünftiger Generationen erheblich eingeschränkt werden.

Strukturvielfalt in der Metropolregion



Wechselwirkungen im Blick

Um die Wechselwirkungen von Flächennutzung auf ökologische und gesellschaftliche Zusammenhänge je Kommune darzustellen, wurden in dem Projekt ReProLa Indikatoren entwickelt, welche die aktuelle Flächennutzung im Gemeindegebiet abbilden und gleichzeitig im Zeitverlauf die Änderungen in der Flächennutzung veranschaulichen können. Das Indikatorenset dient dazu, sich der Veränderungen bewusst zu werden, die insbesondere bezogen auf die Fläche auch die Entwicklungen im Außenbereich der Kommune in den Fokus nehmen. Es bildet eine Entscheidungshilfe für zukünftige flächennutzungsbezogene Strategien und Maßnahmen.

„Es geht darum, die vielseitige Kulturlandschaft in der Metropolregion zu erhalten und Flächen für die Herstellung von regionalen Produkten dauerhaft zu sichern. Regional produzierte und vermarktete Produkte tragen durch kurze Wege zum Klimaschutz und zur Steigerung der regionalen Resilienz bei.“

Dr. Andrea Früh-Müller,
Forschungsgruppe Agrar- und Regionalentwicklung
Triesdorf





Bereichsziele



Indikator



Aussage des Indikators

<p>Erhalt ausreichender landwirtschaftlicher Flächen für Regionalprodukte</p> 	<p>Landwirtschaftliche Fläche pro Einwohner (ha / EW)</p>	<p>Das Verhältnis von Bevölkerung und landwirtschaftlicher Fläche zeigt, wie viel Fläche theoretisch zur Erzeugung von Nahrungsmitteln zur Verfügung steht. Boden ist die natürliche Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft und nicht vermehrbar.</p>
	<p>Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner (ha / EW)</p>	<p>Die Siedlungsdichte gibt Hinweise auf die Effizienz der Siedlungsflächennutzung und wird als Indikator der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zur nachhaltigen Flächennutzung geführt.</p>
	<p>Wohnfläche pro Einwohner (m²/EW)</p>	<p>Indikator gibt Aufschluss bezüglich des Verhältnisses von Einwohnern und in Anspruch genommener Wohnfläche und ist somit ein Maß der Effizienz des Wohnflächenverbrauchs.</p>
<p>Bewahrung der vielfältigen Kulturlandschaften und ihrer gesellschaftlichen und ökologischen Leistungen und ein deutlicher Ausbau des Ökolandbaus</p> 	<p>Anteil ökologisch bewirtschaftete Fläche an landwirtschaftlich genutzter Fläche (%)</p>	<p>Die ökologische Landwirtschaft steht für ressourcen- und bodenschonende Produktionsmethoden sowie für eine artgerechte Tierhaltung, wobei letztere durch eine flächenabhängige Begrenzung der Zahl der Tiere erreicht werden soll. Der Einsatz mineralischer Düngemittel sowie chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel ist nicht gestattet.</p>
	<p>Grünlandanteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche (%)</p>	<p>Die Grünlandwirtschaft gibt Aufschluss über den Teil der Landwirtschaftsflächen, die zur Produktion von Grünfutter zur Erzeugung von Fleisch, Milchprodukten und anderen tierischen Erzeugnissen beiträgt. Darüber hinaus stellt Grünland einen wichtigen Beitrag für gesellschaftliche Leistungen dar (z.B. Filtrationsleistung, Erosionsminimierung, Retentionsraum).</p>
	<p>Anteil Landwirtschaftsfläche unter Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen und Vertragsnaturschutz (%)</p>	<p>Der Indikator erfasst zahlreiche gesellschaftliche Leistungen durch umweltschonende Bewirtschaftungsmaßnahmen, welche gezielt auf Gewässer-, Boden- und Klimaschutz, auf Biodiversität und auf den Erhalt der Kulturlandschaft ausgerichtet sind.</p>
<p>Stärkung der regionalen Land- und Ernährungswirtschaft</p> 	<p>Landwirtschaftlich genutzte Fläche pro Betrieb (ha)</p>	<p>Eine ausreichende Anzahl an Landwirtschaftsbetrieben ist entscheidend zum Erhalt der vielfältigen Kulturlandschaft und für die Sicherstellung der regionalen Versorgung mit Nahrungsmitteln; darüber hinaus ist der Indikator ein Maß für einen lebendigen ländlichen Raum.</p>
	<p>Beschäftigte in der Land- und Forstwirtschaft (AK/ha)</p>	<p>Die Anzahl an Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft gibt Aufschluss hinsichtlich der Arbeitsintensität der landwirtschaftlichen Produktion.</p>

3 GUTE BEISPIELE – KOMMUNEN MIT WEITBLICK

Einführung und Übersicht



Der Umgang mit Flächen ist neben den Finanzen das zentrale Handlungselement von Städten und Gemeinden, die kommunale Entwicklung zu gestalten. Als Träger der kommunalen Planungshoheit sind von den Kommunen vielfältige Nutzungsansprüche an den Raum im Gemeindegebiet zu prüfen, zu koordinieren und abzuwägen. Es geht um den haushälterischen Umgang mit Flächen; insbesondere darum landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich zu erhalten (s. Kap. 1). Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz und die Flächensparinitiative der Bayerischen Staatsregierung verpflichten sich zum sparsamen Umgang mit Flächen und deren ökologischer Aufwertung.

Wie können die Städte und Gemeinden darauf Einfluß nehmen und welche Strategien und Instrumente setzen sie dafür ein? Wesentlicher Baustein für den Erhalt von Freiraum für Lebensmittelproduktion, Erholung oder Klimaausgleich und Umweltschutz im Außenbereich ist eine aktive Innenentwicklung. Innenentwicklung setzt

auf die vorrangige Nutzung von Baulücken, Leerständen und Umstrukturierungsflächen im Bestand, um Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe zu befriedigen.

Nachfolgend werden Gute Beispiele kommunaler Initiativen in der Metropolregion Nürnberg vorgestellt, die sich vor allem erfolgreich für eine aktive Innenentwicklung engagieren und Siedlungsentwicklung im Außenbereich nur im Ausnahmefall vorsehen. Dadurch bleiben landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten. Zudem können Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen, die wiederum häufig landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen, vermieden werden.

Weitere Strategien und Instrumente dienen vor allem der Steuerung der Flächennutzung im Außenbereich, die ebenfalls anhand Guter Beispiele vorgestellt werden (s. Kap. 4)

Zukunftsfähige Entwicklung?

Die Kommune kann sich bewußt mit der Siedlungs- und Flächenentwicklung in ihrem Gemeindegebiet auseinandersetzen und anhand einer Leitlinie die Entwicklungsziele definieren.

Mögliche Fragen aus Sicht der Kommune:

Wie sieht für die Gemeinde eine flächenschonende, zukunftsweisende Flächenentwicklung aktuell und für nachfolgende Generationen aus?

Welche Entwicklungsoptionen haben wir?

Mit welchen Strategien und Maßnahmen wollen wir die angestrebte Entwicklung erreichen?

Ludwigstadt – Aktives Bauflächen- und Leerstandsmanagement
Seite 24



Gemeinde Langenfeld – Demographie mit Kommunalisierung der Daseinsvorsorge begegnen
Seite 20



Gemeinde Effeltrich – Maßvolle Siedlungsentwicklung für die Zukunft mit Baumschulen und Gärtnereien
Seite 18



Gemeinde Litzendorf – Fokus Innenentwicklung gemeinsam mit Bürger:innen
Seite 22



GEMEINDE EFFELTRICH

Maßvolle Siedlungsentwicklung für die Zukunft mit Baumschulen und Gärtnereien

Gemeinde	Effeltrich im Landkreis Forchheim
Einwohner	2.596 (2021)
Teilorte	Effeltrich, Gaiganz
Gemeindegebiet	1.193 ha
Besonderheiten	zahlreiche Schutzgebiete, viele Baumschulen und Gärtnereien

Effeltrich liegt zwischen den Oberzentren Forchheim und Erlangen. Neben der imposanten Wehrkirche mit vier Ecktürmen und einer mächtigen Dorflinde ist Effeltrich durch die Obstbaum- sowie Zier- und Nutzholzzucht geprägt, die einen wichtigen Wirtschaftszweig der Gemeinde darstellt.

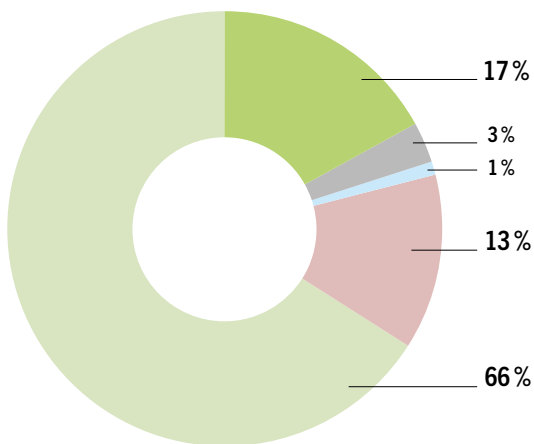


Dorflinde mit Wehrkirche im Hintergrund



Effeltrich von oben

Bodenflächen nach Nutzungsart in %



■ Siedlung und Verkehr
 ■ Landwirtschaft
 ■ Wald
■ Sonstige Vegetation
 ■ Wasser



ERFOLGSFAKTOREN & TIPPS

- Siedlungsentwicklung aktiv in der Bevölkerung zur Diskussion stellen
- Argumente für Innen- versus Außenentwicklung transparent machen
- Standhaftigkeit und Einigkeit bei flächenbezogenen Entscheidungen im Einzelfall



WORAN FEHLT ES NOCH?

- Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken
- Ideen und Initiativen für (Um-)Bauen im Bestand durch Private

„Bei der letzten Bürgermeisterwahl konnte ich damit punkten, dass ich im Gegensatz zu meiner Konkurrentin auf ein maßvolle Siedlungsentwicklung im Bestand gesetzt habe. Die Kosten für große Siedlungserweiterungen belasten die Kommune über Jahrzehnte und ziehen vorher nicht bedachte Folgeinvestitionen nach sich. Die Effeltricher Bürger:innen haben das honoriert.“ 1. Bürgermeister Peter Lepper, Gemeinde Effeltrich



Nachhaltiges Flächenmanagement mit

- „Abschied“ von großen Siedlungserweiterungsplänen, stattdessen: maßvolles integriertes Wachstum
- Grundsatzbeschluss Innen- vor Außenentwicklung 2019
- Innenentwicklungskonzept 2020 mit Bestandsaufnahme der Baulücken, Leerstände und Brachflächen
- gezielte Eigentümeransprache zur Mobilisierung von Flächen im Bestand
- Innenentwicklungsprojekt der Gemeinde in strategisch bedeutsamer Ortskernlage: Umnutzung Standort mit neuem Wohnungsangebot und sozialer Einrichtung in Planung
- Bewusstsein für den Schutz der Landschaftsräume im Siedlungsumfeld
- Sicherung der Entwicklungsoptionen für die zahlreichen Baumschulen

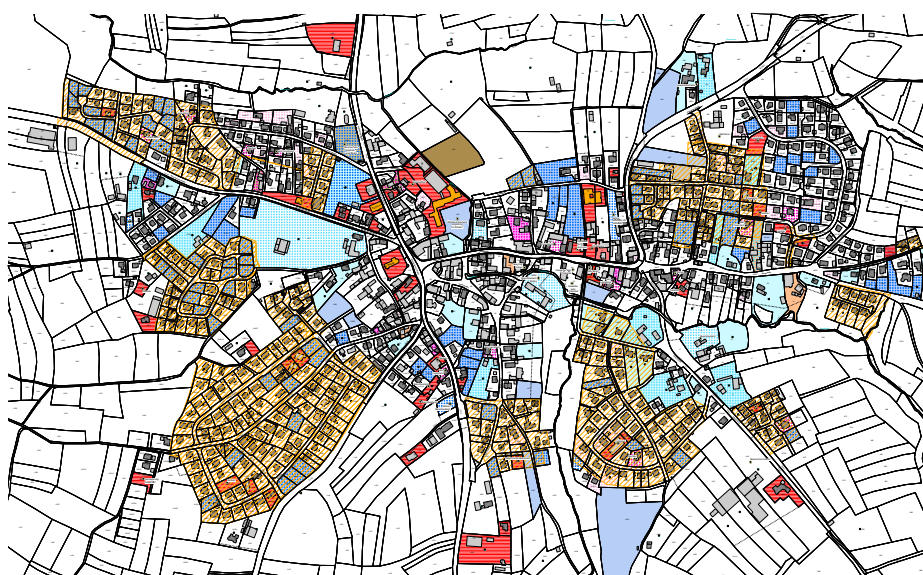


Baumschulen als Wirtschaftsfaktor



Baulücke innerorts

Die Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale hat gezeigt, dass in erheblichem Umfang innerörtliche Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten vorhanden sind. Insgesamt wurden rund 180 Potenziale ermittelt. Die 107 Baulücken nehmen einen Flächenumfang von mehr als 10 ha ein. Hinzu kommen 15 leerstehende Wohngebäude und Hofstellen. Auch 6 Gewerbebrachen und weitere 8 landwirtschaftliche Anwesen bieten Raum für neue Ideen und Nutzungen, wenn die Eigentümer daran Interesse hätten. Die Verkaufsbereitschaft hat sich allerdings zum Zeitpunkt der Eigentümerbefragung 2020 als äußerst gering gezeigt. Die Gemeinde setzt nun auf ihre Vorbildfunktion und entwickelt einen Brachstandort an zentraler Stelle mit Neubau für Wohnen und sozialer Einrichtung.



Auszug aus dem Innenentwicklungskataster der Gemeinde Effeltrich

Legende

Innenentwicklungspotenziale

- klassische Baulücke
- geringfügig bebauten Grundstück
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbl. Brachfläche leerstehend
- gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- geringfügig bebaute Grundstücke
- ▨ Bebauungsplan

GEMEINDE LANGENFELD

Demographie mit Kommunalisierung der Daseinsvorsorge begegnen

Gemeinde	Langenfeld, Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim
Einwohner	1.066 (2021)
Teilorte	Langenfeld, Hohenholz, Lamprechtsmühle
Gemeindegebiet	720 ha
Besonderheiten	sehr großes ehrenamtliches Engagement, zahlreiche Auszeichnungen für Innenentwicklungsprojekte im Ort, noch 8 Vollerwerbsbetriebe

Langenfeld liegt in Mittelfranken in 20 km Entfernung von Bad Windsheim und 10 km von Neustadt a.d. Aisch entfernt. Aufgrund zahlreicher Schließungen von wichtigen örtlichen Einrichtungen wie Bäckerei mit Lebensmittelladen, Dorfwirtshaus, Molkerei und Getränkemarkt hat Langenfeld seine eigene (Über-)Lebensphilosophie entwickelt.

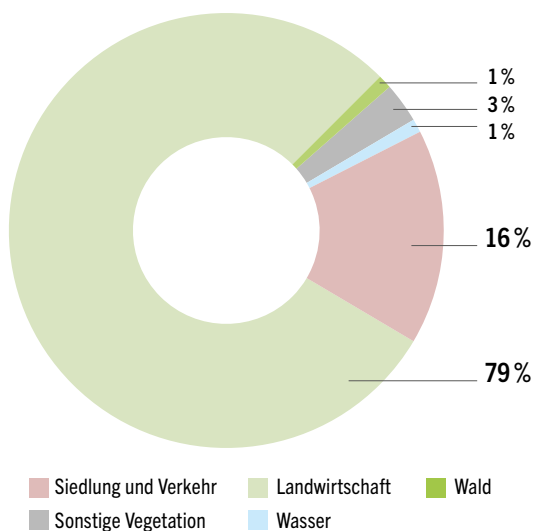


Beispiel regionales Produkt



Dienstleistungszentrum Langenfeld

Bodenflächen nach Nutzungsart in %



Nachhaltiges Flächenmanagement mit

- Demographiegeleitete Gemeindeentwicklung als Basis (z.B. Städtebauliches Konzept 1997 und Altenhilfekonzept 2006)
- Mehrere realisierte Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde: Revitalisierte Gastwirtschaft und ambulant betreute Wohngemeinschaft im Ort
- Unterstützung der Innenentwicklung durch Beratung, durch Einrichtungen wie Jugendstübla und Mehrgenerationenhaus Dorflinde mit Besuchs-, Fahr- und Hilfsdiensten von Kinderbetreuung bis Demenzhelfern
- Umnutzung einer ehemaligen Zimmerei zu Dorfladen mit Hol- und Bringservice, regionalen Produkten, Geldautomat, DHL-Paketshop und Bäckerei mit Café
- Gesundheitsvorsorge und -versorgung durch eigene Räumlichkeiten für Hausarztpraxis, Tagespflege und Physiotherapie



ERFOLGSFAKTOREN & TIPPS

- Innenentwicklung über „handfeste“ Themen wie Bewohnerentwicklung im Dorf, bedarfsgerechte, moderne Infrastruktur einbringen und diskutieren – eine Philosophie haben
- Mit gemeindeeigenen Projekten im Siedlungsbestand die Umgestaltung tatkräftig voranbringen
- Durch gezielten Flächenerwerb und Tauschflächen handlungsfähig bleiben



WORAN FEHLT ES NOCH?

- Barrierefreie Wohnungen für ein „Dorflinde-Servicewohnen“ im Ortskern mit Rollator tauglichen Entfernungen zu allen Einrichtungen der Gemeinde
- Passende (rechtliche) Werkzeuge, um an die notwendigen (vorhandenen) Grundstücke im Ortskern zu gelangen

„Mit dem Thema Demographie sind wir 2005 in einen breit angelegten Dialog mit den Bürger:innen gestartet. Was brauchen wir in Zukunft in Langenfeld? Schnell hat sich herausgestellt, dass etwas innerorts passieren muss. Ältere Menschen, Familien mit Kindern und Junge haben Bedarf nach passenden, vielfältigen Wohnformen und Versorgungsmöglichkeiten; gleichzeitig drohen immer mehr Leerstände bei Hofstellen und Wirtschaftsgebäuden. Wir haben uns mit einem langem Atem auf die Innenentwicklung konzentriert und freuen uns über die Erfolge. Dazu gehört aber auch der Erwerb von Flächen im Außenbereich, um handlungsfähig zu sein, z. B. für den Erwerb von Ausgleichsflächen oder für Tauschoptionen.“



1. Bürgermeister Reinhard Streng, Gemeinde Langenfeld

BEISPIEL **Dorf-Dienstleistungszentrum auf Standort ehemaliger Zimmerei**

Eigentümer: Gemeinde Langenfeld
 Beschreibung: Neubau Dorfladen mit 600 qm Nutzfläche sowie integriert Bäckerei mit „Kaffeechen“-Treffpunkt, Post/DHL-Station und Lotto/Toto. 30 bis 40 Anbieter regionaler Produkte bestücken den Markt neben dem Hauptlieferanten mit ihrem Angebot.



Gewerbebrache ehemalige Zimmerei



Neu genutzt mit Dienstleistungszentrum

BEISPIEL **Mehrgenerationenwohnen mit Tagespflege auf ehemaliger Hofstelle**

Eigentümer: Gemeinde Langenfeld
 Beschreibung: Wohn- / Nutzfläche 555 m² auf Grundstück mit 464 m², KfW-70-Standard, Beheizung mit Blockheizkraftwerk, Um- / Neubau 2014
 Nutzung: barrierefreie Single-Wohnungen, gemeindeeigene Tagespflege



Hofstelle vor der Umnutzung



Das Mehrgenerationenprojekt realisiert

Eine Besonderheit ist das Betreiberkonzept, welches aus einer Unternehmergesellschaft besteht, die sich aus den sechs Dorfvereinen sowie 300 Bürger:innen als stille Gesellschafter speist. Diese Struktur stellt die Einbindung der gesamten Dorfgemeinschaft sicher. Insgesamt wirtschaften im Gemeindegebiet noch acht Vollerwerbslandwirte und produzieren vor Ort Nahrungsmittel. Dies honoriert die Gemeinde durch die Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte.

Die Hofstelle wurde mit Mitteln der Städtebauförderung in ein Mehrfamilienwohnhaus mit integrierter Tagespflege umgebaut. Alle geschaffenen Wohneinheiten sind barrierefrei und werden nachhaltig durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.

GEMEINDE LITZENDORF

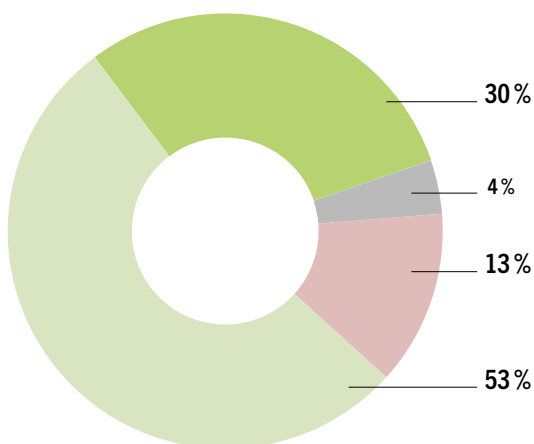
Fokus Innenentwicklung gemeinsam mit Bürger:innen

Gemeinde	Litzendorf im Landkreis Bamberg
Einwohner	6.151 (2021)
Teilorte	Kunigundenruh, Litzendorf, Lohndorf, Melkendorf, Naisa, Pödeldorf, Schammelsdorf, Tiefelellern
Gemeindegebiet	2.587 ha
Besonderheiten	Staatliche Auszeichnung als „flächenbewusste Kommune“, Rücknahme von FNP-Reserveflächen



Die Bürger:innen feiern in der Ortsmitte

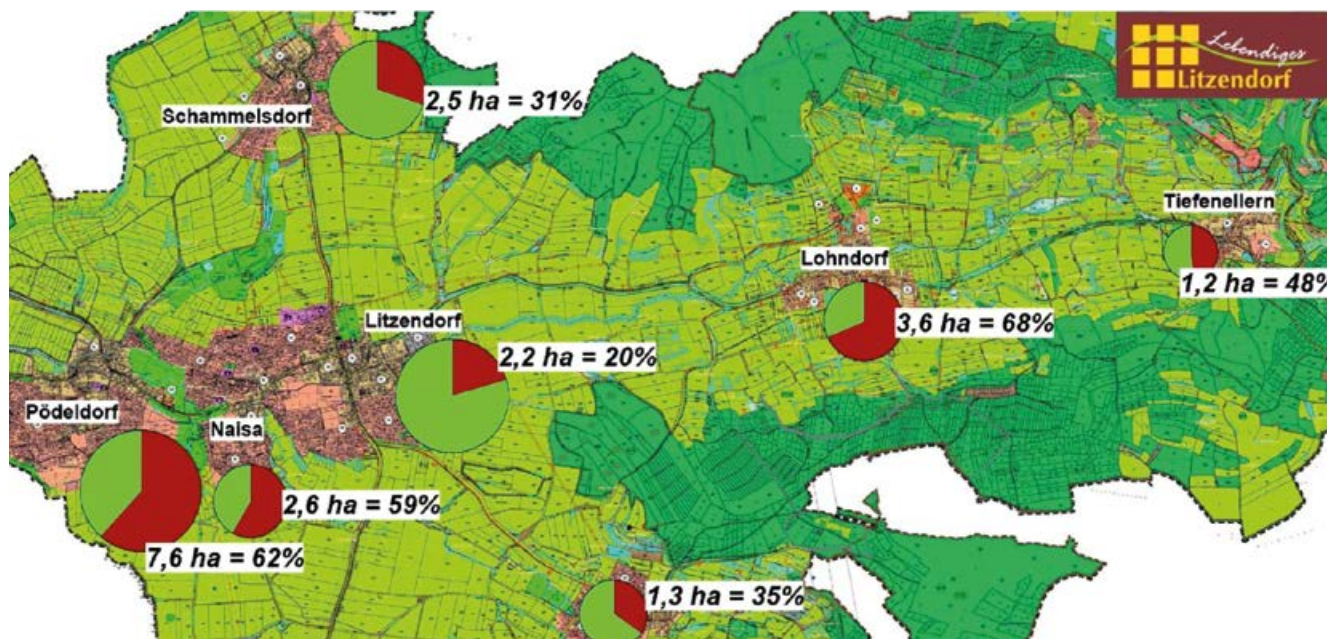
Bodenflächen nach Nutzungsart in %



■ Siedlung und Verkehr
 ■ Landwirtschaft
 ■ Wald
■ Sonstige Vegetation

2009 wurde das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit umfassender Bürgerbeteiligung fertiggestellt. Im gleichen Jahr wurde ein Projektmanagement installiert, um die erarbeiteten Projekte zeitnah umzusetzen. Zusätzlich unterstützt der Verein „Lebendiges Litzendorf e. V.“ die Entwicklungsprozesse der Gemeinde und bringt kleinere Projekte ein, die aus einem Projektfond mit anteiliger finanzieller Beteiligung der Bürger:innen gestemmt werden. Große bauliche Projekte im Ortskern Litzendorfs, wie z. B. der Neubau einer Bücherei oder die Sanierung einer leerstehenden Hofstelle zu einem Bürgerhaus waren zu Beginn des Entwicklungsprozesses wichtige Impulsprojekte.

Bauflächenrücknahme – Gesamtpotenzial (Beschluss Gemeinderat 2008) nach Gemeindeteilen



Nachhaltiges Flächenmanagement mit

- Grundsatzbeschluss „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ 2007 und Rücknahme von 21 ha Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
- Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept 2010
- Erstellung des Innenentwicklungskatasters
- Innenentwicklungsprojekten der Gemeinde (bis 2019)
- Entwicklung von Wohnflächen in Innenbereichen (Tanzwiesen und Aufseesianische Wiesen)
- Immobilienbörse im Gemeindeblatt und auf der Website der Gemeinde
- Kommunales Förderprogramm und kostenlose Bau- und Sanierungsberatungen für Bauwillige im Innenbereich
- Konzept zur Anpassung und Umgestaltung des öffentlichen Raums „Barrierefreie Modellkommune Litzendorf“ 2014
- Entwicklung der stillgelegten Brauerei Melkendorf zum Dorfzentrum (in Bearbeitung)

Die Innenentwicklung ist in allen Ortsteilen ein beständiges Thema. So wurde z. B. die innerörtliche Freifläche „Tanzwiesen“ mit dem Bau von 35 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise mit einem innovativen Regenwasserrückhaltekonzept und neugestalteten Freiräumen entwickelt.

„Für die Lebensqualität in einer Kommune sind attraktive und belebte Zentren wichtige Parameter. Gerade die bei uns in den Kernorten noch vorhandenen kleingliedrigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sorgen neben den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Bücherei, Freizeitanlagen, Grünflächen an den Bächen) für Belebung und Begegnung aller Generationen in den Zentren. Die Aufwertung des öffentlichen Raums hat auch Privateigentümer motiviert, ihre Liegenschaften zu modernisieren. Und: Innenentwicklung braucht vor allem einen langen Atem der Kommune. Sie ist wesentlich aufwändiger und bedarf gerade bei baurechtlichen Fragen viel Fachwissen (Abstandsflächen, Immissionschutz etc.) und eine stärkere fachliche Unterstützung.“

1. Bürgermeister Wolfgang Möhrlein,
Gemeinde Litzendorf



Neugestaltung Aufseesianische Wiesen, Entwurf Schober Architekten u. Stadtplaner

Auf einer weiteren innerörtlichen Freifläche entstanden, auf der Grundlage eines Planungswettbewerbes, eine Seniorenwohnanlage und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise.

Eine Evaluierung der seit 2009 verfolgten Innenentwicklungsstrategie zeigte, dass in dieser Zeit 276 Baulücken geschlossen werden konnten. Den haushälterischen Umgang mit Flächen bestätigt die Gemeinde auch durch die Rücknahme von bereits gewidmeten Reserveflächen im FNP (21 ha).



ERFOLGSFAKTOREN & TIPPS

- Schneller Einstieg in die Umsetzungsphase des ISEK mit Projektmanagement und erfahrener Architektin / Stadtplanerin (seit 2009)
- Zeitnahe Umsetzung der Impulsprojekte
- Vereinsgründung „Lebendiges Litzendorf e.V.“
- Einbindung der Bürger:innen bei Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen von Beginn an



WORAN FEHLT ES NOCH?

- Regelmäßiges, datengestütztes Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen
- Zielführende Unterstützung seitens der Baubehörden

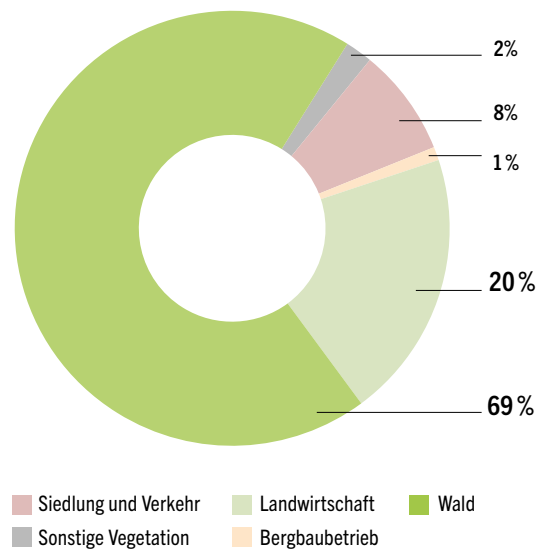
STADT LUDWIGSSTADT

Aktives Bauflächen- und Leerstandsmanagement

Stadt	Ludwigsstadt im Landkreis Kronach
Einwohner	3.306 (2021)
Teilorte	Ebersdorf, Lauenhain, Lauenstein, Ludwigsstadt, Steinbach an der Haide
Gemeindegebiet	5.874 ha
Besonderheiten	topographische Lage, Bevölkerungsrückgang, mehrere großflächige Gewerbebrachen

Die Stadt Ludwigsstadt ist die nördlichste Kommune des Landkreises Kronach an der Grenze zu Thüringen und ist in hohem Maße durch die sehr bewegte Topographie des Frankenwalds und des Thüringer Schiefergebirges geprägt. Demographischer und wirtschaftlicher Strukturwandel haben zu Leerständen und Brachflächen geführt. Zusammen mit den Nachbarkommunen der Rennsteigregion Reichenbach, Steinbach am Wald, Markt Tettau und der Arnikastadt Teuschnitz wurde 2012 gemeinsam ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Die fünf Mitgliedskommunen verfolgen darin unterschiedliche Themenschwerpunkte, um eine Dopplung von Angeboten in der Region und Konkurrenzsituationen zu vermeiden. In Ludwigsstadt liegt der Fokus auf Versorgung und Wohnen.

Bodenflächen nach Nutzungsart in %



„Durch die topographische Lage und das umgebende Landschaftsschutzgebiet bekommt die Innenentwicklung in der Stadt Ludwigsstadt einen noch höheren Stellenwert. Bund und Land unterstützen uns dabei mit passenden Instrumenten und Zuschüssen. Ohne eine auskömmliche Fördermöglichkeit wären viele Projekte aufgrund unserer Haushaltslage nicht zustande gekommen.“ 1. Bürgermeister Timo Erhardt, Stadt Ludwigsstadt



Nachhaltiges Flächenmanagement mit

- Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen mit Eigentümerbefragungen und Bewertung in Abstimmung mit dem Landratsamt
- Rückbau und Renaturierung der Gewerbebrache Burgbräu in Lauenstein
- Revitalisierung der Jahns-Brauerei
- Umbau der ehemaligen Schule zum Kultur- und Vereinshaus in Lauenstein
- Rückbau von Gebäuden und dem Bau einer Quartiersgarage für den Ortskern (22 Stellplätze) mit Platz für Vereinsbedarf in Lauenstein
- Kauf und Rückbau mehrerer Grundstücke durch die Stadt zur nachhaltigen Nutzbarkeit und zum Werterhalt der Nachbargrundstücke
- Kauf und Umbau von Leerständen mit anschließender Vermietung durch die Stadt
- Kommunalem Förderprogramm (inkl. Erstberatung bei Sanierungen)
- Aufhebung von älteren Bebauungsplänen und kritischem Hinterfragen von Reserveflächen im Flächennutzungsplan

Seit 2014 werden kontinuierlich Leerstände erfasst und monatlich durch Daten des Einwohnermeldeamtes fortgeschrieben. Zusätzlich werden die Eigentümer:innen regelmäßig mit einem Fragebogen angeschrieben (z. B. bei Verkauf, Erbe, etc.) oder die Leerstände durch Plakate am Objekt zur öffentlichkeitswirksamen Vermarktung sichtbar gemacht. Diese Maßnahmen konnten bereits in „Vergessenheit“ geratene Objekte wieder ins Bewusstsein rücken und aktivieren. Zudem konnten dadurch Impulse zur Eigenentwicklung gegeben werden. Wichtige Bausteine sind dabei das kommunale Förderprogramm und die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Die Strategie der Stadt liegt darin, auch so genannte Schrottimmobilien zu erwerben und rückzubauen bzw. geeignete Objekte zu neuem Leben zu erwecken.

ERFOLGSFAKTOREN & TIPPS

- Stadtumbaumanagement zur Begleitung und Umsetzung von Projekten
- Kontinuierliche Leerstandsbeobachtung
- Kooperation mit den Nachbarkommunen
- Schaffung von innerörtlichem Wohnraum
- Strategische Herangehensweise mit vertiefenden Rahmenplänen

BEISPIEL Sanierung eines leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus

Das Gebäude wurde von der Stadt Ludwigsstadt erworben und unter Beachtung städtebaulicher Leitlinien zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten umgebaut.



Wohn- und Geschäftshaus vorher



Das Wohn- und Geschäftshaus nachher

WORAN FEHLT ES NOCH?

- Weiterhin Wunsch der Bauinteressent:innen nach Bauflächen in Alleinlage im Außenbereich

4 INSTRUMENTE UND BEISPIELE FÜR VORAUSSCHAUENDES FLÄCHENMANAGEMENT

Übersicht – Flächen sparen und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich sichern



Gemüseanbau in Wassermungenau

Städte und Gemeinden benötigen Spielräume für ihre Entwicklung. Unterschiedliche Nutzungsansprüche für Wohnbau- und Gewerbebedarfe, die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für Klimawandel und Biodiversität, die Landwirtschaft sowie für Erholung und erneuerbare Energien sind unter einen Hut zu bringen. Dabei gilt die Prämisse einer flächensparenden Entwicklung, die u.a. der Sicherung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen zu Gute kommt.

Die umfangreiche Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr, wie sie in Kap. 2 für die Metropolregion aufgezeigt wird, fordert zum Handeln heraus. Gehen landwirtschaftliche Flächen durch

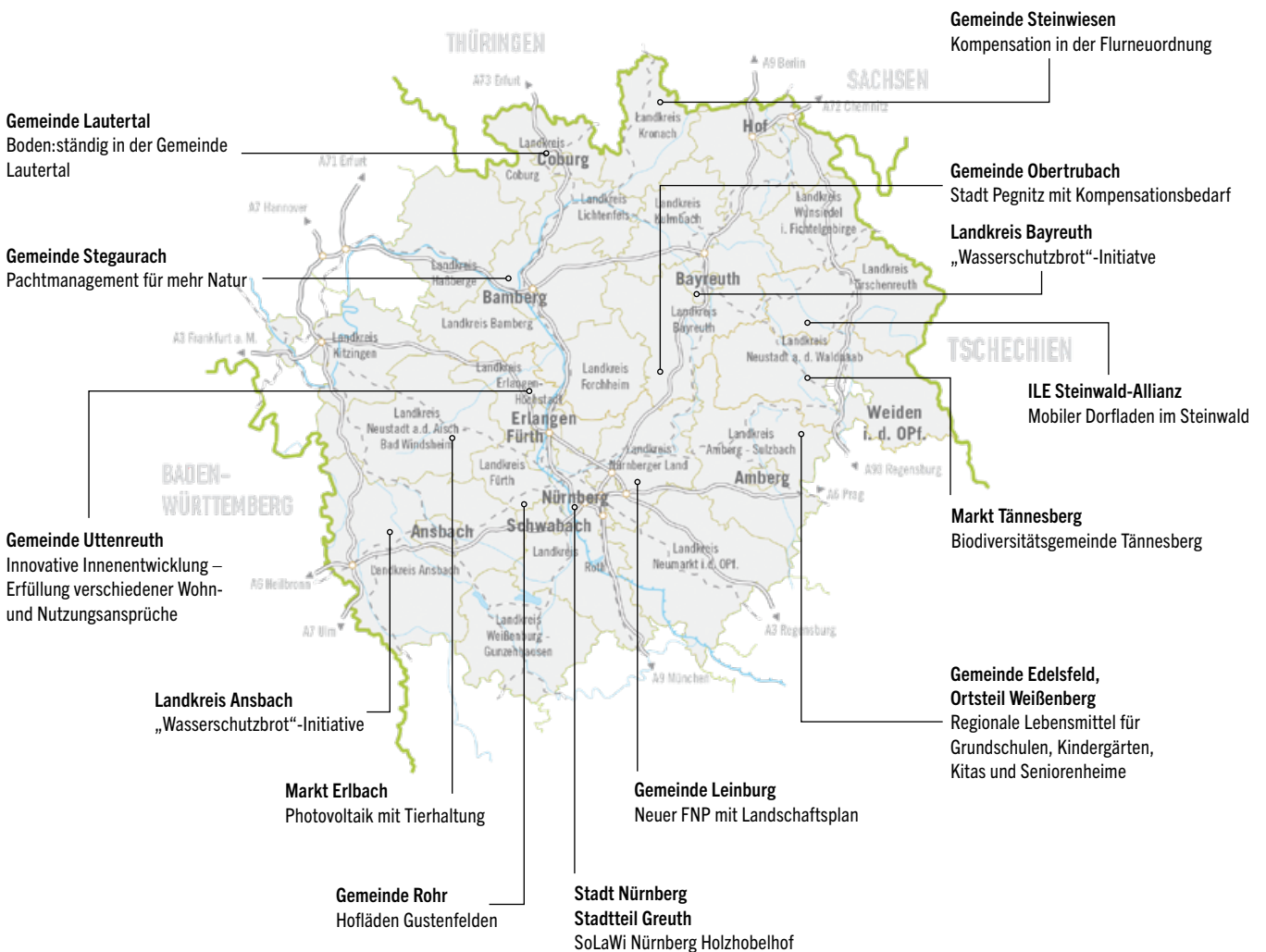
Überbauung verloren, verschwinden auch viele weitere wichtige Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt sowie angenehme Erholungsleistungen für die Bewohner:innen in Stadt und Land. Dies betrifft beispielweise Flächen für Luftaustausch, Kaltluftzufuhr zur Hitzeminderung oder Starkregenrückhalt. Nicht zuletzt wird die Chance für die ökologische Aufwertung der Flächen verbaut. Und ein wesentlicher Schatz der Metropolregion, nämlich Flächen für die stadtnahe Produktion vielfältiger regionaler Produkte verfügbar zu haben, geht verloren bzw. wird dezimiert.

Entscheidungen mit Weitblick

Flächennutzungsentscheidungen der Kommune für den Außenbereich brauchen eine gute Informationsgrundlage und vorausschauende Entwicklungsziele, damit Funktionen nicht unwiederbringlich verloren gehen.

Die Sicherung von unbebauten Flächen im Außenbereich setzt einerseits eine aktive Innenentwicklung voraus. Andererseits bestehen Möglichkeiten und Strategien, die Flächennutzung im Außenbereich gezielter und zum Wohl aller und auch für nachfolgende Generationen zu steuern.

Nachfolgend werden Instrumente der Innenentwicklung und der Steuerung der Flächenentwicklung im Außenbereich, insbesondere auch zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen, aufgezeigt und jeweils um Gute Beispiele ergänzt.



ÜBERSICHT MÖGLICHER INSTRUMENTE DER INNENENTWICKLUNG

Den Kommunen als Trägern der kommunalen Planungshoheit stehen zahlreiche Instrumente und Bausteine zur Verfügung, um die Flächenentwicklung im Gemeindegebiet zu steuern. Wie bei den kommunalen Finanzen geht es auch bei den Flächen um den haushälterischen Umgang damit. Mit dem Fokus auf Innenentwicklung kann von Bestandsaufnahmen und Analysen, über Entwicklungskonzepte und

Bauleitplanungen bis zum Einsatz konkreter Flächensicherungsstrategien ein umfassender Instrumentenmix genutzt werden.

→ www.donauries.bayern/media/398545/strategiepapier_online.pdf

ANALYSE UND STRATEGIE	KONZEPTION UND PLANUNG	FLÄCHENAKTIVIERUNG UND STEUERUNG
<p>Innenentwicklungskataster / Flächenmanagement-Datenbank (FMD) → S 30</p>	<p>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan → S 32</p>	<p>Vorkaufsrecht</p> <p>Satzungsvorkaufsrecht</p>
<p>Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung → S 30</p>	<p>Städtebaulicher Rahmenplan/ Rahmenplan der Innenentwicklung</p>	<p>Veränderungssperre § 14 BauGB</p>
<p>Fortschreibung und Monitoring (Flächenmanagement) mit der FMD → S 30</p>	<p>Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (z. B. ISEK, IKEK)</p>	<p>Sanierungssatzungen § 142 BauGB</p>
<p>Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung</p>	<p>Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK)</p>	<p>Baugebot § 176 BauGB</p>
<p>Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild → S 31</p>	<p>Innenentwicklungskonzept § 176 BauGB</p>	<p>Konzeptvergabe Zuschlag für bestes Konzept, nicht Höchstpreis</p>
<p>Folgekostenschätzung für neue Wohnbaugebiete → S 31</p>	<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung</p>	<p>Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)</p>
	<p>Einfacher Bebauungsplan</p>	
	<p>Kommunale Steuerungskonzepte für Freiflächenphotovoltaik</p>	



KOMMUNIKATION UND BEWUSSTSEINSBILDUNG

Systematische Eigentümeransprache
(Baulücken, Leerstände) mit der FMD
→ S 30

Einzelgespräche – und Beratung
die Gemeinde als Ansprechpartner

Workshops / Werkstätten
Bürgerbeteiligung bei einzelnen
Fragestellungen

Empfang für Innenentwickler
Wertschätzung von Bauen im Bestand

**Vermarktungsbroschüre mit guten
Beispielen**

Presseberichte
Regelmäßig und Innenentwicklung-
projektbezogen

„NEUE“ MODELLE IM WOHNBAU

**Bürgerbeteiligung/Bürgerrat zu
Wohnbedarf / neue Wohnangebote**

**Konzeptvergabe bei Grundstücks-
verkäufen**
für zeitgemäße Nutzungsmischung

Erbbaurecht

Wohnungsbaugesellschaft

Bodenfonds

Bürgergenossenschaft/-vereine/-fonds

Revitalisierung von EFH-Gebieten

INFO / ANREIZE FÜR EIGENTÜMER / BAUWILLIGE

Kommunales Förderprogramm
Bauen im Bestand

Kostenlose Bauberatung
In Zusammenarbeit mit anässigem
Architekt

„Checkliste Bauen im Bestand“
Was ist für den Bauherren zu klären?

Immobilienbörse
Für Kauf und Verkauf

Innenentwicklungslotsen
Zur Hilfestellung und als
Ansprechpartner

Tag der Innenentwicklung

Umsetzungsbeispiele vor Ort



Flächenmanagement-Datenbank (FMD)

Die bayerische Flächenmanagement-Datenbank ist ein Instrument zur Aufnahme, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Leerständen, Baulücken etc.). Seit 2009 wird sie den Kommunen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt kostenlos zur Verfügung gestellt.

Nach der Aufnahme der Innenentwicklungspotenziale können die Kommunen die Eigentümer:innen von Baulücken und Leerständen mit Hilfe eines vorgegebenen Fragebogens ansprechen, um Informationen zur geplanten Nutzung, Verkaufsbereitschaft etc. zu erhalten. Die Rückläufe der Befragung können im Anschluss ebenfalls in der Flächenmanagement-Datenbank erfasst werden.

Die eingegebenen Daten lassen sich filtern und mittels Berichtsfunktion übersichtlich darstellen. Außerdem können die Kommunen eine automatisch berechnete Abschätzung ihres zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit dem vorhandenen Potenzial vergleichen.

→ www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm



Vitalitäts-Check (VC)



Der Vitalitäts-Check wird von der Ländlichen Entwicklung in Bayern kostenfrei bereitgestellt. Diese Datenbank erlaubt es den Kommunen ihre bauliche, soziale und funktionale Ausgangssituation zu erfassen. Es werden die folgenden Themen abgedeckt:

- demographische Entwicklung
- Flächennutzung
- Siedlungsstruktur
- Flächenmanagement
- Bodenpolitik
- Versorgung
- bürgerliches Engagement
- (Land-)Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Ein Großteil der Datenbank ist mit Statistikdaten bereits vorbefüllt. Zusätzlich kann die Flächenmanagement-Datenbank importiert werden, um so die Verknüpfung von Daseinsvorsorge und Potenzialflächen zu gewährleisten. Der Vitalitäts-Check bildet somit eine differenzierte Datengrundlage für weitere Planungen in den Kommunen.

→ www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm

Folgekostenschätzer

Zur Kostenabschätzung bei geplanten Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich steht den Kommunen in Bayern der Folgekostenschätzer 6.0 zur Verfügung. Die Excel-Anwendung ermöglicht die Abschätzung von Entstehungs- und Folgekosten für verschiedene Standorte und Planvarianten von Wohnbaugebieten, wie z. B. zu Straßenerschließung, Erschließungsnetzen, Grünflächen usw.

Mit dem Programm lässt sich bereits zu Beginn der Planungen abschätzen, wann und in welcher Höhe Kosten für Infrastruktur anfallen (differenziert für verschiedene Kostenträger). Durch die Möglichkeit verschiedene Planungsszenarien durchzuspielen und zu vergleichen, können Kommunen, die für sie wirtschaftlich sinnvollste und nachhaltigste Lösung finden.

Ein Vergleich zwischen konkreten Innenentwicklungs- und Außenentwicklungsplanungen für die Kommune ist möglich.



Das Tool nutzt für Bayern angepasste oder von der Kommune einzugebende Kostenkennwerte als Grundlage der Berechnung. Kostenlos bereitgestellt wird der Folgekostenschätzer vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

→ www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaezter/index.php

Innovative Innenentwicklung – Erfüllung verschiedener Wohn- und Nutzungsansprüche

Gemeinde Uttenreuth Landkreis Erlangen-Höchstadt

Östlich des Rathauses von Uttenreuth konnte die Gemeinde eine 10.000 m² große Fläche erwerben und schafft ein neues Quartier mit Nutzungsmischung und neuen Wohnangeboten. Ab 2019 erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb. Der Gemeinderat hat sich dafür auf wichtige Kriterien bei der Vergabe geeinigt:

- Planung des Gebiets passend zu der Ortsstruktur Uttenreuths (innerörtliche Lage, Vorrang der Innenentwicklung, Schutz des Außenbereichs)
- Flächenoptimierte Familienheime, Sonderwohnformen wie z. B. Baugemeinschaft und evtl. Tagespflegeeinrichtung, Senioren-Wohngemeinschaft, Büronutzung, Geschosswohnungsbau, teilweise verdichtete mehrstöckige Bebauung.
- Plus-Energie-Standard für das gesamte Gebiet
- Realisierung der Bebauung in Abschnitten
- Innovative, gesamthafte Verkehrserschließung, Flächen im inneren Bereich sollen frei von ruhendem Verkehr sein, Parkmöglichkeiten zusammengefasst.
- Grünflächen sollen mindestens teilweise persönlich zuordbar sein und einer Quartiersbildung dienen, durch z. B. „urban gardening“, „Schrebergärten“, gemeinschaftsbildende Außenanlagen mit viel Grün,
- Fortschrittliches Regenwassernutzungskonzept,
- Gute Anbindung an Fuß- und Radwegenetz und ÖPNV
- Sozial und funktional durchmischt – Wohnen und Arbeiten und Miteinander der Bewohner fördern.

Derzeit wird der Masterplan für das Gebiet erarbeitet.



Siegerentwurf des Architekturbüros Hübsch + Harle

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan legt die zukünftige Nutzung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von ca. 15 Jahren fest und integriert einen Landschaftsplan, der die Außenbereichsflächen fokussiert.

Grundlage für die FNP-Neuaufstellung bzw. Aktualisierung sind Bedarfsabschätzungen, Bestandsaufnahmen, z. B. zur ökologischen Wertigkeit, insbesondere auch für den Außenbereich, die dann eine flächendeckend verfügbare Entscheidungsgrundlage für die kommunale Flächennutzungsplanung bilden.

Der Landschaftsplan bietet Antworten zu wichtigen kommunalen Zukunftsfragen wie Klimawandelanpassung, Boden- und Gewässerschutz, Ausgleichsflächen, Biotopverbund und Insektenschutz. Das unterstreicht die Bedeutung der Aktualität von Flächennutzungsplänen, um mit einer fachlich fundierten Bestandsaufnahme und Entwicklungsplanung für die zahlreichen Aufgaben der Gemeindeentwicklung gut gewappnet zu sein.

Weitere Infos:

→ www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/index.htm

BEISPIEL

Neuer FNP mit Landschaftsplan

Gemeinde Leinburg Landkreis Nürnberger Land

Leinburg erarbeitet derzeit mit Unterstützung durch ein Planungsbüro und umfassender Eigentümer- und Bürgerbeteiligung einen neuen Flächenutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Aufgrund zahlreicher Baulücken im Siedlungsbestand und FNP-Reserveflächen für Wohnen und Gewerbe, deren Standorte zum Teil nicht mehr geeignet oder verfügbar sind, wurde die Neuaufstellung erforderlich.

Für die Gemeinde ist es sehr wichtig, eine aktuelle Entscheidungsgrundlage für die kommunale Flächenplanung zu haben. Dazu gehört auch die umfassende Bestandsaufnahme der Flächen im Außenbereich. Hier hat sich in den letzten 20 Jahren bezüglich Landwirtschaft, Schutzgebieten sowie Natur- und Landschaftshaushalt generell viel verändert. Der Abschluss des FNP-Verfahrens ist für 2023 geplant.



Interkommunales Kompensationsflächenmanagement

Ausgleich oder Ersatz ist für alle Vorhaben zu leisten, die das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt beeinträchtigen. Dies schreibt die Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht sowie auch das Bauplanungsrecht vor. Kompensationsflächen können bei entsprechender Qualität für Flora und Fauna einen sehr hohen Wert besitzen. Ökologisch gut entwickelte Flächen nutzen der Biodiversität sowie auch dem Menschen, z. B. durch die Schaffung neuer attraktiver Erholungsflächen. Damit werden Flächen im Außenbereich dauerhaft gesichert und die Bündelung der Kompensationsmaßnahmen erhält die Optionen für die landwirtschaftliche Nutzung frei (weniger Flächenverlust, Sicherung von Standorten mit hoher Bodengüte).

Kompensation im interkommunalen Verbund

Wirtschaftsband A9
Fränkische Schweiz

Seit über zehn Jahren arbeitet die Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V. mit insgesamt 18 Kommunen aus den Landkreisen Bayreuth und Forchheim am Thema interkommunales Flächenmanagement, seit 2020 intensiviert mit einem eigenen Kompensationsmanager. Eine Kartierung der ILE-Region durch ein Planungsbüro hat Teilräume für die konkrete Umsetzung von ökologisch sinnvollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen identifiziert. Seitdem konnten rund 20 Flächen akquiriert und unter Vertrag genommen werden. Diese sind nun in einem Ökokonto zusammengefasst.

BEISPIEL

Stadt Pegnitz mit Kompensationsbedarf

Bauvorhaben in Pegnitz wird in der Gemeinde Obertrubach ausgeglichen Ortsteil Geschwand Landkreise Bayreuth und Forchheim

Aufgrund einer größeren Gewerbeansiedlung in der Stadt Pegnitz wurden Ausgleichsflächen benötigt. Diese Flächen wurden im Landkreis Forchheim in Obertrubach gefunden, mit einer Mähgutübertragung aufgewertet, extensiv mit Messerbalkenmäherwerk gemäht und teilweise mit Rindern beweidet. So werden die Flächen für die Landwirtschaft erhalten und gleichzeitig hochwertige Regionalprodukte produziert.



rechts sichtbar artenreiches Grünland nach Mähgutübertrag in Obertrubach

Ökokonto

Das Ökokonto ist ein Instrument, das zur Bevorratung von Kompensationsflächen und -maßnahmen für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft im ILE-Gebiet dient. Dadurch entsteht eine zeitliche und räumliche Entkopplung des Eingriffs vom Ausgleich und es können beispielsweise Ausweichlebensräume für betroffene Populationen geschaffen werden, bevor diese vom Eingriff beeinträchtigt werden.

Vorteile des (inter)kommunalen Kompensationsflächenmanagements bzw. eines Ökokontos:

- Beschleunigung von Verfahren, da bereits Ausgleichsflächen verfügbar sind,
- effektivere und kostengünstigere Pflege durch Konzentration der Flächen,
- Steigerung der ökologischen Wirksamkeit der Maßnahmen, Trittsteinflächen und Vernetzung von Biotopen kann besser geplant und durchgeführt werden,
- Bevorratung erlaubt größere Unabhängigkeit vom Bodenmarkt,
- ökologische Verzinsung und dadurch weiteres Absenken des Flächenbedarfs.

Kompensation mit Mehrwert

Oftmals wird Kompensation als reine Pflichtaufgabe wahrgenommen. Durch vorausschauende Planung und sinnvoll eingesetzte Mittel kann jedoch ein großer Mehrwert für Mensch und Natur entstehen.

Ein wirklicher Mehrwert entsteht, wenn...

... Kompensationsmaßnahmen über den reinen Ausgleich der Schutzgüter hinausgehen und weiteren Mehrwert für Daseinsvorsorgeaspekte oder zusätzliche Umweltbelange generieren. ✓

... die Maßnahmen nicht einzeln umgesetzt werden, sondern im Rahmen eines Gesamtkonzeptes oder einer Entwicklungsstrategie. ✓

... verschiedene Erfordernisse gleichzeitig angesprochen werden z. B. Förderung von Ökosystemleistungen, Nutzung der Fläche etc. ✓

... die Fläche, welche der (land-)wirtschaftlichen Nutzung entzogen wird so klein wie möglich ist. ✓

... die Einbindung der relevanten / betroffenen Akteur:innen so früh wie möglich und dauerhaft stattfindet. ✓

...eine auf Dauer angelegte Pflege zur Erreichung der Ziele festgelegt wird. ✓

Weitere Informationen finden Sie im Leitfaden „Praxisempfehlungen für eine Kompensation mit Mehrwert“
→ www.fona-ramona.de/wissenspool/download/himmel/Praxisempfehlungen.pdf

Kompensation in der Flurneuordnung

Gemeinde Steinwiesen Ortsteil Nurn Landkreis Kronach

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens wurden als Pilotprojekt Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen durchgeführt. Wegebau und die Beseitigung von Kleinstrukturen führten zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die einen Ausgleich von insgesamt 4 ha nötig machten.

Dieser Kompensationsbedarf wurde durch die Schaffung einer zusammenhängenden Weidefläche ausgeglichen. Mit zusätzlichen Flächen des staatlichen Bauamtes Bamberg sowie des Bund Naturschutzes konnte eine Fläche von fast 9 ha geschaffen werden, auf der nun eine extensive Beweidung durch Galloway-Rinder stattfindet. Die Rinder werden unter dem Label der Initiative „Weidewelt-Vieh(l)falt im Frankenwald“ von regionalen Metzgereien vermarktet.

→ www.lfu.bayern.de/natur/qualitaet_kompensation/index.htm



Landschaftspflegeverband (LPV)

Dem Erhalt der vielfältigen und artenreichen Kulturlandschaft sowie der Schaffung von naturnahen Landschaftsräumen haben sich die Landschaftspflegeverbände verschrieben. Außerdem unterstützen sie ortsansässige Landwirt:innen durch die Akquisition von Fördermitteln und tragen so zur Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe sowie der bäuerlichen Landwirtschaft bei.

Weitere Aufgaben sind die Schaffung von Umweltbildungsangeboten für die Bevölkerung, die Organisation und Koordination von Naturschutzmaßnahmen, das Einholen von Kostenvoranschlägen, die Beantragung von Fördermitteln sowie die Prüfung von durchgeführten Pflegemaßnahmen.

Ihre Struktur ist dreigeteilt, da die Vorstandschaft aus Vertreter:innen der Landwirtschaft, des Naturschutzes sowie der Kommunalpolitik besteht. Diese „Drittelparität“ fördert den praktischen Ansatz der Arbeit und schafft gleichzeitig Vertrauen bei den Beteiligten.



Streuobst in der Öko-Modellregion Nürnberg, Nürnberger Land, Roth

In der Metropolregion Nürnberg gibt es 16 Landschaftspflegeverbände:



Karte der Landschaftspflegeverbände in der Metropolregion

„Fachgerechte Kulturlandschaftspflege im Außenbereich lebt von dem Wissen über den Landschaftsraum, die Qualitäten der unterschiedlichen Standorte und deren Bewirtschaftungserfordernisse. Wir kennen durch die langjährige, enge Zusammenarbeit mit den Landwirt:innen, Naturschutzverbänden, Gemeinden und privaten Grundstückseigentümer:innen die Situation vor Ort genau. Die Besonderheiten der einzelnen Flächen und Standorte können so gezielt berücksichtigt werden. Wir sind für die Kommunen ein verlässlicher Ansprechpartner und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.“

Klaus Fackler,
Geschäftsführer Landschaftspflegeverband
Mittelfranken e. V. Ansbach



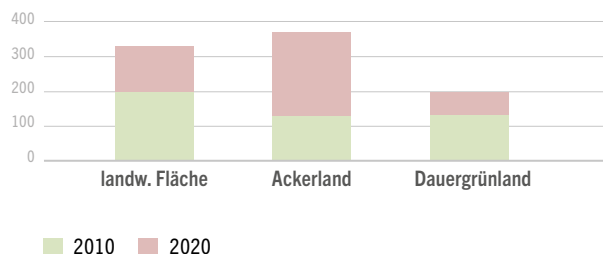
Gemeinwohlorientierte Verpachtung

Ein wesentlicher Kostenfaktor für landwirtschaftliche Betriebe sind die Pachtentgelte an Grundeigentümer:innen. Diese beeinflussen maßgeblich den wirtschaftlichen Erfolg der Landwirt:innen.

Im Jahr 2020 waren deutschlandweit gut 60 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Flächen Pachtflächen. Der Anteil der Pachtflächen variiert in den Bundesländern, ebenso wie der Preis den die Landwirt:innen dafür bezahlen müssen.

Der deutschlandweite Durchschnittspreis für Pachtflächen wurde 2020 im Rahmen der Landwirtschaftszählung ermittelt und liegt bei 329 Euro je Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche, für Ackerland bei 375 Euro pro Hektar und für Dauergrünland nur bei 198 Euro pro Hektar.

Anstieg der Pachtpreise in Deutschland 2010 – 2020



Ein hoher Anteil an Pachtflächen bedeutet im Umkehrschluss auch einen hohen Einfluss der Verpächter:innen auf die landwirtschaftliche Produktion sowie die Bewirtschaftungsweisen. Da Kommunen als Grundstückseigentümer auftreten, ergeben sich daraus Möglichkeiten auf die Kulturlandschaft und Biodiversität sowie die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe Einfluss zu nehmen.

Positionspapier Abl

Einen möglichen Kriterienkatalog für Verpächter:innen bietet die Arbeitsgemeinschaft bäuerlicher Landwirtschaft e.V. (AbL). Dieser bietet den Kommunen einen Vorschlag wie Pachtvergabe im Sinne des Gemeinwohls gestaltet werden kann. Es werden Kriterien formuliert, welche die Bewirtschaftung von Acker- und Grünland, die Tierhaltung, soziale und gesellschaftliche Bereiche umfassen, aber auch solche, die zu einem Ausschluss aus dem Verpachtungsverfahren führen.

Für jedes Kriterium wird je nach Ausprägung eine gewisse Anzahl an Punkten vergeben. Die Verpächter:innen haben dadurch eine einfache Möglichkeit zur Beurteilung der Pächter:innen.

Dabei will die AbL bäuerliche Strukturen stärken und eine ökologischere Landwirtschaft voranbringen. Es werden sowohl konventionell als auch biologisch wirtschaftende Betriebe berücksichtigt, da der Fokus auf der Schaffung eines lebenswerten ländlichen Raumes liegt.

→ <https://www.abl-ev.de/apendix/news/details/gemeinwohlorientierte-verpachtung>



Fairpachten

Fairpachten ist ein kostenloses Beratungs- und Informationsangebot, welches im Rahmen eines Projekts der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe geführt wird. Gefördert wird das Projekt vom Bundesamt für Naturschutz durch Mittel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen des Bundesprogramms Biologische Vielfalt.

Die Zielgruppe sind Eigentümer:innen, die landwirtschaftliche Flächen verpachten. Bei Fairpachten wird informiert, wie Verpachtende in Absprache mit Landwirt:innen mehr Naturschutz auf ihren Flächen umsetzen können.

Das Beratungsteam von Fairpachten ist bundesweit aktiv und berät kostenlos, welche Maßnahmen des Naturschutzes für Acker und Grünland sinnvoll sind und wie diese im Pachtvertrag verankert werden können. Dabei werden sowohl individuelle Wünsche der Eigentümer:innen als auch die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Informationen zur kostenlosen Beratung und den Fairpachten-Musterpachtvertrag finden Sie unter:

→ www.fairpachten.org



„Eine extensive Bewirtschaftung mit Rückzugsräumen für die Natur war jahrhundertlang Teil unserer Kulturlandschaft. Dies gilt es im Zeichen der Biodiversitätskrise zu erhalten. Als Gemeinde haben wir die Aufgabe eine derartige Flächenbewirtschaftung zu fördern und der Allgemeinheit etwas zurück zu geben.“

1. Bürgermeister Thilo Wagner, Gemeinde Stegaurach (links), 2. Bürgermeister Bernd Fricke (rechts)



artenreiche Mähwiese bei Spielberg

Pachtmanagement für mehr Natur

Gemeinde Stegaurach Landkreis Bamberg

Management der eigenen und verpachteten Flächen zum Wohl der Allgemeinheit – weniger Schadstoffe und mehr Biodiversität.

Aufgrund der Agenda 21-Aktivitäten in der Gemeinde und dem Bewusstsein für zahlreiche gemeindeeigene Acker- und Grünlandflächen mit zum Teil hohem Pestizideinsatz wurde bei der Bayerischen Stiftung für Naturschutz ein Projekt zur Aufwertung der Flächen beantragt. Seit 3 Jahren kümmert sich eine Person (50 % Stelle) um das sogenannte Pachtmanagement. Auf Basis der genauen Bestandsaufnahme aller gemeindeeigenen Landwirtschaftsflächen wurden systematisch alle Pächter aufgesucht und beraten. Verpachtet wird nach einem neuen Pachtreglement, das bis zu 50 % verminderten Pachtzins bietet, wenn Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Flächen stattfinden wie z. B. Pestizidverzicht, Anlegen von Blühstreifen etc.

Mehrwert: Die Kommune hat ihre Flächen im Außenbereich im Blick und trägt Sorge für den dauerhaften Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen. Zudem macht das Vorbild die Runde und animiert andere Privateigentümer zum Engagement.

BEISPIEL

Initiative Boden:ständig

Die Ziele der Initiative, die von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung koordiniert wird, sind:

- Schutz und Erhalt der Böden,
- Schaffung einer besseren Wasserspeicherung,
- Wasserrückhaltung in der Landschaft
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Gewässer sowie
- Abbremsen des Wasserabflusses in der Flur.

Dabei engagieren sich die Menschen vor Ort selbst, um Lösungen für vorhandene Probleme z. B. Erosion, Überflutungen nach Starkregenereignissen zu finden. Landwirt:innen arbeiten mit Kommunen zusammen, damit Bewirtschaftungsweisen angepasst und das Wasser in der Fläche zurückgehalten sowie die Erosion minimiert werden kann. Rückhaltungen sichern Siedlungen bei Starkregenereignissen ab. Bayernweit werden momentan rund 80 Projekte durchgeführt. Unterstützend kann das Bodenmanagement in den Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eingesetzt werden. Es erlaubt, dass Flächen dort bereitgestellt werden, wo sie zur Verwirklichung von Maßnahmen, insbesondere zur Gemeindeentwicklung, zum Hochwasser- und Naturschutz oder für Infrastruktureinrichtungen benötigt werden.



Weitere Informationen zum Thema Bodenschutz:

→ www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494_2c1.pdf

BEISPIEL

Boden:ständig in der Gemeinde Lautertal

Gemeinde Lautertal Ortsteile Unterlauter, Oberlauter, Neunkirchen, Tremersdorf und Rottenbach Landkreis Coburg

Durch ein Starkregenereignis im Mai 2019 wurde die Problematik von Bodenerosion und Überschwemmungen deutlich. Mit Unterstützung durch die Initiative boden:ständig wurden im April 2020 Geländekartierungen abgeschlossen. Das Umsetzungskonzept mit dem Bestands- und Bewertungsplan sowie dem zugehörigen Maßnahmenplan soll zukünftig Bodenerosion und Überschwemmungen vermeiden.

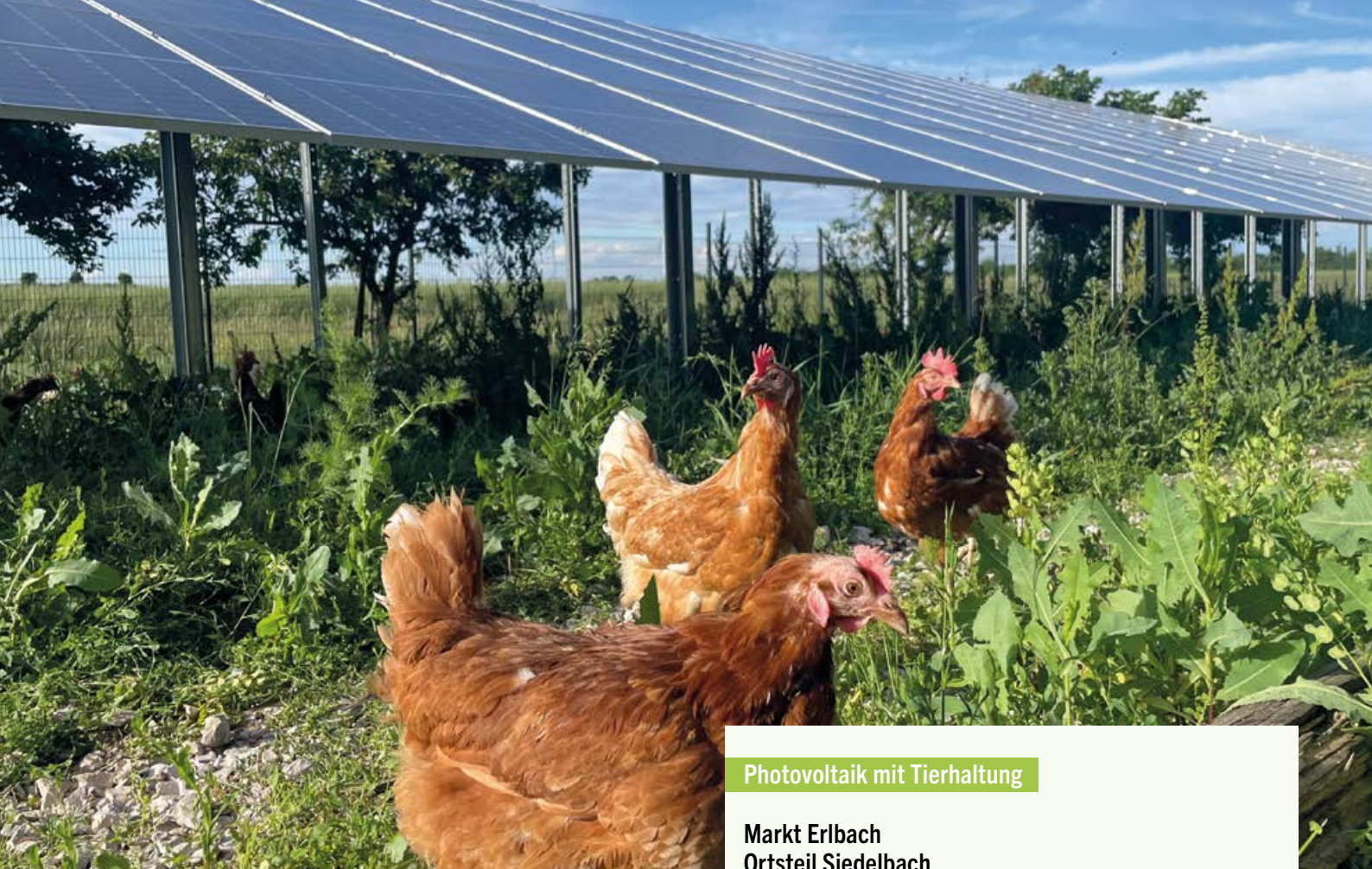
Die ersten Baumaßnahmen sind umgesetzt und Gespräche mit Landwirt:innen zur Durchführung der Bewirtschaftungsmaßnahmen laufen bereits. So sind ein Rückhaltebereich als Starkregenerückhalt und zur Abflussverzögerung für einen Graben geschaffen worden. Außerdem wurden drei kaskadenförmig angelegte Becken als Sedimentfänge umgesetzt, die als Abflussverzögerung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Ackerflächen dienen. Zusätzlich werden auf landwirtschaftlichen Flächen Erosionsschutzmaßnahmen durchgeführt, welche die baulichen Maßnahmen unterstützen.

Das Projekt wurde 2022 mit dem boden:ständig Preis ausgezeichnet.

→ www.boden-staendig.eu/projekte/lautertal



Kaskadenförmige Wälle zur Abflussverzögerung



Agri-PV-Freianlage mit Legehennen

Mehrfachnutzung im Außenbereich

Durch Mehrfachnutzung von Flächen können Flächenspareffekte erzielt und Synergieeffekte geschaffen werden. Vor allem der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung sollte hier das Ziel sein. Unter dem Stichwort Agri-PV-Anlagen sind zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten denkbar und werden bereits umgesetzt:

- PV-Anlagen mit Nutztierhaltung: Jungrindbeweidung, Schafbeweidung, Hühnerhaltung etc.; auch im steileren Gelände möglich
- PV-Anlagen mit Sonderkulturen wie Beeren-, Gemüse- oder Hopfenanbau; hier bieten die Paneelen z. B. auch Schutz vor Unwetterschäden wie Hagelschlag
- PV-Anlagen mit vollwertiger Gerätebewirtschaftung für Feldfruchtanbau und Grünlandnutzung durch hoch aufgeständerte oder vertikale Module.

Je nach Nutzungskombination sind spezielle technische Ausgestaltungen nötig. Vorteile ergeben sich durch die zusätzliche Erwirtschaftung von Erträgen aus den PV-Anlagen, welche die Erträge aus der landwirtschaftlichen Produktion ergänzen.

Photovoltaik mit Tierhaltung

**Markt Erlbach
Ortsteil Siedelbach
Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim**

Die Nutzungskombination mit Mehrwert durch Produktion erneuerbarer Energie und Nutztierhaltung wird in Siedelbach realisiert. Ein landwirtschaftlicher Betrieb nutzt die Paneele der Photovoltaikanlagen als Schutz der Hühner vor Sonne und Regen, aber auch vor Greifvögeln. Durch die Aufständigung der Paneele können sich auch Menschen darunter frei bewegen. Insgesamt nimmt die Anlage eine Fläche von 8,5 ha in Anspruch und produziert ca. 11.000 Kilowattstunden pro Jahr. Damit können rund 3.900 Haushalte mit Strom versorgt werden. Außerdem handelt es sich um eine Bürger-Agri-PV-Anlage, an deren Finanzierung sich 32 Bürger:innen hauptsächlich aus Markt Erlbach beteiligen.

BEISPIEL

Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK)

Nicht nur der Bau von Siedlungs- und Verkehrsprojekten nimmt Landwirtschaftsfläche in Anspruch. Auch Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht tragen dazu bei, dass Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK) können hier Abhilfe leisten, indem die Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in die landwirtschaftlichen Produktionsabläufe eingebunden werden. PiK-Maßnahmen machen es möglich, auf derselben Fläche sowohl Kompensationsverpflichtungen der Eingriffsregelung zu erfüllen als auch die landwirtschaftliche Produktion fortführen zu können.



Beispiele für PiK-Maßnahmen sind:

- ✿ Anlage von Ackerwildkrautstreifen oder Brachestreifen
- ✿ schlagintegrierte Naturschutzbrachen z. B. in feuchten Senken oder auf trockenen Kuppen
- ✿ Anlage von artspezifisch geeigneten Habitaten, z. B. in Form von Feldlerchen- oder Kiebitzfenstern
- ✿ Extensivierung der Mahd oder Beweidung von Dauergrünland
- ✿ Entwicklung von speziellen Grünlandbiotoptypen wie z. B. Trockenrasen, Heiden oder wärmeliebenden Säumen
- ✿ Entwicklung von Streuobstbeständen
- ✿ Anlage von Feldgehölzen oder (Baum-) Hecken
- ✿ Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften durch Waldumbau
- ✿ Umstellung von konventioneller Bewirtschaftung auf biologische Wirtschaftsweisen

Die Arbeitshilfe **Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK)** hilft weiter.

→ www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm

Vorteile

- kein Flächenerwerb nötig (allerdings Festlegung der Maßnahmen über Grundbuch oder Pflegevertrag)
- Einbindung der Landwirt:innen in die Erstellung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen
- weitere Nutzbarkeit der Flächen schafft Akzeptanz bei Landwirt:innen
- Sicherung der Biodiversität auf Agrarflächen
- evtl. weiterer Mehrwert z. B. Erhalt der Kulturlandschaft, Schutz vor Starkregenereignissen durch Wasserrückhalt

BEISPIEL

Biodiversitätsgemeinde



Markt Tannesberg Landkreis Neustadt an der Waldnaab

Als erste Biodiversitätsgemeinde Deutschlands setzt sich der Markt Tannesberg seit vielen Jahren für den Erhalt der Artenvielfalt ein. Zusammen mit regionalen und lokalen Partnern wie z. B. bayernweit engagierten Naturschutzverbänden sowie dem Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz setzt die Kommune die Bayerische Biodiversitätsstrategie gezielt auf kommunaler Ebene um. Dabei werden unterschiedliche Ansätze verfolgt, um die Biodiversität in der Marktgemeinde zu fördern wie z. B.

- extensive Pflege kommunaler Grünflächen,
- Erstellung eines Flächenmanagements zur Anpassung von Pachtverträgen und Nutzungsvereinbarungen mit biodiversitätsfördernden Bewirtschaftungsauflagen,
- Unterstützung der Etablierung von regionalen, nachhaltigen Wertschöpfungsketten und
- intensive Bewusstseinsbildung von Bürger:innen und Landwirt:innen.

Zukünftig bietet ein renoviertes, denkmalgeschütztes Gebäude in der Ortsmitte, das sogenannte „Haus der Biodiversität“, eine Anlaufstelle zum Thema Artenvielfalt.

Mehr Informationen für Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Biodiversität auf kommunaler Ebene gibt es im Dokument „Kommunaler Leitfaden Biodiversität“ unter

→ www.naturschutzfonds.bayern.de/biodiversitaet/doc/leitfaden_taennesberg.pdf



Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte

Vermarktung von Lebensmitteln und Produkten hängt als privatwirtschaftliche Leistung von der Initiative der Produzenten in der Metropolregion und dem damit verbundenen Aufbau von Wertschöpfungsketten ab. Regional produzierte Lebensmittel, die vom Hersteller selbst vermarktet werden, sind auf erzeugernahe Verkaufs- und Vertriebsmöglichkeiten angewiesen, um die Erzeugnisse frisch an die Verbraucher:innen zu bringen. Wird dies auf kurzen Wegen sichergestellt, dann trägt diese Form der Landwirtschaft zum Erhalt siedlungs- bzw. stadtnaher landwirtschaftlicher Flächen bei.

Die Kommunen können diesen wichtigen regionalen Wertschöpfungsprozess unterstützen, indem sie die regionalen Lebensmittel in ihren öffentlichen Einrichtungen wie Kantinen, Schulen, Kitas, Kindergärten, Tagespflegeeinrichtungen und Seniorenheimen nutzen und Verträge mit den Produzenten abschließen. Weitere Unterstützungsmöglichkeiten sind:

- Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung für alle in der Gemeinde (z. B. Flyer zu Verkaufsstellen, Info im Gemeindeblatt, Infostände bei örtlichen Festen usw.).
- der Einsatz für die Ansiedelung von Lebensmittelhandel oder Dorfläden, die einen Anteil ihrer Waren aus regionaler und/oder Bioproduktion beziehen
- Bereitstellen von Räumlichkeiten für den Verkauf regionaler Produkte



Wochenmarkt in Gunzenhausen



BEISPIELE

Regionale Lebensmittel für Grundschulen, Kindergärten, Kitas und Seniorenheime

Gemeinde Leinburg, Ortsteil Diepersdorf Landkreis Nürnberger Land

Die Kindertagesstätte Rappelkiste bekommt wöchentlich Obst- und Gemüseboxen, die für Mittagessen und Snacks zwischendurch verwendet werden. Die regionale Verpflegung wird mit einem finanziellen Beitrag pro Kind vom Freistaat Bayern im „Schulfruchtprogramm“ gefördert. Liefern können zugelassene Erzeuger:innen von möglichst regionalem und saisonalem Obst und Gemüse, sowie von Milch und Milchprodukten.

Der Hutzelhof

Gemeinde Edelsfeld, Ortsteil Weißenberg Landkreis Amberg-Weilheim

Die Bedeutung regionaler Produktions- und Vermarktungsstrukturen veranschaulicht z. B. der Hutzelhof, welcher als Gemüseerzeuger auch eine Bäckerei, Lebensmittelherstellung und einen Lieferservice umfasst. Mit 160 Angestellten werden in einem Großteil der Metropolregion mehr als 700 Grundschulen, Kitas oder Sonderpädagogische Einrichtungen mit Lebensmitteln aus eigener Produktion in Bioqualität beliefert.



Lass uns
deine Kiste
gestalten.

BEISPIEL

Mobiler Dorfladen im Steinwald

ILE Steinwald-Allianz Landkreis Tirschenreuth

Der mobile Dorfladen wurde in Zusammenarbeit der Steinwald-Allianz und der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services des Fraunhofer-Instituts für Integrierte Schaltungen IIS entwickelt. Im Rahmen des Projektes wurde ein Lastwagen zu einem barrierefreien Dorfladen umgebaut. Dieser fährt nun die Kommunen der Steinwald-Allianz an und versorgt die Bürger:innen mit Gütern des täglichen Bedarfs und regionalen Erzeugnissen. Die festgelegten Verkaufsstationen werden nach einem wiederkehrenden Fahrplan angefahren.

Zusätzlich wurde eine Plattform geschaffen, die es den Bürger:innen erlaubt Produkte über einen Online-Shop zu bestellen und dann im mobilen Dorfladen abzuholen. Auch Geld abheben und Lotto spielen ist möglich.

Durch das Angebot können auch Ortsteile ohne eigene Einrichtungen der Daseinsvorsorge versorgt werden. Außerdem erhalten Erzeuger:innen regionaler Produkte die Möglichkeit ihre Erzeugnisse im mobilen Dorfladen zu verkaufen und somit eine höhere Wertschöpfung zu generieren.

→ www.steinwald-dorfladen.de/



Der mobile Dorfladen ist auch Treffpunkt auf Zeit

Wertschätzen und Unterstützung umfassender Wertschöpfungsketten

Die Vermarktung regionaler Produkte und damit die Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe zeigt sich als besonders wirkungsvoll und nachhaltig, wenn umfassende Wertschöpfungsketten aufgebaut werden: vom Anbau vor den Toren der Stadt, über die der Ernte und Verarbeitung direkt vor Ort, dem Verkaufsangebot an Ort und Stelle bis zum Betrieb eines Lieferservice für die Kunden und Kundinnen in der Region. Auch hier können die Kommunen Bewusstseinsbildung betreiben und so die Wertschöpfungskette unterstützen.

BEISPIEL

„Wasserschutzbrot“-Initiative



Standorte Bayreuth und Ansbach Region Unter-, Ober- und Mittelfranken

Landwirt:innen nutzen beim Anbau von Getreide Stickstoffdünger, der im Boden zu Nitrat umgewandelt wird, welches ins Grundwasser und damit auch ins Trinkwasser gelangen kann. Im Rahmen der Initiative verzichten Landwirt:innen auf die letzte Düngergabe vor der Ernte. Sie erhalten dafür von den ortsansässigen Trinkwasserversorgern einen freiwilligen Ausgleich, da der Eiweißgehalt des Wasserschutzweizens geringer ist und beim Verkauf weniger einbringt.

Das aus dem Weizen gewonnene Mehl wird in regionalen Mühlen gemahlen und an die im Projekt beteiligten Bäckereien geliefert. Die Bäcker:innen stellen dann aus dem Mehl hochwertige Backwaren her, die mit dem zugehörigen Label gekennzeichnet sind. Kund:innen können somit an der Ladentheke zum Grundwasserschutz beitragen.

Die Initiative baut somit eine regionale Wertschöpfungskette für Backerzeugnisse auf, die gleichzeitig aktiv zum Trinkwasserschutz beiträgt.

→ www.wasserschutzbrot.de/

BEISPIEL

Hofläden Gustenfelden

Gemeinde Rohr, Ortsteil Gustenfelden Landkreis Roth

Seit 2018 ist Gustenfelden offiziell einer von 100 Genusorten in Bayern. In dem Ort mit 450 Einwohner:innen hat sich im Jahr 2000 die Gemeinschaft „Hofläden Gustenfelden“ gegründet. Zu finden sind dort eine Molkerei mit Geflügelhof, ein Obstbaubetrieb, ein Landwirtschaftsbetrieb mit Metzgerei sowie eine Mühle mit Café. Die Erzeuger:innen haben umfassende Wertschöpfungsketten aufgebaut, die von der Produktion auf eigenen Feldern bis zur Vermarktung in eigenen Betrieben bzw. Hofläden in Gustenfelden reichen. Dabei setzen die Erzeuger:innen auf Zusammenarbeit.

Außerdem gibt es eine gemeinsame Homepage:

→ www.gustenfelden.com/



Hofläden



Solidarische Landwirtschaft

Ausschließlich direktvermarktende landwirtschaftliche Betriebe werden zunehmend in Form einer Solidarischen Landwirtschaft (SoLaWi) geführt. Diese Betriebe sorgen für eine regionale, häufig stadtnahe Versorgung mit Lebensmitteln und stellen aufgrund ihrer Organisationsform eine enge Verbindung zwischen Anbau, Ernte, Produzent und Verbraucher:innen her. Die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kann dadurch dauerhaft gesichert werden. Die Organisationsform mit vielen Produzent:innen und Verbraucher:innen unterstützt dies aktiv und arbeitet verstärkt nach nachhaltigen Kriterien, zum Teil auch als Ökolandbaubetriebe.



Sommer- und Herbstgemüse im Angebot

BEISPIEL

SoLaWi Nürnberg Holzobelhof

Ortsteil Greuth, Stadt Nürnberg Kreisfreie Stadt Nürnberg

Im Rahmen der SoLaWi hat sich der Betreiber des Holzobelhofs mit Personen zusammengeschlossen, welche die nötigen Ressourcen zur Erzeugung biologisch angebaute Lebensmittel zur Verfügung stellen. Die sogenannten Ernteteiler:innen teilen sich die Kosten sowie das Risiko des Anbaus und geben dem beteiligten Landwirt die Sicherheit, dass seine Produkte definitiv verkauft werden können. Somit ist der Landwirt keinem Wettbewerb mit anderen Hersteller:innen mehr unterworfen.

→ www.ernteteiler.de/

5 CHECK-UP FÜR IHRE KOMMUNE – WELCHE AUFGABE STEHT AN?

**Siedlungsentwicklung mit voraus-
schauendem Flächenmanagement –
wie und wo am Besten?**



AUFGABENSTELLUNG IN DEN KOMMUNEN

- Siedlungsentwicklung, welche die demographische und insbesondere die Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen berücksichtigt
- Wohnraumbedarf besteht und/oder diversifizierte Wohnraumangebote sind nötig, z. B. für Ältere, junge Ersthaushaltsgründer, Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen etc.
- Effiziente Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Nah- und Alltagsversorgung
- Nachhaltige, ressourcenschonende bauliche Entwicklung inkl. CO²-Minderung

AUSGANGSSITUATION	INSTRUMENTE, BEISPIELE	FÖRDERMÖGLICHKEITEN
<p>Übersicht zu Daseinsvorsorge und Infrastrukturausstattung vorhanden?</p> <p style="text-align: center;"> ja ← → nein </p>	<p>Vitalitäts-Check (VC) → S 30</p>	<p>Ämter für Ländliche Entwicklung (ALE) im Rahmen Integrierter Ländlicher Entwicklungskonzepte (ILEK), Gemeindeentwicklungskonzepte (GEK), Dorferneuerung; Städtebauförderung</p>
<p>Übersicht Potenzialflächen im Innenbereich vorhanden?</p> <p style="text-align: center;"> ja ← → nein </p>	<p>Innenentwicklungskataster / Flächenmanagement-Datenbank (FMD) 🔍 Beispiel Effeltrich → S 30</p>	<p>ALE, Städtebauförderung</p>
<p>Gemeindeeigene Leerstände, Bau-/Umstrukturierungsflächen vorhanden?</p>	<p>Entwicklungskonzept für Standort / Städtebaulicher Entwurf / Umsetzung 🔍 Beispiel Uttenreuth → S 30</p>	<p>ALE, Städtebauförderung</p>
<p>Verfügbarkeit privater Flächen geprüft?</p> <p style="text-align: center;"> ja ← → nein </p>	<p>FMD Modul Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen 🔍 Beispiel Effeltrich → S 30</p>	<p>ALE, Städtebauförderung</p>
<p>Verkaufsbereite Eigentümer vorhanden?</p> <p style="text-align: center;"> ja ← → nein </p>	<p>Öffentlichkeitsarbeit zu Mehrwert von Bauen im Bestand, Bauberatung</p>	<p>ALE im Rahmen ILEKs, Regionalmanagement, Programme der Kommunen zu „Bauen im Bestand“</p>
<p>FNP-Reserveflächen prüfen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnbaugebietsentwicklung an geeignetem Standort prüfen ▪ Rücknahme von nicht (mehr) geeigneten und / oder überdimensionierten FNP-Flächen 	<p>Siehe Check-up außen → S 48 Folgekostenschätzer → S 31</p> <p>🔍 Beispiel Litzendorf → S 22</p>	

**Zukunftsgerechtes Flächenmanagement
außen – wie gehen wir es an?**



AUFGABENSTELLUNG IN DER KOMMUNE

- Landwirtschaftliche Flächen nachhaltig sichern und nachteiligen Effekten des strukturellen Wandels in der Landwirtschaft begegnen
- Die Biodiversität stärken und die Biotopvernetzung voranbringen
- Den Überblick über die ökologische Qualität und Wertigkeit der Flächen im Außenbereich gewinnen
- Den Überblick über Verpachtung und Vertragsverhältnisse der kommunalen Flächen gewinnen
- Den Aufbau von Wertschöpfungsketten für die Vermarktung regionaler Produkte unterstützen
- Die werthaltige Nutzung von Flächen im Außenbereich durch Mehrfachnutzung sicherstellen
- Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien integrieren

AUSGANGSSITUATION	INSTRUMENTE, BEISPIELEN	FÖRDERMÖGLICHKEITEN
Bestandsaufnahme und ökologische Bewertung der Flächen im Außenbereich vorhanden?	<p>Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP) mit integr. Landschaftsplan 🔍 Beispiel Leinburg → S 32</p>	
Bestandsaufnahme der Verpachtungsverhältnisse kommunaler Flächen vorhanden?	<p>Bestandsaufnahme ökologischer Qualitäten der Flächen 🔍 Wirtschaftsband A9 → S 33</p>	Ämter für Ländliche Entwicklung (ALE) im Rahmen einer Flurneuordnung, Dorferneuerung, ILE
Kompensationsflächenmanagement / Ökokonto erstellt?	<p>Bestandserfassung mit Aufbau Kataster und Verpachtungsmodalitäten 🔍 Beispiel Stegaurach → S 37</p>	ALE, Naturschutzstiftung Bayern
Gefahr durch Starkregen, Erosion gegeben?	<p>Festlegung von Flächen für die Ausweisung als Kompensationsflächen in einem Pool (Ökokonto) 🔍 Beispiel Steinwiesen → S 34</p>	ALE, ILE
Stärkung der Biodiversität erwünscht?	<p>Initiative boden:ständig 🔍 Beispiel Lautertal → S 39</p>	ALE, FlurNatur
Vielfalt landwirtschaftlicher Betriebe erhalten und entwickeln?	<p>Ökologische Maßnahmen im Pachtvertrag 🔍 Beispiel Stegaurach → S 37</p>	Fairpachten (kostenlose Beratung)
Ausbau und Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen?	<p>Gemeinwohlorientierte Verpachtung, Landschaftspflegeverband 🔍 Beispiel Tännesberg → S 40</p>	
	<p>Unterstützung der Erzeuger regionaler Produkte, Landschaftspflegeverband, Nutzung regionaler Lebensmittel in kommunalen Einrichtungen 🔍 Beispiel Leinburg → S 41</p>	
	<p>Agri-PV-Freianlagen 🔍 Beispiel Markt Erlbach → S 39</p>	

6 LINKS, INFORMATIONEN UND HINWEISE

Metropolregion Nürnberg

Metropolregion Nürnberg

<https://www.metropolregionnuernberg.de/>

Projekt ReProLa

Regionalproduktspezifisches Landmanagement in Stadt-Land-Partnerschaften am Beispiel der Metropolregion Nürnberg
www.reprola.de/

Original Regional

<https://original-regional.metropolregionnuernberg.de/>

Ökomodellregionen

<https://oekomodellregionen.bayern/>

Aktive Innenentwicklung inkl. Fördermöglichkeiten

Vitalitäts-Check

<https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/vitalitaets-check-die-situation-in-dorfern-und-gemeinden/index.html>

Flächenmanagement-Datenbank

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>

Folgekostenschätzer

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm>

Städtebauförderung

https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html

Regionalmanagement

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/regionalmanagement/>

Flächensparoffensive

<https://www.flaechensparoffensive.bayern>

Broschüre „Ortskern aktiv! – Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung“

https://www.donauries.bayern/media/398545/strategiepapier_online.pdf

Förderinitiative „Innen statt Außen“

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/foerderung-detail/foerderinitiative-innen-statt-aussen-in-der-dorferneuerung/>

Ämter für Ländliche Entwicklung in der Metropolregion Nürnberg

Mittelfranken

<https://www.ale-mittelfranken.bayern.de/>

Oberfranken

<https://www.ale-oberfranken.bayern.de/>

Unterfranken

<https://www.ale-unterfranken.bayern.de/>

Oberpfalz

<https://www.ale-oberpfalz.bayern.de/>

Landwirtschaftliche Flächen sichern und qualifizieren

Positionspapier gemeinwohlorientierte Verpachtung

https://www.abl-ev.de/fileadmin/Dokumente/AbL_ev/Publikationen/2022_AbL_Gemeinwohlverpachtung.pdf

Beratungsangebot Fairpachten

<https://www.fairpachten.org/>

Landschaftspflegeverbände

<https://www.dvl.org/landschaftspflegeverbaende>

Kompensation und Ausgleich

Wissenspool „Kompensation mit Mehrwert“

<http://www.fona-ramona.de/wissenspool.html>

Bausteine und Beispiele zur erfolgreichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Naturschutz

https://www.lfu.bayern.de/natur/qualitaet_kompensation/index.htm

Arbeitshilfen zu Produktionsintegrierter Kompensation (PiK)

<https://www.lfl.bayern.de/iab/kulturlandschaft/225040/index.php>

Umwelt-, Natur- und Bodenschutz

Initiative boden:ständig

<https://www.boden-staendig.eu/>

Leitfaden Bodenschutz bei Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie

https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Arbeitshilfe_FFA_Photovoltaik_und_Solarthermie.pdf

Initiative Wasserschutzbrot

www.wasserschutzbrot.de/

„Kommunaler Leitfaden Biodiversität“ der Gemeinde Tännesberg

https://www.taennesberg.de/fileadmin/user_upload/Leitfaden_Taennesberg_RZ_ANSICHT_.pdf

Leitfaden „Agri-Photovoltaik: Chance für Landwirtschaft und Energiewende“

<https://www.ise.fraunhofer.de/de/veroeffentlichungen/studien/agri-photovoltaik-chance-fuer-landwirtschaft-und-energiewende.html>





Foto- und Abbildungsnachweis

Adobe Stock: Umschlag, S. 7, 13, 14, 16, 18, 28, 34, 40, 41, 44, 51

Architekturbüro Hübsch + Harlé: S. 31

Architekturbüro Obrusnik: S. 23

Stephan Böhm: S. 9, 32

Daniel Delang / Öko-Modellregionen Bayern: S. 5, 7, 8, 11, 35

Effeltrich: S. 17

Hutzelhof GmbH: S. 41

ILE Steinwald-Allianz: S. 42

ILE Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.: S. 33

Langenfeld: S. 17, 20, 21

Litzendorf: S. 17, 22

Ludwigsstadt: S. 17, 24, 25

Naturenergie Zeilinger UG: S. 10, 39

Original Regional, Metropolregion Nürnberg: S. 11, 14, 43

Pixabay: S. 40

Daniel Spaderna: S. 38

alle übrigen Fotos und Abbildungen Baader Konzept



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

FONA
Forschung für Nachhaltigkeit

STADT
LAND
PLUS+

