

# „Wohnraum schaffen und Flächensparen – unvereinbar oder geht beides?“

**Bund-Länder-Dialog Fläche**

**27. März 2023**

**09:30 Uhr bis 13:00 Uhr**

# Wohnungsbau und Flächensparen im Kontext des Bund-/ Länder Dialogs Fläche

Thomas Preuß, Deutsches Institut für Urbanistik  
Lutke Blecken, Institut Raum & Energie

Bund-/ Länder Dialog Fläche  
27. März 2023, online

- Bund-/ Länder-Dialog
- Schnittstellen zu laufenden (fach)politischen Prozessen
- Weitere relevante Ressortvorhaben
- Wohnraum schaffen und Flächensparen

# Bund-/ Länder Dialog Fläche

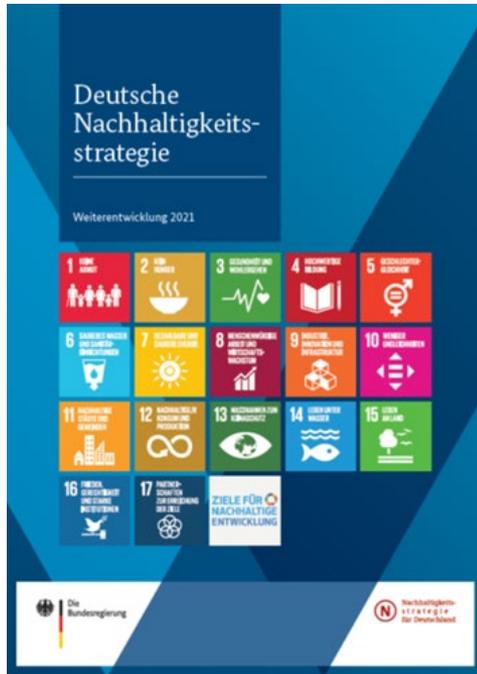
# Bund-/ Länder-Dialog

## Dialogvorhaben zur Reduzierung von Flächenneuinanspruchnahme

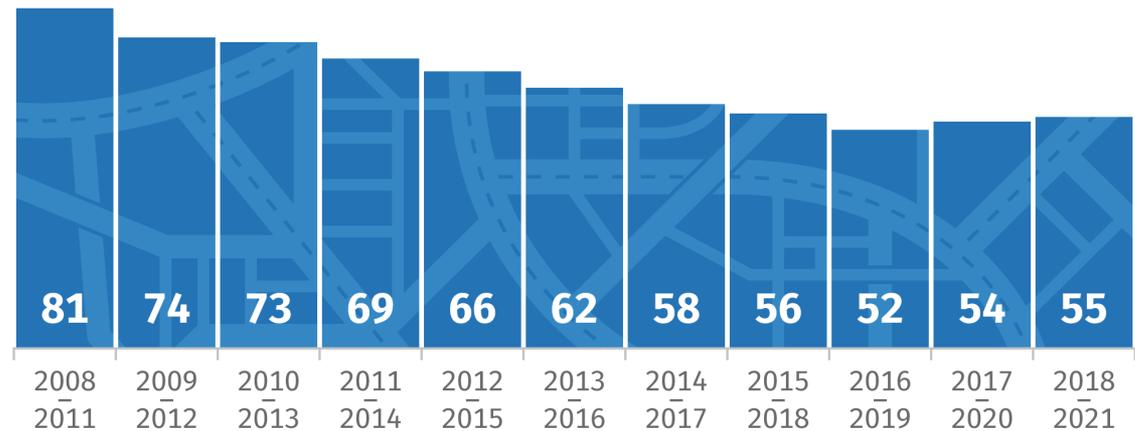
- 2019 bis 2021, Fortführungsphase 2021 bis 2024
- breiter umweltpolitischer Diskurs zum Flächensparen (Bund/ Länder-Dialog),
- **Themen:**
  - **Innenentwicklung stärken**
  - **Fehlanreize abbauen**
  - **Kontingentierung der Flächenneuinanspruchnahme**
- Ableitung von Empfehlungen für Bund und Länder zur Erreichung der flächenpolitischen Ziele

## Mengenziel:

Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf **30 ha-X pro Tag bis 2030** (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie)



**Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche**  
in Hektar pro Tag im gleitenden Vierjahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

**STATIS**  
Statistisches Bundesamt

## Qualitätsziel:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Verhältnis von **3:1**  
(Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt)

# Impuls für den Dialogprozess

UBA-Texte 38/2018 (Gutachten des Difu):

- Instrumentarium
  - ist geeignet, um den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke prinzipiell zu begrenzen und zu steuern
  - hat aber keinen Bezug zu quantitativen Mengenzielen der Flächenneuinanspruchnahme
- 30-ha-Ziel bis zum Jahr 2020 kann auf dem bisherigen Weg und mit den vorhandenen Instrumenten nicht erreicht werden

Appell:

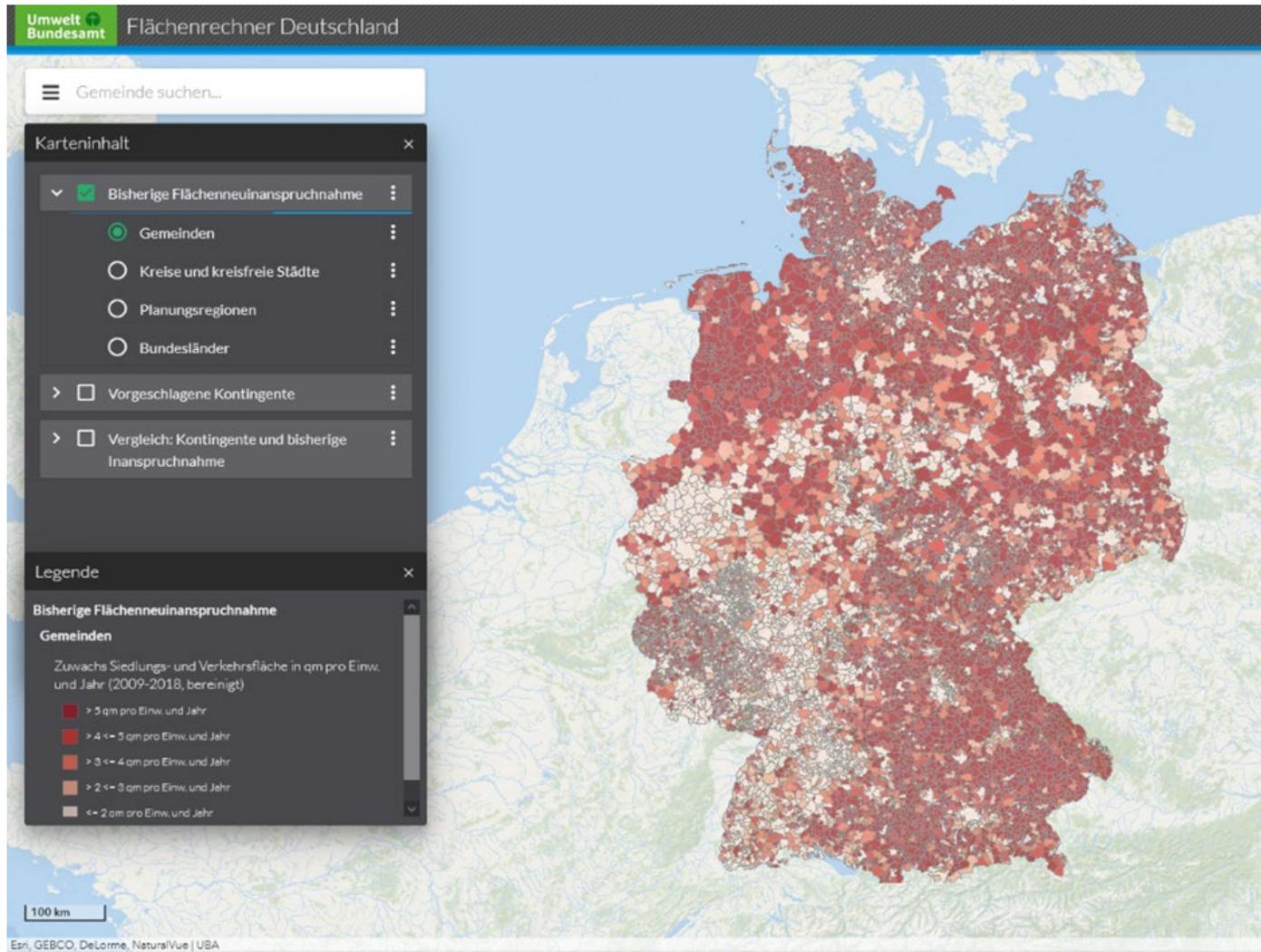
- Weichen mittels eines konsequenten strategischen Flächenmanagementansatzes wirksam umlegen
- Konzertierte Aktion aller flächenpolitisch relevanten Akteure ist nötig
  - Aktionsfeld „Kontingentierung einführen“
  - Aktionsfeld „Innenentwicklung stärken!“
  - Aktionsfeld: „Fehlanreize abbauen“



- Insgesamt xxx Dialogveranstaltungen seit 2020:
  - u.a. zu den Themen „Innenentwicklung, „Fehlanreize“, „Kontingentierung“, „Flächenrechner“, Regionalplanerische Steuerung“, „Natürlicher Klimaschutz“

# Flächenrechner

- Informations-, Sensibilisierungs- und Planungswerkzeug u.a. für Kommunen und regionale Planungsträger
- Darstellung des bundespolitischen Flächensparziels als noch zu beanspruchende SuV, transformiert bis auf die Ebene von Städten und Gemeinden (auf Basis der Einwohnerzahl)
- Bezugs- Vergleichsebenen: Gemeinde, Kreis und kreisfreie Stadt, Planungsregion, Bundesland)
- bisherige Flächenneuanspruchnahme (2009-2018) und über vorgeschlagene Kontingente unter der Annahme der Umsetzung des Reduktionsziels „30 ha minus X bis zum Jahr 2030“
- Reduktionspfade: 30 ha pro Tag, 25 ha pro Tag, 20 ha pro Tag im Jahr 2030



# Empfehlungen-Papier zum weiteren Bund/ Länder-Dialog bei der Umsetzung des Aktionsplans Flächensparen

## Kontingentierung

- Verbindliches quantitatives Flächenziel implementieren
- Zentrale Rolle und Stärkung der Regionalplanung
- Flankierende Kommunikationsstrategie

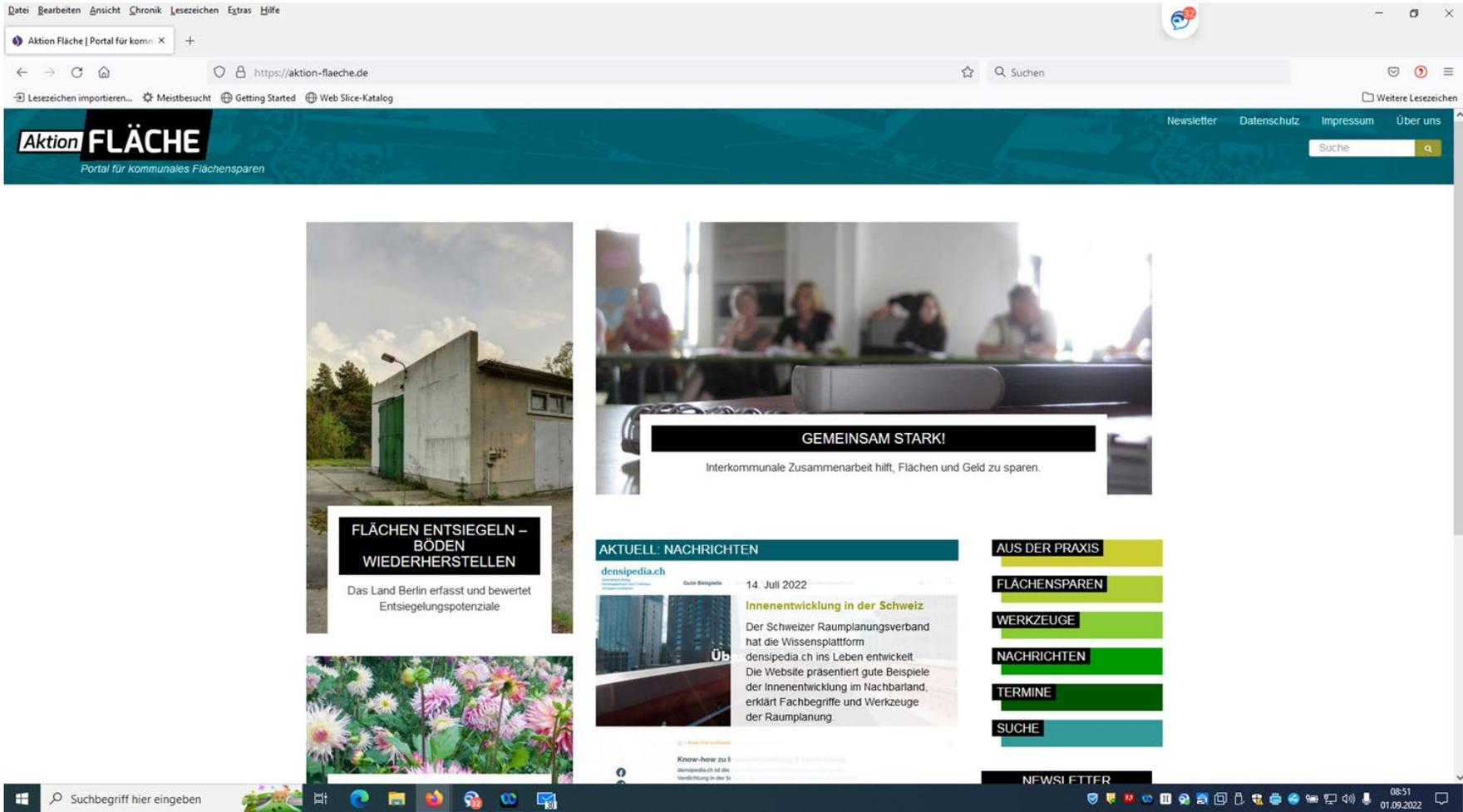
## Innenentwicklung

- Innenentwicklung neu denken
- Flächendeckendes Monitoring der Flächenziele nach gemeinsamen Standards
- Folgekosten der zunehmenden Flächeninanspruchnahme quantifizieren
- Förderprogramme auf Flächensparen und Innenentwicklung ausrichten

## Anreize

- Fehlanreize auf den Prüfstand stellen
- Anreiz- und Förderprogramm für Innen- und Bestandsentwicklung setzen

- Informationen rund um das Thema Flächensparen
- Neuigkeiten zum Stand der Flächenneuanspruchnahme in Deutschland
- Informationen über Aktivitäten in Bund, Ländern, Kommunen, EU und Forschung (Programme, Projekte, Praxisbeispiele, Veranstaltungen, Termine, ...)
- Link zum Flächenrechner
- Regelmäßiger erscheinender Newsletter „FlächenportalNews“ mit festem Abonnement\*innenkreis



The screenshot shows the website [www.aktion-flaeche.de](http://www.aktion-flaeche.de) in a browser window. The browser's address bar shows the URL. The website header features the logo "Aktion FLÄCHE" and the tagline "Portal für kommunales Flächensparen". Navigation links include "Newsletter", "Datenschutz", "Impressum", and "Über uns". A search bar is located in the top right corner.

The main content area is divided into several sections:

- FLÄCHEN ENTSIEGELN – BÖDEN WIEDERHERSTELLEN**: Accompanied by an image of a concrete building. Text: "Das Land Berlin erfasst und bewertet Entsiegelungspotenziale".
- GEMEINSAM STARK!**: Accompanied by an image of people in a meeting. Text: "Interkommunale Zusammenarbeit hilft, Flächen und Geld zu sparen."
- AKTUELL: NACHRICHTEN**: A news section featuring an article from [densipedia.ch](http://densipedia.ch) dated 14. Juli 2022, titled "Innenentwicklung in der Schweiz". The article text reads: "Der Schweizer Raumplanungsverband hat die Wissensplattform densipedia.ch ins Leben entwickelt. Die Website präsentiert gute Beispiele der Innenentwicklung im Nachbarland, erklärt Fachbegriffe und Werkzeuge der Raumplanung."
- AUS DER PRAXIS**: A vertical list of navigation links: "FLÄCHENSAPREN", "WERKZEUGE", "NACHRICHTEN", "TERMINE", "SUCHE".

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date and time: 08:51, 01.09.2022.

# Schnittstellen zu laufenden (fach)politischen Prozessen

- Bauen, Schaffung von Wohnraum (vgl. Kommission 2019, Bündnis bezahlbarer Wohnraum),
- Anpassung an den Klimawandel,
- (gemeinwohlorientierte) Boden- und Baulandpolitik,
- Landwirtschaft vs. konkurrierende Flächennutzungen (z.B. Bauen),
- gleichwertige Lebensverhältnisse/ ländliche Räume (vgl. Kommission 2019 und Umsetzungsprozess)
- Natürlicher Klimaschutz (vgl. Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz u.a. Maßnahmen in Bezug auf Bauleitplanung, Zielvereinbarungen Flächensparen, Entsiegelung und Flächenrecycling)

## Einbindung der relevanten Akteure in den Bund-/ Länder Dialog Fläche

# Weitere relevante Ressortvorhaben

# Unterstützung des Dialogprozesses zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Förderung der Innenentwicklung

## Zielsetzung

- Fachliche Unterstützung des Bund-/ Länder-Dialogs Flächensparen

## Auftragnehmer:

- Deutsches Institut für Urbanistik
- Institut Raum & Energie
- StadtLand GmbH
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (e.V.)

## Laufzeit:

- 10/2019 – 9/2022

# Unterstützung des Dialogprozesses zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Förderung der Innenentwicklung

## Brachflächenrecycling und Innenentwicklung

- Ermittlung von Sachstand, Fortschritten und bestehenden Hemmnissen für das Brachflächenrecycling

## Bau- und Planungsrecht

- Analyse zur Verankerung von Umbau, Rückbau und Nachhaltigkeit im Baurecht

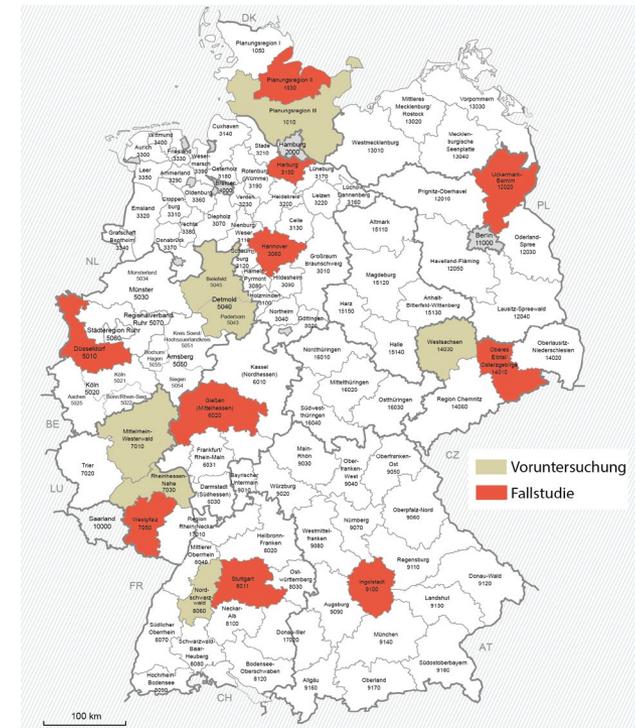
## Kommunikationsstrategie von Bund, Ländern und/oder Gemeinden

- Vorschlag zur organisatorischen Umsetzung einer Flächenkampagne

# Unterstützung des Dialogprozesses zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Förderung der Innenentwicklung

## Implikationen einer Baulandverknappung

- Ermittlung positiver und negativer sozialer und städtebaulicher Folgen einer Baulandverknappung (z.B. Bodenpreise und Mieten, soziale Entmischung, Abwanderung ins Umland)
- Diskussion, mit welchen Instrumenten diesen begegnet werden könnte
- Fallstudien in 10 Planungsregionen und Kommunen mit Workshops



# Umsetzung von Flächensparzielen im Rahmen der Raumordnung

## Auftragnehmer:

- Institut Raum & Energie
- Deutsches Institut für Urbanistik
- Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität
- Prof. Dr. Wolfgang Köck, Helmholtz Zentrum für Umweltforschung (UFZ)

## Laufzeit:

- 3/2021 – 5/2024

# Umsetzung von Flächensparzielen im Rahmen der Raumordnung

## Hintergrund

- Operationalisierung des Flächensparziels (unter 30 ha bis 2030) in Form verbindlicher Ziel- oder Mengenvorgaben erfolgte bislang nicht, quantifizierte Ziele bleiben somit unverbindlich

## Zielsetzung

- Analyse und (rechtliches) Organisationsmodell zur Operationalisierung des Flächensparziels (unter 30 ha bis 2030)



# Wohnraum schaffen und Flächensparen – unvereinbar oder geht beides?

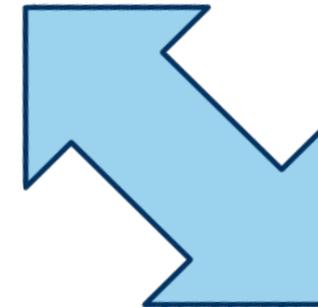
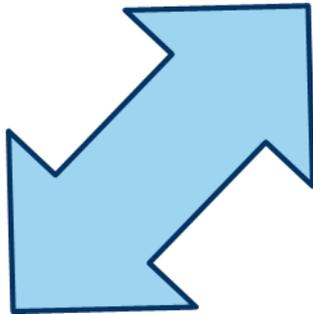
- **Flächenverbrauch bis 2030 unter 30 ha am Tag reduzieren: Anreize setzen, Fehlanreize vermeiden, Versiegelung reduzieren**
- **400.000 neue WE/ Jahr realisieren**
- verstärkte Innenentwicklung
- Verfahren beschleunigen
- Auslaufen der Regelung nach §13b BauGB
- Prüfen Innenentwicklungsmaßnahmengebiet
- Innenentwicklung vs. Umweltstandards? (z.B. TA Lärm)
- Mehr Flächeninanspruchnahme für EE-Anlagen (insbes. Windkraft von 0,5% auf 2%)
- Natürlicher Klimaschutz (und Inanspruchnahme von SuV)

- Wohnungsbedarf (Nachfrage, Wohnpräferenzen, Wohnflächenbedarf pro Kopf)
- Wohnungsbestand (Wohnungstypologien, Umbaumöglichkeiten; Leerstand, ...),
- Neubaubedarf (Allokation, städtebauliche Wohnungstypologien),
- Bauen und Wohnen im Kontext Mobilität, Grün/ Klimaanpassung/Biodiversität/ landwirtschaftliche Nutzfläche

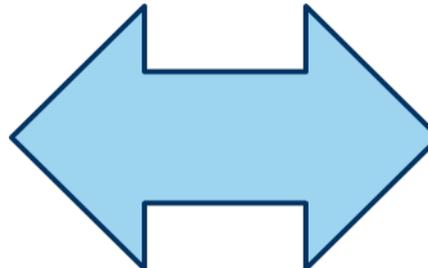
# Strategiebausteine Flächensparen

Mehr Suffizienz  
im Bereich  
Wohnen

Wirksame Begrenzung und  
Steuerung der  
Flächeninanspruchnahme



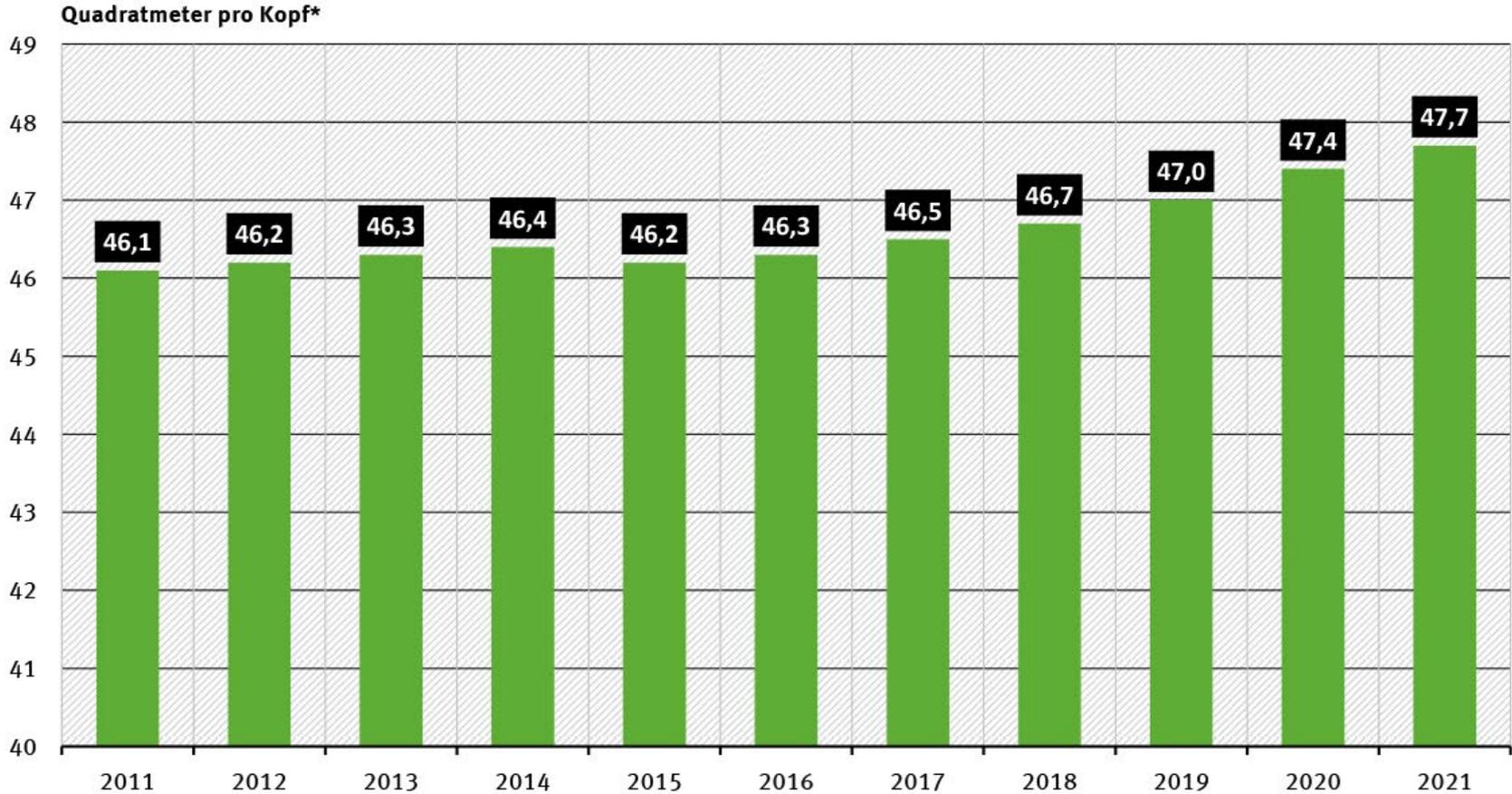
Erhöhung der Effizienz  
der Flächennutzung



Mobilisierung von  
Bauland und Gebäuden  
im Bestand

Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik, 2018

## Wohnfläche pro Kopf



\* auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung des Zensus 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt 2022, Gesellschaft und Umwelt, Wohnen, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html;jsessionid=07754F69C80D8B9A6E76968F52020548.live731> (24.11.2022)

- ▲ Positionspapier des Umweltbundesamtes und der Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau) mit Empfehlungen für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau
- ▲ Ergebnisse der BBSR-Baulandumfrage
- ▲ Deutschlandstudie 2019. Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen. Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden (TU Darmstadt, Eduard-Pestel-Institut u.a.)
- ▲ Bauen und Wohnen in der Krise, 2023 (Arbeitsgemeinschaft für zeitgenössisches Bauen e.V., Eduard-Pestel-Institut)
- ▲ Kurzgutachten und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen zu den Herausforderungen, Belastungen, Notwendigkeiten und Potenzialen für bezahlbaren Wohnraum, 2021 (Arbeitsgemeinschaft für zeitgenössisches Bauen e.V.).
- ▲ IW Report 28/2019: Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?
- ▲ Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive

## Visionen für bedarfsgerechten, flächensparenden und kostengünstigen Wohnungsbau 2030

- ▲ Wohnungsbau in den siedlungsstrukturellen Typen (Städte, Stadt-Umland, städtische Kreise, verstädterte Kreis, ländliche Kreise):
  - Wohnungsbedarf, Neubaubedarf, Qualitäten, städtebauliche Dichte,
  - Bezahlbarkeit, sozialer Wohnungsbau, seniorengerecht, ...)
- ▲ Suffizienz (Wohnflächenbedarf pro Kopf)
- ▲ Potenziale auf Innenbereichsflächen bzw. im Wohnungsbestand
- ▲ Begrenzt verfügbare Fläche
- ▲ Entwicklungspfade Wohnungsbau
- ▲ Wohnen und Flächenschutz im Kontext Grün- und Freiraumschutz/ Biodiversität, Klimaanpassung, Mobilität, Klimaschutz/ EE, Produktion von gesunden Nahrungsmitteln

## Meldungen vom 21.3.2023

- Angesichts der Wohnungsnot in deutschen Städten will Bauministerin Klara Geywitz mehr Menschen zum Umzug auf das Land bewegen. "In Deutschland gibt es schätzungsweise 1,7 Millionen leer stehende Wohnungen. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen befindet sich in ländlichen Regionen", sagte die SPD-Politikerin den Zeitungen der Funke Mediengruppe. "Wir wollen das Leben auf dem Land attraktiver machen." Gelingt das, würden sich mehr Menschen für ein Leben auf dem Land entscheiden und den Wohnungsmarkt in den Städten entlasten.
- Der Städte- und Gemeindebund hat angesichts der Wohnungsnot in den Metropolen dazu aufgerufen, Wohnungen auf dem Land zu nutzen. Es werde kaum beachtet, dass "über 1,3 Millionen marktfähige Wohnungen, insbesondere in ländlichen Regionen, leer stehen", sagte Hauptgeschäftsführer Gerd Landsberg der Funke Mediengruppe. Es wäre deshalb sinnvoll, diese Regionen mit guten Verkehrsverbindungen, etwa durch neue oder reaktivierte Bahnstrecken, besser zu erschließen, damit die Menschen dort gut und preiswert wohnen und leben können.

---

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!