

Innenentwicklungskonzept Heroldsbach 2020: Wege zur Innenentwicklung

Für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ist die Zusammenarbeit verschiedener Akteure notwendig. Um diese zu fördern, machen der Bund, der Freistaat Bayern und die Gemeinde Heroldsbach jeweils spezifische Angebote für unterschiedliche Zielgruppen.

Welche politischen Ziele gibt es?



Das deutsche Baugesetzbuch schreibt fest, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung stattfinden soll. Dennoch ist der Flächenverbrauch in den letzten Jahren kaum zurück gegangen. Vor allem in kleineren Städten und Gemeinden ist der Flächenverbrauch pro Person sehr hoch. Deshalb möchte der Freistaat mit der Flächensparoffensive Bayern die Neuinanspruchnahme von Flächen begrenzen.

Die Vorgehensweise ist politisch umstritten. Dennoch besteht weitestgehend Einigkeit darüber, dass die Umwidmung von Flächen im Außenbereich zu Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert werden und stattdessen der Fokus auf die Entwicklung und Belebung der innerörtlichen Flächen gelegt werden soll. Lebendige Ortskerne tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Sie zu erhalten und Leerstände generell, aber vor allem in den Ortsmitten zu vermeiden, ist daher ein wichtiges Ziel.

Mit der Flächensparoffensive Bayern wurde 2020 eine bayernweite Richtgröße festgelegt, die bis 2030 erreicht werden soll. Pro Tag sollen dann durchschnittlich nur noch 5 ha in neue Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt werden.



Bayernweiter Flächenverbrauch
2018: rund 10 ha pro Tag
Ziel 2030: 5 ha pro Tag

Um dieses Ziel zu erreichen, werden den bayerischen Kommunen verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen und Angebote gemacht. Ein Beispiel ist der kostenlose Folgekostenschätzer. Die Anwendung berechnet die Kosten, die durch Bau und Unterhalt von neuen Baugebieten auf die Kommune, die Eigentümer*innen und die Allgemeinheit zukommen. Einschließlich aller flankierenden Kosten wie technische und soziale Infrastruktur, Pflege von Grün- und Gemeinschaftsanlagen oder Abfallentsorgung.

Über die neue Förderinitiative „Innen statt Außen“ werden die Kommunen motiviert und mit Fördergeldern unterstützt, wenn Sie sich in der Innenentwicklung außergewöhnlich engagieren. Aber nicht nur die eigentliche Bebauung trägt dazu bei, sondern auch die Art der Bebauung. Kleinere Grundstücksgrößen oder ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern erhöhen die Siedlungsdichte und reduzieren somit den Baulandverbrauch.



Was passiert vor Ort? Maßnahmen in Heroldsbach

Den ersten Schritt in Richtung Innenentwicklung hat die Gemeinde Heroldsbach mit der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts getan. Mit der systematischen Erfassung von Potentialflächen hat die Gemeinde Heroldsbach eine Grundlage für ein aktives Flächenmanagement geschaffen.

Innenentwicklungspotentiale	Anzahl	Größe (in ha)
Baulücke	148	10,8
Leerstand	12	1,5
Geringfügig bebaut	99	13,9
Wohnen im Wandel	76	5,7
Hofstelle mit Restnutzung	6	1,3
Gesamt	341	33,1

Der Aufbau und die kontinuierliche Pflege einer Flächenmanagement-Datenbank vermittelt einen Überblick über vorhandene potentielle Entwicklungsflächen. Dadurch wird eine bedarfsorientierte Argumentation für oder gegen die Planung neuer Baugebiete ermöglicht.



Neben diesen organisatorischen Maßnahmen kann die Gemeinde Heroldsbach durch bau- und planungsrechtliche Instrumente die Innenentwicklung fördern. In neuen Bebauungsplänen können die heutigen Anforderungen an Wohnen mit höheren Baudichten festgesetzt werden und bestehende Bebauungspläne entsprechend angepasst werden.

Die Erkenntnisse aus den Erhebungen und Befragungen können die Grundlage für eine Vermarktungsplattform im Internet sein. Über Informationsveranstaltungen, eine Förderfibel, die alle Fördermöglichkeiten zusammenstellt, oder ein gezieltes Beratungsangebot können die wesentlichen Informationen an die Eigentümer*innen und Bauinteressierte weitergegeben werden.

Unabhängig von all diesen Möglichkeiten sind es die Eigentümer*innen selbst, die es in der Hand haben, ihre Grundstücke zu bebauen oder die Leerstände wieder mit Leben zu erfüllen.

Deshalb sollen nächste Woche Möglichkeiten für Eigentümer*innen vorgestellt werden, wie eine Aktivierung von Potentialflächen aussehen kann.