



FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Infomail 1
September 2020

Innenentwicklungslotsen im Gespräch

Sie gehen auf Grundstückseigentümer zu, helfen Bauplätze zu aktivieren und Leerstände zu beseitigen. Innenentwicklungslotsen trifft man in den Gemeindeverwaltungen oder beim Feuerwehrfest. Sie alle eint das Ziel in den Kommunen vorhandene Wohnbauflächenpotenziale zu nutzen und die Ortskerne damit lebendig zu halten. Damit helfen sie, Flächenverbrauch zu vermeiden. Marina Klein, Flächensparmanagerin bei der Regierung von Unterfranken, sprach mit zwei Innenentwicklungslotsinnen.

Frau Wirsching, Sie sind Innenentwicklungslotsin. Welche Bedeutung hat diese Aufgabe?

WIRSCHING Meine Erfahrung im Bauamt hat gezeigt, dass ein solcher Lotse immer stärker gefragt wird. Die Kommunen müssen Bauinteressenten viel stärker darin beraten, was gerade auch Innerorts möglich ist, wo wunderbare Potenziale „schlummern“. Es soll in Gesprächen aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten – auch finanzieller Art – geboten sind, um Leerstände bzw. Potenzialflächen zu aktivieren. So ein Beratungsgespräch kann schon mal eine Stunde und länger dauern. Es zeigt sich aber, dass diese Lotsenfunktion erstmal bei den Einwohnern sichtbar werden muss. Auch ist der Bürgermeister meist noch viel näher an seiner Gemeinde und erfährt frühzeitig, wo ein Leerstand oder Wegzug zu erwarten ist.

Nun hat sich der Landkreis Schweinfurt entschieden, dass die Innentwicklungslotsen in den Kommunen selbst benannt sein sollen. Worin sehen Sie bei dieser Organisationsform die größten Herausforderungen?

WIRSCHING Es gibt bislang keine zusätzlichen Ressourcen für das Projekt, es fehlt daher die Zeit für andere Projekte. So kann es vorkommen, dass die Aufgabe des Innenentwicklungslotsen auch mal in den Hintergrund rückt. Vorteile der kommunalen Anstellung sind vor

allem das vorhandene Hintergrundwissen und die enge Verzahnung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt und damit die kurzen Wege auch bei komplexen Fragestellungen.

Schwierig ist es, mit der Lotsenfunktion rechtzeitig einsetzen zu können. Ich habe den Eindruck, dass die Innenentwicklungslotsen noch zu wenig bekannt sind, sowohl in den Verwaltungen als auch in den Gemeinderäten oder in der Öffentlichkeit.

Es bräuchte also eine Imagekampagne für Innenentwicklungslotsen.

Sehen Sie das ähnlich, Frau Sippach? Die Stadt Bischofsheim bzw. die Kreuzbergallianz hat ja eher ehrenamtliche Wege in Richtung Innenentwicklungslotsen eingeschlagen.

SIPPACH Ja. Entscheidend ist, dass der Lotse „sichtbar“ wird und vor Ort vernetzt ist. Werden die Innenentwicklungslotsen bekannter, dann trauen sich die Leute auch Kontakt aufzunehmen. Gerade sensible Themen wie Tod oder Scheidung und damit freiwerdender Wohnraum mag man – wenn man sich nicht näher kennt – als Verwaltungsmitarbeiter gegenüber dem Bürger auch nicht ansprechen. Da ist es gut, zu wissen: Hier ist jemand, den ich als Eigentümer ganz unverbindlich um Rat fragen kann. Oder auch umgekehrt: So können Innenentwicklungslotsen eben auch ganz



Hand in Hand für die Innenentwicklung – das Poppenhäuser Rathaus als Türöffner:
1. Bürgermeister Ludwig Nätscher und Innenentwicklungslotsin Katharina Wirsching.



Am Anfang steht der Plan:
1. Bürgermeister Ludwig Nätscher und Innenentwicklungslotsin Katharina Wirsching beraten Bauinteressierte in der Gemeinde Poppenhausen.

unverbindlich bei Gemeindefesten Eigentümer ansprechen. In der Allianz haben wir versucht uns den unterschiedlichen Zielgruppen über Rollenspiele zu nähern.

Rollenspiele?

Innenentwicklungslotsen „lernen“ dabei, mit unterschiedlichen Fallkonstellationen umzugehen? Wie ist das praktisch vorstellbar?

SIPPACH Beispielsweise wird die Ansprache von Eigentümern, um deren Verkaufsbereitschaft zu wecken oder von Bauwilligen, deren Bauwunsch auf eine Bestandsimmobilie umgelenkt werden soll, nachgespielt. Dazu werden zunächst gemeinsam mögliche Argumente aber auch Gegenargumente, auf die reagiert werden muss, zusammengetragen. Schließlich werden in Gruppen verschiedene vorbereitete Fälle mit konkreter Rollenverteilung durchgespielt. Die Argumentationshilfen werden also gleich einem Praxistest unterworfen. In jeder Gruppe gibt es einen „Beobachter“, der den Ablauf im Anschluss dem gesamten Teilnehmerkreis schildert. Dabei besteht die Gelegenheit zu besprechen was gut und was schlecht gelaufen ist. Die „Spieler“ berichten, wie sie

sich in der Situation gefühlt haben. Den Lotsen werden „Arbeitsordner“ zur Verfügung gestellt, die alle wichtigen Informationen enthalten wie die Argumentationshilfen, Kontaktdaten der Ansprechpartner in den Verwaltungen, Liste mit möglichen Förderungen usw.

Welche weitere Unterstützung können Sie als Innenentwicklungslotse anbieten?

SIPPACH Die Innenentwicklung ist eine Daueraufgabe und erfordert Durchhaltevermögen. Mit der Zeit wurden in der Kreuzbergallianz verschiedene Bausteine entwickelt:

Nutzung einer landkreisweiten Immobilienbörse, Ausgabe von Beratungsgutscheinen, kommunale Förderprogramme, jährlicher Sanierungspreis, Informationsveranstaltungen, persönliche Ansprache von Eigentümern und Bauwilligen. Die vielfältigen Angebote sind der Öffentlichkeit jedoch oft nicht bekannt, da sich viele erst bei persönlicher Betroffenheit dafür interessieren. Damit die verschiedenen Angebote zum entscheidenden Zeitpunkt zum Einsatz kommen können, wird der Innenentwicklungslotse aktiv.

Innenentwicklungslotsen: Organisation & Fördermöglichkeiten

Innenentwicklungslotsen können hauptamtlich in Gemeinden, zum Beispiel in den Bauverwaltungen, tätig sein. Auch Manager interkommunaler Allianzen können diese Lotsenfunktion übernehmen. In kleinen Gemeinden ist der Bürgermeister selbst gleichzeitig Innenentwicklungslotse. Denn er weiß am besten über die örtliche Eigentümerstruktur Bescheid. Ehrenamtliche Innenentwicklungslotsen sind engagierte Akteure in den Ortsteilen, zum Beispiel als Mitglied des Sportvereins oder der Dorffestgemeinschaft. Gerade die Verknüpfung von Haupt- und Ehrenamt zeigt sich erfolgsversprechend.

Fördermöglichkeiten bestehen u.a. über die Ländliche Entwicklung im Rahmen von integrierten Ländlichen Entwicklungsmaßnahmen – auch in Kombination mit der Städtebauförderung.

Innenentwicklungslotsen im Schweinfurter Land

Das Regionalmanagement des Landkreises hatte die Idee der Innenentwicklungslotsen im Jahr 2011 ins Leben gerufen. Mittlerweile sind in allen Gemeinden in den Verwaltungen Innenentwicklungslotsen benannt. Katharina Wirsching ist Innenentwicklungslotsin in der knapp 4.400 Einwohner zählenden Gemeinde Poppenhausen. Der Gemeinde wird ein Bevölkerungswachstum von + 1,8 % bis 2031 vorausgesagt. Gerade deshalb ist es wichtig, die Innenentwicklung im Blick zu haben.

Innenentwicklungslotsen in der Kreuzbergallianz

Die Kreuzbergallianz ist ein interkommunaler Zusammenschluss der vier Kommunen Stadt Bischofsheim i.d.Rhön, Markt Oberelsbach, Gemeinde Sandberg und Gemeinde Schöna u.a.d.Brend im Norden Unterfrankens. Den Mitgliedskommunen wird teilweise Bevölkerungsverlust von – 8,2 % bis zu – 14,6 % bis zum Jahr 2031 vorausgesagt. Kernthema der Allianz ist die Innenentwicklung. Dabei setzt sie neben Beratungsgutscheinen und einer landkreisweiten Immobilienbörse auf 13 ehrenamtliche Innenentwicklungslotsen. Diese sind in den Gemeinden und Ortsteilen sehr gut vernetzt. Das Allianzmanagement bzw. die Geschäftsstellenleiterin der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön, Ulla Sippach, hat die Koordination inne.



Ulla Sippach und 1. Bürgermeister Georg Seiffert vor einem seit kurzem leerstehenden Anwesen mit großem Entwicklungspotential (links) neben einem sanierten Objekt. Der Innenentwicklungslotse hat schon Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen, erste Ideen für eine künftige Nutzung und einen möglichen Investor existieren bereits.



Allererster Treff der Innenentwicklungslotsen der Kreuzbergallianz mit Erstem Bürgermeister Georg Seiffert, Stadt Bischofsheim i.d.Rhön, und Geschäftsstellenleiterin Ulla Sippach (unten Links).

WIRSCHING Das kann ich nur bestätigen. Darüber hinaus sind wir Innenentwicklungslotsen im Schweinfurter Land sehr stark über das

Regionalmanagement des Landkreises vernetzt. Das Regionalmanagement bietet uns auch Unterstützung in unterschiedlichsten Fragestellungen. Zudem gibt es einen sehr guten, ungezwungenen Austausch unter „Bauamtskollegen“. Dieser ist zum Erfahrungsaustausch sehr wertvoll und erleichtert die Abstimmung zu bestimmten Vorgehensweisen.



► „Wer im Ortskern bauen möchte, braucht Unterstützung. Als nachfragestarke Gemeinde können wir nicht alle Interessenten mit Angeboten im Ortskern bedienen. Es braucht die gesunde Mischung einer starken Innenentwicklung und einer bedarfsgerechten, nachhaltigen Entwicklung an den Gemeinderändern. Wir stehen für ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von ca. 3 zu 1. Dass die Innenentwicklungslotsen in der Gemeinde in erster Linie Sachgebietsleiterin der Bauverwaltung ist, hat den Vorteil der kurzen Wege, von der Beratung bis zur Genehmigung.“

► Ludwig Nätscher
Erster Bürgermeister der Gemeinde Poppenhausen

Welches gute Beispiel würden Sie uns abschließend mit auf den Weg geben, um Kommunen und Bürger zu motivieren, sich dem Thema „Innenentwicklungslotsen“ zu nähern?

SIPPACH Ich möchte das nicht an einem einzigen Fall festmachen. Durch die Schulung der Innenentwicklungslotsen konnten wir das Thema Innenentwicklung erstmals Bürgerinnen und Bürgern intensiv näherbringen, die im Dorfleben vernetzt sind. Die Innenentwicklungslotsen sind als „neutrale“ Multiplikatoren tätig, da sie eben nicht als Verwaltungsmitarbeiter oder Stadtratsmitglied in der



- ▶ „Für Kommunen ist es eine Herausforderung, Leerstände und Baulücken in den Innenorten zu vermeiden und die Ortskerne am Leben zu erhalten. Förderprogramme können Anreize schaffen. Wesentlich ist jedoch der persönliche Kontakt zu Eigentümern und Interessenten sowie die gezielte Beratung. Hier sind wir dankbar für unsere Bürger, die sich als ehrenamtliche Innenentwicklungslotsen engagieren. So haben wir die Chance, frühzeitig über Leerstände informiert zu werden und vermitteln zu können.“
- ▶ Georg Seiffert,
Erster Bürgermeister
der Stadt Bischofsheim i.d.Rhön

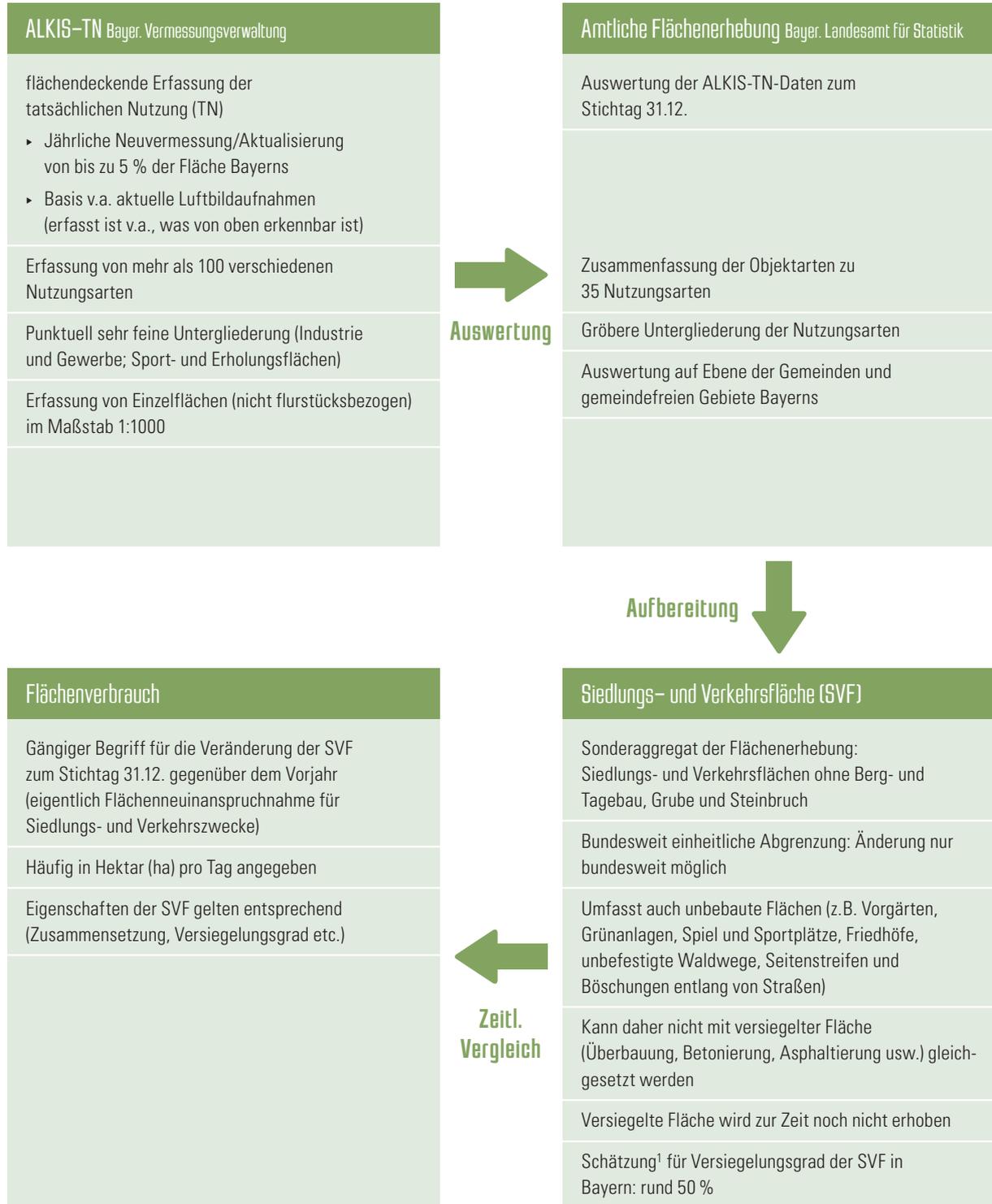
Öffentlichkeit auftreten. Die ehrenamtlichen Lotsen leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Sensibilisierung der gesamten Bevölkerung.

WIRSCHING Auch mir fällt es schwer, dies an einem einzelnen Projekt festzumachen, denn Innenentwicklung geht uns alle an! Mit den Eigentümern bzw. Bauwilligen ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu finden, ist ein wichtiger Aspekt für uns Innenentwicklungslotsen, um zu zeigen, dass etwas Tolles entstehen kann. Wenn sowohl private Bauwillige als auch die Kommune hierzu beitragen, Projekte im Ortskern zu gestalten und umzusetzen, wird ein Ort gestärkt und das Interesse bzw. die Attraktivität steigt.

Flächenverbrauch in Bayern

Ermittlung, Begriffsdefinitionen und Abgrenzungen

► Ermittlung des jährlichen Flächenverbrauchs





» Grenzen der Flächenerhebung der amtlichen Statistik

(Nutzungs-)Art der Fläche	Erfassung in ALKIS-TN	Auswertung in Flächenerhebung des LfStat
> 100 Nutzungsarten in ALKIS-TN ²	✓	—
35 Nutzungsarten der Flächenerhebung	✓	✓
Freiflächen Photovoltaikanlagen	✓	—
Radwege	— (aber grundsätzlich vorgesehen)	—
Versiegelte Fläche	—	—
Ausgleichsflächen (s.u.)	—	—

Einen guten Überblick über die Potentiale und Grenzen der Ergebnisse aus der Flächenerhebung bietet der gleichnamige Artikel in der Zeitschrift „Bayern in Zahlen“ des Landesamts für Statistik, Ausgabe 07/2020.³

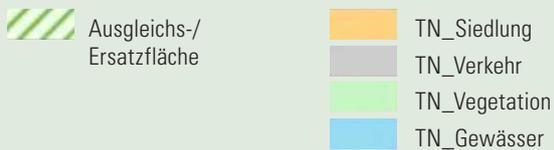
Aufgrund der systembedingten Grenzen der Flächenerhebung sieht die Staatsregierung ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung des Flächenmonitorings vor:

» Erfassung der planerischen Flächeninanspruchnahme

- ▶ Die planerische Flächeninanspruchnahme (vgl. Glossar) wird bisher nicht flächendeckend erhoben. Nur hierauf aber können Landes- und kommunale Planung Einfluss nehmen.
- ▶ Eine Maßnahme der bayerischen Landesentwicklung ist die Erfassung der planerischen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke ab August 2020.
- ▶ Erfasst wird die Fläche aller neu in Kraft tretenden Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB, die nicht bereits baulichen oder planerischen Bestand überplanen.
- ▶ Erfassung differenziert einzelne Sondernutzungen, z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlagen
- ▶ In Planung: Erfassung der planerischen Flächeninanspruchnahme für Verkehrszwecke und Verbesserung des Flächenmonitorings.



Lage von Ausgleichs- und Ersatzflächen und Versiegelungsgrad der SVF. Beispiel Parsdorf/Neufarn (Landkreis Ebersberg)



©Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayer. LfU

►► Sonderfall Ausgleichs- und Ersatzflächen

- ▶ Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zentral erfasst.
- ▶ „Ausgleichsfläche“ und „Ersatzfläche“ sind keine Nutzungsarten, somit sind diese Flächen in ALKIS-TN nicht als solche, sondern gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung erfasst.
- ▶ Sie können in der Siedlungs- und Verkehrsfläche enthalten sein (z.B. wenn sie als Grünanlagen oder Sportplätze genutzt werden).
- ▶ Sie sind in der Regel aber unter „Vegetation“ erfasst (z.B. Landwirtschaft, Wald, Gehölz) – nicht als Siedlungs- und Verkehrsfläche.
- ▶ Auch innerorts werden Vegetationsflächen und Gewässer erfasst (siehe Abb. auf S. 8). Wenn eine Ausgleichs- oder Ersatzfläche also im Ortsgebiet liegt, zählt sie nicht zwangsläufig in der Flächenerhebung zur Siedlungs- und Verkehrsfläche.

►► Glossar

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem
TN	Tatsächliche Nutzung (beschreibt eine Eigenschaft einer Bodenfläche; Kategorisierung anhand eines Katalogs)
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SVF)	Sonderaggregat der amtlichen Flächenstatistik: Nutzungsartenbereiche „Siedlung“ und „Verkehr“ abzüglich der Positionen „Bergbau“ und „Tagebau, Grube, Steinbruch“
Flächenverbrauch	Eigentlich: Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke: Veränderung der SVF innerhalb eines Jahres
Versiegelte Fläche	Natürlicher Boden, der durch Bauwerke des Menschen luft- und wasserdicht abgedeckt wird, sodass kein Niederschlag mehr eindringen kann. Bebaute, betonierte, asphaltierte, gepflasterte oder anderweitig befestigte Flächen (auch stark verdichtete Böden) zählen zur versiegelten Fläche.
Ausgleichs- und Ersatzflächen	Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Flächen, auf denen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft durch Baumaßnahmen auszugleichen.
Planerische Flächenanspruchnahme	Flächen, die z.B. durch Bauleitplanung oder Planfeststellungsverfahren Baurecht erhalten und damit die Grundlage für den zukünftigen Flächenverbrauch darstellen.

1 Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (2017): Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung in Bayern 2015 und Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Umweltökonomische Gesamtrechnungen der Länder, Indikatoren und Kennzahlen. Tabellenband, Ausgabe 2019
 2 Vgl. Kapitel 11 im ALKIS- Objektartenkatalog Bayern
 3 Vgl. "Bayern in Zahlen", Ausgabe 07/2020, ab S. 402

Herausgeber



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
Prinzregentenstraße 28 - 80538 München - Postanschrift 80525 München
Tel. 089 2162-0 - Fax 089 2162-2760
info@stmwi.bayern.de - www.stmwi.bayern.de
Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Inhaltliche Zusammenstellung:
StMWi - Abteilung Landesentwicklung - Referat Raumordnung und Fachplanung

Stand: September 2020

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
www.stmwi.bayern.de