

Fachtagung Mainz 7. Juli 2023:
„Kommunaler Boden- und Flächenschutz im Klimawandel“

Thema:
Bauliche Innentwicklung versus
Außenentwicklung – Theorie und Praxis

Referent: Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler

* Georgian Technical University - Tbilisi

Inhalt:

- Allgemeine Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit
- Trends und Prognosen für die Siedlungsentwicklung
- Modellprojekt Martinshöhe

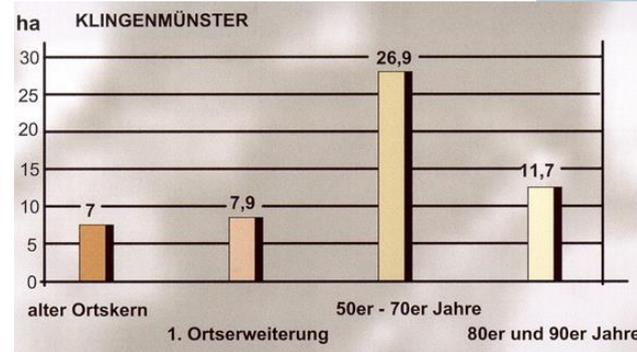


**Insbesondere ständige Ausweisung neuer Wohn-
Gewerbegebiete mit Suburbanisierungsprozessen
bestimmt(e) die letzten Dekaden wesentlich die
Siedlungsentwicklung**



Zeitliche Einordnung der Flächen

-  Kloster als Keimzelle der Ortsentstehung
-  Historischer Ortskern
-  Lineare Ortserweiterungen im 19. und frühen 20. Jahrhundert
-  Neubaugebiete der 50er bis 70er Jahre
-  Neubaugebiete der 80er und 90er Jahre



Flächenwachstum durch Entwicklung
neuer EFH-Gebiete

Beispiel:

Die Gemeinde Klingenmünster vergrößert
in 70 Jahren ihre Siedlungsfläche auf das

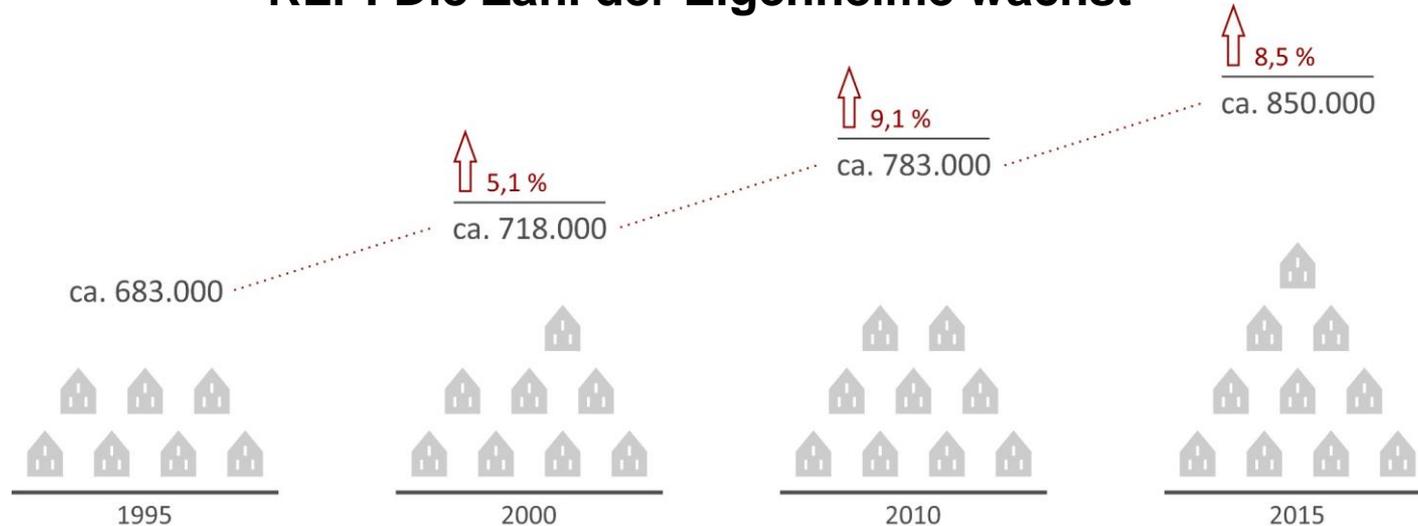
3-fache

1950: 2.760 EW

1970: 2.853 EW

2021: 2.317 EW

RLP: Die Zahl der Eigenheime wächst



Insgesamt stieg die Zahl der Eigenheime von 683 Tsd. im Jahr 1995 auf 850 Tsd. im Jahr 2015 (+ 24,5 %) und **879 Tsd.** im Jahr 2022 (+ 28,7 %),
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person Jahr 2022: **54,6 qm**

Wachstum in Städten: Beispiel Stadt Mainz von 2000 – 2021



Indikator	Jahr - 2000	Jahr - 2021	Veränderung in %
Bevölkerung	182.870	217.556	+ 19,0 %
Wohngebäude	28.238	31.923	+ 13,1 %
Wohnungen	95.548	115.120	+ 19,4 %

→ Die Schaffung von neuem Wohnraum kann den Gesamtbedarf (= Neubedarf, Nachholbedarf) nicht decken!

→ Verknappung des Angebotes – Wohnungsnot, Stagnation von Belegungsdichten !

Dimensionen in RLP von 2000 – 2020*: Entwicklung von SV-Fläche – Wohngebäuden – Ein-Zweifamilienhäusern

Jahr	Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha	Wohngebäude	Davon Ein-Zweifamilienhäuser
2000	266.043	1.045.648	932.573
2020	291.950	1.200.207	1.063.848
Entwicklung	+ 25.907 (+ 9,7 %) (= SV-Fläche der Städte: Mainz, Ludwigshafen, Speyer, Idar-Oberstein und Pirmasens) Entspricht 3,5 ha/Tag	+ 154.559 (+ 14,8 %) (= alle Wohngebäude in den Landkreisen Birkenfeld, Cochem-Zell, Kusel, Pirmasens und Bernkastel-Wittlich)	+ 131.275 (+ 14,1 %) (= alle EFH/ZFH in den Landkreisen Birkenfeld, Cochem-Zell, Kusel, Pirmasens und Bernkastel-Wittlich)

Zum Vergleich:

Innerhalb dieses Zeitraums stieg die Bevölkerung um **66.570 EW (+ 1,6 %)**, wobei die EW im Zeitraum **2000 - 2011 um 44.000 EW sank**,
Prognose 2020 - 2040: + 70 000 EW (4.170 000 EW)

* Quelle: Stat. Landesamt RLP, statistische Berichte, Zeitreihen Land RLP, 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Rekord-Zuwanderung nach Rheinland-Pfalz

Im vergangenen Jahr sind so viele Menschen wie noch nie seit Beginn der Aufzeichnungen nach Rheinland-Pfalz gezogen. In der Pfalz gab es besonders viele Zuzüge in den Städten Ludwigshafen und Kaiserslautern.

BAD EMS. Mehr und mehr Menschen wollen nach Rheinland-Pfalz. Nicht nur Flüchtlinge, sondern auch Leute aus den angrenzenden Bundesländern ziehen hierher. Insgesamt kamen 2022 alles in allem rund 198.200 Menschen nach Rheinland-Pfalz, wie das Statistische Landesamt am Dienstag in Bad Ems mitteilte. Das seien mehr als jemals zuvor seit Beginn der Aufzeichnung dieser Wanderungsbewegung Ende der 1940er Jahre.

Die meisten Menschen zogen aus dem Ausland ins Bundesland, darunter fast 50.000 schutzsuchende Ukrainer. Aus anderen Regionen Deutschlands wanderten rund 71.700 Menschen nach Rheinland-Pfalz. Aus allen angrenzenden Bundesländern – Hessen, Baden-Württemberg, Saarland und Nordrhein-Westfalen – zogen mehr Menschen nach Rheinland-Pfalz als umgekehrt. Unter Berücksichtigung von Geburten und Sterbefällen wuchs die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz wegen des starken Zuzugs 2022 auf rund 4,16 Millionen Menschen.

In sämtlichen kreisfreien Städten und Landkreisen gab es einen positiven Wanderungssaldo, das heißt die Anzahl der Zuzüge lag höher als die

der Fortzüge. Besonders hoch war bei den Wanderungen über die Kreisgrenzen in der Pfalz der Saldo in Kaiserslautern mit 2328 und in Ludwigshafen mit 2263 Personen. Bei den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz lag er nur in der Stadt Mainz noch höher. Den höchsten



Eine große Rolle bei der Zuwanderung spielen Schutzsuchende aus der Ukraine.

FOTO: DPA

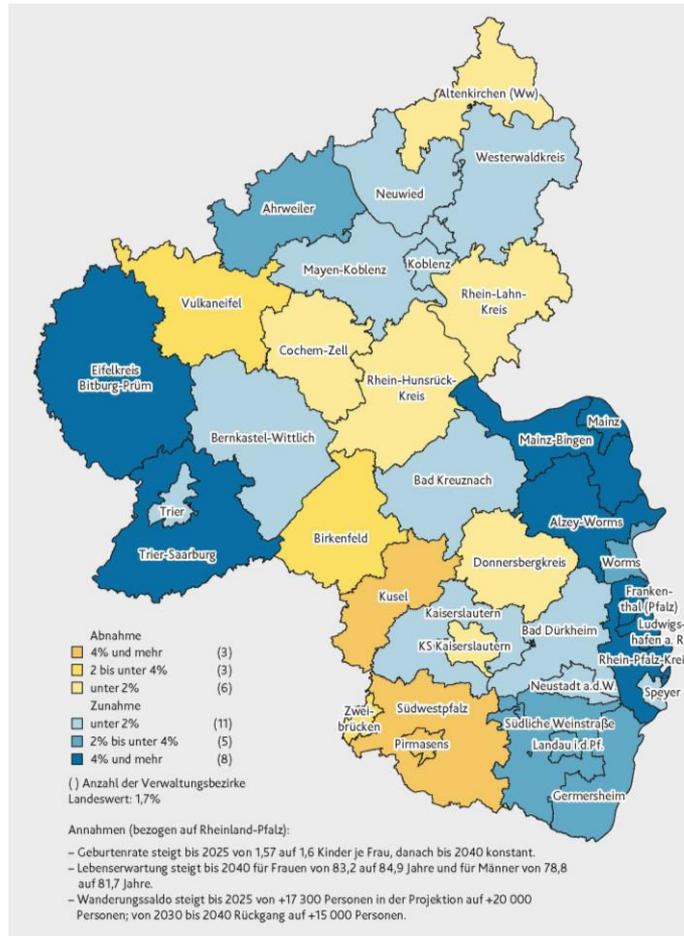
Wanderungssaldo unter den Pfälzer Landkreisen verzeichneten die Kreise Bad Dürkheim, Kusel und Südliche Weinstraße.

In Deutschland sind derweil im vergangenen Jahr rund 168.500 Menschen eingebürgert worden. Das waren 28 Prozent mehr als im Vorjahr, teilte das Statistische Bundesamt in Wiesbaden auf der Grundlage vorläufiger Ergebnisse mit. Seit 2002 seien innerhalb eines Jahres nicht mehr so viele Einbürgerungen registriert worden.

Syrer machten 2022 mit einem Anteil von 29 Prozent die größte Gruppe der Eingebürgerten aus. Insgesamt wurden 48.300 syrische Staatsangehörige eingebürgert, dies waren mehr als doppelt so viele wie 2021. Sie waren im Schnitt 24,8 Jahre alt und zu zwei Dritteln männlich. Bei Syrern gab es auch den mit Abstand deutlichsten Anstieg bei Einbürgerungen, gefolgt von ukrainischen, irakischen und türkischen Staatsangehörigen. Zu den Voraussetzungen für die Einbürgerung zählen unter anderem ausreichende Sprachkenntnisse, ein gesicherter Lebensunterhalt und in der Regel eine Mindestaufenthaltsdauer von acht Jahren. |l/s/ebj/epd



Deutliche Zunahme
von
Wachstumsregionen
gegenüber der
5. Bevölkerungs-
Vorausberechnung



Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung RLP (2022) mit Bezugsjahr 2020, Stat. Landesamt RLP

Rheinland – Pfalz

Bevölkerungsprognose 2020 – 2040

- Noch EW Verluste in Teilräumen, insbes. **Ländliche Räume (z.T. > 4 %)**
- Trend zur **Reurbanisierung und Zentrenbildung (Metropolregionen)**
- **Verschiebung Altersstruktur (Basis 2017)**
(+ 42 % > 65 Jahre, - 17 % 20-60 Jahre, - 13 % < 20 Jahre)

→ **Veränderte Nachfrage bei Wohnformen (kleinere, seniorengeeignete Wohnungen)**

→ **Anpassung Wohnungsbestand**

→ **Bedarf an neuem Wohnraum vor allem in den Wachstumsräumen (Neubedarf – Nachholbedarf)**

→ **Verstärkt Verwertung von Innenreserven (Wachstums- und Schrumpfräumen)**

→ **Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Neubautentwicklung**

→ **Veränderte Nachfrage nach Daseinsfunktionen (u.a. Grundversorgung, soziale, kulturelle, mediz. Infrastruktur ...)**

... Unterbelegung und Überalterung in EFH/ZFH nimmt zu ..



Eine Person (84 J.)
auf
350 m² Wohnfläche und
5.500 m² Grundstück



Eine Person (> 85 J.)
auf
130 m² Wohnfläche und
700 m² Grundstück

Insbesondere in ländlichen Regionen ist die Belegungsdichte zwischen 2000 und 2020 um bis zu **0,6 Pers./WE** zurückgegangen !

Klischee-Bild vom Wohnen im Eigenheim ?

Im (älteren) EFH-Gebiet:
Allgemeines Wunschbild



Im alten Ortskern:
Selektives Individualbild



Modellvorhaben

„Kommune der Zukunft:

Martinshöhe – Innen vor Außen in der Praxis einer Ortsgemeinde

Durchgeführt von 2015 – 2017: Gefördert vom Innenministerium RLP



Zentrale Fragen

Wie kann Innenentwicklung durch umfassende, professionelle Unterstützung in der Praxis funktionieren?

Welche Erkenntnisse des Modellprojektes lassen sich verallgemeinern bzw. auf andere Kommunen übertragen?

Was kann Land/Politik (zusätzlich) leisten, um Praxismaßnahmen der Innenentwicklung zu stärken / fördern ?



Landkreis
Kaiserslautern

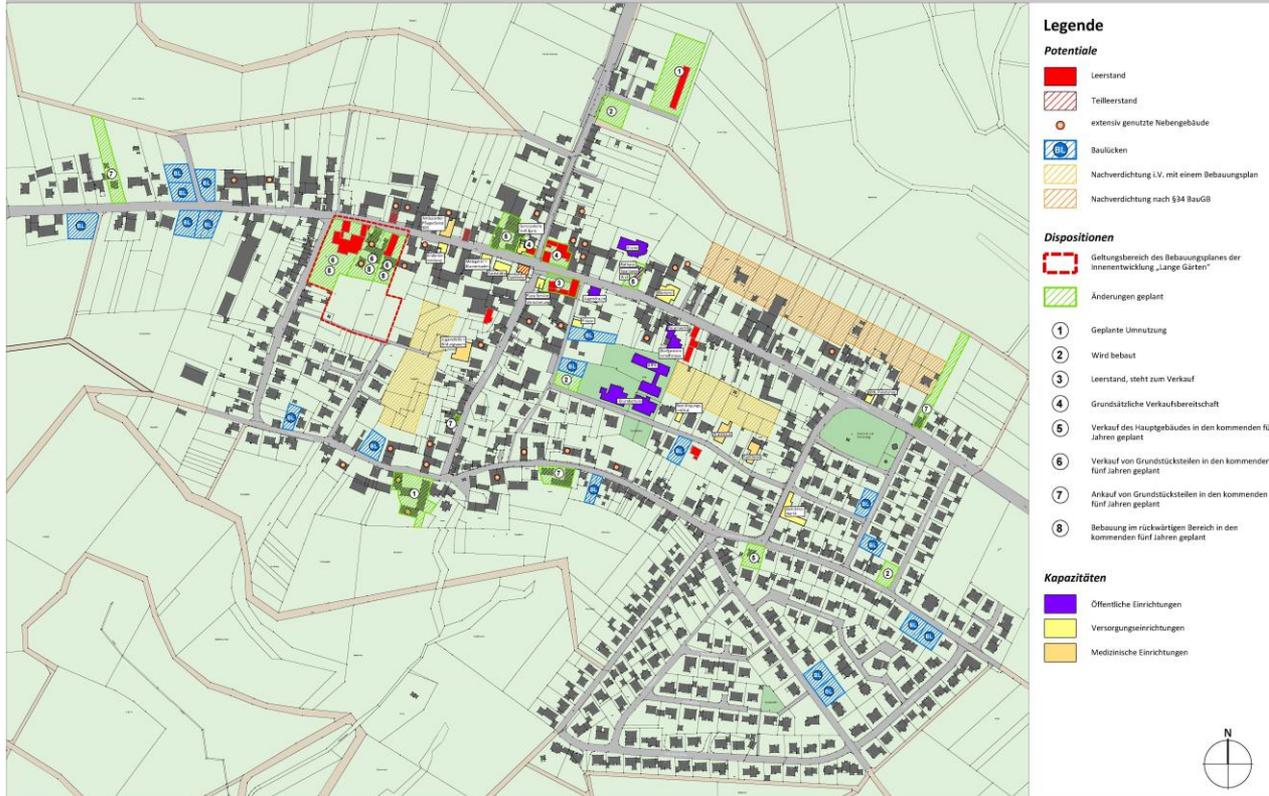
Verbandsgemeinde
Bruchmühlbach -
Miesau

Martinshöhe



Einheit	EW-Entwicklung		EW-Prognosen Statistisches LA 4. und 6. Bevölkerungsvor- ausberechnung		Differenz 4. zu 6. Prognose
	Jahr 2000	Jahr 2021	Jahr 2040	Jahr 2040	
VG Bruchmühlbach- Miesau	10.969	10.446 (-523/- 4,8 %)	9.656 (-790/- 7,6 %)	10.562 (+ 116/+ 1,1 %)	+ 906
Gemeinde Martinshöhe	1.837	1.475 (-362/- 19,7 %)	1.300 ??	1.400 ??	

Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe
Plan 06: Kapazitäten-Potentiale-Dispositionen



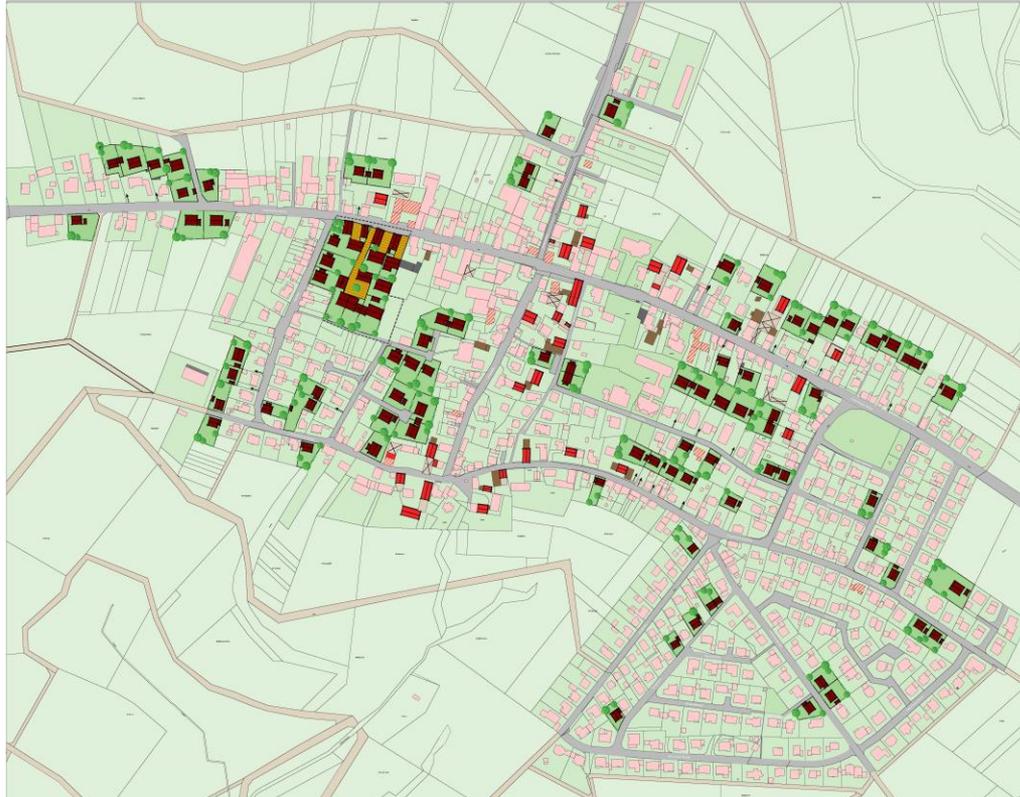
Auswertung –
Systematisierung der Daten
über Gebäude-
Freilächennutzung

→ Baupotentiale
(Theorie)

→ Dispositionen
(Praxisrahmen)

→ Kapazitäten
(Funktions- Angebotsrahmen)

Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe
Plan 07: Gesamtpotential bauliche Innenentwicklung



Legende

Gebäudenutzung

-  Nutzung von leerstehenden/ extensiv genutzten Scheunen insbesondere für Wohnen durch Teilabriss/ Neubau/ Umnutzung
-  Abriss oder Reduzierung von Bauvolumen von leerstehenden/ extensiv genutzten Scheunen zur Verbesserung der Freiraumqualität
-  Aktivierung/ Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung/ Umbau

Nachverdichtungspotential:

- ca. 83 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch bauliche Innenentwicklung in Form von
 - klassischen Baulücken
 - Bebauung 2. Reihe
 - Bodenordnung

Bestandspotential:

- ca. 25 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch Teilabriss/ Neubau/ Umnutzung von extensiv genutzten Scheunen bzw. Nebengebäuden
- ca. 12 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch die Aktivierung/ Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung/ Umbau



Konzepte: Visualisierung des Potentials der baulichen Innenentwicklung



Nachverdichtungspotential:

ca. 83 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch bauliche Innenentwicklung in Form von

- klassischen Baulücken
- Bebauung 2. Reihe
- Bodenordnung

Bestandspotential:

- ca. 25 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch Teilabriss/ Neubau/ Umnutzung von extensiv genutzten Scheunen bzw. Nebengebäuden
- ca. 12 neue Einfamilienhäuser könnten entstehen durch die Aktivierung/ Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch Sanierung/ Umbau

Öffentlichkeitsarbeit

Pressemitteilungen, Informationen über Internetseite, Plakatwerbung

Fragebogenaktionen

Informationsveranstaltungen

Einrichtung eines Projektbüros mit regelmäßigen Sprechzeiten

Beratungsgespräche (auch außerhalb der Sprechzeiten)

Veranstaltungen und Aktionen zu Themen der Innenentwicklung

Informationsveranstaltungen



**TECHNISCHE UNIVERSITÄT
KAISERSLAUTERN**

Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe

Auftaktveranstaltung
Am: Dienstag 03. März 2015 Ab: 19:00h
Im: Dorfgemeinschaftshaus
Zweibrücker Straße 26 | Martinshöhe
Ablauf | Infos | Ziele zum Projekt

Ortsgemeinde Martinshöhe
VG Bruchmühlbach-Miesau

LE Fachgebiet
Landschafts- & Freizeitanalyse
Fahndorfer Str. 10 | 67063 Kaiserslautern

Rheinland-Pfalz
Ministerium für
Raumordnung, Landesentwicklung
und Verkehr



Projektbüro

Beratungs- und Informations-
möglichkeiten für ALLE zu
regelmäßigen Sprechzeiten
(jeden Dienstag von 16 – 20 Uhr)

Termine konnten jedoch auch
außerhalb des Projektbüros
vereinbart werden



Aktionen I

Kinder- und Jugendworkshop

Tag der Vereine

Exkursion zur VG Wallmerod

Neujahrsempfang

Infoveranstaltung „Bauen im Bestand“

Infoveranstaltung „Dorferneuerung“

Infoveranstaltungen der Energieagentur

Energiewerkstatt mit Grundschulern



Aktionen II

- Gesprächsrunde Gewerbe
- Workshop „Ortsimage“
- Infoveranstaltung „Baukultur“
- Architekturwerkstatt
- Infoveranstaltung WohnPunkt RLP
- Arbeitsgespräch „Beschilderungssystem“



wo drückt der Schuh?

Fakten:

viele leerstehende Gebäude und Wohnungen

viele freie Grundstücke

viel Potential

junge Leute aus Martinshöhe

- suchen Baugrundstücke
- suchen Häuser
- suchen Wohnungen
- suchen Heimat

Dorfentwicklung...

.....bedeutet ZUKUNFT für
Martinshöhe

Nähere Informationen erhalten Sie bei der
Ortsbürgermeisterin Barbara Schommer
unter Tel. 06372/61304 + 0151/17262995 email:
obm.schommer@martinshoche.de

Bauleitplanung: Politischer Konsens keine neue Bauflächen zu entwickeln

was wollen wir erreichen?

- das unsere Jugend im Dorf bleibt
- das unser Dorf weiterlebt
- das unser Dorf attraktiv bleibt
- das unsere Infrastruktur erhalten bleibt
et sich weiterentwickelt
- das unsere Einmaligkeit erhalten bleibt
- das wir Anziehungspunkt für umliegende Dörfer bleiben

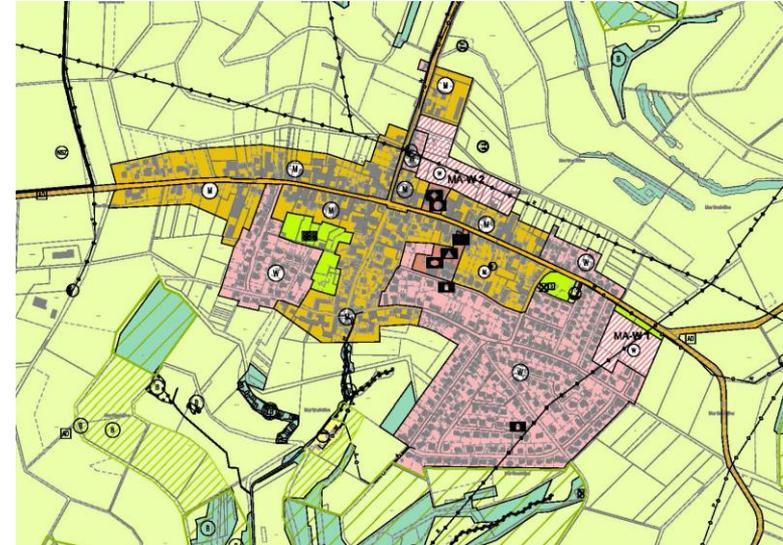
damit das so bleibt, müssen wir alle was tun!

Dorfentwicklung...

.....bedeutet ZUKUNFT für Martinshöhe

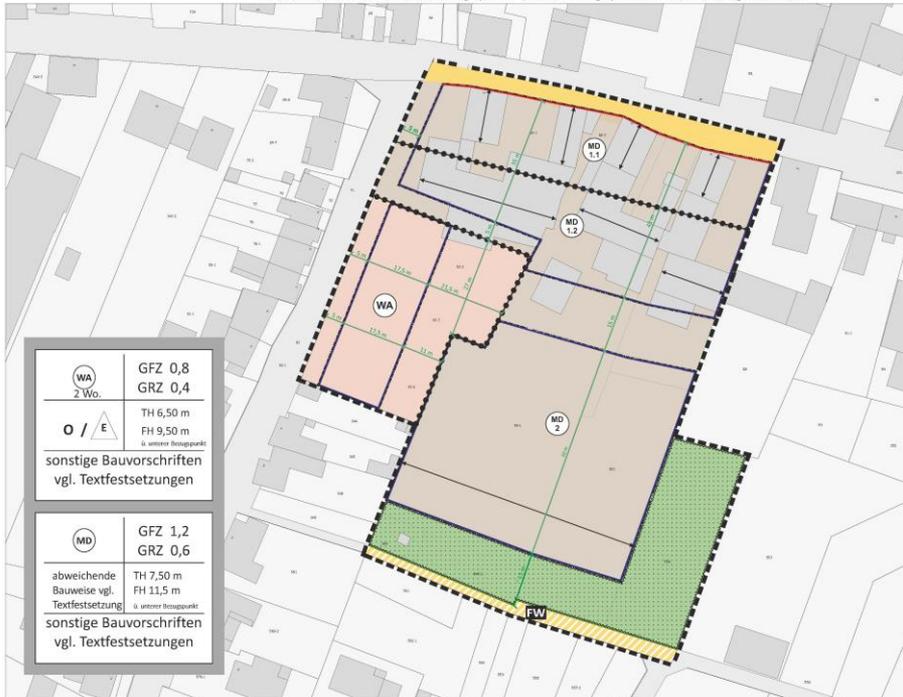
Nähere Informationen erhalten Sie bei der Ortsbürgermeisterin
Barbara Schommer unter Tel. 06372/61304 + 0151/17262995
email: obm.schommer@martinshoche.de

Dieser Plan wurde entwickelt von Bürgerinnen
und Bürgern der Gemeinde Martinshöhe
(Arbeitsgruppe Ortsentwicklung)



Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe

Plan: Modellhafter Bebauungsplan | Bebauungsplanentwurf „Lange Gärten“



**Innerörtliche Baupotentiale
müssen vorhanden oder
geschaffen werden**

Gemeinde Martinshöhe

Anlage zur Klarstellungssatzung (§34 Abs.4 Nr.1 BauGB) für den Ortsteil Martinshöhe ohne Ortsteil Schernau



Legende

-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB) zum Außenbereich (§35 BauGB)
-  Bebauungsplanbereich (Baurecht nach §30 BauGB)
-  Bebauungsplan Südlich des Wasserturms 1963 Rechtskraft
-  Bebauungsplan Seiters I 1992 Rechtskraft 1999 Änderung
-  Bebauungsplan Seiters II 1999 Rechtskraft
-  Bebauungsplan Lange Gärten 2016 Rechtskraft
-  Außenbereich innerhalb des Innenbereichs
-  Ergänzungsatzungen
 - a) 1999 Rechtskraft
 - b) 1991 Rechtskraft
 - c) 2007 Rechtskraft

Klarstellungssatzung

für die Gemeinde Martinshöhe gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

(Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Martinshöhe)

Auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), hat der Gemeinderat der Gemeinde Martinshöhe in seiner Sitzung am 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- a) Der räumliche Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) umfasst gemäß dem als Anlage beigefügten DIN A3 Plan (Maßstab 1:4.000) die gesamte Ortslage von Martinshöhe ohne den Ortsteil Schernau.
- b) Der als Anlage beigefügte DIN A3 Plan (Maßstab 1: 4000) ist obligatorischer Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich – Zulässigkeit von Vorhaben

- a) Innerhalb der nach § 1 festgesetzten Grenzen, die in der Anlage als „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB)“ dargestellt sind, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- b) In den Gebieten, in der die Gemeinde Bebauungspläne oder Ergänzungsatzungen rechtskräftig durch Bekanntmachung erlassen hat oder nach Inkrafttreten dieser Satzung in Zukunft rechtskräftig erlassen wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB oder § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
In der Anlage 1 sind die Gebiete, in denen die Gemeinde Bebauungspläne und Ergänzungsatzungen bekannt gemacht hat nachrichtlich dargestellt.
- c) In den Gebieten, die gemäß der Anlage als „Außenbereich innerhalb des Innenbereichs“ bezeichnet und räumlich abgegrenzt sind, besteht keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Sonstige Rechtsinstrumente bleiben unberührt.

Objektqualitäten:

Gebäude und Grundstücke müssen nach zeitgemäßen Bedürfnissen funktional - gestalterisch – baurechtlich entwickelbar sein und dem „Bild“ des Käufers entsprechen



Instrumente

Markt - Angebot:
**Nicht die Zahl des (Leer)Bestandes, sondern die Mobilisierbarkeit des
Baupotentials ist entscheidend**



Exkurs: Warum ist die Innenentwicklung ungleich schwieriger als die Außenentwicklung ? – Ein ungleicher Vergleich mit „Planungszwillingen“



Gemeinde Hassloch

Gleiche Gene:

Größe: 8 ha
Anzahl Eigentümer: 80
Planungsziel: WA
Bodenrichtwert
(baureif): 400,- €/qm

Unterschiedliche Gene:

Innenbereich

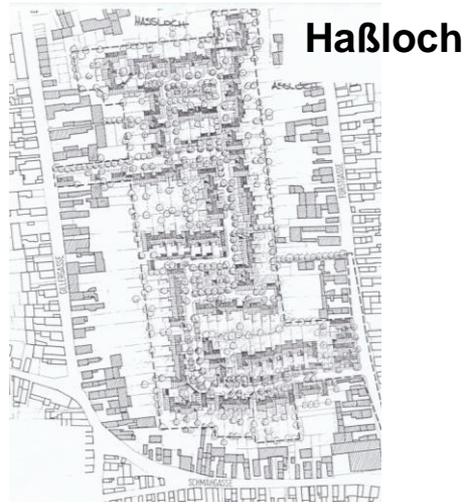
– Außenbereich

Bebaut/gewachsen

– unbebaut/Acker



Gemeinde Heddeshem



Hauptthemmnis für die Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

- **Starke Bindung** an gewachsene Grundstücksgrenzen - Bodennutzung
- Zu **unterschiedlichen Zeitpunkten** bestehen **unterschiedliche Interessen**

Hauptmotivation für Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes

- **Wenig Bindung** an Bodennutzung
- Zum **gleichen Zeitpunkt** **gleiches Interesse** (große Wertschöpfung)

Fazit

Ergebnisse - Empfehlungen - Übertragbarkeiten

- Die bauliche Innenentwicklung kann planerisch systematisch vorbereitet werden, im Gegensatz zur Außenentwicklung kann aber die Umsetzung weder quantitativ noch räumlich und zeitlich kalkuliert werden (Komplexität und Diversität von Interessen)
- Es besteht eine enorme Diskrepanz zwischen dem theoretisch vorhandenen Baupotential und den innerhalb eines Zeitfensters mobilisierbaren Gebäuden und Grundstücken
- Hauptgründe der geringen Mobilisierungsquote: aufwendige Kontaktaufnahme mit Eigentümern, Erbgemeinschaft, fehlendes Verwertungs-Verkaufsinteresse, zu hoher Kaufpreis, zu geringe Objektqualität
- Der Erlass von städtebaulichen Geboten (Bau- Rückbaugesamt) hat bislang keine praktische Bedeutung
- Das eingeschränkte Angebot an Bestandsgebäuden entspricht oft nicht den Vorstellungen von Käufern, die insbesondere ein zeitgemäßes Einfamilienhaus auf dem Land suchen

- In schrumpfenden und überalternden Gemeinden kann ein Nachfrageüberhang auch deshalb entstehen, weil Gebäude/Anwesen extrem unterbelegt sind
- Das Postulat der baulichen Innenentwicklung stößt in den Gemeinden an ihre Grenzen, wo die (tatsächliche) Nachfrage größer/gleich als das innerhalb eines Zeitfensters zur Verfügung stehende und entwickelbare Angebot ist
- Verstärkte Anreize – Förderung: Rückbau von „Problemimmobilien“, erhöhte Abschreibung für förderfähige DE-Maßnahmen (analog Sanierungsgebiet, Denkmalschutz)
- Die bauliche Verwertung des Bestandes ist eine permanente Aufgabe und setzt ein langes politisches Rückgrat, den intensiven Dialog mit (allen) Eigentümern zur Ausbildung einer eigenen Mentalität für die Innenentwicklung voraus
- Wenn bauliche Außenentwicklung dann sollte diese verstärkt als Auffangplanung zur Deckung von Nachfragespitzen betreiben und folglich in mehrere, kleinere Realisierungsabschnitte unter Nutzung vorhandener Erschließungsvorteile gegliedert werden.

