



Aktives Flächenmanagement

Was ist Aktives Flächenmanagement?

Unter Aktivem Flächenmanagement versteht man

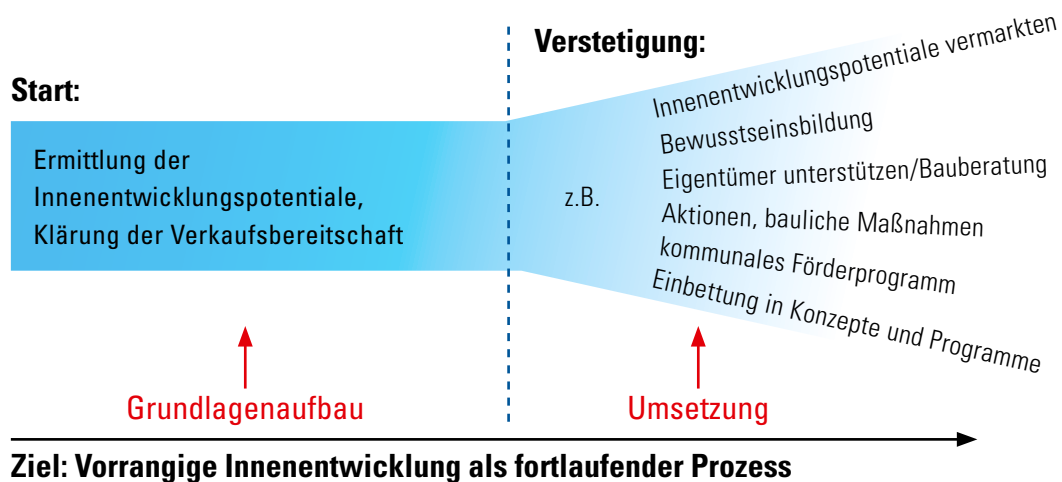
- einen proaktiven, strategischen Ansatz zur **Nutzung und Verwaltung von Grundstücken**
- unter Berücksichtigung **ökonomischer und ökologischer Ziele**
- zur Identifizierung und **Sicherung von Flächen** für konkrete Zwecke (z.B. Wohnen)

Ziele von Aktivem Flächenmanagement:

- strategische **Innenentwicklung**
- **Eindämmung von Bodenverbrauch** und Versiegelung
- sinnvoller Einsatz der finanziellen Ressourcen der Gemeinde
- **Einsparung von Kosten**

Die Strategie „Aktives Flächenmanagement“ dient der

- **Aktivierung** von Baulücken und Leerstand
- **In-Wert-Setzung** alter Bausubstanz
- **Entwicklung** neuer Ideen für die Nutzung alter Bausubstanz
- **Belebung und Attraktivierung** von Ortskernen und zentrumsnahen Wohngebieten
- (energie)effizienteren **Auslastung** vorhandener Infrastruktur





Als Teil der örtlichen und interkommunalen Planung ist Aktives Flächenmanagement

- integraler Bestandteil der Gemeindeentwicklung
- Grundlage für die Formulierung langfristiger Entwicklungsziele oder Leitbilder
- Basis der Grundlagenforschung für verschiedene Entwicklungskonzepte (Örtliche Entwicklungskonzepte, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder auch Stadterneuerungskonzepte, Regionskonzepte etc.)
- keine einmalige Aktion, sondern ein langfristig laufender Prozess

Wie funktioniert aktives Flächenmanagement?

1. Monitoring von Baulandreserven, Brach- und Leerflächen

- In welcher Dynamik werden alte Baulandreserven, die ohne Einsatz bodenpolitischer Maßnahmen gewidmet worden sind, bebaut?
- In welchem Ausmaß erfolgt eine Nachverdichtung sowie eine bauliche Nachnutzung von Brachflächen oder Leerständen?
- Wie wird diese Entwicklung (ohne aktives Zutun der Gemeinde) voraussichtlich weitergehen?

2. Potentiale der Innenentwicklung erheben

- Baulücken, Brachflächen, Leerstände bei Wohnhäusern etc. identifizieren und bewerten
- Erfassungstabellen oder -tools, die eine detaillierte Bestandsaufnahme ermöglichen
- vorhandene Grundlagen nutzen (z.B. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Digitale Katastralmappe, Luftbilder, Zentrales Melderegister, Grundbuch, Begehung mit Fotodokumentation)
- Unterscheidung der Potentialtypen wie etwa Baulücken, geringfügig genutzte Grundstücke, leerstehende Wohngebäude oder (landwirtschaftlich) genutzte Gebäude mit Leerstandsrisiko
- Angaben zu planerischen Rahmenbedingungen wie etwa Denkmalschutz, Zentrumszonen oder Hochwasserschutz
- Erfassung von Baulücken oder Gebäuden mittels Foto oder Lageplan





3. Ansprache von Eigentümerinnen bzw. Eigentümern

- gezielt über die Vorteile der Innenentwicklung informieren und ein entsprechendes Bewusstsein in der Bevölkerung verankern
- Verkaufsbereitschaft oder künftige Nutzungs- bzw. Bebauungsabsichten systematisch abfragen
- gemeinsam weitere Vorgangsweisen und Nutzungen planen
- systematische Erfassung und Auswertung der Rückläufe
- sorgsamer Umgang mit vertraulichen Daten

4. Basis für eine Grundstücksbörse

- gebündelte Information in „Grundstücks-Steckbriefen“ darstellen
- Veröffentlichung dieser Informationen über die Gemeinde-Website oder in Kooperation mit Immobilienmakler-Büros
- bürgerfreundlichen Service für Bau- und Umzugswillige einrichten bzw. bereitstellen

5. Auswertung – Bilanz – Evaluierung

- Bilanz über die erfassten Potentiale sowie Grundstücke oder Gebäude, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können/konnten
- Evaluierung und fortgeführtes Monitoring der Innenentwicklung sowie des Flächenangebots
- verbesserte Abschätzung realistischer Innenentwicklung für eine smarte Gemeindeentwicklung

Erfolgsfaktoren zu Aktivem Flächenmanagement:

- Ein klarer Fokus und das **Hauptaugenmerk** wird **auf Innenentwicklung** gelegt.
- Flächenmanagement ist keine „Einmal-Aufgabe“, sondern **Teil des Verwaltungs- und Planungsalltags** in der Gemeinde.
- Innenentwicklung ist „Chefsache“ und daher ein **zentrales Anliegen** der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters.
- Das **politische Bekenntnis** zum aktiven Flächenmanagement erfolgt in Form eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde.
- Es wird ein Ortsplanungsbüro bzw. eine externe **(Planungs-)Expertise** einbezogen.
- Es werden entsprechende Tools sowie Vorlagen (z.B. Fragebögen, Musterbriefe, ...) genutzt.
- Die intensive **Kommunikation** mit der Bevölkerung sowie Maßnahmen zur **Bewusstseinsbildung** sind in allen Phasen Arbeitsgrundsatz.



Foto: modul5 GmbH