

# Flächenfraß stoppen

**BUND aktiv für die Nettonull**

10.03.2025, Bürgerhaus Backnang

Bastian Greiner

Referent für Mobilität und Raumordnung – BUND Baden-Württemberg

Foto: Manfred Grohe



## Da war doch was – der Volksantrag Ländle leben lassen

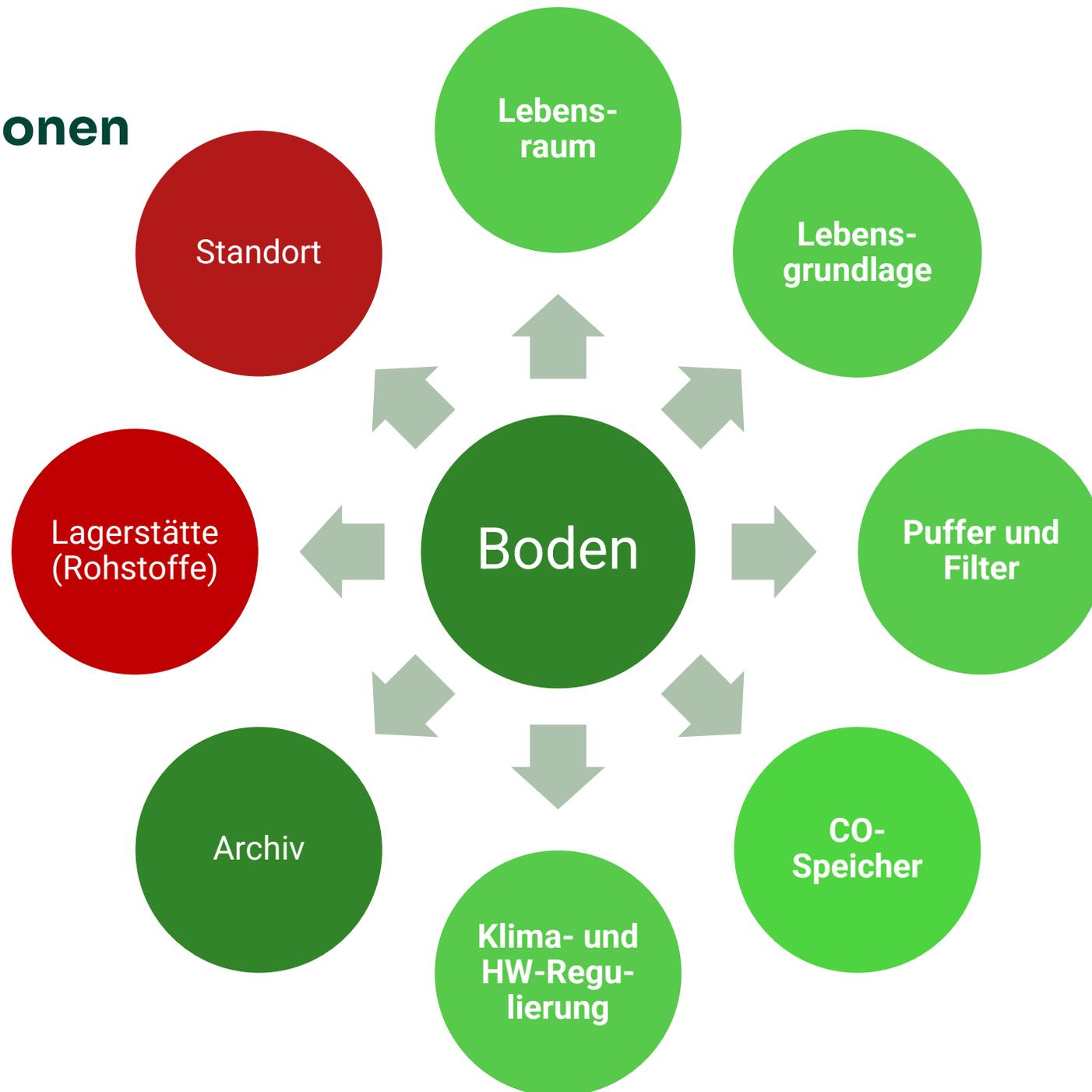


# Agenda

1. **Ressource Boden**
2. **Entwicklung des Flächenverbrauchs**
3. **BUND-Forderungen**
4. **Thema Wohnen**
4. **Thema Gewerbe**
5. **Exkurs zur Bundestagswahl**
6. **BUND aktiv gegen den Flächenverbrauch**

**„Ohne Lebensräume kein Leben  
– erst stirbt die Natur,  
dann sterben wir“**

# Bodenfunktionen



# Rechtliche Grundlagen des Flächenschutzes

## § 1a BauGB:

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung** und andere **Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen** sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald [...] genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- (3) **Die Vermeidung** und **der Ausgleich** voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen.

# Definitionen zum Einstieg - damit wir die gleiche Sprache sprechen

## Flächenverbrauch

**Umwidmung** von vormals naturnahen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu siedlungsbezogener Nutzung. Inanspruchnahme von **Flächen für Bauzwecke**, zum Beispiel für Gewerbegebiete, Verkehrsprojekte und Wohnhäuser.

**Fläche nicht wirklich weg**, aber weitgehender Verlust der natürlichen Leistungsfähigkeit und Regelungsfunktion der Böden – massive Störung des Naturhaushalts.

## Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV)

Flächen für Wohnbau, Industrie und Gewerbe, für öffentliche Einrichtungen, Flächen für Sport, Freizeit und Erholung sowie Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze, Gleise...). Die SuV umfasst auch Gärten, Parks und Friedhöfe... und ist deshalb **nur zu ca. 50% versiegelte Fläche**.

## Versiegelung

den Boden wasser- (und luftdicht) abdecken, wodurch Regenwasser nicht oder erschwert versickern kann. Der Gasaustausch mit der Atmosphäre ist gehemmt., z.B. durch betonieren, asphaltieren, pflastern

# Definitionen zum Einstieg - damit wir die gleiche Sprache sprechen

## **Nettonull**

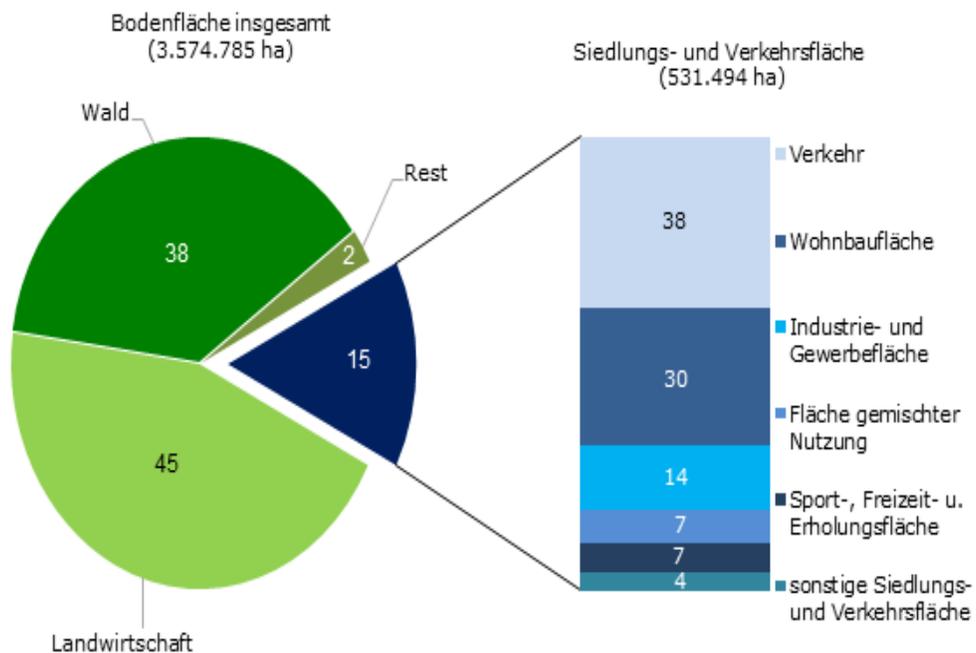
Es wird maximal so viel Fläche neu beansprucht/verbraucht, wie anderswo wieder freigegeben/aus der Nutzung geht.

## **Flächenkreislaufwirtschaft:**

System von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und Wiedereinbringung von Flächen, sodass die bestehenden Natur- und Landschaftsräume dauerhaft erhalten bleiben.

# Flächennutzung in Baden-Württemberg

**Bodenfläche in Baden-Württemberg 2023**  
- Anteile in % -



Datenquelle: Flächenerhebung.

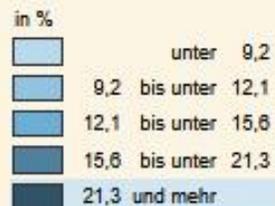
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2024

14.03.2025

© BUND

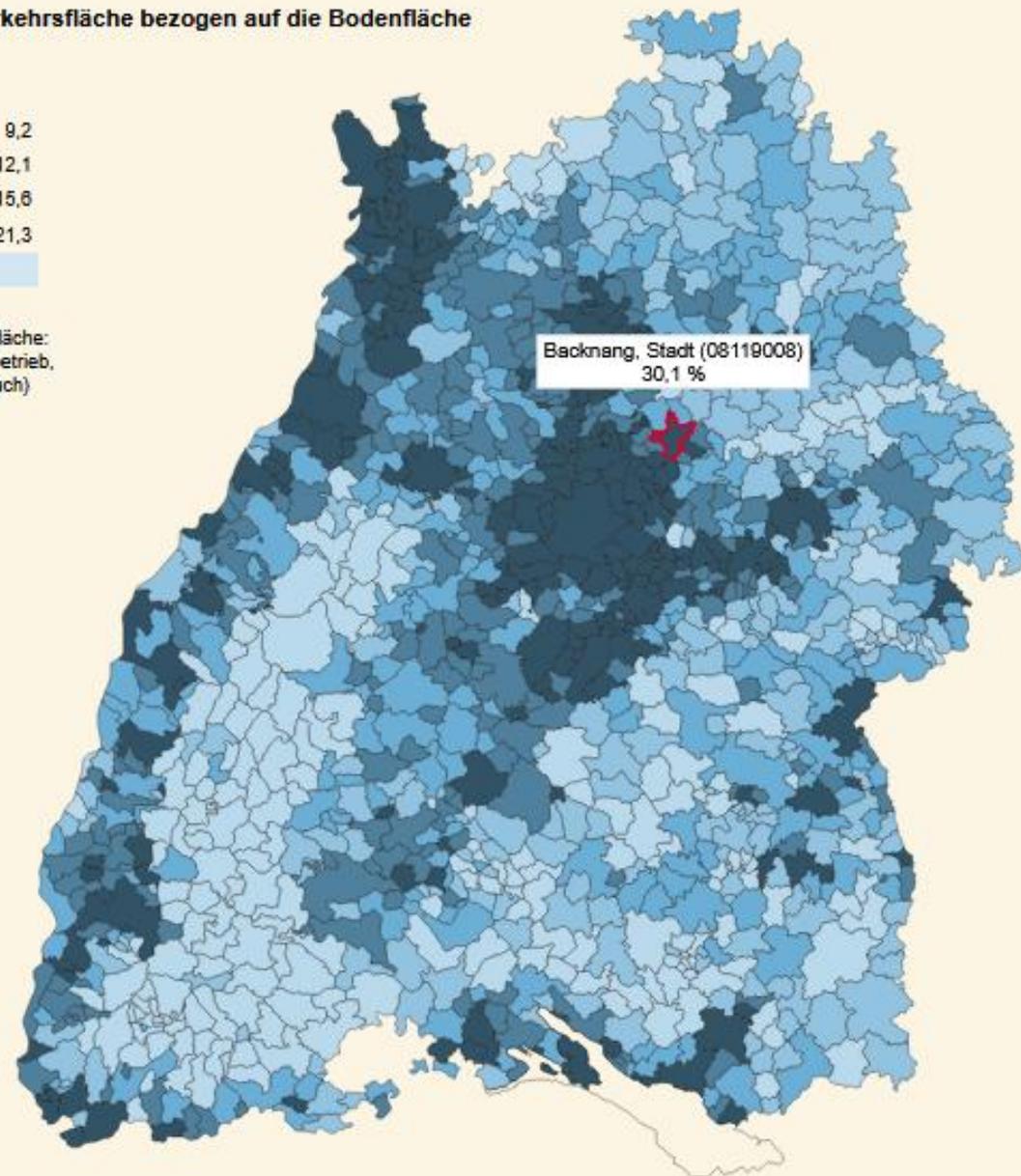
## FAST FÜNF HEKTAR ZUWACHS PRO TAG

**Siedlungs- und Verkehrsfläche bezogen auf die Bodenfläche insgesamt 2023**



Landeswert: 14,9

Siedlungs- und Verkehrsfläche:  
Siedlung (ohne Bergbaubetrieb,  
Tagebau, Grube, Steinbruch)  
plus Verkehr



Datenquelle: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung  
© Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

# Entwicklung des Flächenverbrauchs – naja geht so

(in Hektar pro Tag, 1 Hektar = 1,4 Fußballfelder)

## Flächensparziele

- Deutschland: max. 30 ha/Tag – 3 ha/Tag in BaWü → Nettonull bis 2050
- Landesregierung: Nettonull bis 2035, Zwischenziel 2,5 ha/Tag 2030
- BUND: **Nettonull 2030**

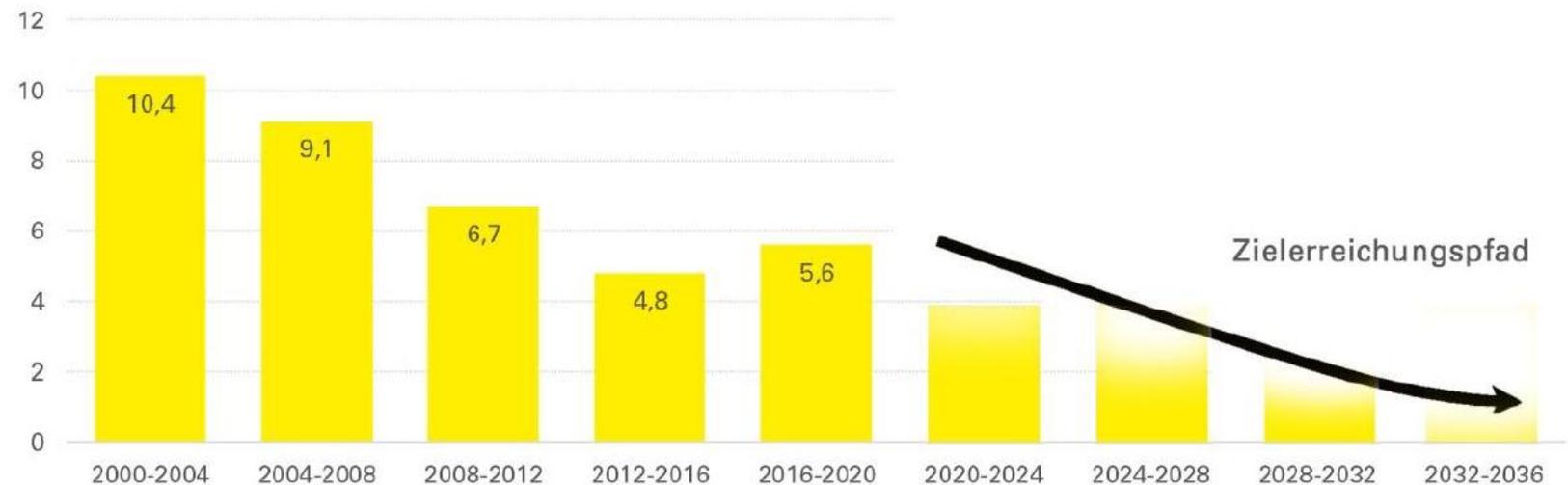
Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche + Zielpfad gemäß Landesregierung

2022: 4,9 ha/Tag =

2023: 5,1 ha/Tag

= + 1867 ha/Jahr

= + 2670 Fußballfelder



# Entwicklung der Siedlungsfläche – über längere Zeit



## Backnanger Bucht – Allmersbach, Auenwald & Weissach 1968 und heute

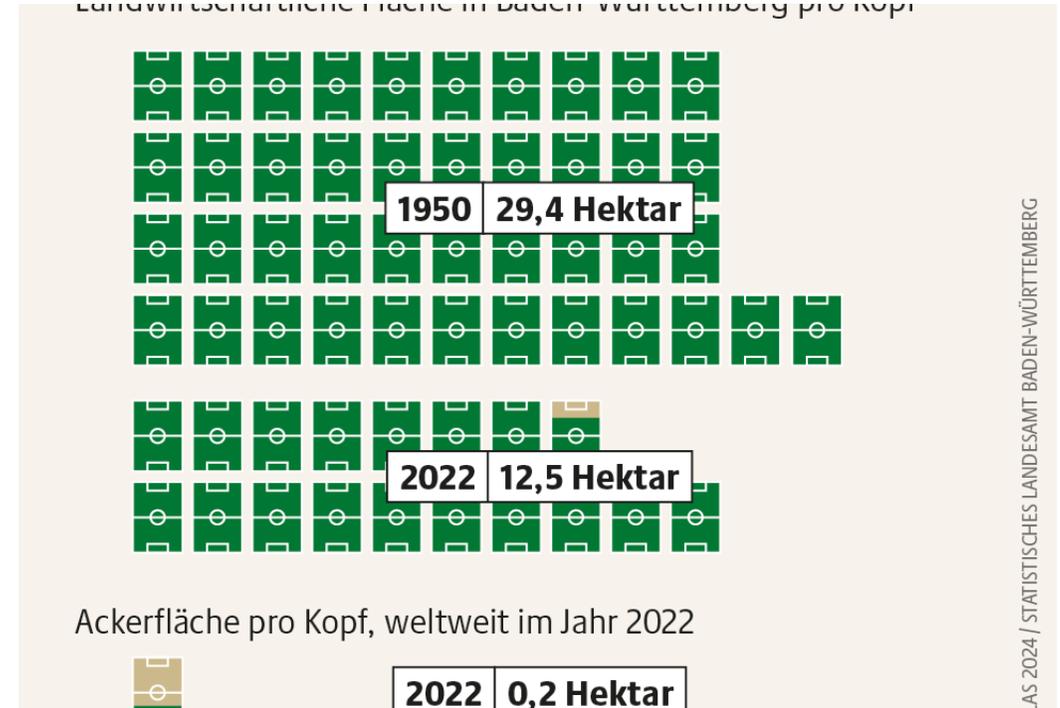
Von Streusiedlungen zu suburbanen Pendlergemeinden.

[leo-bw Kartenvergleich](#): für alle, die sich gruseln möchten

# Ganz konkrete und spürbare Folgen



Foto: Christoph Schramm – BUND BW

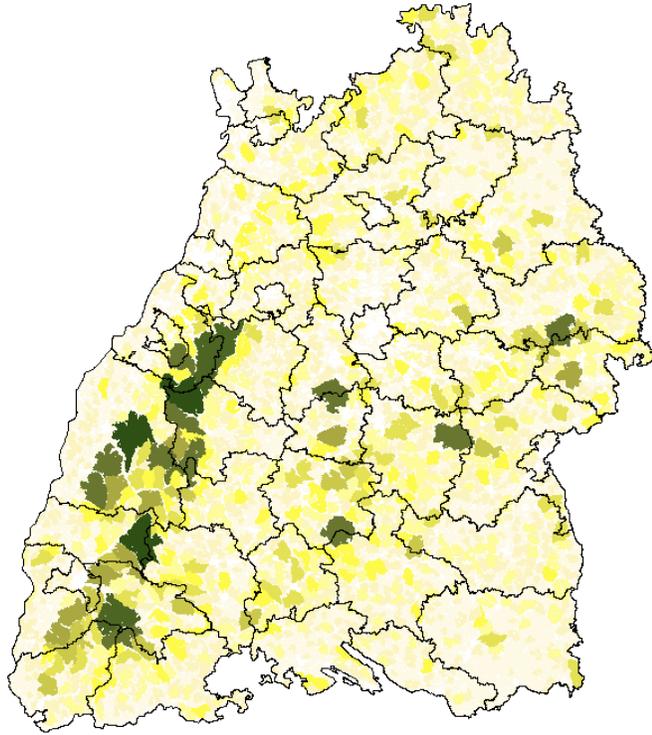


Quelle: Regionalbeilage zum Bodenatlas 2024  
Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

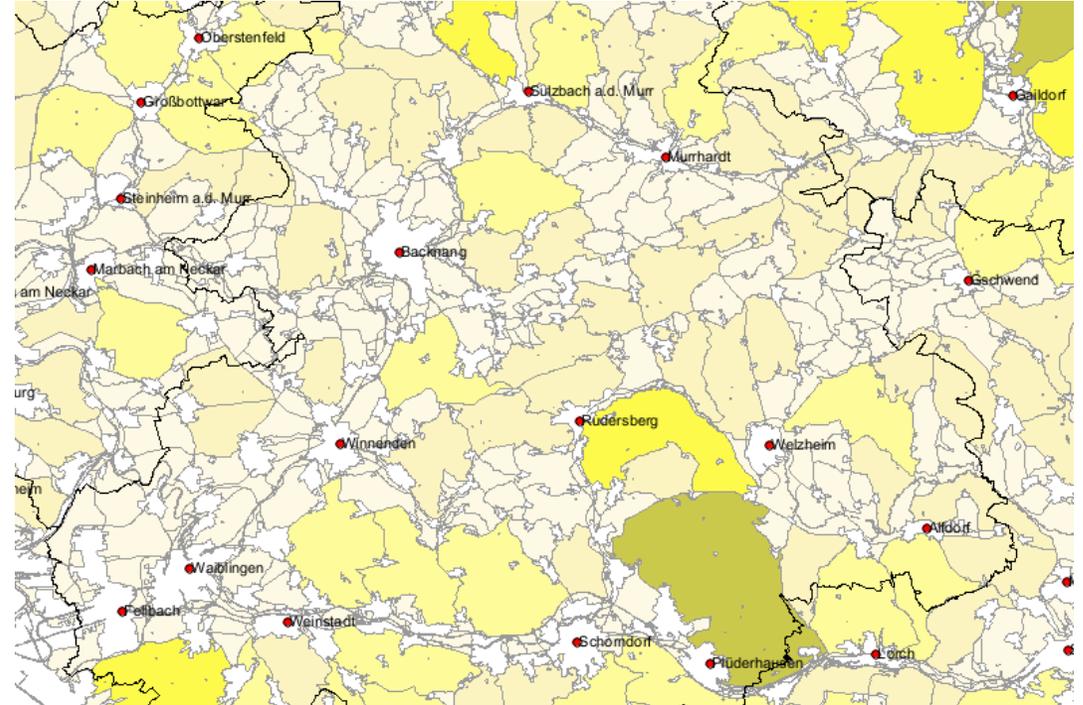
## Größter Verlust: Landwirtschaftliche Nutzfläche

**Paradox:** Nicht nur die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt jährlich zu, auch die Waldfläche (korrekt: Forstfläche) im Ländle hat zugenommen – auf Kosten von Ackerflächen und Grünland

# Ganz konkrete und spürbare Folgen



Quelle: LUBW & LGL 2013 – Darstellung aus UDO BW



Quelle: LUBW & LGL 2013 – Darstellung aus UDO BW

## Dramatisch: Kaum mehr größere unzerschnittene Flächen

Es gibt in Baden-Württemberg kaum mehr größere unzerschnittene Freiflächen > 100 km<sup>2</sup>. Das Netz der Verkehrswege (v.a. Straßen) wurde immer engmaschiger, die Abstände zwischen den wachsenden Siedlungen immer kleiner. Kaum mehr ungestörte Habitate für (größere) Wildtiere und das Wandern von Tier- und Pflanzenarten: Austausch zwischen Populationen (stark) eingeschränkt.

# BUND – Forderungen gegen den Flächenfraß

Flächenverbrauch bis 2030 auf Nettonull senken!

## Landesplanung

- **Verbindliche Obergrenzen** für den Flächenverbrauch im Landesentwicklungsplan!
- Freiräume und landesweiten **Biotopverbund** verbindlich vor Überbauung durch Gewerbe-, Industrie- und Wohnbebauung sowie Verkehrswege schützen

## Wohnen & Bauen

- Vorrang der **Innen- vor Außenentwicklung**
- Baulücken schließen, Industrie- und Gewerbebrachen revitalisieren

## Naturschutz

- Räumliche **Eingriffe** durch natur- und Artenschutzmaßnahmen **ausgleichen**

## Gewerbe

- **Flächensparende Gewerbegebiete**: mehrstöckig statt eingeschossig bauen

## Mobilität

- **Städte der kurzen Wege** entwickeln
- Verkehrsentwicklung bei der Siedlungsplanung mitdenken

# Wohnen

## Trends

Auf den ersten Blick: **massiver Wohnraummangel**

- Immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte = immer mehr Wohnfläche pro Kopf
- Investorengetriebener Markt: Lofts statt einfache Mehrfamilienhäuser
- Verdeckter Leerstand: Sanierung zu teuer, Umzug in kleinere Wohnung lohnt sich nicht

# Wohnen

## Bauen am Bedarf vorbei

- Ein- und Zweifamilienhäuser auf der grünen Wiese: Zielgruppe „junge Familien“
  - hohe Erschließungskosten
  - hohe Energiekosten
  - verkehrsintensiv
- **Bedarf:** kleine, günstige Wohnungen, altersgerecht, bezahlbar
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum vs. halb leer stehende Einfamilienhäuser
  - zu groß, wenn Kinder „flügge“ werden
  - Alterung der Gesellschaft: Einfamilienhäuser werden frei



Neubaugebiet – Bitzfeld (Bretzfeld)

# Sanierung & Umnutzung statt Neubau

## Instrumente

- **Sanierung von Altbau fördern**
- **Wohnungstausch fördern und Umzugsberatung**
  - Umbau bestehenden Wohnraums, Teilvermietung
- **Neue Wohnmodelle:**  
*Mehrgenerationenwohnen,  
„Junges Wohnen auf dem Land“*

# Rechtliche Grundlagen der Innenentwicklung

## im Landesentwicklungsplan – Ziele der Raumordnung

- **3.1.9** Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- **3.2.5** Neue Bauflächen sind **auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten**. [...]. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch **Mindestwerte der Bebauung**, insbesondere durch **Mindestwerte für die Siedlungsdichte**, hinzuwirken

# Innenentwicklung

- Umnutzung: z.B. ehemalige Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung
- Nachverdichtung:
  - Baulücken schließen: z.B. Enkelgrundstücke
  - Aufstockung
  - Bebauung Brachflächen



*Enkelgrundstücke in einem Dorf in Südbaden. © G.Bronner*

## Aber: Mehrfache Innenentwicklung

- hohe bauliche Dichte
- Nachhaltiges Mobilitätskonzept: Rad, Fuß, Bus & Bahn, Carsharing...
- Erhalt, Aufwertung und Vernetzung von Grünflächen
- Integration von Wasserflächen → Schwammstadt

# Innenentwicklung

## Instrumente

- **Potenziale erfassen:** Baulücken- und Leerstandskataster
- **Beratung** von Grundstücks- und Hauseigentümer\*innen: Beratungsprämie des Landes
- Bauplanungsrecht: Baugebot, Zweckentfremdungsverbot
- **Bodenbevorratung** – aktive Bodenpolitik der Kommune
- **Konzeptvergabe:** Verkauf nach ökologischen und sozialen Kriterien statt an Höchstbietenden: Anteil an Sozialwohnungen, niedriger Stellplatzschlüssel
  
- Finanzielle Maßnahmen: **Grundsteuer**



# Exkurs: Grundsteuerreform

## Neubewertung 2025

- notwendig – bisheriges Modell verfassungswidrig
- **Bodenwertsteuer:**  
Grundstücksfläche + Bodenrichtwert als Basis
- aufkommensneutral: manche zahlen mehr, manche weniger

## Grundsteuer C

- Gesonderter (höherer) Hebesatz für bisher unbebaute aber „baureife“ Grundstücke
- Optionale Einführung, z.B. in Wendlingen, Merdingen bei Freiburg

### BUND-Position

- grundsätzlich pro Bodenwertmodell:
  - innerörtliche Baulandreserven mobilisieren: Baulücken schließen
  - einfach zu berechnen: Werte liegen Kommunen vor
  - keine Berücksichtigung der Bebauung –  
um energetische Sanierung nicht zu bestrafen
- Härtefallregelung denkbar: soziale Abfederung bei hohem Beitragsanstieg
- zusätzliche ökologische Kriterien: Erhalt hochwertiger Grünflächen

# Gewerbe

## Angebotsplanung der Kommunen

- Großzügige Flächenausweisung ohne konkreten Bedarf
- Hoffnung auf mehr Arbeitsplätze, Ansiedlung neuer Unternehmen
  - Hoffnung berechtigt?
  - Kommen die erhofften Ansiedlungen?
- Hoffnung auf mehr Gewerbesteuerereinnahmen
  - Steuereinnahmen vs. Erschließungs- und Infrastrukturkosten?
- Platz für die Erweiterung lokaler Betriebe
  - Kommen die nicht auch mit weniger Platz klar?

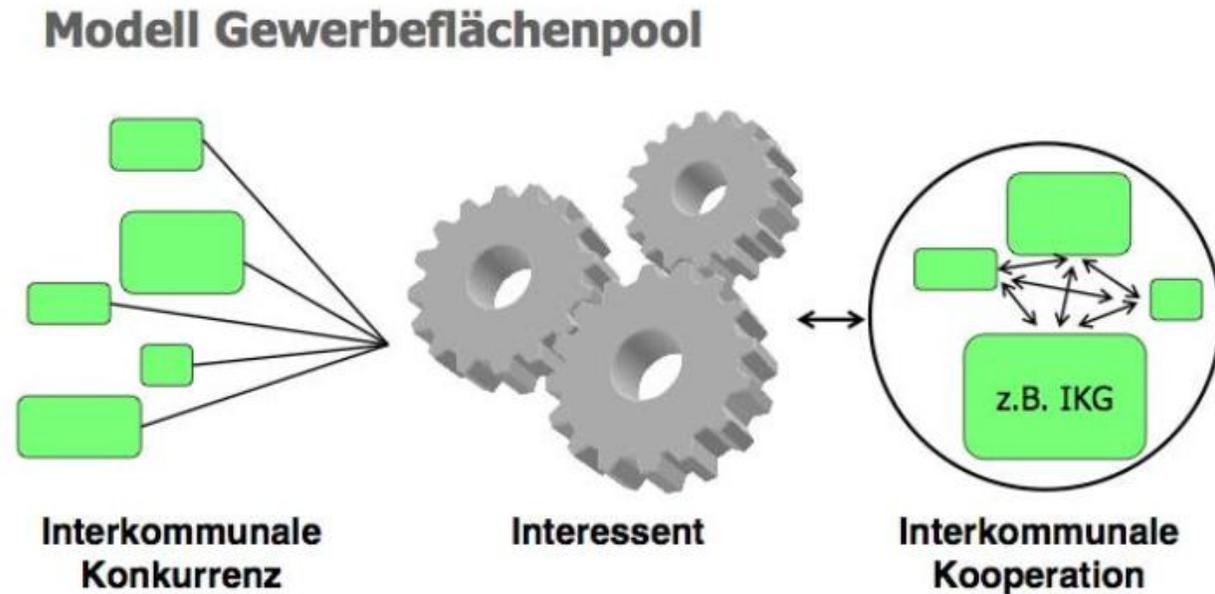


# Gewerbe - Lösungen

- **Konzeptvergabe & Vorverträge:**  
klare Absprachen mit interessierten Unternehmen bzgl. Flächengröße, Kosten, Parkplätzen...
- **Interkommunale Kooperation:**  
**Gewerbeflächenpools**  
Gemeinsame Vermarktung bereits vorhandener und erschlossener Gewerbegrundstücke/Baulücken
- Nutzung von Brachflächen und leerstehender Gewerbegebäude

## mittel - langfristig: Reform der Gemeindefinanzierung

- Flächensparen belohnen statt immer neue Gewerbeflächenausweisungen



Quelle: HfWU/DIALOGIK GmbH 2011

# Gewerbe

## flächen- und verkehrsintensive Umsetzung

- einstöckige Hallen, riesige Parkplätze (größere Betriebe)
- schlechte Ausnutzung der Grundstückfläche (Handwerksbetriebe, Kleingewerbe)
- Keine/schlechte ÖPNV-Anbindung und fehlende (Güter-)gleisanschlüsse



Tammer Feld - Ludwigsburg

# Gewerbe - Lösungen

- Produktionshalle unten, Büroräume oben
- Konzept:  
Gewerbereihenhäuser und Mehrstockbauten –  
z.B. greenplaces in der Schweiz
- Parkhäuser/Parkdecks (für mehrere Betriebe) statt  
ebenerdigem Parken



## Betriebliches Mobilitätsmanagement

- Förderung Radverkehr und ÖPNV  
(Jobticket, Jobrad...)
- Mobilitätsbudget statt Dienstwagen
- Shuttlebusse, Fahrgemeinschaftsförderung
- Gewerbegebiete nur mit Gleisanschluss

# Exkurs – Bewertung des Bundestagswahlergebnisses

## Wahlprogramme CDU & SPD

- **CDU + SPD** : kein verbindliches Flächensparziel
- **SPD** : Straßensanierung vor Neubau, aber „Lückenschlüsse“
- **CDU** : auch Straßenneubau in erheblichem Umfang
- **CDU** : starker Fokus auf Deregulierung – Naturschutz kommt unter die Räder
- **SPD** : Bekenntnis zum Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK)

## Infrastrukturpaket 500 Mrd. €

### Chancen:

- Auch 100 Mrd. € davon für die Länder
- Mehr Geld für Schienenausbau- und –sanierung, also auch Anbindung Gewerbegebiete, neue Haltepunkte...
- theoretisch mehr Geld für Innenentwicklungs- und Stadt-/Dorferneuerungsprojekte  
→ **im Sondierungspapier nicht enthalten**

# Exkurs – Bewertung des Bundestagswahlergebnisses

## ABER:

- Trend zu Planungsbeschleunigung und Deregulierung:
  - Gefahr massiver Flächenneuversiegelung auch im Außenbereich:  
„Wohnungsnot beheben“, Standorte für „bedeutsame Schlüsselindustrien“
  - Gefahr einer Straßenbaurenaissance:  
CDU will zurück zu „Straße finanziert Straße“
- Weiterer Bedeutungsverlust des Naturschutzes
- Angriffe auf Verbandsklagerecht und Gemeinnützigkeit: hält SPD dagegen?

# Was tut der BUND – Landesverband? – bisher

## Klage gegen § 13b BauGB – Gaiberg

- §13b BauGB ermöglichte Ortsrandbebauung ohne Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen
  - Keine Ausrichtung an Flächennutzungsplan
- Ländliche Gemeinden wiesen massiv Baugebiete aus:
  - **Einfamilienhausturbo & Streuobstwiesenkiller**
- BUND klagte erfolgreich dagegen:  
BVerwG-Urteil vom 18. Juli 2023  
→ § 13b europarechtswidrig
  - Umstellung auf Regelverfahren
  - Beschlossene B-Pläne rechtswidrig:  
mussten angepasst werden,  
Umweltprüfung ggf. nachgeholt – § 215 a BauGB

## Volksantrag Ländle leben lassen

- 9 zentrale Forderungen
- Bündnis aus ~ 25 Natur-, Umwelt- und Landwirtschaftsverbänden
- > 53.000 Unterschriften (40.000 nötig)
- Vom Landtag am 17. Juli 2024 abgelehnt



# Was tut der BUND – Landesverband? – aktuell

## Das deutsche Bundesplanwerk hat verbindliche Vorgaben

- Übergeordnetes Planwerk, definiert **Ziele und Grundsätze der Raumplanung**
- Ziel: räumlich ausgeglichene Entwicklung, „gleichwertige Lebensverhältnisse“
- Orientierungsmaßstab/**Leitplan** für untergeordnete Regional- und Bauleitplanung
- Grundsätzliche Festlegungen zur Raumstruktur
  - Ausweisung der Raumstrukturachsen
  - **Vorrang-, Vorbehalts- und** Flächenkontingente
  - Festlegung **regionaler Grunzüge** zur Erhaltung freizuhalten

Klimaschutz verankern;  
verbindliches  
Flächensparziel,  
Mindestwohnbaudichten,  
Flächenkontingente

# Wo stehen wir?

Fachaustausch Ministerien  
(Arbeitsebene)

Abstimmung Ministerien  
(IMA)

Vergabe  
Gutachten

Ausarbeitung  
Eckpunkte

frühzeitige  
Beteiligung

Erarbeitung  
1. Entwurf

förmliches  
Planverfahren

Beschluss-  
entwurf

2020

Dezember 2023  
– wir haben  
kommentiert &  
Stellung  
genommen

Bürger-  
dialoge

Regional-  
dialoge

Themen-  
workshops

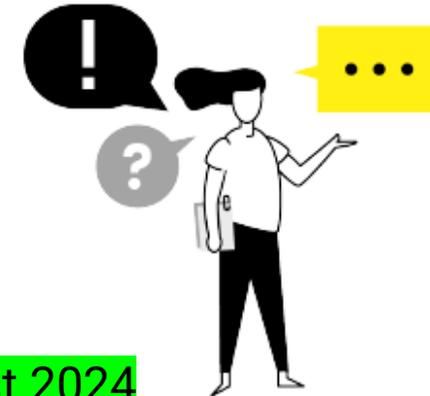
Mitwirkungs-  
portal

ausstehend

Frühjahr – Herbst 2024

2000

Herbst 2023: Evaluierung alter LEP



# Was tut der BUND – Landesverband? – aktuell

## Novelle Landesplanungsgesetz (LplG) & Landesbauordnung (LBO)

- spiegeln Bemühung um „Bürokratieabbau“ und „Planungsbeschleunigung“ wieder:
  - LplG-Novelle: Verkürzung von Beteiligungsfristen, weniger behördliche Kontrolle, Unerheblichkeit selbst gravierender Planungs- und Abwägungsfehler
  - Novelle der LBO: vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, massive Ausweitung der verfahrensfreien Vorhaben, vereinfachte Umwandlung in Wohnraum, **keine Senkung des Stellplatzschlüssels**

## Ausblick

- **Aktionsplan Flächensparen** der Landesregierung: Kritische Begleitung
- Geplanter **Bauturboparagraph §216e BauGB** – „neuer §13 b“
- Beschäftigung mit neuen Konzepten und Flächenschutzmaßnahmen
  - z.B. Kommunale Bodenschutzpläne (Österreich)

# Gute Beispiele

## Graben-Neudorf verzichtet auf neue Baugebiete

- BUND-Ortsgruppe zeigt Folgekosten von Baugebietsausweisungen auf
- Kommune setzt auf Nachverdichtung: Bauen in zweiter Reihe

## Allensbach: Baugebiet Breite kommt erstmal nicht

Streuobstwiese und FFH-Mähwiese bewahrt!

Widerspruch der BUND-Ortsgruppe wirkt



Foto: Antje Boll / BUND

# AG Flächenschutz

Austausch- und Diskussionsrunde zwischen Ehren- und Hauptamt – 4 x pro Jahr

- über aktuelle Themen und Entwicklungen im Bereich der Landes- und Raumplanung sowie Stadtentwicklung diskutieren
- Aus erster Hand von der Arbeit der Landesgeschäftsstelle und des Landesvorstands erfahren
  - Beteiligung an Projekten
- Sich mit Gleichgesinnten über Bauprojekte austauschen
- Veranstaltungstipps

Bei Interesse bei mir melden,

nächste Sitzung kommenden Donnerstag 18:00 Uhr online

# Unterstützung für BUND-Aktive

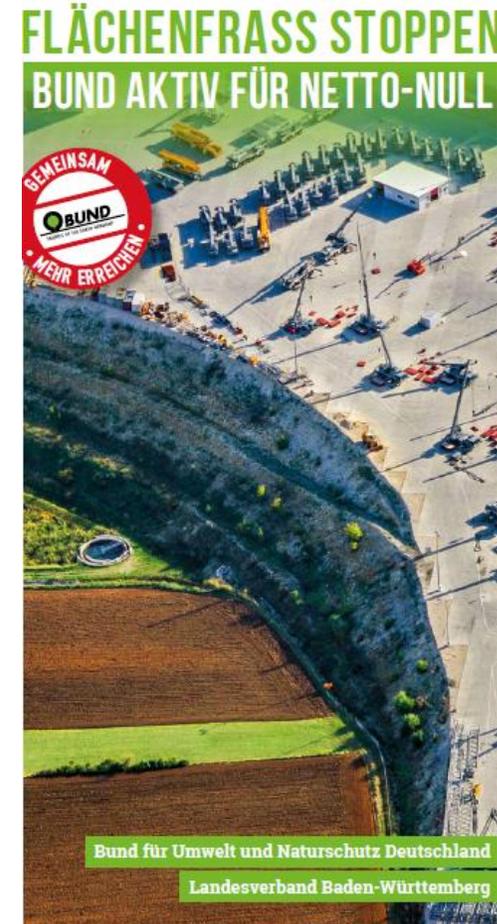
Bisheriges Positionspapier: [Zukunftsfähige Raumnutzung – Boden gut machen](#)

## Veröffentlichungen

- [Leitfaden flächensparender Wohnungsbau \(BUND SH\)](#)
- [Faktenpapier Flächenschutz und Wohnungsbau \(2018\)](#)
- [Leitfaden Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben](#)

## Werkzeuge im Netz

- [Zensusatlas](#): Daten zur Bevölkerung, Wohnen und Heizen deutschlandweit bis auf 100 Meter genau als Karte darstellen: z.B. Altersverteilung, Haushaltsgröße, Nettokaltmiete
- [Webcheck](#): Erschließungs- und Folgekosten schätzen



# Unterstützung für BUND-Aktive

Neues Positionspapier Flächenkonkurrenz des BUND BV → diesen Sommer/Herbst

## ***BUND-Cloud Flächenschutz***

- Merkblätter & Arbeitshilfen:  
Wohnen, Gewerbe, Naturschutz...
- Typische Behördenfehler & Strategien gegen den Flächenfraß
- Handreichung für Stellungnahmen
  
- Zukünftig: Mustervorlagen für Briefe und Pressemitteilungen

## ***Werkzeugbroschüre Flächenschutz***

- BUND-Positionen kurz und knapp nach Handlungsfeldern: Artenvielfalt, Klimaschutz, Wasser, Wohnen, Landwirtschaft, Zusammenleben
- Liste BUND-Publikationen
- Infos zu Flächenschutzinitiativen und Förderprogrammen
- Viele hilfreiche Vorlagen und Materialien

Aktuelles Projekt: Erscheinungsdatum unklar

wird deutlich ausgebaut, Zugangsdaten über mich



# Kontakt



**Bastian Greiner**

Referent für Mobilität und Raumordnung  
BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Tel. +49 711 620306-30

[bastian.greiner@bund-bawue.de](mailto:bastian.greiner@bund-bawue.de)

# Danke!

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Landesverband Baden-Württemberg  
Marienstr. 28  
70178 Stuttgart

Tel. +49 7711 320306-0

[www.bund-bawue.de](http://www.bund-bawue.de)



Foto: Christoph Schramm/ BUND