



# Werkzeug Flächenschutz

Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland  
Landesverband  
Baden-Württemberg



# Inhalt / Impressum

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Einleitung</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Aktivitäten generell</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>Der BUND als Träger öffentlicher Belange</b>     | <b>7</b>  |
| <b>Info „Gesetz und Verordnung“</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>Info „Systematik der Raumplanung“</b>            | <b>8</b>  |
| <b>Flächenverbrauch ...</b>                         |           |
| <b>... und Wohnen: Bedarf und Folgekosten</b>       | <b>10</b> |
| <b>... und Gewerbe: Bedarf und Folgekosten</b>      | <b>14</b> |
| <b>... und Verkehr</b>                              | <b>17</b> |
| <b>... und Biodiversität</b>                        | <b>19</b> |
| <b>... und Landwirtschaft</b>                       | <b>22</b> |
| <b>... und erneuerbare Energien</b>                 | <b>24</b> |
| <b>... und Klimaschutz / Luftreinhaltung</b>        | <b>26</b> |
| <b>... und Grund- / Oberflächenwasser</b>           | <b>28</b> |
| <b>Abschließende Überlegungen zum Flächensparen</b> | <b>30</b> |
| <b>Glossar</b>                                      | <b>32</b> |



**Klickbare Links**  
finden sie in der  
Onlineversion  
dieser Broschüre.

## Impressum

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)  
Landesverband Baden-Württemberg e.V.  
Marienstraße 28, 70178 Stuttgart  
Telefon: 0711 620306-0  
www.bund-bawue.de

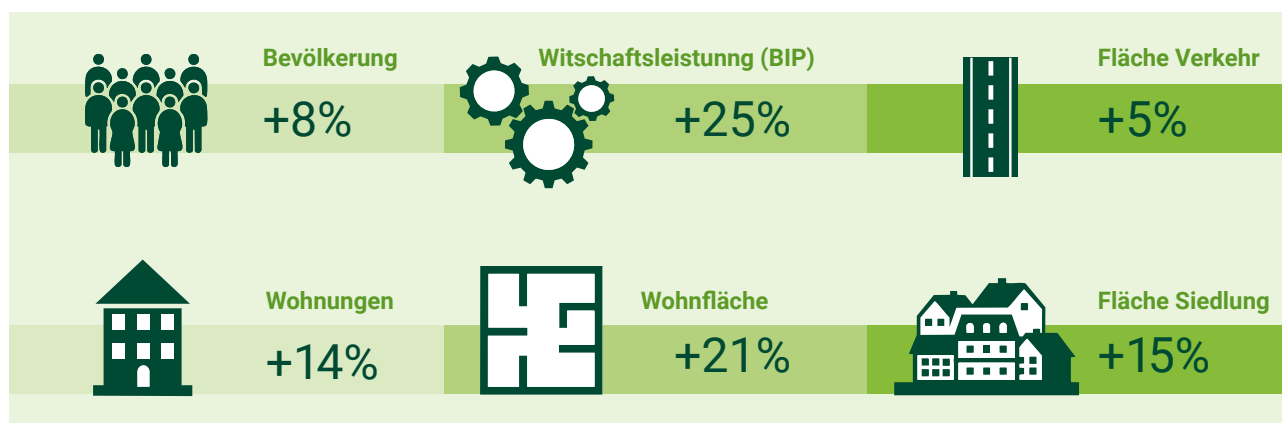
|                  |  |
|------------------|--|
| V.i.S.d.P.:      | Martin Bachhofer (BUND-Landesgeschäftsführer)            |
| Autoren:         | Manfred Walser, Bastian Greiner                          |
| Ansprechpartner: | Bastian Greiner (Referent für Mobilität und Raumordnung) |
| Bildnachweise:   | Titelbild: Elke Duennhoff (BUND BW).                     |
| Gestaltung:      | www.kissundklein.de, Konstanz                            |
| Auflage:         | 1. Auflage, Stand: März 2026                             |

# Einleitung

Liebe BUND-Aktive, liebe Leser\*innen,

der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg ist seit Jahrzehnten gewaltig. Zwar will das Land bis 2035 den Flächenverbrauch auf Netto-Null senken, aber das Gegenteil ist der Fall. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst schneller als die Bevölkerung. Sie stieg in Baden-Württemberg von 44,68 m<sup>2</sup> pro Person im Jahr 2000 auf 47,42 m<sup>2</sup> pro Person im Jahr 2022\*. Allein in den fünf Jahren 2019–2023 wurden pro Tag 5,22 ha neue Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Das ist eine nur unwesentliche Verbesserung gegenüber dem vorherigen Fünf-Jahres-Zeitraum (5,28 ha/Tag) und zeigt, dass bisherige Initiativen von Regierungsseite ohne Biss und Wirkung sind.

Entwicklungsindikatoren 2000–2020



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Oft wird gefragt, warum wir vom Flächenverbrauch reden – die Fläche würde ja nicht verbraucht, sondern bliebe erhalten, nur eben anders genutzt. Das stimmt, wenn man eine Fläche einfach als leeren Raum betrachtet. Aber jede Fläche erfüllt bestimmte Funktionen, die sie nach einer Bebauung nicht mehr erfüllen kann. Dabei geht es in erster Linie um die Bodenqualität und den Naturhaushalt, aber auch um die Konkurrenz verschiedener Flächennutzungen. Deswegen sprechen wir vom Flächenverbrauch.

**Dieser Flächenverbrauch schadet Mensch und Natur auf vielfältige Weise:**

- Der Verlust von Biotopen und Arten schreitet voran.
- Die Landschaften werden durch Verkehrswege zerschnitten, Wanderkorridore werden unterbrochen, und Tiere mit größeren Aktionsradien verlieren ihren Lebensraum.
- Der Boden mit seinen vielfältigen Funktionen (Lebensraum, Bodenfruchtbarkeit, Grundwasser- und Kohlenstoffspeicher, Retentionsfläche) wird zerstört.
- Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren, die für die Erzeugung von Lebensmitteln benötigt werden – neuerdings kombiniert mit der Erzeugung regenerativer Energie.
- Naherholungsgebiete am Siedlungsrand gehen verloren, das Landschaftsbild wird ärmer.
- Durch die Versiegelung von Flächen leidet das Kleinklima, die Überhitzung in Städten und Gemeinden nimmt zu.
- Der starke Zuwachs der Wohnbebauung im ländlichen Raum produziert immer mehr Verkehr mit seinen klima- und gesundheitsschädlichen Emissionen und die Menschen müssen mehr Zeit und Geld für ihre Mobilität aufwenden.

\*\* Im Zuge von Veränderungen in der Erhebungsmethodik 2014 und 2016 wurden neue Flächen in die Berechnung einbezogen, u.a. Historische Anlagen, Nichtmilitärische Übungsplätze und Betriebsflächen der Land- und Forstwirtschaft

- Eine geringe Bebauungsdichte erzeugt einen wesentlich höheren Verbrauch an Material und Energie.
- Neubaugebiete am Stadtrand und im ländlichen Raum lassen die Innenstädte veröden und große Einkaufsmärkte an der Peripherie schwächen die Ortszentren.
- Die Infrastruktur in den Städten ist schlechter ausgelastet, dafür muss im Umfeld neue Infrastruktur gebaut werden. Gemeindekassen werden durch Erschließung und Straßenunterhalt langfristig belastet.

Es gibt also viele Gründe – ökologische, soziale und wirtschaftliche – um aktiv gegen den Flächenverbrauch anzukämpfen.

### KURZ

#### Die wichtigsten politischen Forderungen des BUND zum Flächenschutz

##### **Drinnen vor draußen – Zersiedlung stoppen:**

Flächensparendes und klimaschonenderes Bauen und Wohnen bedeutet in erster Linie, Leerstand zu nutzen und die Innenentwicklung zu stärken – kompakt, verdichtet, urban und zwingend klimaneutral.

##### **Freiflächen schützen:**

Ein effektiver Schutz von Freiflächen ist nicht nur eine Fördermaßnahme für Biodiversität, sondern auch angewandter Klimaschutz. Der Erhalt von Freiflächen und natürlichen CO<sub>2</sub>-Senken muss verbindlich in der Biodiversitätsstrategie des Landes festgelegt und vor allem auch umgesetzt werden.

##### **Kein Neubau am Bedarf vorbei:**

Statistisch gesehen wurden in Baden-Württemberg mehr Wohnungen gebaut, als durch die Bevölkerungsentwicklung benötigt worden wäre. Was fehlt, ist preisgünstiger Mietwohnraum mit Sozialbindung und seniorengerechtes Wohnen. Also wenn Bauen, dann gezielt für diese Gruppen, aber am besten ist überhaupt kein Neubau, sondern Ausbau und Umnutzung.

##### **Beim Neubau die Bebauungsdichte erhöhen:**

Ein zentraler Faktor für den Klimaschutz beim Bauen ist die Siedlungsdichte. Eine verdichtete Bauweise sorgt für einen geringeren Flächenverbrauch und weniger damit verbundene CO<sub>2</sub>-Emissionen.

**Wir stellen fest, dass bisher von Bundes- und Landesregierungen beim Widerstand gegen Flächenfraß wenig zu erwarten ist.** Aber trotz aller Hiobsbotschaften gibt es auch etliche örtliche BUND-Erfolge gegen Flächenfraß-Projekte. Und dieses Engagement ist wichtig, denn aufgrund der kommunalen Planungshoheit ist die eigene Stadt oder Gemeinde der wichtigste Ort im Kampf gegen den Flächenfraß.

So gab es den dringenden und vielfachen Wunsch der BUND-Basis nach Unterstützung. Deshalb wurde dieses BUND-Werkzeug verfasst und mit zusätzlichen Materialien in der BUND-Cloud ergänzt. Es soll BUND-Aktive und andere beim Vor-Ort-Widerstand gegen konkrete Flächenfraß-Projekte befähigen, systematischer und effizienter als bisher vorgehen zu können. Auch bei der Bewusstseinsbildung zum Flächenfraß allgemein kann das Werkzeug hilfreich sein.



#### BUND-Positionen

- **BUND-Position 78:** Zuviel Flächenbedarf bei begrenzter Fläche – Flächenkonkurrenz in Deutschland (2025), <https://t1p.de/xkivq>.
- **Unsere Forderungen** finden sich hier auf der Website: [www.bund-bawue.de/themen/mensch-umwelt/flaechenschutz](http://www.bund-bawue.de/themen/mensch-umwelt/flaechenschutz)

#### Weitere Materialien

- **Zu jedem Kapitel gibt es in der BUND-Cloud Hintergrundinformationen und vertiefende Arbeitshilfen.** Im Heft wird auf sie verwiesen. Die Cloud beinhaltet interne Dokumente und ist daher nicht öffentlich zugänglich. Zugang erhalten BUND-Akteur\*innen mit Bezug zum Thema.
- **BUND Baden-Württemberg:** „BUND: Keine echte Trendwende beim Flächenfraß“. Pressemitteilung vom 26. Nov. 2025, <https://t1p.de/exk9n>.

**Der Link zur Cloud kann bei BUND-Flächenschutzreferent Bastian Greiner ([bastian.greiner@bund-bawue.de](mailto:bastian.greiner@bund-bawue.de)) angefragt werden.**

# Aktivitäten generell

- **Die Grundstrategie beim Kampf gegen den Flächenverbrauch heißt: Verhindern, verkleinern, verzögern.** Verhindern ist gut, aber auch die Verkleinerung eines Projekts leistet einen Beitrag zum Flächensparen. Eine Verzögerung schenkt der Natur noch ein paar Jahre Luft, und es gibt einige Beispiele, bei denen neue Entwicklungen dann zum endgültigen Aus eines Projekts geführt haben.
- **Handeln Sie proaktiv**, wenn sie von einer kritischen Planung erfahren. Zu dem Zeitpunkt, wenn die BUND-Gruppe offiziell um eine Stellungnahme gebeten wird, sind die Weichen oft schon gestellt und Planungen weit vorangetrieben. Unverlangte, früh eingebrachte Stellungnahmen und Hinweise auf ökologische und rechtliche Probleme können einiges bewirken.
- **Nutzen Sie Scoping-Termine am Beginn eines Planungsverfahren**, in denen festgelegt wird, welche Daten für die Planung erhoben werden sollen. Hier können Forderungen speziell für Daten zu Natur und Umwelt zu Gehör gebracht werden. Aber seien Sie kritisch, bereiten Sie sich gut vor und verlangen Sie, dass wichtige Aussagen ins Protokoll aufgenommen werden.
- **Suchen Sie im konkreten Planungsfall Verbündete, die öffentlich Position beziehen** (Honoratioren, Tourismus, Gewerbetreibende, Ortschaftsräte, von der Verkehrsbelastung Betroffene, andere Vereine und Initiativen...). Arbeiten Sie mit anderen Naturschutzverbänden und -gruppierungen zusammen (örtliche NABU-Gruppe, Arbeitsgemeinschaft Fledermauschutz BaWü, etc.).
- **Informieren Sie sich bei größeren Projekten auch über den externen Investor**, seinen wirtschaftlichen Hintergrund, sein Gebaren anderenorts oder die Ausprägung und die Folgen eines anderen Projekts des Investors.
- **Wenn Sie eine Stellungnahme schreiben, dann informieren sie darüber auch kurz und prägnant** (möglichst die wichtigsten Eckpunkte auf einer Seite zusammengefasst) die Lokalpresse und nutzen Sie verschiedene Formen der Öffentlichkeitsarbeit. Auch eine direkte Ansprache von Gemeinderatsmitgliedern ist empfehlenswert.
- **Vergessen Sie nicht die klassischen Aktivitäten:** Demonstration, Leserbrief und (Online-)Unterschriften-sammlung.
- **Privatleute**, deren Eigentum, berufliche Existenz oder Gesundheit durch eine benachbarte Planung gefährdet sein könnten, haben eine **sehr starke Rechtsposition**. Überlegen Sie, ob Sie mit Ihrem Natur-, Umwelt oder Rechtswissen diese privaten Kläger beraten können.
- Wenn Sie eine öffentliche Behandlung eines Flächenfraß-Projekts erzwingen wollen, können Sie bei der Stadtverwaltung einen **Einwohnerantrag** stellen <https://t1p.de/lyck8>.
- Wenn Sie der Meinung sind, eine Planung würde **gegen geltendes Recht** verstoßen (siehe unten), dann können Sie sich bei der nächsthöheren Behördenebene beschweren und eine **Rechtsprüfung** beantragen. Diese muss allerdings gut begründet sein, denn die Planungshoheit der Kommune wiegt schwer.
- **Die Umweltmeldung beim Umweltministerium BW kann als frühzeitiger „Warnschuss“ eingesetzt werden**, wenn rechtlich fragwürdig frühzeitig Tatsachen geschaffen werden sollen oder wenn die Mobilisierung der Bevölkerung schwierig erscheint.
- Eine **Landtagspetition** ist **bei Behördenfehlern** überlegenswert, oder wenn die Mobilisierung vieler Menschen schwieriger erscheint.
- **Für Bürgerbegehren und Bürgerentscheid** gibt es verschiedene Hürden. Ein solches zu initiieren ist nur sinnvoll, wenn die Aussicht besteht, viele Menschen zum Mitorganisieren, zur Unterschrift gegen den Gemeinderatsbeschluss, zur Stimmabgabe überhaupt (zum Gang zur Abstimmung) und zur Stimmabgabe im Sinne des BUND zu bewegen. Eine Beratung durch die Fachleute des Vereins „Mehr Demokratie e.V.“ wird angeraten.
- **Vorschläge für Aktivitäten in den einzelnen Handlungsfeldern lassen sich auch auf andere Handlungsfelder übertragen.** Gute Beispiele kombinieren oft mehrere der hier beschriebenen Handlungsmöglichkeiten. Lassen sie sich von besonders gelungenen Beispielen inspirieren.

Eine ausführliche Version dieser Hinweise findet sich in der BUND-Cloud in der Datei „Erfolgreiche BUND-Strategien gegen Flächenverbrauch“.

## INFO

### Typische Behördenfehler

Dazu gehören (vgl. die Zusammenstellung typischer Behördenfehler in der BUND-Cloud):

- **Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung** (z.B. falsche Bedarfsberechnungen, fehlerhafte Umweltverträglichkeitsprüfung, Verstöße gegen übergeordnete Planungsziele sowie eine mangelnde Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes, des Hochwasserschutzes, des Klimaschutzes usw.).
- **Verstöße gegen den besonderen Artenschutz** (z.B. Fehler in Artenschutzgutachten, wenn z.B. Tiere vorkommen, die der Gutachter nicht kennt oder nicht entdeckt hat), oder auch Verstöße gegen Naturschutzgesetze oder Fehler bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen.
- **Verstöße gegen den Schutz von Streuobstwiesen** – diese stehen unter besonderem Schutz und sind oft von Baumaßnahmen betroffen, weil frühere Generationen die Streuobstwiesen direkt am Siedlungsrand angelegt haben.

Wenn in Stellungnahmen auf rechtliche Probleme hingewiesen werden kann, werden sie oft wirkungsvoller.

#### Aber bitte beachten Sie:

Der Begriff „Behördenfehler“ bedeutet NICHT, dass diese seitens der Behörden zwingend korrigiert werden müssten oder sogar immer per Verwaltungsrecht einzuklagen wären!

Solche Fehler aufzudecken, (bei übergeordneten Stellen) zu melden und ggf. zu veröffentlichen, KANN Planungen verzögern oder sogar kippen, MUSS es aber nicht. Behörden können solche „Fehler“ in vielen Fällen nachträglich „heilen“ oder einfach akzeptieren.



### Praktische Hilfestellung (hier als Link oder in der BUND-Cloud)

- **Handreichungen des BUND-Landesverbands Baden-Württemberg:**
  - Erfolgreiche Bund-Strategien gegen Flächenverbrauch (2022)
  - 20 BUND-Erfolgsbeispiele gegen den Flächenfraß (2022)
  - TOP 6 der Behördenfehler bei der Bauleitplanung (2022)
- **Informationen des Landesnaturschutzverbands LNV:** Beteiligungs- und Klagerechte. Ein Leitfaden für die Praxis (2015).
- **Mehr Demokratie e.V.:** Handbuch Bürgerbegehren – Bürgerentscheid (2017).
- **Daten des Statistischen Landesamtes:** In den Pressemitteilungen <https://t1p.de/pg5s7> können mit der Eingabe des Stichworts „Baugenehmigung“ und eines frei wählbaren Zeitraums die jeweils aktuellen Zahlen eingesehen werden. Interaktive Karte zum Wohnungsbestand auf Gemeindeebene sind abrufbar unter: <https://t1p.de/umsa9>.
- **Nutzen Sie den „Informationsdienst Umweltrecht e.V.“ (IDUR);** er veröffentlicht gute leserliche Informationen zu allen relevanten Themen (IDUR-Schnellbrief) und berät in rechtlichen Fragen: <https://idur.de/>.

### Link zur Cloud?

Fragen Sie gerne bei Bastian Greiner  
[bastian.greiner@bund-bawue.de](mailto:bastian.greiner@bund-bawue.de),  
BUND-Flächenschutzreferent, an.

# BUND als Träger öffentlicher Belange

**Als anerkannte Umweltschutzvereinigung nach § 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) wird der BUND den „Trägern öffentlicher Belange (TöB)“ gleichgestellt und muss bei bestimmten Planungsvorhaben innerhalb des Genehmigungsverfahrens gehört werden. Diese Stellungnahmen sind das „tägliche Brot“ in vielen BUND-Gruppen. Sie werden aber oft als frustrierend wahrgenommen, weil sie in der Regel wenig Wirkung zeigen.**

Versetzen Sie sich einmal in die Situation eines Gemeinderats oder Behördenmitarbeiters: Sie erhalten zu jeder Planung zig bis hunderte Seiten von Konzepten, Begründungen, Gutachten ..., die Sie lesen sollten. Da wird oft nur selektiv gelesen. Deswegen sollten Stellungnahmen kurz und prägnant, sprachlich gut lesbar und wenn möglich bebildert sein. Wenn ein TöB alle Planungen nach demselben Muster „abarbeitet“, werden dessen Stellungnahmen bald nur noch beiläufig zur Kenntnis genommen.

**Dazu ein paar Hilfestellungen und Hinweise, die vor allem in der Kombination ihre Wirkung entfalten:**

- **Ziele überlegen:**  
Mit der Erarbeitung einer Stellungnahme können sehr unterschiedliche Ziele verknüpft werden. Neben der Verhinderung oder Verbesserung der konkreten Planung sind das z.B. die Profilierung und Werbung für das eigene Engagement, das Einwirken auf die Standards von planenden Behörden oder die Verdeutlichung grundsätzlicher Überlegungen für eine Politikwende. Überlegen Sie bei jeder Stellungnahme zuerst, welche Ziele Sie damit verfolgen.
- **Konzentration auf ausgewählte Planungen:**  
Beschränkte personelle und fachliche Kapazitäten zwingen zur Konzentration auf besonders wichtige Planungen, denn vor allem in Städten und Gemeinden mit vielen Bauvorhaben können gar nicht alle Planungen gleich intensiv bearbeitet werden. Dann ist es besser, einzelne Planungen exemplarisch herauszugreifen und hier Zeit zu investieren. Die Gründe für die Auswahl können sowohl fachlich als auch verbandspolitisch sein.
- **Keine Stellungnahme ohne Öffentlichkeitsarbeit:**  
Stellungnahmen sollten unbedingt als Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Ortsgruppe begriffen werden, d.h. über die zuständige Behörde hinaus bekannt gemacht werden. Eine Pressemitteilung, der Versand an je nach Planungsvorhaben ausgewählte Akteure, die Nutzung der eigenen Kanäle (Homepage, Social Media ...) können die Wirkung einer Stellungnahme deutlich erhöhen und zugleich die eigene Kompetenz ins rechte Licht rücken.

- **Kontrolle der ökologischen Inhalte:**  
Oft hilft ein genauer Blick auf die artenschutzrechtlichen Gutachten und die Qualität der Ausgleichsmaßnahmen. Als Auftragsgutachten sind sie häufig mangelhaft und unvollständig. Wenn dies gut begründet eingebracht wird, kann es bei der Abwägung der Stellungnahmen nicht einfach unter den Teppich gekehrt werden.
- **Frühzeitige Stellungnahme:**  
Bei größeren Planungen gibt es oft im Vorfeld einen Scoping-Termin, der genutzt werden kann, um gute ökologische Fachgrundlagen einzufordern. Aber auch bei anderen Planungen ist es manchmal hilfreich, schon im Vorfeld unverlangt eine Stellungnahme abzugeben, wenn man frühzeitig von einer Planung erfährt. Denn wenn erst einmal konkrete Ausarbeitungen eines Projekts (z.B. durch einen Architektenwettbewerb) existieren, wird manche Stellungnahme mit dem Verweis auf diese Grundlagen einfach „abgebügelt“. Und auch bei Planungsanlässen im Rahmen des neuen „Bauturbos“ ist eine frühzeitige „ungefragte“ Stellungnahme wichtig, denn hier ist keine Beteiligung der Naturschutzverbände vorgeschrieben.



## BUND-Positionen (in der BUND-Cloud zu finden)

- **Verbandsstimmungen** zur Änderung des Landesplanungsgesetzes und der Landesbauordnung (2024).

## Praktische Hilfestellung (in der BUND-Cloud zu finden)

- **Handreichungen des BUND-Landesverbands BW**
  - Wie erarbeite ich eine Stellungnahme? (2016).
  - Fortbildung „Stellungnahmen des BUND RVBO: Präsentation) mit Links (2017).
  - Ausgewählte beispielhafte Stellungnahmen aus den BUND-Regionalverbänden stehen in der BUND-Cloud zur Verfügung.
- **Informationen des Landesnaturschutzverbands LNV:**
  - Wie schreibt man eine Stellungnahme? (2016)
  - Qualität und Berücksichtigung von Stellungnahmen (2018).
  - Schutzstatus einer Fläche identifizieren (2016).
  - Anfragen nach dem UIG (2015).
- **Materialien von anderen:**
  - Wie lese ich einen Plan? (Zusammenstellung von Informationen aus dem Netz, 2011).

**INFO**

**Gesetz und Verordnung**

Von der Bundesregierung wurde das Ziel vorgegeben, den Flächenverbrauch bundesweit bis 2030 auf weniger als 30 ha je Tag zu reduzieren. Daraus wurde für Baden-Württemberg das Ziel abgeleitet, weniger als 3 ha je Tag zu verbrauchen. In den fünf Jahren 2019-2023 wurden jedoch pro Tag 5,22 ha neue Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Das zeigt, dass politische Ziele nur ein erster Schritt hin zu einer Lösung sein können.

Der erste verbindliche Umsetzungsschritt eines politischen Ziels sind Gesetze. Die Verbindlichkeit ergibt sich

dann endgültig mit den nachgelagerten Verwaltungsvorschriften, Durchführungsverordnungen, Richtlinien, Hinweisen und Erlassen. Diese sind – wenn es um Flächensparen geht – allerdings dünn gesät.

Im Gegenteil, die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ schreibt sogar einen „fiktiven Einwohnerzuwachs“ vor, der i. d. R. mit einem jährlichen Wachstum von 0,3 % beziffert werden soll. Dies konterkariert die politischen Ziele des Flächensparens.

**INFO**

**Systematik der Raumplanung**

Die räumliche Planung muss man sich als Kaskade von Festlegungen auf verschiedenen Planungsebenen vorstellen. Dabei genießt die kommunale Selbstverwaltung einen hohen Stellenwert.

Sie konkretisiert die Festlegungen der übergeordneten Ebene und führt sie in eine konkrete Planung über. In diesem Prozess, der im Folgenden grafisch dargestellt ist, gibt es gesetzlich vorgeschriebene (obligatorische) und freiwillige (informelle) Planungsschritte:

eigene Darstellung nach: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart, siehe BUND-Cloud.

vorgeschriebene / obligatorische Planung  
freiwillige / informelle Planung

**Systematik der Planungsebenen von Raumordnung und Landschaftsplanung („Planungskaskade“)**



## INFO

## Verfahrensschritte

## Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung der Planungsabsicht  
(§ 2 Abs.1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger  
öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

## Auslegungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (1 Monat, mind. 30 Tage)  
(§3 Abs. 2 BauGB)

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(§4 Abs. 2 BauGB)

**Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss  
mit Behandlung aller eingegangenen  
Stellungnahmen (Abwägung)**

Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium (entfällt für  
Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind)

Ortsübliche Bekanntmachungen, damit Wirksamkeit  
bzw. Rechtskraft

So stellt das Stuttgarter Amt für Stadtplanung und  
Wohnen den Ablauf zum Beschluss eines Bebauungs-  
plans im grafischen Überblick dar:

Wie ein Bebauungsplan zu lesen ist, wird in unseren  
Materialien in der BUND-Cloud erklärt.

Rolle und Beiträge  
des Umweltberichts

Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads  
(Scoping) (§ 4 Abs.1 BauGB)

Umweltbericht als separater Teil der Begründung

Zusammenfassende Erklärung  
(§ 6a Abs.1 BauGB, § 10a Abs. 1 BauGB)

- Berücksichtigung Umweltbelange
- Berücksichtigung Stellungnahmen
- Ergebnis der Abwägung
- Begründung der gewählten Planungsalternative

Überwachung gemäß Umweltbericht (§ 4c BauGB)



Foto: Manfred Grohe

## Flächenverbrauch und Wohnen: Bedarf und Folgekosten

### Hintergrund

Das Wohnen ist der größte Treiber des Flächenverbrauchs. Innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt die Siedlungsfläche derzeit stärker zu als die Verkehrsfläche. Der größte Zuwachs innerhalb der Siedlungsfläche ist bei der Wohnbaufläche zu verzeichnen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023).

Das Thema Wohnen ist emotional besetzt. Einerseits ist Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen, das möglichst gut befriedigt werden sollte. Andererseits kursieren Idealvorstellungen vom Wohnen im eigenen Haus auf dem eigenen Grundstück, die in der Summe gar nicht realisierbar sind. Dabei ist das Eigenheim eine historisch junge Erscheinung.

Es begann um 1900 mit kleinen Siedlungshäusern für Arbeiter und später für Kriegsteilnehmer. Davor konnten nur für wenige im eigenen Haus wohnen, beispielsweise als Großfamilie auf dem Bauernhof oder als Großbürger in der Stadtvilla. Der eigentliche Boom des Einfamilienhauses begann erst nach den Aufräumarbeiten des Zweiten Weltkriegs in den 1950er- und 1960er-Jahren. In kurzer Zeit prägte er unsere Idealvorstellung vom Wohnen, trotz Flächenverbrauch, Hypothekenzinsen und der Unwirtlichkeit der Vorstädte und Schlafdörfer. Das ist der „ideologische Rucksack“ jeder Diskussion über neue Baugebiete.

**Drei Themen gilt es dabei zu durchleuchten:**

1. **Der Bedarf nach Wohnraum, d.h. die Bedarfsermittlung und die Erfüllung des Wohnbedarfs als Staatsaufgabe.**

2. **Die Folgekosten neu ausgewiesener Wohnflächen im Verhältnis zu den zusätzlichen Einnahmen, die Gemeinden durch das Wachstum ihrer Einwohnerzahl erzielen.**
3. **Die Alternativen zur Neuausweisung von Bauflächen: Nutzung von Leerstand, Sanierung und innere Verdichtung.**

### Der Wohnbedarf

Wir bauen zu viel vom Falschen. Neubaugebiete werden fast immer mit dem Argument „Wohnungsnot“ begründet. Wir müssten mehr bauen, um den Bedarf für zugezogene Menschen zu befriedigen. Das ist falsch! Tatsächlich wurden in Baden-Württemberg von 2012 bis 2022 sogar mehr Wohnungen gebaut, als für die Bevölkerungsentwicklung benötigt wurden (siehe „Argumente Wohnungsnot und Wohnbedarf“ in der BUND-Cloud).

Zugleich führen die demografische Entwicklung und die Nutzung von Wohnraum als Kapitalanlage („Betongold“) zu einer Erhöhung des Leerstands und zur Unternutzung von Wohnraum. Eine zunehmend älter werdende Bevölkerung wohnt in Wohnungen und Häusern, die für sie zu groß sind. Denn wenn die Kinder von zuhause aus- und in eine eigene Wohnung einziehen, werden deren freigewordene Kinderzimmer in der Regel nicht an Wohnungssuchende vermietet. Ein höherer Leerstand führt in der Regel zu einem Wertverlust der Immobilien.

Dagegen fehlen in Baden-Württemberg bezahlbare Mietwohnungen für die Hälfte der Bevölkerung, die sich kein Wohneigentum leisten können. Außerdem fehlen seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen für die zunehmend älter werdende Bevölkerung. In Neubau-

gebieten werden solche Wohnungen aber in aller Regel nicht oder nur in geringem Maß erstellt. Hinzu kommt, dass Mietwohnungen im Besitz der öffentlichen Hand aufgrund finanzieller Engpässe vieler Kommunen an Privatpersonen verkauft werden. Das schränkt die Verfügbarkeit von preisgebundenem Wohnraum kurz- bis mittelfristig noch weiter ein.

Es gibt intensive und zum Teil ideologisch geführte Diskussionen darüber, ob der Neubau von Einfamilienhäusern indirekt auch die Situation im sozialen Wohnungsbau entspannt. Während eine aktuelle Studie der Landesbausparkasse behauptet, der Neubau von Eigenheimen in Wachstumsregionen würde über „Sicker-effekte“ (Wer ins Eigenheim zieht, macht Wohnraum für andere frei) indirekt ein Mehrfaches an Wohnraum für Mieterhaushalte und Geringverdiener schaffen, schränkt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung diese Ergebnisse deutlich ein. Vor allem in Städten mit angespannter Wohnsituation werde die Entlastungswirkung der Umzugsketten untergraben, weil Zuzug und die Aufteilung von Familien auf mehrere Wohnungen dafür sorgen, dass weniger Wohnungen auf dem Markt verfügbar sind und weil ein Teil der freiwerdenden Wohnungen anschließend häufig teurer vermietet werden. Ähnlich argumentieren auch die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags.

Dazu kommt: Bei der Planung von Neubaugebieten stützt sich die Bedarfsermittlung nicht nur auf veraltete Vorgaben zur Entwicklung des Wohnraums pro Kopf. Kommunen argumentieren außerdem häufig mit fiktiven Bedarfswerten, die sich auf selbst in Auftrag gegebene Gutachten oder sogar nur auf einzelne ausgewählte Aussagen von Bürgerinnen und Bürgern stützen, die sich aber mit den Daten des Statistischen Landesamts rechnerisch nicht belegen lassen.

Markus Müller, der Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, meint dazu: *„Wir haben gar nicht mehr die Bevölkerungsstruktur, um den Bedarf nach weiteren Einfamilienhäusern zu begründen.“* Und an anderer Stelle: *„Es ist wie beim Auto: Ich nehme niemandem übel, wenn er sagt, ich will einen Porsche. Nur kann nicht jeder einen Porsche haben.“* (im Interview mit der Wochenzeitung KONTEXT im Februar 2022). Es ist nicht die Aufgabe der Kommunalpolitik, dafür zu sorgen, dass alle Einwohner ein Eigenheim besitzen oder einen Porsche fahren. Aber es ist ihre Aufgabe, dafür zu sorgen, dass Menschen – auch die mit geringem Einkommen – gut wohnen können.

### Die Folgekosten des Bauens in der Fläche

Die großzügige Ausweisung von Bauflächen kann vor allem für kleine Gemeinden, in ländlichen Räumen und in Räumen mit schrumpfender oder stagnierender Bevölkerung zum Problem werden, wenn sie mit steigenden Folgekosten zu kämpfen haben. Dazu gehören:

- **Erschließungskosten für technische Infrastrukturen** (Wasserversorgung, Abwasser-/Regenwasserentsorgung, Elektrizität/Wärme, Telekommunikation).
- **Kosten für die Verkehrserschließung, den Unterhalt und die Pflege von Straßen** (Beleuchtung, Kanalreinigung, Straßenreinigung und Winterdienst usw.), ggf. Lärmschutzmaßnahmen.
- **Kosten für Grünanlagen und öffentliche Räume, Spielplätze**, ggf. benötigte Ausgleichsflächen und deren laufende Pflege.
- **Kosten für die Bereitstellung sozialer Infrastrukturen** (Kindergarten und sonstige Betreuungseinrichtungen, ggf. Schulen, Altenheime, Krankenhaus, etc.), aufgeschlüsselt nach Investitionen und laufenden Kosten.

Diese Kosten werden nur zu einem kleinen Teil über Erschließungsbeiträge auf die Grundbesitzer umgelegt. Überwiegend belasten sie den Gemeindehaushalt und führen zu steigenden Gebührenbelastungen für die örtliche Bevölkerung. Den meisten Gemeinderäten und -rätinnen sind diese Kosten nicht bewusst und nur in den seltensten Fällen werden sie systematisch den Einnahmen gegenübergestellt, die eine Kommune durch einwohnerabhängige Einnahmen und Finanzausweisungen erhält. Dabei sind Flächenbedarf und Bauweise entscheidend. Schon vom Einfamilienhaus zum Reihenhaushalbieren sich die Bau- und Unterhaltskosten pro Wohneinheit für die Gemeinde. Beim Geschosswohnungsbau fallen je nach Dichte sogar nur noch 10-30% der Kosten pro Wohneinheit für die Gemeinde an. An diesen Zahlen wird auch deutlich, wie stark die Bürger und Gewerbetreibenden einer Gemeinde die Einfamilienhausbesitzer subventionieren. Und diese Kosten entstehen ja nicht nur einmal, sie belasten als Kosten für den Unterhalt langfristig die Gemeindekassen.

### Die Alternativen zur Ausweisung neuer Baugebiete

In Baden-Württemberg stehen etwa 130.000 Wohnungen seit über einem Jahr leer, wie der Zensus 2022 ergeben hat. Auch wenn die Erbgemeinschaften noch so lange streiten: Irgendwann kommen die Wohnungen auf den Markt. Schon allein aus wirtschaftlichen Gründen, denn



Leerstand führt zum Wertverlust von Immobilien. Leerstand muss nicht einfach hingenommen werden, hier kann jede Kommune selbst aktiv werden. Der Zensus 2022 stellt aktuelle Leerstandsdaten für jede Stadt und Gemeinde bereit. Detaillierte Informationen kann sich die Verwaltung durch einen einfachen Abgleich ihres Wohnungsbestands mit den Einwohnermeldedaten selbst verschaffen. Die Aktivierung des Leerstands muss aktiv betrieben werden. Dafür steht ein Mix aus Instrumenten zur Verfügung, die vom einfachen Beratungsgespräch über Unterstützungsleistungen bei der Sanierung bis zum Zweckentfremdungsverbot und zur Erhebung einer Leerstandsabgabe reichen. Manche dieser Instrumente können auch für die Mobilisierung innerstädtischer Baulandreserven verwendet werden.

Bevor neue Flächen im Außenbereich für Bauland erschlossen werden, muss das Potential für die Innenentwicklung überprüft werden. Innenentwicklung kann auch eine Verdichtung des bestehenden Gebäudebestands bedeuten. Damit ist aber nicht gemeint, jede freie Fläche mit Wohnblocks zuzupflastern. Sinnvolle Innenentwicklung beginnt dort, wo durch Aufstockungen, Parkplatzüberbauungen oder im Kleinen durch den Ausbau eines Dachgeschosses neuer Wohnraum geschaffen wird. Und sie endet nicht bei der Schaffung von Wohnraum. Bei Innenentwicklung geht es um bauliche Dichte plus klimafreundliche Nahmobilität plus Grün- und Erholungsflächen plus Wassermanagement (Kühlung / Retention) plus Infrastruktur (Spielplätze, Läden, Begegnungszonen usw.). Innenentwicklung bedeutet auch, eine Fläche so zu gestalten, dass möglichst viele Nutzungen auf dieser Fläche möglich sind (Multicodierung von Flächen). Um das Thema „innere Verdichtung“ sinnvoll anzugehen, benötigt es allerdings eine gute Datenbasis (welche Potentiale sind vorhanden?) und gute Konzepte auf Gemeinde- oder Quartiersebene. Das ist die Aufgabe einer vorausschauenden Stadt- oder Gemeindeentwicklung. Auch darüber hinaus kann die Gemeinde unterstützend wirken. Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend, ist platzsparend und wird oft genossenschaftlich organisiert. Solche Projekte benötigen einen langen zeitlichen Vorlauf und viele Diskussionen, damit alle Beteiligten ihre Vorstellungen vom Wohnen unter einen Hut bringen können. Die langfristige Unterstützung solcher Prozesse durch eine Kommune, z.B. bei der Vergabe von Bauflächen, ist hilfreich. Ebenso die Beratungsleistung der kommunalen Bauverwaltung, denn über deren Tisch gehen alle Bauanträge. Hinweise auf energiesparendes Bauen und vor allem auf die Möglichkeit, schon beim Bau eine spätere mögliche Teilung in zwei Wohnungen einzuplanen, wirkt sich auf den Flächenverbrauch der Zukunft aus.

### BUND-Positionen (in der BUND-Cloud zu finden)

- **BUND-Position 78: Flächenkonkurrenz** (2025), <https://t1p.de/mt61h>
- **BUND / NABU Faktenpapier: „Flächenschutz und Wohnungsbau – wir wollen beides“** (2018).
- **BUND-PM „Baugesetzbuch-Novelle: Verpasste Chance im Kampf gegen den Flächenverbrauch“** (2021), <https://t1p.de/ouqed>
- **BUND-Flyer „Wohnraum klimafreundlich und sozial gerecht gestalten“** (2023).
- **Beispiele für den Kampf gegen Leerstand** und Zweckentfremdung in ausgewählten Kommunen finden sich in der BUND-Cloud.

### Vorschläge für Aktivitäten

- **Bürgerentscheid zum allgemeinen Flächenverbrauch** – gute Beispiele für Vorgehen und Aktivitäten lassen sich z.B. in Edingen finden.
- **Aufzeigen von Alternativen für die aktuelle Planung** (sowohl bessere Standorte als auch Leerstand, Baulücken und ungenutzte Flächen) im Umkreis und das Ergebnis öffentlichkeitswirksam darstellen. Lassen Sie sich nicht vom Argument mangelnder Verfügbarkeit abschrecken; meistens hat die Kommune noch nicht einmal Kontakt mit den Besitzern aufgenommen und zu verhandeln versucht.
- **Stadtwanderung zur Sichtbarmachung** von Leerstand und Baulücken, diese auf einem Stadtplan einzeichnen, Übergabe an die Stadt/Gemeinde.
- Hilfreich ist die **Veröffentlichung von eigenen Recherchen** zum Wohnungsmarkt.

### Praktische Hilfestellung (als Link o. in der BUND-Cloud)

- Unter dem Link (<https://t1p.de/e0hig>) können die aktuellen Daten des Zensus 2022 im Themenfeld „Gebäude/Wohnen“ heruntergeladen werden. Sie enthalten auch detaillierte Angaben zum Leerstand in jeder Stadt und Gemeinde.
- Auch die **„Hinweise zur Plausibilitätsprüfung von Bedarfsnachweisen“** des Landes Baden-Württemberg sind in der Cloud gespeichert.
- Eine **Zusammenstellung der wirtschaftlichen Argumente** zum Flächenverbrauch, der Argumente zum Thema „Einfamilienhaus und Wohnraumbedarf“ und der Argumente zu den Folgekosten der Siedlungsstruktur gibt es ebenfalls in der BUND-Cloud.
- **„Weniger ist mehr“**. Leitfaden für einen flächensparenden Wohnungsbau des BUND Schleswig-Holstein (2020).
- **IDUR: Ökologische Nachverdichtung**. Gestaltungsmöglichkeiten für Bebauungspläne der kommunalen Innenentwicklung. Sonderheft Nr. 70 (2020).
- **Bundesstiftung Baukultur: Besser Bauen in der Mitte**. Ein Handbuch zur Innenentwicklung, das gute Fakten, Beispiele und Argumentationshilfen enthält (2019).
- Eine **Recherche im Rahmen eines Regionalentwicklungsprojekts** zum Thema „verdichtet Bauen im Dorf“ von 2019 zeigt zahlreiche positive Beispiele aus der internationalen Bodenseeregion und darüber hinaus.

## INFO

## Wohnbaudichte

Die Bebauungsdichte einer Fläche wird in Einwohner pro Hektar gerechnet. Diese Dichtezahlen werden als Vorgabe für die Bebauung in den Städten und Gemeinden im Regionalplan festgelegt und daran müssen sich Gemeinden bei der Aufstellung und Überarbeitung von Bebauungsplänen ausrichten. Kaum ein Bürgermeister oder Gemeindevertreter kann aber sagen, wie sich diese Dichten auf die konkrete Bebauung auswirken.

Das hat zur Folge, dass die Festlegungen aus Angst vor einer zu großen Wohndichte viel zu gering ausfallen. So ist abseits von Ballungsgebieten selten einmal eine Vorgabe zu finden, die 100 EW/ha übersteigt. Dabei lassen sich schon mit einer einfachen Reihenhaussiedlung höhere Dichten erreichen. Das zeigt die Broschüre „Verdichteter Wohnbau mit Qualität“ aus Vorarlberg (2024), die in der BUND-Cloud zu finden ist.

## Bau-Turbo

Der „Bauturbo“ der schwarz-roten Bundesregierung ist eine zeitlich befristete Sonderregelung, "wenn es schnell gehen soll". Sie erlaubt es Gemeinden, von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts ohne zeitaufwändige Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans abzuweichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann ein Bauvorhaben direkt zulassen, sobald die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt – dafür ist eine Frist von drei Monaten vorgesehen. Bei einer freiwilligen Bürgerbeteiligung erhöht sich die Frist um einen Monat.

Anwendungsfälle sind die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes zu Wohnzwecken. Hierdurch benötigte soziale und kulturelle Einrichtungen (kulturelle, gesundheitliche und soziale Einrichtungen sowie Einzelhandelsangebote zur Deckung des täglichen Bedarfs) können ebenfalls zugelassen werden.

Der Bau-Turbo kann innerhalb von Baugebieten genutzt werden, die durch Bebauungspläne festgesetzt sind, und innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. unbeplanter Innenbereich). Er kann auch außerhalb der Siedlungsbereiche, im sog. Außenbereich, angewendet werden, wenn das Bauprojekt direkt an bestehende Siedlungen anschließt.

Ob und unter welchen Voraussetzungen der Bau-Turbo zur Anwendung kommt, entscheiden die Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Die fachrechtlichen Anforderungen etwa des Naturschutzrechts bleiben zu beachten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist möglich, aber freiwillig, d.h. sie erfolgt nur, wenn es die Gemeinde für notwendig erachtet. Allerdings: Wenn erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, d.h. die Gemeinde muss die Abweichung überschlägig auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen prüfen.

Das bedeutet, dass – anders als bei herkömmlichen Stellungnahmen – die Einflussnahme durch den Naturschutz viel früher beginnen muss: Es bedarf guter Kontakte in die Gemeinde, um über Bauturbo-Projekte frühzeitig informiert zu werden; dann kann bei Verdacht einer erheblichen Umweltauswirkung die Gemeinde bereits im Vorfeld über die Bedenken informiert werden und können notwendige Gutachten für eine sachgerechte Information eingefordert werden (informelle Stellungnahme). Zwar muss die Kommune dem nicht folgen, aber sie kann nicht im Falle einer rechtlichen Klärung behaupten, nichts davon gewusst zu haben. Entsprechend wird sie eher vorsichtig agieren, um nicht gegen Naturschutzgesetze zu verstoßen.



## Flächenverbrauch und Gewerbe: Bedarf und Folgekosten

### Hintergrund

Während die Wohnbauflächen im Zeitraum von 2000 bis 2022 um 31.500 Hektar zugenommen haben, legten die Gewerbeflächen im selben Zeitraum immerhin um 18.000 Hektar zu. Dies macht deutlich, dass auch der Flächenverbrauch durch Gewerbegebiete ein enormes Problem für Natur und Umwelt darstellt.

### Vier Themen sind dabei wichtig:

1. **Die Bedarfsprognosen als Grundlage für die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen**
2. **Folgekosten einer Ausweisung von Gewerbegebieten**
3. **Der Wettbewerb zwischen benachbarten Kommunen und die Konkurrenz um Betriebe**
4. **Die ökologische Gestaltung von Gewerbegebieten**

### Bedarfsprognosen

Gewerbegebiete werden in der Regel auf einer schlechteren Datengrundlage geplant und umgesetzt als Wohngebiete. Oft reichen unverbindliche Anfragen „interessierter Unternehmen“ aus, um eine Neuplanung auszulösen – auch wenn diese Betriebe meist in mehreren Kommunen angefragt haben und nun in jeder „mitgezählt“ werden. In der Regel gibt es keine strategische Planung, die definiert, welche Branchen man bevorzugt im Ort haben möchte und welche verkehrlichen Auswirkungen man in Kauf zu nehmen bereit ist. Bei einer solchen Angebotsplanung gilt das Prinzip „Hoffnung auf Gewerbesteuer“.

Ein weiteres Problem sind bestehende Gewerbegebiete, die „in die Jahre gekommen“ sind. Der Bestand hinsichtlich Parzellierung, Bausubstanz, Dichte, Verkehrserschließung und öffentlichem Raum entspricht oft nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Standortanforderungen

von Betrieben weisen aufgrund immer neuer Entwicklungen eine große Dynamik auf. Sie sind gekennzeichnet durch ökonomischen Wandel, Start-Ups, neue Wirtschaftsmodelle (Sharing-Ökonomie) und neue Anforderungen (nachhaltige Verkehrsanbindung, Energieversorgung, Aufenthaltsqualität). Das ist für die meisten Gemeinden schwierig zu planen, sodass räumliche Entwicklungspotentiale oft nicht genutzt werden.

### Folgekosten einer Ausweisung von Gewerbegebieten

Bei Gewerbegebieten gilt prinzipiell dasselbe wie für Wohngebiete: Ihre Neuausweisung bringt Kosten mit sich, die sich in einmalige Erschließungskosten und regelmäßig wiederkehrende Kosten für den Unterhalt unterscheiden lassen (siehe voriges Kapitel). Leider gibt es zu diesem Thema noch weniger Hilfestellungen für Kommunen als für die Berechnung von Folgekosten in Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohngebieten. Tendenziell liegen sie höher, da Gewerbeflächen mehr Fläche haben, weniger intensiv genutzt sind und längere Entfernungen zur Erschließung sowie großräumigere innere Verkehrswege benötigen.

### Als einmalige Kosten zu berücksichtigen:

- Kosten der städtebaulichen Planung, Gutachten, Vermessung, Projektsteuerung
- Kosten der Bauland-Vorbereitung (Freilegung, Altlasten, Deponierung, Parzellierung ...)
- Kosten für den Grunderwerb (incl. Kreditkosten für Zwischenfinanzierung)
- Kosten der äußeren und inneren Erschließung
- Kosten der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft

**Wiederkehrende Kosten** sind die Kosten für Abwasser-/ Regenwasserentsorgung, Straßenbeleuchtung, Kanalreinigung, Straßenreinigung und Winterdienst, die Pflege von Grünanlagen (Böschungen, Retentionsbecken usw.) sowie laufende Instandsetzungsarbeiten.

### Konkurrenz um Betriebe

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen ist für die Kommunen ein wesentliches Instrument der Wirtschaftsförderung. Diese zählen zu den „harten Standortfaktoren“; Gewerbesteuererinnahmen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die interkommunale bis globale Konkurrenz werden als wesentlichen Gründe für die Ausweisung dieser Flächen angegeben. Dafür werden immer noch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte, aber auch ökologisch wertvolle Flächen umgewidmet, Brachflächen werden nur in geringem Umfang genutzt. Eine neue Entwicklung ist die starke Zunahme von Logistikunternehmen und Pufferlager von Online-Händlern für deren schnell wachsende Paketzustellung. Dagegen ist im Bereich der Büroimmobilien im Gefolge neuer Entwicklungen im Arbeitsmarkt (Flexibilisierung, Homeoffice) ein steigender Leerstand zu verzeichnen.

Bei der Ansiedlung von Unternehmen herrscht eine große Konkurrenz zwischen Regionen, aber auch zwischen benachbarten Städten und Gemeinden in einer Region. Erschlossene Flächen werden zu Dumpingpreisen angeboten, teilweise sogar unter Selbstkostenpreis. Die fehlenden Finanzmittel zahlt der Steuerzahler. Die zusätzlichen Arbeitsplätze, mit denen geworben wird, fallen dann oft genug in der Nachbarschaft weg, oder sie werden durch Effizienzgewinne beim neu gebauten Betrieb gleich ganz gestrichen.

Ein besonders problematisches Thema sind große Einkaufsmärkte, die die kleinen Nahversorger und Ladenstrukturen in den umliegenden Zentren zerstören (siehe auch Kap. 3. Flächenverbrauch und Verkehr). Es ist höchste Zeit, dass sich Städte und Gemeinden zusammensetzen, um gemeinsame Nahversorgungskonzepte und sinnvolle Pläne für interkommunale Gewerbeflächenpools auszuarbeiten. Gewerbeflächenpools sind ein Instrument zur gemeinsamen Vermarktung vorhandener Flächen, um so Bedarf im Bestand zu decken und der Konkurrenz um Gewerbeansiedlungen einen Riegel vorzuschieben. Durch Kooperation statt Konkurrenz ließe sich viel Geld sparen.

### Ökologische Gestaltung von Gewerbegebieten

Wenn ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist dessen konkrete Ausgestaltung von großer Bedeutung. Dazu gehören eine bauliche Verdichtung durch Mehrgeschossigkeit, z.B. Administration/Entwicklung über Produktion oder Produktion auf mehreren Etagen, Gewerereihenhäuser usw.. Außerdem gehören dazu die Minimierung von Verkehrsflächen, flächeneffiziente Gemeinschaftseinrichtungen und ökologisch aufgewertete Abstandsflächen, Korridore, Aufenthaltsflächen und Flächen zum Regenwassermanagement. Insbesondere bei großen, oft eingeschossig geplanten Einkaufsmärkten ist aus Gründen der Flächeneffizienz eine Aufstockung des Gebäudes sinnvoll. Ein Projekt wie im vorarlbergischen Thüringen, wo über einem Supermarkt im Zentrum in zwei Stockwerken 28 seniorengerechte Wohnungen gebaut wurden, bringt gleich mehrfachen Nutzen.

Die Flächeneffizienz von Gewerbegebieten lässt sich auch dann deutlich erhöhen, wenn Parkplätze nur im Unter- bzw. Erdgeschoss eines Gebäudes oder auf dem Dach zugelassen werden. Bei größeren Gewerbegebieten können Betriebsbussysteme den Parkraumbedarf verringern. Auch ein Gleisanschluss zur Güterandienung oder ein hochwertiger ÖPNV-Anschluss erhöhen die Flächeneffizienz. Dabei funktioniert der Hebel meist nur über Vorgaben der Politik: Die Betriebe überlegen erst dann Maßnahmen zur Einsparung des Individualverkehrs, wenn sie ihren Mitarbeitern und Kunden nur wenig oder sehr teuren Parkraum bereitstellen können.

## INFO

## Berechnung der Gewerbesteuererinnahmen

Städte und Gemeinden erhalten von ihren Betrieben Gewerbesteuer. Diese bemisst sich nach der „Ertragskraft“ eines Unternehmens, das heißt nach dem Gewinn aus Gewerbebetrieb abzüglich bzw. zuzüglich bestimmter Beträge (Details dazu in der BUND-Cloud).

Die Gewerbesteuer beträgt 3,5 % der Ertragskraft und wird mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert. Für Betriebe, die mehrere Betriebsstätten in verschiedenen Gemeinden haben (große Industriebetriebe, Supermarktketten usw.), gelten besondere Regeln. Hier muss die Ertragskraft auf die einzelnen Filialbetriebe aufgeteilt werden. Maßstab für diese Zerlegung sind die gezahlten Arbeitslöhne, d.h. der Anteil der Arbeitslöhne am Standort an den Arbeitslöhnen des gesamten Betriebs. Der entsprechende Prozentsatz der Ertragskraft des Gesamtbetriebs wird dann der Berechnung zugrunde gelegt.



### BUND-Positionen (in der BUND-Cloud zu finden)

- **BUND Schleswig-Holstein:** Weniger ist mehr. Leitfaden für einen flächensparenden Gewerbebau in der Kommune (2022).

### Vorschläge für Aktivitäten

- **Strategische Vorüberlegungen**, ob die Neuausweisung eines Gewerbegebiets grundsätzlich abgelehnt werden soll, ob Alternativen vorgeschlagen werden können (z.B. die Integration von Kleinbetrieben/Handwerk in den örtlichen Gebäudebestand in Wohn- und Mischgebieten), oder ob der Fokus der Aktivitäten auf einer Verkleinerung und flächensparenden Ausgestaltung liegen soll.
- **Unterschriftenaktionen** (am besten digital und analog) eignen sich insbesondere bei Themen der Nahversorgung.
- **Besonders in Tourismus- und Kurorten** lassen sich auch wirtschaftliche Argumente finden (Angst vor Verlust des Prädikats „Kurort“, negatives Image durch ein Projekt usw.).

### Praktische Hilfestellung (als Link o. in der BUND-Cloud)

- Eine **Zusammenstellung** der Argumente zu Gewerbegebieten gibt es in der BUND-Cloud.
- Die **Entwicklung des Flächenverbrauchs nach Nutzungsarten** findet sich unter <https://t1p.de/fp0dk>.
- Mit dem „**Business Location Explorer**“ lassen sich freie Gewerbeflächen in Baden-Württemberg identifizieren: <https://t1p.de/neknc>.
- Wenn es die Vermutung gibt, dass sich ein **Projekt nicht rechnet oder gar zum Millionengrab** werden kann, oder dass ein zu starkes Wachstum hohe Folgekosten nach sich zieht, dann kann sich die Berechnung und die Veröffentlichung der Ergebnisse lohnen.
- Ein **Forschungsvorhaben** des Bundes widmete sich der nachhaltigen Entwicklung bestehender Gewerbegebiete und deren Gebietsmanagement. Dabei geht es überwiegend um Gewerbegebiete der 60er bis 80er Jahre, die mit Flächenleerstand und Mindernutzungen zu kämpfen haben (2018/19).
- (Wenige) gute Beispiele hat das **Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen** auf seiner Homepage veröffentlicht: <https://t1p.de/kysjy>.
- Die **IHK Nordschwarzwald** bietet in ihrem Leitfaden einen guten Überblick über Verbesserungsmöglichkeiten bei der Planung von Gewerbegebieten.
- **Bundesstiftung Baukultur:** Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung, das gute Fakten, Beispiele und Argumentationshilfen enthält (2019).

### Link zur Cloud?

Fragen Sie gerne bei Bastian Greiner  
[bastian.greiner@bund-bawue.de](mailto:bastian.greiner@bund-bawue.de),  
 BUND-Flächenschutzreferent, an.



Foto: Julia Ellerbrock

## Flächenverbrauch und Verkehr

### Hintergrund

Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist nicht nur aus Gründen der Flächensparsamkeit, sondern auch aus Gründen des Klimaschutzes dringend geboten. Die Verkehrsfläche in Baden-Württemberg hat im Zeitraum von 2000 bis 2022 um mehr als 20.000 Hektar zugenommen und rangiert damit beim Flächenverbrauch noch vor den Gewerbeflächen. Zur Verkehrsflächenentwicklung gehört auch der Bau von Erschließungsstraßen für neue Wohn- und Gewerbegebiete.

### Themen mit Relevanz für den Flächenverbrauch

1. **Flächenentwicklung und Modal Split**
2. **Erzeugung von zusätzlichem Verkehr durch Flächenausweisungen**
3. **Die Auswirkungen der Verkehrsflächenwidmung auf die Qualität des öffentlichen Raums**

### Flächenentwicklung und Modal Split

Der motorisierte Individualverkehr behauptet unangefochten seine Spitzenposition und transportiert rund die Hälfte aller Verkehrsteilnehmer; dafür benötigt er nach Berechnungen der Region Stuttgart aber drei Viertel der gesamten Verkehrsfläche. Heute sind rund 80 Prozent der öffentlichen Straßenflächen in Städten für fahrende und parkende Autos reserviert. Autos stehen im Durchschnitt 23 Stunden am Tag ungenutzt im öffentlichen oder privaten Raum und beanspruchen dafür durchschnittlich 12 m<sup>2</sup> Fläche, ungefähr die Größe eines Kinderzimmers, der besser genutzt werden könnte. Mit diesen Flächen ließe sich besseres anfangen.

Besonders auffallend ist die Flächenentwicklung bei Parkplätzen; die haben sich in den sechs Jahren von

2016 bis 2022 mehr als verdoppelt, von 505 auf 1.035 Hektar. Dagegen hat sich die Fläche für den Bahnverkehr in Baden-Württemberg durch Rückbau und Umnutzung von 2000 bis 2022 um 900 Hektar verringert. Der Modal Split, also der Anteil der Verkehrsmittel am gesamten Verkehrsaufkommen, bleibt trotz vieler Bemühungen zum Ausbau des ÖV relativ unverändert. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs hat sogar von 2019 bis 2023 noch um 1% auf 79,4% zugenommen.

### Mehr Straßen sorgen für mehr Verkehr

Straßen erzeugen Verkehr. Eine größere Straßenkapazität durch den Bau neuer (Umgehungs-, Schnell-) Straßen oder die Erweiterung bestehender Straßen um neue Fahrspuren führt meist zu neuem, durch die verfügbaren Straßen erst hervorgerufenen „induziertem“ Verkehr. Es gehört mittlerweile zum verkehrsplanerischen Grundwissen, dass eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (und damit des Flächenverbrauchs) nur mit einer Kombination aus alternativen Angeboten im ÖV und mehr aktiver Mobilität, d.h. Rad- und Fußverkehr (sogenannte Pullmaßnahmen) und parallel dazu restriktiven Maßnahmen gegenüber Autofahrenden (sogenannte Pushmaßnahmen) zu erreichen ist. Der Fokus allein auf den Ausbau des ÖV oder Radverkehr ändert nichts am Pkw-Aufkommen, solange das Autofahren nicht gleichzeitig an Attraktivität verliert. Dem kann nur mit intelligenten Mobilitätskonzepten begegnet werden, die einen örtlich angepassten Mix aus Verkehrsträgern definieren und die dafür erforderlichen Maßnahmen priorisieren, kalkulieren und mit einer Zeitachse versehen.

Betriebsansiedlungen und neue Wohngebiete erzeugen Verkehr. Je weiter ein Wohngebiet vom Ortskern oder der

nächsten größeren Stadt entfernt liegt, desto höher ist die Anzahl Autos pro Haushalt. Auch die Qualität von Betriebsansiedlungen hat Auswirkungen auf die Verkehrsmenge (z.B. Handwerk versus große Logistikzentren). Besonders fatal wirken sich Ortsumgehungen in Kombination mit der Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe an der Peripherie aus. Handel und Gewerbe im Ortskern sterben aus und es entstehen sogenannte Donut-Dörfer („außen lecker, innen hohl“) mit Neubau am Ortsrand und Leerstand und Baulücken in der Ortsmitte.

### Verkehrsflächen, öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Stadt- und Verkehrsplanung gehören zusammengedacht. Die „autogerechte Stadt“, die jahrzehntelang das Leitbild der Stadt- und Verkehrsplanung war, hat zu einer „Unwirtlichkeit der Städte“ geführt, in denen der Mensch auf Restflächen zurückgedrängt wird. Immer mehr Städte mit hohem Verkehrsaufkommen versuchen diese Entwicklung zurückzudrängen. Teilweise gelingt das mit Maßnahmen, die direkt auf den Verkehr wirken (Ausbau des Radverkehrsnetzes auf Kosten der Flächen für Autos, Bewirtschaftung von Parkflächen, Priorität für Anwohnende usw.), aber letztlich ist die Nutzungsmischung der zentrale Hebel, der eine „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht. Verkehrsplanung ist Wohnungsplanung, ist Gewerbeplanung, ist Naherholungsplanung usw.

### BUND-Positionen (in der BUND-Cloud zu finden)

- **BUND-Homepage:** „Verkehrsinfrastruktur: Straßenbau erhöht den Verkehr, nicht die Mobilität!“, <https://t1p.de/xqaoq>.
- **Die BUND-Broschüre „Stadttraum FAIRteilen.** Mehr Lebensqualität durch weniger Autos: Wie wir Parkraum umnutzen können“ zeigt, mit welchen Instrumenten der Parkraum verringert werden kann und welche anderen Flächennutzungen dadurch möglich werden (2025).
- BUND und andere Organisationen im **Bündnis sozialverträgliche Mobilitätswende:** „Wie wir das Klima schützen und eine sozial gerechte Mobilitätswende umsetzen können“ (2021).

### Vorschläge für Aktivitäten

- **Demonstration** mit tragbaren „Autos“/Gehzeugen (Lattengerüste mit der Grundfläche eines Pkw) zur Veranschaulichung des Flächenbedarfs
- Eine sehr einprägsame **Visualisierung mit „Aha-Effekt“** ergibt sich, wenn man einen Verkehrsknoten (größere Kreuzung einer Bundesstraße mit Auf- und Abfahrten) maßstabsgetreu einem Ortskern kartografisch gegenüberstellt. Das lässt sich mit dem Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt (<https://t1p.de/x8vpw>) leicht bewerkstelligen. Das Internet-Tool „The Arrogance of Space Mapping“ (<https://t1p.de/rsuvj>) ermöglicht es, auf Karten die Flächen, die für Autos oder Fußgänger reserviert sind, einzuzeichnen.
- Zum **BUND-Katalog „Push-Maßnahmen“** gibt es eine reichhaltige Sammlung von plakativen Aktionsideen zur Unterstützung des Maßnahmen-Konzeptes (2023).

### Praktische Hilfestellung (in der BUND-Cloud zu finden)

- **BUND-Katalog „Push-Maßnahmen“** zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (2023).
- **BUND-Handbuch „Radverkehr selber machen“** mit Vorschlägen für öffentlichkeitswirksame Aktionen (2023).

## INFO

### Verkehrswendeplan Gießen

Wikipedia definiert „Verkehrswende“ – auch Mobilitätswende – als den gesellschaftlichen, technologischen, planerischen und politischen Prozess, Verkehr und Mobilität auf nachhaltige Energieträger, sanfte Mobilitätsnutzung und eine Vernetzung verschiedener Formen des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs umzustellen. Das bedeutet im BUND-Sprachgebrauch Verkehrsvermeidung und Verlagerung auf den Umweltverbund. Eine Mobilitätswende beinhaltet auch einen kulturellen Wandel, eine Umverteilung des öffentlichen Raums und eine Umleitung von Geldströmen.

Sie bezieht auch den Güterverkehr ein. In der Stadt Gießen arbeitet ein breites Aktionsbündnis an der lokalen Verkehrswende. Besonders auffallend sind die fantasievollen und manchmal auch subversiven Aktionen und das breite Bündnis der Aktiven.

Informationen und Anregungen sind zu finden unter <https://t1p.de/rtyai> und <https://t1p.de/hvnww>.





Foto: Ulfried Miller

## Flächenverbrauch und Biodiversität

### Hintergrund

Die Vegetationsfläche in Baden-Württemberg hat von 2000 bis 2022 um 62.000 Hektar abgenommen, wobei innerhalb dieser Fläche die Waldfläche um gut 7.000 Hektar zugenommen hat. Dieser Verlust an Freifläche ist ökologisch bedenklich.

**Vor allem folgende Themen sind relevant:**

1. **Die ökologischen Folgen des Flächenverbrauchs**
2. **Die ökologische Qualität der zunehmenden Verkehrs- und Siedlungsflächen**
3. **Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und deren Kontrolle**

### Ökologische Auswirkungen des Flächenverbrauchst

Durch den Flächenverbrauch schreitet der Verlust von Biotopen und Arten voran. Problematisch sind aber nicht nur Eingriffe in Schutzgebiete und geschützte Biotope. Ortsränder waren früher enorm wichtig für die Biodiversität. Ein Gürtel an Streuobstwiesen umgab Städte und Dörfer. Am Siedlungsrand gab es Hecken und zugewachsene Zäune, Stadel, Schöpfe, Holzbeigen, Steinhaufen und Bretterstapel, Brombeergestrüpp, Brennnesseldickichte und Holderboschen, alles Kleinstrukturen, die für den Arten- und Biotopschutz wichtig sind. Diese Strukturen wurden und werden überbaut, die Siedlungsgrenze wird vielerorts zum „harten“ Übergang von Rasen und Thujahecke zur intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Verkehrstrassen werden bevorzugt durch Wald und landwirtschaftlich extensiv genutzte und deswegen ökologisch hochwertige Flächen geplant. Durch den Straßenbau wird der Lebensraum von Tieren und

Pflanzen immer stärker fragmentiert, Landschaften werden zerschnitten, Wanderkorridore werden unterbrochen, und Tiere mit größeren Aktionsradien verlieren ihren Lebensraum.

### Arten- und Biotopschutz im Siedlungsraum

Auch im Siedlungsgebiet gewinnt der Arten- und Biotopschutz immer mehr an Bedeutung. Inzwischen suchen auch viele geschützte Arten ihren Weg in die Stadt, weil die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ihnen den Lebensraum nimmt. Deswegen ist es auch im Siedlungsgebiet wichtig, Maßnahmen zur energetischen Aufwertung und baulichen Verdichtung immer auch in Zusammenhang mit Grünstrukturen und Lebensräumen zu planen. Dazu gehören funktionale Zusammenhänge genauso wie kleinräumige Maßnahmen (Pflanzgebote, Nisthilfen an Gebäuden, Lichtplanung usw.).

### Ökologischer Ausgleich für den Flächenverbrauch

Zur Planung gehört auch die Kontrolle. Diese muss intensiv eingefordert werden, denn Ausgleichsmaßnahmen, selbst wenn sie gut geplant sind, werden nach Abschluss der Bauarbeiten fast nie kontrolliert und eingefordert.

## INFO

## Die EU-Wiederherstellungsverordnung gilt auch für Städte

Am 18. August 2024 trat die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur in Kraft. Die Verordnung hat allgemeine Geltung. Sie gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat (Art. 288 II AEUV), d.h. es ist keine nationalstaatliche Rechtssetzung notwendig, auf die gewartet werden muss. Sie ist für alle Ebenen, also Bund, Länder und Kommunen, gleichermaßen verbindlich.

Die Verordnung bezieht auch den Stadtraum ein. Städtische Ökosysteme dürfen (gemäß Art. 8 WVO) auf nationaler Ebene bis 2030 keinen Nettoverlust an Grünfläche und Baumüberschirmung erleiden und sollen danach weiter anwachsen. Dies schließt städtische Grünflächen ein, die in Gebäude- und Infrastruktur integriert sind. Als Referenz gelten flächendeckende Satellitendaten aus dem Jahr 2024.

Die Verpflichtung zum Erhalt und Ausbau von Stadtgrün ist eine Chance für Kommunen, gezielt in grün-blaue Infrastruktur zu investieren.



### BUND-Positionen

- **BUND-BW:** „Flächenfraß zerstört Vielfalt von Lebensräumen“
- **BUND- Handbuch:** Kooperation für Biodiversität in der Kommune
- **BUND-Homepage:** „Zerschneidung der Landschaft gefährdet wilde Tiere“

### Vorschläge für Aktivitäten

- Die „**Empörungserklärung**“: In einer frühen Phase einer Planung positionieren sich Menschen mit einem aussagekräftigen Banner dort, wo gebaut werden soll (z.B. vor Bäume, die gerodet werden sollen. Das gibt gute Bilder für die Tageszeitung und für soziale Medien.
- Ähnliches lässt sich mit **Visualisierungen** erreichen: Stangen-gerüste eines Baukörpers vor Ort (auch Luftballone oder Linien aus Stroh eignen sich), möglichst durch „Sonntagsspaziergänge“ präsentiert. Auch Postkarten und Plakate mit Fotomontagen oder Drohnenfilme lassen sich wirkungsvoll einsetzen, um Verluste an Natur und Biodiversität zu thematisieren.
- **Artenschutz- Argumente** mit Steckbriefen und großformatigen Bildern (mit schönen Fotos der Landschaft, einzelner Blumen usw.), Info-Tafeln vor Ort.
- Bei Planungen ist es wichtig, das **Vorhandensein geschützter Flächen und Flächen** des Biotopverbunds zu überprüfen (Kartendienst der LUBW). Bei diesen Flächen werden besondere Anforderungen an Abwägung (insb. den Bedarfsnachweis) und die Ausgleichsmaßnahmen gestellt. Das sind gute Ansatzpunkte sowohl für Stellungnahmen als auch für die Diskussion in der Öffentlichkeit.
- Eine **Begehung** des Geländes mit Gemeinderäten und anderen Entscheidungsträgern ist sinnvoll, weil sie die Situation oft gar nicht „in natura“ kennen.
- **Wenn Wald betroffen ist:** Die Internetseite ProWald (<https://t1p.de/iep3h>) hat sich zur Aufgabe gemacht, waldzerstörende Planungen in ganz Deutschland in Wort und Bild zu dokumentieren.
- Das **Baurecht** verpflichtet Städte und Gemeinden, bei der Bedarfsabschätzung Potenziale im Bestand einzubeziehen. Unterstützt Eure Gemeinde bei der Erhebung von Baulücken, Brachflächen und zu gering genutzten Flächen.

### Praktische Hilfestellung (als Link o. in der BUND-Cloud)

- **Zusammenstellung** der Argumente zu Flächenverbrauch, Landschaft und Biodiversität in der BUND-Cloud
- **BUND-Werkzeug „Biodiversitätsstärkungsgesetz.** Umsetzung in den Kommunen“ mit Hintergrundinformationen, Einschätzung der rechtlichen Situation, Handlungsempfehlungen und konkreten Hilfestellungen wie Textbausteine, Musterschreiben etc.
- **Handbuch „Stadt trifft Natur.** Kooperation für Biodiversität in der Kommune. So bilden Sie starke Bündnisse, um die biologische Vielfalt zu schützen.“
- **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:** Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten.

### Link zur Cloud?

Fragen Sie gerne bei Bastian Greiner [bastian.greiner@bund-bawue.de](mailto:bastian.greiner@bund-bawue.de), BUND-Flächenschutzreferent, an.

**INFO**

## Kompensation und Ausgleich

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Dabei gilt folgende Abfolge von Entscheidungen:

### Verbindliche Entscheidungsabfolge bei der Prüfung eines Eingriffs in Natur und Landschaft



Quelle: <https://t1p.de/wn4hr>



Foto: Elke Duennhoff

## Flächenverbrauch und Landwirtschaft

### Hintergrund

Durch die Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche gehen fruchtbare Böden und landwirtschaftliche Flächen verloren.

### Dabei stehen folgende Themen im Vordergrund:

1. Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe
2. Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf die Wirtschaftlichkeit landwirtschaftlicher Betriebe

### Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Baden-Württemberg sank von 2010 bis 2020 jährlich um 540 Betriebe, von 2020 bis 2023 waren es noch 530 Betriebe pro Jahr. Die durchschnittliche Betriebsgröße stieg im selben Zeitraum von rund 38 auf 43 Hektar. Betrachtet man die im Bedarfsprognosen für Siedlungs- und Verkehrsflächen, die in den Regionalplänen ausgewiesen sind, dann lässt sich leicht ausrechnen, wie viele landwirtschaftliche Betriebe dies in den nächsten Jahren ihre Existenz kosten wird. Das hat auch Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit mit Lebensmitteln und damit auf unsere Ernährungssouveränität.

Im Gegenzug sind immer mehr BUND-Aktive mit landwirtschaftlichen Großprojekten und deren ökologischen Auswirkungen (wie z.B. dem vom BUND und Mitklägern gerichtlich verhinderten „1.000-Kühe-Stall“ im Süden Baden-Württembergs) konfrontiert.

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten und Verkehrsflächen können Landwirte einen doppelten Verlust tragen: Zum Verlust von Nutzflächen durch die

Bebauung tritt unter Umständen auch noch der Verlust von Flächen, die für ökologische Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden. Hier müssen wir aufpassen, dass nicht die Interessen des Naturschutzes und die Interessen der Landwirtschaft gegeneinander ausgespielt werden. Natürlich darf nicht verschwiegen werden, dass Landwirte durch den Verkauf von Bauland bauliche und technische Investitionen realisieren können.

### Die wirtschaftliche Situation der Betriebe

Im Jahr 2023 waren 60% der bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen in Baden-Württemberg Pachtflächen, im Jahr 1991 waren es nur 45%. Je knapper das Flächenangebot durch die zunehmende Bautätigkeit wird, desto höher steigen die örtlichen Pacht- und Kaufpreise für die Landwirte. Dazu kommt noch die hohe Nachfrage an landwirtschaftlichem Land für PV-Anlagen mit einer wesentlich höheren Rendite für die Eigentümer der Flächen (was zur BUND-Forderung führt, diese Nutzungen nur dann zuzulassen, wenn unter den PV-Anlagen eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann). In der Summe zwingt dies die Landwirte zur Intensivierung und führt zur Betriebsaufgabe bei kleinen Betrieben und zu einem Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft. Dies hat negative Folgen auf die regionale Lebensmittelversorgung

## INFO



## Besondere gesetzliche Regelungen für Streuobst und Mähwiesen

Streuobstwiesen sind von Bebauungen in besonderem Maß betroffen, weil sie überwiegend am Rand der Siedlungen angelegt wurden und einer Erweiterung des Siedlungsgebiets als erstes zum Opfer fallen. Streuobstwiesen größer 1.500 m<sup>2</sup> sind geschützt. Ihr Erhalt liegt prinzipiell im öffentlichen Interesse. Sollen derart geschützte Streuobstwiesen oder Teile davon trotzdem überplant werden, bedarf es einer Umwandelungsgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, und sie muss an anderer Stelle (möglichst in räumlich-funktionalem Zusammenhang) wieder hergestellt werden. Der Streuobstwiensenausgleich muss mit Faktor 1:1,5 erfolgen. Eine Umwandelungsgenehmigung darf bei hochwertigen Beständen nur erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Planung besteht und keine Alternativen möglich sind. Grundsätzlich muss eine Alternativenprüfung (anderer Ort, flächensparendes Bauen, Innenentwicklung ausgeschlossen, Verkleinerung, Nullvariante) erfolgen.

FFH-Mähwiesen gehören seit 2022 zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG. Baden-Württemberg hat für deren Erhalt eine besondere Verantwortung, da der Biotoptyp aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur im Land besonders häufig vorkommt. Allerdings ist in den letzten Jahren ein so deutlicher Rückgang festzustellen, dass die EU gegenüber Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet hat, das in sehr hohe Strafzahlungen münden könnte. Entsprechend besteht eine gewisse Sensibilität in der Verwaltung. Die Überplanung von FFH-Mähwiesen muss im Verfahren gegen das Schaffen von Baugrund abgewogen werden. Es sollte eine Alternativenprüfung vorgenommen werden. Sollten keine Alternativen vorliegen, muss der Eingriff mindestens 1:1,5 ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss von Monitoring-Maßnahmen sowie einem Pflege- und Entwicklungskonzept begleitet werden. Zu beachten ist, dass in einigen Teilregionen Baden-Württembergs (z.B. im Allgäu) die FFH-Mähwiesen noch nicht einmal fertig kartiert sind und daher dort keine Daten vorliegen.

## BUND-Positionen

- **Informationen zum Volksbegehren „Rettet die Bienen“** zusammen mit Landwirtschaftsverbänden: <https://t1p.de/gmzgi> und zum Biodiversitätsstärkungsgesetz, das vom BUND zusammen mit anderen Verbänden aus Naturschutz und Landwirtschaft mit dem Volksbegehren „Rettet die Bienen“ erwirkt wurde: <https://t1p.de/ahw83>.

## Vorschläge für Aktivitäten

- Lassen Sie einen **Landwirt** in einem kurzen **Video, Podcast etc. zu Wort kommen** und verteilen sie das Statement über die sozialen Medien.
- Eine **gemeinsame Presseaktion** von Landwirten und einem Naturschutzverband wie dem BUND erregt in aller Regel großes Aufsehen.
- Laden sie zusammen mit einem betroffenen Landwirt zu einer **Informationsveranstaltung** auf seinen Hof ein („Strohballen-Arena“).
- Eine **Traktor-Demo** organisieren, wenn landwirtschaftliches Land betroffen ist.
- Bei **landwirtschaftlichen Großprojekten** lohnt sich das Gespräch mit kleinen Landwirtschaftsbetrieben im Umfeld, die den Vorhaben oft skeptisch gegenüberstehen, weil sie die Folgen wie z.B. höhere Pachtpreise ausbaden müssen.

## Praktische Hilfestellung (als Link o. in der BUND-Cloud)

- **Zusammenstellung der Argumente** zu Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Ernährung in der BUND-Cloud.
- **Biodiversitätsstärkungsgesetz Baden-Württemberg:** <https://t1p.de/791iu> sowie dazugehörige Materialien, UM (2019): „Umsetzung der Eckpunkte zur Weiterentwicklung des Volksbegehrens“ <https://t1p.de/9esnu> MLR (2020): „Naturschutz und Landwirtschaft miteinander versöhnt“, <https://t1p.de/th2j5>.



Foto: Błażej Łyjak, Deposit Foto

## Flächenverbrauch und erneuerbare Energien

### Hintergrund

Die Nutzung von Freiflächen betrifft auch die notwendigen Investitionen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Mit der Energiewende hin zu erneuerbaren Energien kommt die Energiebereitstellung mehr und mehr an die Oberfläche und wird sichtbar. Bohrungen für Öl und Gas sowie Kohlebergwerke und -gruben werden ersetzt durch Photovoltaik- und Windenergieanlagen. Nach der vom BUND beim Öko-Institut Freiburg in Auftrag gegebenen Studie zur Klimaneutralität in der Energieversorgung werden für zusätzliche Windenergie- und Solaranlagen mindestens drei Prozent der Landesfläche benötigt. Die zugrunde liegenden Szenarien über den zukünftigen Stromverbrauch sind sehr unterschiedlich, gehen aber alle von einer Zunahme aus. Aus Effizienzgründen werden möglichst viele Sektoren, vor allem Mobilität und Wärme, auf Strom als Energiequelle umgestellt. Wenn dann noch die IT-Branche weiterhin boomt, ist selbst bei ambitionierten Einsparzielen ein stark steigender Strombedarf vorhersagbar.

### Erneuerbare Energien benötigen Fläche

Auch bei den erneuerbaren Energien spielt der Flächenverbrauch eine Rolle.

| EE-Quelle  | Versorgungsleistung pro Hektar und Jahr |
|--|---|
| Biogasverstromung aus Silomais   | 7 Haushalte                             |
| PV-Freiflächenanlage   | 230 Haushalte                           |
| Windenergieanlage (4 MW und 0,5 Hektar dauerhaft freigehaltene Fläche) | 6.000 Haushalte                         |

Photovoltaik und Windenergie können sich über Jahres- und Tageszeiten gut ergänzen. Trotzdem entstanden in der Vergangenheit aufgrund der schlechteren Windsituation in Süddeutschland wenige Anlagen. Um Energieverbrauch, Energieerzeugung, Energiespeicherung und Netzausbau zukünftig bundesweit besser zu verteilen, müssen die Bundesländer beim Windenergieausbau vorgegebene Zielwerte erfüllen.

Die entsprechende Regionalplanung Windenergie steht für die meisten Regionen Baden-Württembergs mittlerweile kurz vor dem Abschluss, sorgte aber lokal teilweise für Diskussionen, da die Anlagen hier – im Gegensatz zu den nördlichen Bundesländern – noch nicht selbstverständlich zum Landschaftsbild dazugehören.

### Um die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch gering zu halten, gilt:

- **Bündelung:** Naturschutzfachlich ist es sinnvoller, einige Windenergieanlagen mit großer Leistung in Windparks zu bündeln, anstatt sie gleichmäßig über das ganze Land zu verteilen. Hierfür sollten vorrangig die in der Regionalplanung Wind ausgewiesenen Flächen genutzt werden.
- **An bestehende Infrastruktur andocken:** Windparks sollten insbesondere in der Nähe bestehender Infrastruktur wie Siedlungen, Straßen und Industrie entstehen, nicht in den wertvollen Naturräumen im unberührten Außenbereich. Anderweitig vorbelastete Standorte sind aus Sicht des Naturschutzes oftmals besonders geeignet.

- **Flächen doppelt nutzen:** bereits versiegelte Flächen (Industriedächer, Parkplätze, Lärmschutzwände, Straßenüberdachungen etc.) eignen sich häufig gut für Photovoltaikanlagen.
- **Ökologische Aufwertung:** Auf Flächen, die vorher eher artenarm waren, kann eine gut gestaltete und ökologisch gepflegte Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Mehrwert für die Artenvielfalt mit sich bringen.
- **Naturschutzfreundliche Planung:** Durch ausreichende Abstände zum Boden und zwischen den Modulreihen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen kann in alle Bereiche ausreichend Wasser und Licht gelangen und Bewuchs ist möglich.
- Der **Ausbau der Wasserkraft** ist aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen in vielen Fällen **kritisch zu betrachten**.
- Der **wichtigste Hebel** zur Verringerung des Flächenverbrauchs ist jedoch die **Senkung des Energieverbrauchs** (Suffizienz).



#### BUND-Positionen

- **BUND Baden-Württemberg**, Studie zur klimaneutralen Energieversorgung (Öko-Institut im Auftrag des BUND 2023, Lang- und Kurzfassung), <https://t1p.de/kxgri>.
- **BUND, NABU (Positionspapier des Dialogforums):** Naturverträglicher Ausbau der Windenergie in Baden-Württemberg, <https://t1p.de/an9e8>.
- Position des BUND Baden-Württemberg zum Ausbau der Wasserkraft an Flüssen

#### Vorschläge für Aktivitäten

- Aufgrund der gültigen Rechtslage zur **Planungsbeschleunigung im Bereich der erneuerbaren Energien** ist es wichtig, gute Kenntnisse über mögliche Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im jeweiligen Gebiet zu haben und diese frühzeitig zu kommunizieren, damit sie in die Abwägung einfließen können.

#### Praktische Hilfestellung (in der BUND-Cloud)

- **Materialien des Dialogforums „Energiewende und Naturschutz“**, in dem der BUND mitarbeitet. Sie bieten eine umfangreiche Sammlung von Publikationen zu verschiedenen Teilthemen: <https://t1p.de/fqfth>.
- Darin **z.B. BUND / NABU (2022):** Energiewende und Naturschutz. Praxisbeispiele zeigen, wie es miteinander geht, <https://t1p.de/p0dgj>.
- Darin **z.B. BUND / NABU (2023):** Handreichung „Ausbau der Erneuerbaren Energien und Artenschutz“, <https://t1p.de/hcveg>.



Klickbare Links  
finden sie in der  
Onlineversion  
dieser Broschüre.



Foto: Alina Häßler

## Flächenverbrauch und Klimaschutz / Luftreinhaltung

### Hintergrund

Der Flächenverbrauch hat auch große Auswirkungen auf den Klimaschutz. CO<sub>2</sub>-Emissionen hängen eng mit der Raumnutzung zusammen. Dies betrifft den Verlust von Klimaschutzleistungen (CO<sub>2</sub>-Senken) genauso wie den Verlust von Optionen für die Klimaanpassung, insbesondere für die Hochwasser- und Starkregenvorsorge. Diese können durch eine kluge Planung verringert werden. Wegen seiner Relevanz für den Klimaschutz ist das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft ein wichtiges Element des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung.

**Zu den Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf den globalen Klimaschutz gehören folgende Themen:**

1. **Siedlungsstruktur und Art der Bebauung**
2. **Der Klimaschutz-Nutzen von Freiflächen als Kohlenstoffspeicher**
3. **Der Klimaanpassungs-Nutzen von Freiflächen als Retentionsfläche**

### Siedlungsstruktur, Art der Bebauung und Emissionen

Eine durchdachte Siedlungsstruktur führt zur Verkehrsvermeidung, während Zersiedelung zu Verkehrszunahme führt und die Potentiale für den öffentlichen Verkehr schrumpfen lässt. Zusätzliche Verkehrsbelastungen durch längere Wege bringen mehr Lärm und klima- und gesundheitsschädliche Emissionen des Verkehrs mit sich. Weniger dichte Siedlungsstrukturen führen auch zu einem weniger effektiven Einsatz von Heizenergie. Mit zunehmender Dichte verringert sich der Energiebedarf der Gebäude und der Energiebedarf für Erstellung und Unterhalt der Infrastruktur. Auch eine große Wohnfläche pro Kopf treibt den Energieverbrauch in die Höhe.

**Auch Festlegungen zur Art der Bebauung können zum Klimaschutz beitragen; dazu gehören:**

- Festlegung von Standort, Lage, Form und Ausrichtung der Gebäude (z.B. im Hinblick auf den Kühl- und Heizenergiebedarf und solare Optimierung)
- Planung von Nahwärme-Versorgungsnetzen, Ausschluss bestimmter Energieträger
- die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz der verwendeten Baustoffe (z.B. Vermeidung von Kies, Beton und importiertem Holz),
- das Baustoff- und Flächenrecycling
- und generell der Vorrang einer (energetischen) Sanierung vor Neubau.

### Freiflächen als Kohlenstoffspeicher

Die Verringerung des Flächenverbrauchs sowie der Schutz von Freiräumen haben positive Auswirkungen auf das globale und lokale Klima. Unversiegelte Flächen sind reale (und aufwertbare) Senken für Kohlendioxid. Ihr Nutzen für den Klimaschutz ist umso höher, je höher der Humusgehalt des Bodens ist. Naturnahe und extensiv genutzte Böden binden deutlich mehr CO<sub>2</sub> als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Werden diese Flächen überbaut, so stirbt das Bodenleben und der enthaltene Kohlenstoff entweicht als CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre. Selbst wenn dann ein Teil der Flächen als Gärten und Parks genutzt werden, dauert der Aufbau einer neuen Humusschicht Jahrzehnte.

### Freiflächen zur Anpassung an den Klimawandel

Aber es geht auch um Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, denn selbst wenn uns jetzt noch eine deutliche Kehrtwende im CO<sub>2</sub>-Ausstoß gelingt, haben wir trotzdem noch über viele Jahrzehnte mit Unwettern, Starkregen und Hitzewellen zu kämpfen. In Bezug auf die

## INFO

Hitze und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit spielt das Kleinklima eine wichtige Rolle. Bebaute Flächen heizen die bodennahen Luftmassen auf und reduzieren den Luftaustausch und damit regionale Luftbewegungen. Zu den Auswirkungen des Klimawandels gehören:

- **Steigende Durchschnittstemperaturen** und Anzahl Hitzetage und tropischen Nächte benötigen planerische und bauliche Gegenmaßnahmen. Die Versiegelung von Flächen führt zu mehr Aufheizung der Städte und Gemeinden. Grünstrukturen, Beschattung, verdunstendes Wasser und helle Farben werden immer wichtiger.
- Auch die **Luftzirkulation im bebauten Gebiet** gewinnt an Bedeutung: Freiflächen am Siedlungsrand für die Kaltluftentstehung, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie grüne Achsen und die richtige Positionierung der Baukörper für die Belüftung und das Kleinklima sind wichtige Planungsziele.
- Hand in Hand mit der Temperaturzunahme steigt auch die **Belastung der Luft mit Schadstoffen**, sei es durch einen mangelnden Luftaustausch, oder durch direkte Hitzewirkung, die z.B. die Entstehung von Ozon begünstigt.



### BUND-Positionen

- **BUND-Forderungen zum Hochwasserschutz** „Dürre und Hochwasser: 2 Gesichter der Klimakrise“ (2021)

### Vorschläge für Aktivitäten

- Zur Ermittlung von Hitze über versiegelten / unversiegelten Flächen in der Gemeinde eigene **Temperaturmessungen** oder Aufnahmen mit Infrarotfilm. Auch Messungen in der Nähe von Verbrennungsmotoren sind gute Beispiele.
- **Workshops** zum Bau und zur Installation von Feinstaub-Messgeräten können zu einem Bürger-Messnetz führen. Das globale Projekt „Sensor.Community“ (<https://t1p.de/142dm>) liefert alle notwendigen Informationen.

### Praktische Hilfestellungen (in der BUND-Cloud)

- **Zusammenstellung der Argumente zum Klimaschutz** sowie zu „Bauen und Klimaschutz“ in der BUND-Cloud.
- **Eine generelle Einordnung** auf der Homepage des Bundesumweltministeriums: „Flächenverbrauch – Worum geht es?“ (2025).
- **Land Baden-Württemberg: Städtebauliche Klimafibel.** Hinweise für die Bauleitplanung (2015) und Land Niedersachsen: Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch (2014).
- **UBA-Praxishilfe** „Klimaschutz in der räumlichen Planung. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung“ (2012).

## Umweltprüfung und Klimaschutz

Der großräumige Klimaschutz ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Klima gehört zu den Belangen des Umweltschutzes, für die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung verlangt wird. In dieser Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen – u.a. auf das Klima und auf die menschliche Gesundheit – ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die abwägungspflichtigen ökologischen Belange müssen in ihrer Gesamtheit auch das Klima günstig beeinflussen (ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB). Der Begriff Klima beinhaltet das Mikro-, Meso- und Makroklima, d.h. auch globalklimatische Aspekte.

Zu diesen Klimarelevanten Belangen zählt explizit auch die Minimierung der Bodenversiegelung. Für die Behandlung der Planungsfaktoren Luft und Klima ist allerdings keine bestimmte Behörde oder Stelle als Träger Öffentlicher Belange speziell zuständig. Das führt dazu, dass diese Aspekte im Umweltbericht oft zu kurz kommen oder dass das Thema „Klimaschutz“ nur auf das örtliche Kleinklima bezogen wird. Ein Umweltbericht zu einer Bauleitplanung, der dies nicht ausreichend berücksichtigt, ist fehlerhaft und kann gerügt werden.

## Besonderer Schutz bioklimatisch empfindlicher Personengruppen

„Personengruppen, die eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber bioklimatischen Veränderungen aufweisen, sind Kinder, alte und kranke Menschen. Das Bioklima setzt sich aus lufthygienischen und klimatischen Verhältnissen zusammen, die auf den Menschen wirken. Diese Verhältnisse werden sich als Folge des Klimawandels verändern (z.B. Hitzeperioden). Empfindliche Personengruppen halten sich häufig in Gebäuden und Einrichtungen sozialer und gesundheitlicher Zwecke, Schulen, Spielanlagen etc. auf. Sensible Nutzungsbereiche sollten deswegen als solche identifiziert werden und können mit einem Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.“ (Land Niedersachsen, Handbuch Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung“ S. 11f.)



Foto: Michael Sauer

## Flächenverbrauch und Grund- / Oberflächenwasser

### Hintergrund

Aufgrund des Klimawandels sind die Niederschläge ungleichmäßiger verteilt (längere Phasen ohne Niederschläge, mehr sog. „Starkniederschlagsereignisse“) und sie verschieben sich tendenziell vom Sommer in den Winter. Dies erfordert ein Landnutzungs- und Wassermanagement, das hilft, die Grundwasserneubildung zu verbessern, Hochwasser zu vermeiden und Wasser effektiv zu nutzen.

**Im Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch sind drei Themen relevant:**

1. **die ökologische Qualität der Oberflächengewässer,**
2. **die Grund- und Trinkwasserqualität**
3. **und der Hochwasserschutz**

### Qualität der Oberflächengewässer benötigt Freiflächen

Die Fließgewässer in Baden-Württemberg sollen gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der EU in einen guten ökologischen Zustand gebracht werden. Bewertet wird der Zustand der Gewässer über die ökologische Funktionsfähigkeit v. a. über die biologischen Qualitätskomponenten: Wasserpflanzen, Algen, Kleinlebewesen und Fische. Probleme für die Fließgewässer sind vor allem der Klimawandel (starke Schwankungen der Wassermenge und -temperatur) und ihre Belastung durch Schadstoffe, insbesondere aus der Landwirtschaft. Fast zwei Drittel der Fließgewässerstrecke sind kleinere Bäche mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km<sup>2</sup>. Sie haben in ihrer Gesamtheit große Bedeutung für den Naturhaushalt, werden jedoch in ihrer ökologischen Qualität nur selten gut überwacht. Das ist ein Problem, denn wir brauchen einen ökologischen Umgang mit unseren Quellen und Bächen.

Einen zusätzlichen Schutz genießen Fließgewässer dadurch, dass sich das Land Baden-Württemberg bei der Meldung der FFH-Flächen nach Brüssel sehr stark entlang der Gewässer orientiert hat, um möglichst wenig Flächennutzungskonflikte zu erzeugen. Deshalb müssen oft bei Maßnahmenplanungen in der Nähe von Gewässern die FFH-Richtlinien mit ihren strengeren Vorschriften zur Umweltprüfung beachtet werden.

### Klimawandel, Freiflächen und Trinkwasser

In Baden-Württemberg werden etwa 75 Prozent des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Versiegelter Boden kann seine Funktion für die Grundwasserneubildung und die Reinigung von Niederschlagswasser nicht mehr erfüllen. Der Wasserhaushalt wird beeinträchtigt, die Hochwassergefahr wächst, die Trinkwasserqualität kann beeinträchtigt werden. Aber auch auf Freiflächen nehmen die Probleme wegen der Bodenverdichtung durch schwere Landmaschinen zu. Die „Regenverdaulichkeit“ des Bodens benötigt möglichst unverdichtete Böden, die deswegen besonders schützenswert sind.

### Flächenvorsorge als Schutz vor Hochwasser

Ein großes Problem bei der Planung des Hochwasserschutzes ist eine kommunal beschränkte Betrachtungsweise. Viele Städte und Gemeinden planen für ihr eigenes Gebiet, Hochwasser entsteht jedoch im Umland. Jede Planung, die nicht den gesamten Einzugsbereich eines Bachs oder Flusses mit betrachtet, ist unvollständig. Jede Planung, die nur im eigenen Gemeindegebiet Schutzmaßnahmen vorsieht, die dazu führen, dass das Wasser schneller abgeleitet wird, handelt unsolidarisch mit den stromabwärts liegenden Gemeinden und vergrößert deren Probleme.

Dazu kommt, dass Hochwasser oft mit deutlich geringeren finanziellen Mitteln im Umland einer Siedlung abgefangen werden kann, als wenn im begrenzten Gemeindegebiet teure



wasserbauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Doch dazu muss man über die Gemeindegrenzen hinweg kooperieren, Hochwasserentstehungsgebiete identifizieren, Überflutungsflächen definieren und generell den Bächen und Flüssen mehr Raum geben, statt sie noch höher einzudeichen und in ein engeres Korsett zu zwängen. Auch die Wiedervernetzung der Flüsse mit der Flussaue und die Aufwertung von Freiflächen, insbesondere die Moorrenaturierung und Wiedervernässung erhöht den Wasserrückhalt (Retention) und trägt damit zum Hochwasserschutz bei. Um Oberflächenwasser und Regenwasser in der Landschaft zu halten, bedarf es darüber hinaus naturbasierter Lösungen, wie Hecken- und Baumstrukturen in der Agrarfläche, deren Wurzelsystem unterirdisch das sonst abströmende Wasser zurückhält und speichert.

### Siedlungsraumgestaltung als Schutz vor Starkregen

Eine der größten Herausforderungen der Anpassung an den Klimawandel besteht darin, wie man in einem bebauten Gebiet mit überwiegend versiegelten Flächen große Wassermengen in kurzer Zeit bewältigen kann, ohne sie einfach nur schnell abzuleiten. Der Umbau von Siedlungsstrukturen zur „Schwammstadt“ bedeutet, Städte so zu konzipieren, dass sie bei starkem Regen Wasser wie ein Schwamm aufnehmen und dann verzögert wieder abgeben können. Das beinhaltet neben der Entsiegelung von Flächen zusätzliche Speichermöglichkeiten (Zisternen, Retentionsdächer, Notfall-Überlaufbecken usw.). Im bebauten Gebiet benötigen diese Maßnahmen einen langen Planungshorizont, viel Geld und gute Konzepte für den Fall, dass an einem Ort Änderungen in der Bebauung oder Flächennutzung möglich werden. Bei Neubaugebieten braucht es eine Risikobewertung für Siedlungsausweisungen, damit Bebauung nicht stattfindet, wo bei veränderten klimatischen Bedingungen Überschwemmung wahrscheinlicher werden. Letztlich ist auch das eine Frage des „leistbaren Wohnens“, denn schon jetzt ist ein deutlicher Anstieg der Elementarschadensversicherung festzustellen, der Mieten und Wohneigentum verteuert.

### BUND-Positionen

- **BUND-Forderungen zum Hochwasserschutz** „Dürre und Hochwasser: 2 Gesichter der Klimakrise“ (2021)
- **BUND-Hintergrundpapier** „Hochwasserschutz fängt bei den Böden an!“ (2021)
- **BUND und Heinrich-Böll-Stiftung:** Wasseratlas 2025 (für Hintergrundinformationen und globale Zusammenhänge).

### Vorschläge für Aktivitäten

- Wenn es **Fließgewässer im Gemeindegebiet** gibt, ermittle deren Wassereinzugsbereich (Kartendienst der LUBW, Schwarzplan mit Fließgewässern) und nutze dies für Stellungnahmen und zur Argumentation bei stadtplanerischen Fragestellungen.
- Hochwassergefahrenkarten und die in vielen Gemeinden bestehenden **Simulationen** (bzw. die Informationen zum Hochwasserrisiko der LUBW) sind wichtige Informationen für Stellungnahmen

### Praktische Hilfestellung (als Link o. in der BUND-Cloud)

- BUND Baden-Württemberg: **Werkzeug** „Gewässerschutz in der Klimakrise“ mit vielen Details zu allen Gewässertypen (2024).
- BUND Baden-Württemberg: **Werkzeug** „Maßnahmenvorschläge zum dezentralen Wasserrückhalt im Wald“ (Nov. 2025)
- BUND Baden-Württemberg: **Praxistipp** „Sanierung von Amphibiengewässern“ (2024).
- BUND Baden-Württemberg: **Wasserrahmenrichtlinie vor Ort umsetzen:** Was können die Orts- und Kreisgruppen des BUND unternehmen, um die Zielerreichung nach der Wasserrahmenrichtlinie konkret vor Ort zu fördern? (2015)
- Die **Bewirtschaftungspläne** der Wasserrahmenrichtlinie für 2022 bis 2027 sind zu finden unter: <https://t1p.de/05nbn>.
- Das Land Baden-Württemberg veröffentlicht **interaktive Hochwassergefahrenkarten:** <https://t1p.de/b12cu>. Hier können Informationen zum Hochwasserrisiko für bestimmte Siedlungsbereiche abgefragt werden.
- Zu allen Grundwasserkörpern in Baden-Württemberg gibt es **Dokumentationen** und die aufgrund von Belastungen – insb. durch den flächenhaften diffusen Eintrag von Nitrat aus landwirtschaftlichen Bereichen – gefährdeten Grundwasserkörper sind in einer Karte dargestellt: <https://t1p.de/wnnba>. Hier finden sich auch die Steckbriefe für die Fließgewässer: <https://t1p.de/5vzaj>.
- Von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V DWA gibt es ein **Positionspapier** zur „Wasserbewussten Entwicklung unserer Städte“ in der BUND-Cloud.

## INFO

Mit dem Wassergesetz Baden-Württembergs werden **Gewässerrandstreifen** zu einem Naturschutzinstrument. Sie sind in Baden-Württemberg außerhalb von Dörfern und Städten 10 m, innerorts 5 m breit. Die Gemeinden müssen auch im Siedlungsgebiet gesetzliche Vorgaben berücksichtigen. Sie schützen Gewässer davor, durch Düngemittel oder Pestizide vergiftet zu werden (5 m links und rechts vom Ufer keine Ausbringung erlaubt). Auf den Gewässerrandstreifen dürfen Bäume und Sträucher nicht entfernt werden. Verboten sind u.a. das Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern/im Wasser fortgeschwemmt werden können. Es dürfen auch keine befestigten Wege auf diesem Streifen gebaut werden. Diese Vorgaben gelten nicht für „Gewässer untergeordneter Bedeutung“ (zu klein, nicht ständig Wasser führend ...), aber auch für Gewässer 1./2. Ordnung werden sie nicht immer berücksichtigt. Das BUND-Merkblatt „Gewässerrandstreifen – Hinweise für BUND-Gruppen“ gibt eine Hilfestellung.

# Abschließende Überlegungen zum Flächensparen

**Flächensparen ist Naturschutz – ja, natürlich, deswegen ist es ein Herzensthema des BUND. Aber Flächensparen ist auch ein Thema der Lebensqualität.**

## Flächenverbrauch, Verkehr und das Zusammenleben der Menschen

Die Siedlungsstrukturen, die mit dem Flächenverbrauch einhergehen, haben Auswirkungen auf das Zusammenleben der Menschen. Zwar haben wir bei uns nicht die US-amerikanischen Verhältnisse, wo großflächige Wohnviertel ausschließlich mit dem Auto erschlossen werden und Nachbarschaft so gut wie gar nicht mehr stattfindet (wir haben auch gar nicht die Fläche dafür). Aber in der Tendenz haben wir uns in den letzten Jahrzehnten vielerorts in dieselbe Richtung bewegt.

Der zunehmende Bevölkerungsrückgang in den Ortskernen und die Neubaugebiete an den Ortsrändern führen zu Einwohnerverlust in gewachsenen Ortsteilen und in den Stadtzentren. Die Konzentration des Einzelhandels auf der „Grünen Wiese“ geht zulasten der Versorgungsangebote in den Zentren. Läden und Gasthäuser schließen. Eine Verödung in Innerortslagen durch Leerstände in Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel ist die Folge. Die Wege werden durch die zunehmende räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit immer länger, der Zeitaufwand und die Kosten für die tägliche Mobilität steigen. Die Erreichbarkeitsprobleme für bestimmte Bevölkerungsgruppen, z.B. Kinder, ältere Menschen und Haushalte ohne Pkw, nehmen zu.

Der österreichische Verkehrsplaner Prof. Hermann Knoflacher macht dafür unter anderem eine verfehlte Raumplanung verantwortlich: *„Wenn man das Auto vor der Haustür und den Parkplatz vor dem Supermarkt hat, dann trifft man sich nicht mehr, dann kauft man nicht mehr im Dorf ein. Heute sorgt die Werbung dafür, dass man weiß, wohin man gehen muss, und mit dem Auto ist ein freier Parkplatz das Ziel. Den gibt es auf der grünen Wiese, nicht bei den Geschäften im Ortskern. Und wenn die lokalen Geschäfte aus dem Spiel genommen werden, dann fallen auch die kleinen lokalen Kreisläufe und Beziehungen.“* Seine Schlussfolgerung daraus ist: *„Man kann nicht das Auto bekämpfen, das hat gar keinen Sinn. Aber man kann eine andere Raumordnung machen.“*

## Flächenverbrauch, Landschaft und Erholung

Siedlungsnaher Erholungslandschaften werden beeinträchtigt oder gehen gar verloren. In der Folge müssen für das Naturerleben immer weitere Strecken zurückgelegt werden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft leidet, ihre besondere kulturhistorische Bedeutung schwindet in der Beliebigkeit der Neubaugebiete. Damit einher geht ein Verlust von Heimat und Identität. Das ist besonders am Verlust der Streuobstwiesen rund um die Dörfer festzustellen. Wenn die nähere Umgebung der Wohnung keine emotionalen Bezugspunkte mehr bietet, dann verliert sie auch ihren Wert für die Freizeitnutzung. Dies mündet letztlich in einer Zunahme von Verkehr auf der Suche nach besonderen Freizeitinfrastrukturen, Events oder gar exotischen Orten.

## Flächenverbrauch, Demokratie und Resilienz

Der Schweizer „Stadtwanderer“ Benedikt Loderer stellt für die Schweiz fest: *„Die Hügli sind die Krankheit des Landes!“* Oder um noch einmal Hermann Knoflacher zu Wort kommen zu lassen: *„Räumlich betrachtet muss die Gemeinde als eine Gemeinschaft aufgefasst werden. Gemeinden sind auf Basis des Fußgängers entstanden und gewachsen. Der Fußgänger war die Voraussetzung für Gemeinschaft und Siedlungsraum. Die DNA der Gemeinde war der Fußgänger. Man konnte nicht einfach fortgehen und musste seine Probleme in der Gemeinschaft mit seinen Ressourcen lösen und sich dabei zusammen organisieren. Die Gemeinde ist die Heimat, ist Bezugssystem und Stabilisierungsfaktor. Wo dies fehlt, wachsen soziale Unsicherheiten.“*

Um die sozialen Folgen des Flächenverbrauchs richtig auszuleuchten, müssen wir den großen Bogen spannen: Unsere Gesellschaft ist mit multiplen Krisen konfrontiert: Klimawandel, Biodiversität und Bodendegradation im ökologischen Bereich, dazu kommen Demokratieabbau, Krisen und Kriege, wirtschaftliche Unsicherheiten usw.

Daraus resultiert eine enorme Verunsicherung der Menschen. Die Politik ist allein nicht in der Lage, diese



Foto: Michael Sauer



Unsicherheiten entscheidend abzumildern. Das können nur wir Bürgerinnen und Bürger selbst, indem wir wieder stärker ins Miteinander kommen, uns gegenseitig helfen, miteinander sprechen und uns zuhören. Dazu braucht es aber reale Räume, in denen wir aufeinandertreffen, denn in der digitalen Welt lebt jeder in seiner eigenen Blase. Diese Räume zu schaffen ist eine Aufgabe der Stadtplanung. Dazu braucht es Dichte, Nutzungsmischungen, belebte öffentliche Räume und Treffpunkte – alles Themen mit einer großen Schnittmenge zum Flächensparen.

#### BUND-Positionen

- **Kommunale Suffizienzpolitik.** Strategische Perspektiven für Städte, Länder und Bund (Kurzstudie des Wuppertal Instituts für Klima, Umwelt, Energie im Auftrag des BUND)

#### Vorschläge für Aktivitäten

- **Vorträge und Ausstellungen mit Bildern** (Früher-Heute-Vergleich) zur Sensibilisierung für bestimmte Entwicklungen. Dafür lässt sich auch gut der Vergleich alter und neuer Karten unter <https://t1p.de/qrc5i> nutzen.

|          |                                      |   |
|----------|--------------------------------------|---|
| <b>A</b> | <b>Abstandsflächen</b>               | Flächen an Gebäuden, die von Bebauung freizuhalten sind (z.B. wegen Belichtung, Belüftung, Brandschutz)   |
|          | <b>Artenschutz, allgemeiner</b>      | Es ist verboten, wild lebende Tier- und Pflanzenarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu schädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten zu beeinträchtigen oder zu zerstören.  |
|          | <b>Artenschutz, besonderer</b>       | Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten weitergehende Verbote, die bis zum Schutz jedes Individuums einer Art reichen können. Diese Arten sind in der Bundesartenschutzverordnung und in EU-Richtlinien (FFH-Richtlinie und EU-Artenschutz-Verordnung) aufgelistet.   |
|          | <b>Aufenthaltsräume, -flächen</b>    | Dies sind öffentlich zugängliche Flächen im Siedlungsgebiet wie Plätze und Parks, die als Begegnungszonen zwischen Menschen dienen.   |
|          | <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>           | Eingriffe in die Natur und Landschaft – z.B. durch Bauvorhaben – müssen ausgeglichen werden. Dies kann durch eine Kompensationsmaßnahme geschehen, die geeignet ist, die durch den Eingriff entstandenen Beeinträchtigungen auszugleichen. Ist dies nicht möglich, müssen Ersatzzahlungen geleistet werden, die zweckgebunden für Naturschutzmaßnahmen eingesetzt werden.                               |
| <b>B</b> | <b>Bauflächenausweisung</b>          | Die Festlegung einer Stadt oder Gemeinde, welche ihrer Flächen bebaut werden können. --> <b>Bauleitplanung</b>  |
|          | <b>Bauland-Vorbereitung</b>          | Zur Vorbereitung des Baulands gehören die Vermessung, die Planierung des Geländes (inkl. Deponierung des Mutterbodens), ggf. Bodenuntersuchung und Altlastensanierung, bei größeren Flächen die Parzellierung sowie die Planung der Baustelleneinrichtung (Zufahrt, Lagerplätze usw.).  |
|          | <b>Bauleitplanung</b>                | Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie wird durch das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung bestimmt. Die konkrete Planung unterliegt der kommunalen Planungshoheit der Städte und Gemeinden. Zur Bauleitplanung gehören --> <b>Flächennutzungsplan</b> , --> <b>Bebauungspläne</b> und sonstige --> <b>städtebauliche Satzungen</b> . |
|          | <b>Bausubstanz</b>                   | Bezeichnung für den stofflichen Gebäudebestand, d.h. die verwendeten Materialien eines Gebäudes und deren Zustand.  |
|          | <b>Bauturbo</b>                      | Bezeichnung für das 2025 eingeführte Beschleunigungsgesetz für den Wohnungsbau, das zahlreiche Festlegungen des Baugesetzbuchs aufhebt und der Entscheidungsbefugnis der Gemeinde überlässt – einschließlich der Beteiligungsrechte der Naturschutzorganisationen. Verstöße gegen das Naturschutz- und Artenschutzrecht sind vom Bauturbo nicht gedeckt.  |
|          | <b>Bebauungsdichte</b>               | Sie bezeichnet die Dichte der Gebäude in Ortslagen nach Gebäudetyp (z.B. freistehendes Einzelhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau ...) und Gebäudeabständen / Grundstücksgrößen. Sie wird meist in Einwohner pro Hektar angegeben.   |
|          | <b>Bebauungsplan</b>                 | Der Bebauungsplan wird von einer Gemeinde auf Beschluss ihres Gemeinderats als Satzung erlassen. Er definiert die zugelassenen, städtebaulich relevanten Nutzungen auf einem Grundstück nach Art und Maß. Er muss sich am Flächennutzungsplan orientieren. Er gilt in der Regel nur für einen definierten Teil des Gemeindegebietes.  |
|          | <b>Bedarfsermittlung für Flächen</b> | Aus Gründen der Verringerung des Flächenverbrauchs dürfen nur noch dann neue Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wenn dafür ein Bedarf nachgewiesen werden kann. Für diesen Nachweis gibt es zwar staatliche Vorgaben (Verordnungen), doch diese erlauben sehr großzügige Ausweisungen.  |
|          | <b>Biodiversität</b>                 | Biodiversität bezeichnet die Vielfalt der Lebensräume, der Arten und der Individuen innerhalb einer Art.  |
| <b>E</b> | <b>Eingriffsregelung</b>             | Für Baumaßnahmen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, hat der Gesetzgeber Vorgaben getroffen. Die Eingriffsregelung ist ein Instrument des Naturschutzrechts, das mit seinem allgemeinen Verschlechterungsverbot einen Mindestschutz von Natur und Landschaft gewährleisten soll. --> <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>    |
|          | <b>Emissionen</b>                    | Emissionen sind alle Störfaktoren, die durch menschliche Aktivitäten in die Umwelt gelangen. Dazu gehören Schadstoffe in Wasser und Luft, Klimagase usw., aber auch Lärm, Strahlungen und Erschütterungen.  |

|   |  |
|---|--|
| Erschließung                                | Erschließung bezeichnet die Vorbereitung eines Grundstücks für Baumaßnahmen. Neben der --> <b>Bauland-Vorbereitung</b> gehören dazu auch die bauliche Erschließung durch Straßen, Wege und Plätze und die technische Erschließung durch die Anbindung an die öffentlichen Versorgungsnetze wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.   |
| Erschließungsbeitrag                        | Der Erschließungsbeitrag ist eine von der Gemeinde für die Erschließung eines Grundstücks erhobene Abgabe, mit der zumindest ein Teil der Erschließungskosten refinanziert wird.   |
| Ertragskraft                                | Die Ertragskraft eines Unternehmens bemisst sich nach dem Gewinn aus dem Gewerbebetrieb abzüglich bzw. zuzüglich bestimmter Beträge. Sie dient zur Ermittlung der Gewerbesteuer.   |
| FFH-Fläche, -Gebiet                         | Flächen, die auf Grundlage der FFH-Richtlinie (Abkürzung für Fauna-Flora-Habitat) als Schutzgebiet für Lebensraumtypen und Tier- und Pflanzenarten ausgewiesen wurden.   |
| <b>F</b> Finanzzuweisungen                  | Bund, Länder und Gemeinden haben spezifische, gegeneinander abgegrenzte Aufgaben zu erbringen, wobei viele Aufgaben der Daseinsvorsorge in den Gemeinden zu bewältigen sind. Da die meisten Steuereinkünfte auf der Bundesebene anfallen (Lohn-, Einkommens- und Umsatzsteuer), muss durch das System der Finanzzuweisungen Geld auf die kommunale Ebene transferiert werden. Dabei spielt die Einwohnerzahl eine große Rolle. |
| Flächenkreislaufwirtschaft                  | Die Flächenkreislaufwirtschaft bezeichnet ein System von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und Wiedernutzung (auch zeitlich befristete Zwischennutzung) von Flächen.  |
| Flächennutzungsplan                         | Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde als Text und Karte dargestellt. Er wird durch die Gemeinde in ihrer Planungshoheit aufgestellt, erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet und muss durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.   |
| Flächenverbrauch                            | „Flächenverbrauch“ ist ein Begriff aus dem Naturschutz. Mit dem Verbrauch ist gemeint, dass eine Fläche, die versiegelt oder bebaut wird, ihre Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann.  |
| <b>G</b> Geschosswohnungsbau                | Geschosswohnungsbau bezeichnet Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehreren Stockwerken.  |
| Gewerbeflächenpool                          | Hier werden die Gewerbeflächen mehrerer Gemeinden in einen gemeinsamen Flächenpool eingebracht und gemeinsam entwickelt und vermarktet.  |
| <b>I</b> Individualverkehr (motorisiert)    | Der MIV ist die Summe aller privat genutzten motorisierten Verkehrsmittel.   |
| Induzierter Verkehr                         | Er bezeichnet zusätzlichen Verkehr, der auf den Ausbau der Verkehrswege und sonstige Verbesserungen des Verkehrsangebotes zurückzuführen ist.  |
| Infrastruktur                               | Als Infrastruktur bezeichnet man alle Anlagen, Institutionen, Strukturen und Systeme, die dem Funktionieren eines Staates oder seiner Regionen dienen. Man spricht z.B. von Verkehrs-, Bildungs-, Wirtschafts- oder sozialer Infrastruktur. Bei Bauflächen bezeichnen wir oft die bauliche und technische --> <b>Erschließung als Infrastruktur</b> .  |
| Innenentwicklung                            | Innenentwicklung bezeichnet die bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen einer Gemeinde. Zur Innenentwicklung gehört nicht nur die --> <b>Bebauungsdichte</b> , sondern auch die Grünflächen, Begegnungszonen, Verkehrserschließung usw., also eine ganzheitliche Stadt- oder Quartiersplanung.   |
| <b>K</b> Kleinklima                         | Das Kleinklima ist ein spezifiziertes Ortsklima, das die klimatischen Bedingungen bezeichnet, die in einer bestimmten Stadt oder auf einer bestimmten Fläche herrschen. Es wird bestimmt durch Bodenbeschaffenheit und Bewuchs, Durchlüftung, --> <b>Versiegelung</b> , usw..  |
| Kohlenstoffspeicher, CO <sub>2</sub> -Senke | Als Kohlenstoffspeicher oder -senke bezeichnet man jedes Medium, das in der Lage ist, CO <sub>2</sub> aus der Luft aufzunehmen und zu binden. Pflanzen sind zeitlich begrenzte Kohlenstoffspeicher bis sie verrotten, verbrannt werden, etc. Intakte Gewässer, Böden und vor allem Moore können den Kohlenstoff längerfristig binden.  |
| Kompensation                                | --> <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>   |

|          |                                |  |
|----------|--------------------------------|--|
| <b>L</b> | Leerstand                      | Als Leerstand wird die Summe aller ungenutzten bzw. unvermieteten Gebäude oder Wohnungen (auch Gewerbeimmobilien) bezeichnet.  |
| <b>M</b> | Modal Split                    | Der Modal Split bezeichnet die Verteilung des gesamten Personenverkehrs auf verschiedene Verkehrsträger oder Verkehrsmittel.   |
|          | Multicodierung                 | Wenn eine Fläche so gestaltet wird, dass möglichst viele Nutzungen auf dieser Fläche möglich sind, bezeichnet man dies als Multicodierung von Flächen.   |
|          | Nahmobilität, aktive Mobilität | Beide Begriffe stehen synonym für den sog. „Langsamverkehr“, also die Wege, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder einem Roller etc. zurückgelegt werden.<br>--> <b>Modal Split</b>  |
| <b>N</b> | Nahversorger                   | Als Nahversorger bezeichnet man Einkaufsläden (teilweise auch weitere Anbieter von Dienstleistungen), die einen bestimmten Ortsteil oder ein --> <b>Quartier</b> versorgen.  |
|          | Naturhaushalt                  | Der Naturhaushalt ist die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen der Umwelt und der Natur. Die Bestandteile des Naturhaushalts sind sowohl abiotisch (Boden, Wasser, Luft/Klima) als auch biotisch (Menschen, Pflanzen, Tiere, Biotope und Lebensgemeinschaften).  |
| <b>P</b> | Peripherie                     | Im städtebaulichen Zusammenhang bezeichnet Peripherie die Randlagen von Städten und Gemeinden, die sich oft durch eine mangelnde Nutzungsmischung auszeichnen (Wohnsiedlungen, Gewerbegebiete, große Einzelhandelszentren ...).  |
|          | Pflanzgebot                    | Eine Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.   |
|          | Planungshoheit (kommunale)     | Jede Gemeinde entscheidet grundsätzlich selbst, wie Grund und Boden genutzt werden. Die kommunale Planungshoheit ist verfassungsrechtlich als wesentlicher Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie verankert. Eingeschränkt wird sie durch die Verpflichtung zur --> <b>Bauleitplanung</b> und durch Fachgesetze als Rahmen dessen, was geplant werden darf.  |
| <b>Q</b> | Quartier                       | Ein Quartier bezeichnet in einem größeren urbanen (städtischen) Zusammenhang ein abgrenzbares Gebiet, eine „Untereinheit“ der Stadt. Im Gegensatz zu einem Stadtteil muss das Quartier nicht als Verwaltungseinheit definiert sein.  |
| <b>R</b> | Raumordnung                    | Der verfügbare Raum ist begrenzt. Gleichzeitig gibt es viele Ansprüche, wie er genutzt werden soll: Wohnen und Gewerbe, Versorgung, soziale Infrastruktur und Erholung, Verkehr, Energieerzeugung, Rohstoffgewinnung usw.. Auch die Natur sollte zwischen all diesen Nutzungsansprüchen ihren Platz finden. Deshalb müssen diese Ansprüche abgestimmt und möglichst konfliktfrei koordiniert werden – das ist die Aufgabe der Raumordnung.<br>--> <b>Ziele der Raumordnung</b> |
|          | Retentionsfläche               | So bezeichnet man Flächen, die überschüssiges Niederschlagswasser zurückhalten und langsam wieder abgeben können, um damit Hochwasser zu verhindern oder zumindest die Hochwasserspitzen abzumildern.<br>--> <b>Schwammstadt --&gt; Starkregen / Starkniederschlag</b>   |
| <b>S</b> | Satzung, städtebauliche        | Gemeinden können innerhalb der --> <b>Bauleitplanung</b> Satzungen für den Innenbereich (Entwicklungs-, Ergänzungs- und Klarstellungssatzungen) und den Außenbereich erlassen. Diese sind im Gegensatz zu --> <b>Flächennutzungsplan</b> und --> <b>Bebauungsplan</b> freiwillig. Sie konkretisieren Baurecht oder definieren die Zulässigkeit bestimmter baulicher Vorhaben.  |
|          | Schwammstadt                   | Als Schwammstadt bezeichnet man das Leitbild einer Stadt, die durch eine Kombination verschiedener Maßnahmen im ganzen Stadtgebiet große Mengen an Wasser aufnehmen, speichern und nach Bedarf wieder abgeben kann.<br>--> <b>Retention--&gt; Starkregen / Starkniederschlag</b>   |
|          | Scoping                        | Scoping-Termine stehen am Beginn eines Planungsverfahrens. Bei diesen Terminen wird festgelegt, welche Daten für eine Planung erhoben werden sollen, um Umweltberichte oder Umweltprüfungen möglichst effektiv durchführen zu können.  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Siedlungs- und Verkehrsfläche  | Die SuV ist eine statistische Größe. Sie enthält alle Flächen, die für Wohnbau, Industrie- und Gewerbe, gemischte Baunutzungen, für Sport, Freizeit und Erholung, aber auch für Friedhöfe, für Straßen- und Wege, Bahn- und Schiffsverkehr genutzt werden.  |
| Sozialbindung/Belegbindung     | Sozialwohnungen unterliegen einer Preisbindung und sorgen so für bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bürger. Diese Preisbindung, die zeitlich begrenzt gilt, bezeichnet man als Sozialbindung oder Belegbindung.  |
| Standortanforderung            | Damit werden die Anforderungen bezeichnet, die eine Institution, meistens ein Wirtschaftsunternehmen, an seinen Standort stellt. Sie reichen von der Flächenverfügbarkeit über die Verkehrsanbindung bis zum Kunden- und Arbeitskräftepotential in der Stadt oder Region.   |
| Starkregen / Starkniederschlag | Von Starkregen sprechen wir, wenn große Niederschlagsmengen in kurzer Zeit fallen. Er wird in l/m <sup>2</sup> in 1 Stunde gemessen und tritt im Klimawandel häufiger auf. Er kann zu schnell ansteigenden Wasserständen, Überschwemmungen und Bodenerosion führen. Da Niederschläge auch als Schnee oder Hagel fallen können, sprechen wir allgemeiner von Starkniederschlägen.  |
| <b>U</b> Umweltmeldung         | Wer auf umweltrelevante Missstände im Alltag aufmerksam machen will, kann eine Umweltmeldung an die Umweltmeldestelle Baden-Württemberg senden: <a href="https://t1p.de/z0tuj">https://t1p.de/z0tuj</a> .   |
| <b>V</b> Versiegelung          | Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann. Auch der Gasaustausch des Bodens mit der --> <b>Atmosphäre</b> wird gehemmt.   |
| <b>W</b> Wassermanagement      | Unter einem Wassermanagement lassen sich alle Maßnahmen zusammenfassen, die dazu geeignet sind, die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser auch in Hitze- und Dürreperioden sicher zu stellen.  |
| Wasserrahmenrichtlinie         | Die europäische Wasserrahmenrichtlinie bündelt verschiedene Themen des Wasserrechts mit dem Ziel, Gewässerschutz von der Quelle bis zur Mündung im gesamten Einzugsgebiet durchzuführen. Verantwortlich für die Umsetzung der WRRL sind vor allem die Bundesländer. Alle sechs Jahre muss ein Fortschrittsbericht erstellt werden.  |
| Wohnungsmarkt                  | Der Wohnungsmarkt bezeichnet das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen. Er befindet sich in einem strukturellen Wandel, denn Wohnungen und Immobilien werden für private Anleger wie für internationale Fonds und Aktiengesellschaften aufgrund des niedrigen Zinsniveaus immer attraktiver.   |
| <b>Z</b> Zersiedlung           | Unter Zersiedelung verstehen wir die Errichtung von Gebäuden außerhalb von zusammenhängend bebauten Gebieten, aber auch das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Außenraum hinein.  |
| Ziele der Raumordnung          | Die Ziele der Raumordnung sind ein zentraler Bestandteil des --> <b>Raumordnungsrechts</b> . Sie werden in Raumordnungsplänen festgelegt. Fachpläne zu bestimmten Themen müssen sich an den übergeordneten Zielen der Raumordnung orientieren. Die Ziele werden überwiegend in der Kompetenz der einzelnen Bundesländer festgelegt.   |
| Zweckentfremdung               | Unter Zweckentfremdung im Wohnungsmarkt verstehen wir den Fall, dass Wohnraum umgenutzt (z.B. für Gewerbe), leer stehen gelassen oder für Beherbergungszwecke (Ferienwohnungen, Airbnb) genutzt wird. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gibt Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg in diesen Fällen die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen. |



**EINFACH MITMACHEN –  
VIEL BEWIRKEN!**

**Gemeinsam können wir noch mehr erreichen!  
Für uns und für zukünftige Generationen.**


**Es gibt viele Möglichkeiten, unsere Arbeit zu unterstützen:**

**Mitglied werden** [www.bund-bawue.de/mitgliedwerden](http://www.bund-bawue.de/mitgliedwerden)

**Aktiv werden** [www.bund-bawue.de/mitmachen](http://www.bund-bawue.de/mitmachen)

**Spenden** [www.bund-bawue.de/spenden](http://www.bund-bawue.de/spenden)  
IBAN DE64 6925 0035 0004 0881 00  
BIC: SOLADES1SNG

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

**Folgen** @BUNDbawue   



**Jetzt Freund\*in  
der Erde werden!**

Antrag online ausfüllen:  
[www.bund-bawue.de/  
mitgliedschaft](http://www.bund-bawue.de/mitgliedschaft)