

## Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Die bauliche Siedlungsentwicklung in den ländlichen Räumen Niedersachsens ist derzeit maßgeblich von zwei zum Teil gegenläufigen Phänomenen der Bevölkerungsentwicklung geprägt. Mit den Schlagworten Demografischer Wandel und Flüchtlingszuzug sind diese plakativ benannt. Auf die Demografische Entwicklung ist mittel- bis langfristig zu reagieren; auf den Flüchtlingszuzug kurzfristig.

Für einen lebenswerten Ländlichen Raum sind viele wichtige Themen in den Blick zu nehmen, zu nennen sind etwa die Sicherung und der Ausbau der wirtschaftlichen Entwicklung auch außerhalb der Landwirtschaft, die Schulversorgung und kulturelle Angebote, der Breitbandausbau, die Sicherstellung der Nahversorgung sowie der Mobilität und die medizinische Versorgung. Eine umfassende Betrachtung zur Zukunft der Dörfer in Niedersachsen kann dem gleichnamigen Positionspapier von NHB und ALR vom 12. Februar 2014 entnommen werden. Der Breitbandausbau in Niedersachsen wurde zusätzlich im Positionspapier der Allianz Ländlicher Raum vom April 2015 vertiefend thematisiert.

Kristallisationspunkt für eine nachhaltige Zukunft im Ländlichen Raum bildet die Etablierung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung in den Dörfern und Kleinstädten. Im Fokus steht daher nachfolgend die bauliche und planerische Innenentwicklung, die gesellschaftlich weit stärker Geltung erfahren und umgesetzt werden muss.

Das immer weitere Vordringen in den Außenbereich durch Maßnahmen von Bund, Ländern, Kommunen und privaten Bauherren, auch durch Wohnbebauung, trägt zur Zersiedlung und zudem mehr und mehr zur Flächenkonkurrenz bei. Der Außenbereich muss aber auch für die Land- und Forstwirtschaft, die Rohstoffindustrie, für die Energiewende, für die Erholung und den Tourismus sowie für die Natur als solcher erhalten bleiben.

Der demografische Wandel verlangt vielerorts nach Umbau, Umnutzung und Rückbau bestehender Strukturen. Die Ortskerne sowie Nachkriegssiedlungen und solche der 1960er und 1970er Jahre sind im Besonderen betroffen. Oftmals ist Leerstand oder eine nur teilweise Nutzung (Unternutzung) von Gebäuden zu verzeichnen oder absehbar. Andererseits gibt es eine Nachfrage nach Lebens-, Arbeits- und Wohnmöglichkeiten „auf dem Land“, in Dörfern oder zentralen Lagen der kleineren und mittleren Städte und Gemeinden. Vor allem für die Älteren spielt Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut eine wichtige Rolle wie auch eine angemessene (medizinische) Betreuung. Funktionierende und baukulturell ansprechende zentrale Orte in einer intakten Natur- und Kulturlandschaft werden allgemein befürwortet. Diesem Ziel muss jedoch – insbesondere baukulturell und ökonomisch – zum Durchbruch verholfen werden. Die Aufrechterhaltung der Infrastrukturen bei rückläufiger Einwohnerentwicklung und/oder gleichzeitig steigender Siedlungsfläche belasten Kommunen und Bürger. Eine Antwort bietet hier eine konsequente Siedlungs-Innen-Entwicklung.

Auch in den ländlichen Räumen sind erhebliche bauliche Anstrengungen zur Unterbringung der zu uns kommenden Flüchtlinge notwendig. Entsprechende Unterkünfte sind oft im Innenbereich möglich und

müssen vorrangig dort – unter Berücksichtigung einer sinnvollen Nachnutzung – entwickelt werden. Zugleich wird so die Integration unterstützt.

Die bauliche Bewältigung der demografischen Entwicklung und des Zuzugs von Flüchtlingen wird die ländlichen Räume verändern. Die nachfolgenden Vorschläge stellen einen entscheidenden Baustein hinsichtlich der baulichen Entwicklung des ländlichen Raumes in den Vordergrund: die Innenentwicklung. Die Innenentwicklung als bereits bestehendes Ziel und Grundsatz der Siedlungsentwicklung hat Vorrang vor der Außenbereichsbeanspruchung. Die Innenentwicklung hat das Ziel, die Dörfer, die kleineren und mittleren Städte und Gemeinden attraktiv zu halten, um somit auch für kommende Generationen ein gutes Umfeld bieten zu können.

**Insofern appellieren die unterzeichnenden Verbände, den gelegentlich mühsameren Weg der Innenentwicklung zu gehen und einen zweiten Blick zu wagen, wenn (vermeintlich) auf den ersten Blick in den Städten, Gemeinden und Dörfern kein Platz zu sein scheint. Diesem bereits im Baurecht verankerten Grundsatz ist durch weitere Maßnahmen zum Durchbruch zu verhelfen.**

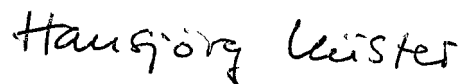
Daher fordern wir:

1. Die Entwicklung der Ortskerne und einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung erfordert eine Stärkung der Innenentwicklung beispielsweise durch Selbstbindung von Kommunen (z.B. kommunalpolitische Grundsatzbeschlüsse, Grundsätze zur Umsetzung). Das Land soll die Kommunen und Baubeteiligten hierbei vielfältig unterstützen (z.B. Aufklärungs- und Beratungsangebote, gezielte Förderung).
2. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es oft sinnvoll, die Siedlungsentwicklung auf die Standorte zu lenken, die über eine tragfähige Infrastruktur verfügen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Orte im ländlichen Raum, die über private und/oder öffentliche Infrastruktur verfügen.
3. Zur Erreichung des Ziels einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung ist ein aktives Flächenmanagement auf kommunaler Ebene notwendig. Dieses kann zum Beispiel durch einen kommunalen oder interkommunalen „Flächenmanager“ unterstützt werden. Das Land sollte eine Förderrichtlinie auflegen, um entsprechende Anreize zu schaffen.  
Aufgaben eines Flächenmanagers sind bspw. die Kontaktpflege zu den (potenziellen) Grundstückseigentümern durch Beratung u.a. zu Fördermöglichkeiten und Bauflächen sowie die Beratung der Gemeinde selbst zu Förderprogrammen zur Innenentwicklung, zu Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit oder zur Qualität/Nutzungsmöglichkeit vorhandener Flächen bzw. potenzieller Umbau- und Rückbaumöglichkeiten. Zu den Aufgaben gehört auch eine flächenbezogene Berichterstattung in den kommunalen Gremien.
4. Die Dorfentwicklung ist ein erfolgreiches Instrument der ländlichen Entwicklung und muss fortgesetzt und ausgebaut werden. Im Mittelpunkt muss die Stärkung der Ortskerne stehen, einschließlich der Bestandspflege und Neuansiedlung von Gewerbe. Der Abbruch, der Rückbau und der Neubau auf freigelegten Flächen sollte verstärkt gefördert werden. Hierzu sollte eine grundgesetzlich abgesicherte Weiterentwicklung der Gemeinschaftsaufgabe für Agrarstruktur und Küstenschutz zu einer Gemeinschaftsaufgabe Ländliche Entwicklung durch das Land unterstützt werden. Damit soll eine weitgehende Kofinanzierung der ELER-Mittel und damit ein unverzichtbarer Beitrag zur Innenentwicklung ermöglicht werden.

5. Die Städtebauförderung muss stärker als bisher in den Ortskernen und Innenstädten der kleineren und mittleren Städte und Gemeinden konzentriert werden. Die Fördermittel im Programmteil „Kleinere Städte und Gemeinden“ sind deutlich zu erhöhen. Die Finanzschwäche von Kommunen muss stärker als bisher Berücksichtigung finden. Der planvolle Rückbau von Gebäuden im öffentlichen Interesse und die Nachnutzung von Flächen müssen stärker als bisher im Mittelpunkt der Förderung stehen.
6. Das Bau- und Leerstandskataster, das von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung angeboten wird, sollte noch stärker in den Fokus geraten, um die Innenentwicklung zu fördern. Ebenso ist die Möglichkeit der Umlegung nach dem BauGB als effizientes Bodenordnungsverfahren zur Stimulierung der Innenentwicklung bekannter zu machen. Grundstücksanpassungen können alternativ stärker mit der Dorffentwicklung im Sinne einer Dorfflurbereinigung verknüpft werden.
7. Für private Bauherren muss die Entwicklung von Altimmobilien erleichtert werden. Fördermöglichkeiten für Bestandsimmobilien müssen attraktiv und innovativ gestaltet werden. Hier sollen steuerliche Vorteile, eine Eigenheimzulage für Gebrauchtimmobilien sowie die Umnutzung ortsbildprägender Altbausubstanz stärker in den Fokus genommen werden.
8. Zu einer Gleichstellung mit einem Neubauvorhaben kann beitragen, neutrale Gutachten zur Einschätzung, ob eine Altimmobilie wirtschaftlich vertretbar verwertbar ist, durch Bund oder Land zu finanzieren. Alternativ ist die steuerliche Abzugsfähigkeit solcher Altbaugutachten herbeizuführen.
9. Die Architektenausbildung und auch die Ausbildung im Dualen System in Deutschland nimmt noch zu wenig Bezug zur Baukultur und zur Umbauertüchtigung von Altimmobilien. Hier muss ein Umdenken in der Ausbildung und eine deutliche Veränderung der Bildungspläne erfolgen.
10. Im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf hat Zukunft“ sollte ein Sonderpreis „Kerniges Dorf“ eingeführt werden, der besondere örtliche Anstrengungen zur Innenentwicklung auszeichnen sollte. Ebenso sollte der Tag der Städtebauförderung stärker durch den Bund, das Land und die Kommunen publik gemacht und genutzt werden, um gute Beispiele der Innenentwicklung einer breiten Bevölkerung sichtbar zu machen.



Helmut Weiß  
Vorsitzender ALR



Prof. Dr. Hansjörg Küster  
Vorsitzender NHB



Prof. Dr. Hubert Meyer  
Geschäftsführendes Präsidialmitglied NLT



Prof. Dr. Rainer Danielzyk  
Generalsekretär ARL