

DIPLOMARBEIT

Stellung und Praxis der Innenentwicklung in der Schweiz und in Deutschland

Ein Systemvergleich rund um den Bodensee

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Ao.Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Viktoria Anna Haag, B.Sc.

(Matr.-Nr.: 11770993, Stud.-KHz. 066 440)

Wien, am 20. Mai 2024



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Eidesstattliche Erklärung

Hier erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbstständig angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher weder in gleicher noch in ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, am 20. Mai 2024



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kurzfassung

Die fortwährende Nutzung von Bodenressourcen ist in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Thema geworden, dem in der Praxis jedoch oft nicht die gebührende problemorientierte Aufmerksamkeit zuteilwird. Die Inanspruchnahme von Flächen geht mit diversen Problemen einher, die weitreichende ökologische, wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Konsequenzen haben.

In diesem Kontext bietet das Konzept der Innenentwicklung eine vielversprechende Möglichkeit, die Expansion in Randgebieten einzudämmen und stattdessen die Potenziale in zentralen Lagen zu nutzen.

Die vorliegende Arbeit zielt darauf ab, die Planungssysteme in der Schweiz und in Deutschland zu untersuchen, um mögliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Bezug auf die Bedeutung und Umsetzung der Innenentwicklung auf verschiedenen hierarchischen Ebenen aufzuzeigen. Dabei werden insbesondere die Region um den Bodensee, einschließlich des Kantons Thurgau und des Bundeslandes Baden-Württemberg, sowie ausgewählte Gemeinden repräsentativ betrachtet. Trotz ähnlicher geografischer Gegebenheiten unterscheiden sich die Position und Praxis der Raumplanung und Innenentwicklung in vielerlei Hinsicht, wobei verschiedene, teilweise auch innovative Instrumente zum Einsatz kommen. Ein internationaler Austausch wäre daher äußerst hilfreich, um die Herausforderungen im Bereich Raumplanung durch die Entwicklung und den Austausch problemorientierter Ansätze zu bewältigen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abstract

The continuous utilization of land resources has emerged as a significant issue in recent years, yet often lacks the requisite problem-oriented attention in practice. Land use entails various challenges with far-reaching ecological, economic, social, and urban consequences. In this context, the concept of inner development offers a promising avenue to curb expansion into peripheral areas and instead capitalize on potentials in central locations.

This study aims to investigate the planning systems in Switzerland and Germany to elucidate potential commonalities and disparities regarding the significance and implementation of inner development across various hierarchical levels. Specifically, it focuses on the region surrounding Lake Constance, including the canton of Thurgau and the state of Baden-Württemberg, along with selected municipalities, as representative examples. Despite similar geographical settings, the positioning and practices of spatial planning and inner development exhibit multifaceted distinctions, with various, sometimes innovative, methodologies being employed. Therefore, an international exchange would be highly beneficial in addressing spatial planning challenges through the development and exchange of problem-oriented approaches.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich sehr herzlich bei meinem Betreuer Andreas Voigt für die Ratschläge und stetige Hilfe während des gesamten Arbeitsprozesses als auch bei meinem Kooperationspartner Jan Buchacher für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Des Weiteren möchte ich mich bei allen Gemeinden und deren Verantwortlichen bedanken, die mir tiefe Einblicke in die Prozesse zur Innenentwicklung gewährt haben.

Der allergrößte Dank gilt allerdings meinen Eltern, ohne die mein Studium in dieser Form nicht möglich gewesen wäre und die stets eine große Stütze waren, sowie meinen Großeltern, die meine universitäre Laufbahn immer liebevoll begleitet haben.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Motivation und Zielsetzung	3
1.3 Aufbau der Arbeit.....	5
1.4 Methodik	6
1.5 Begriffsdefinitionen (in Kooperation mit Jan Buchacher)	8
2. Theoretische Grundlagen (übernommen von Jan Buchacher).....	12
2.1 Flächeninanspruchnahme.....	12
2.1.1 Definition	12
2.1.2 Negative Folgen	15
2.2 Bodenversiegelung	20
2.2.1 Definition	20
2.2.2 Negative Folgen	20
2.3 Situation in der Schweiz.....	22
2.3.1 Derzeitiger Stand.....	22
2.3.2 Ziele zur Regulierung der Flächeninanspruchnahme.....	24
2.4 Situation in Deutschland	26
2.4.1 Derzeitiger Stand.....	26
2.4.2 Ziele zur Regulierung der Flächeninanspruchnahme.....	27
2.5 Innenentwicklung	29
2.5.1 Definition	29
2.5.2 Positive Folgen.....	29
2.5.3 Erschwernisse	31
2.5.4 Arten der Innenentwicklung	32

3. Vergleich der Länder und deren Planungssysteme	37
3.1. Die Schweiz.....	37
3.1.1. Überblick.....	37
3.1.2. Rechtliche Grundlagen in der Raumplanung	41
3.1.2.1. Raumplanung im Bund	41
3.1.2.2. Raumplanung in den Kantonen.....	49
3.1.2.3. Raumplanung in den Gemeinden	52
3.1.3. Überblick Planungsinstrumente	55
3.1.3.1 Planungsinstrumente des Bundes	55
3.1.3.2 Planungsinstrumente der Kantone.....	57
3.1.3.3 Planungsinstrumente der Gemeinden.....	58
3.2. Deutschland	60
3.2.1 Überblick.....	60
3.2.2 Rechtliche Grundlagen in der Raumplanung	63
3.2.2.1 Raumplanung im Bund	63
3.2.2.2 Raumplanung in den Bundesländern.....	73
3.2.2.3 Raumplanung in den Gemeinden	74
3.2.3 Überblick Planungsinstrumente.....	76
3.2.3.1 Formelle Planungsinstrumente	77
3.2.3.2 Planungsinstrumente des Bundes (formell)	78
3.2.3.3 Planungsinstrumente der Bundesländer (formell)	78
3.2.3.4 Planungsinstrumente der Gemeinden (formell).....	80
3.2.3.5 Informelle Planungsinstrumente.....	83
3.2.3.6 Planungsinstrumente des Bundes (informell).....	84
3.2.3.7 Planungsinstrumente der Bundesländer (informell)	84
3.2.3.8 Planungsinstrumente der Gemeinden (informell)	86

4. Räumliche Lösungen anhand konkreter Beispiele	88
4.1 Thurgau	88
4.1.1 Überblick	88
4.1.2 Raumplanung im Thurgau	94
4.2 Beispiele räumlicher Lösungen im Thurgau	98
4.2.1 Gemeinde Sirnach (übernommen von Jan Buchacher)	98
4.2.1.1 Überblick Sirnach.....	98
4.2.1.2 Masterplan Gemeinde Sirnach.....	104
4.2.2 Gemeinde Romanshorn	122
4.2.2.1 Überblick Romanshorn	122
4.2.2.2 Gestaltungsplan Sonnenfeld	129
4.3. Baden-Württemberg.....	138
4.3.1. Überblick	138
4.3.2. Raumplanung in Baden-Württemberg	144
4.4. Beispiele räumlicher Lösungen in Baden-Württemberg.....	148
4.4.1. Gemeinde Plankstadt	148
4.4.1.1 Überblick Plankstadt	148
4.4.1.2 Bebauungsplan Quartier um die Friedrichschule.....	153
4.4.2. Kleinstadt Wildberg	167
4.4.2.1 Überblick Wildberg.....	167
4.4.2.2 Bebauungsplan.....	172
5. Vergleich und Analyse.....	181
5.1 Systemvergleich Schweiz, Deutschland und Österreich.....	181
5.1.1 Vergleich der rechtlichen Strukturen.....	181
5.1.1.1 Bundesebene.....	181
5.1.1.2 Kantons- und Landesebene	182

5.1.1.4 Gemeindeebene	183
5.1.1.5 Vergleich mit Österreich	184
5.1.2 Vergleich Stellung der Innenentwicklung	184
5.2 Systemvergleich Thurgau, Baden-Württemberg und Vorarlberg	187
5.2.1 Vergleich rechtlicher Strukturen mit Bezug auf die Innenentwicklung	187
5.3 Vergleich der Fallbeispiele zur Innenentwicklung	192
5.3.1 Ausgangslagen	192
5.3.2 Zielsetzungen	194
5.3.3 Erstellungsprozesse	195
5.3.4 Umsetzung	199
6. Resümee (in Kooperation mit Jan Buchacher)	202
6.1 Allgemeines	202
6.2 Lehren	206
Literaturverzeichnis	211
Abbildungsverzeichnis	224
Tabellenverzeichnis	230
Anhang 1	231
Anhang 2	235
Anhang 3	238



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Heutzutage gibt es viele Herausforderungen, denen sich die Raumplanung stellen muss, wie unter anderem die konstant zunehmende Flächeninanspruchnahme, die besonders in den vergangenen Jahren immer mehr thematisiert wurde. Dabei ist ein wesentlicher Faktor, den Deutschland und die Schweiz gemein haben, das starke Bevölkerungswachstum, welches in weiterer Folge den Flächenbedarf stetig erhöht.

Kernessenz der Raum- und Landnutzung ist immer die Beanspruchung der Ressource Boden. Der Flächenverbrauch wird durch ökonomische, demografische, soziologische und weitere Aspekte vorangetrieben, die sich als Nachfrage an Wohn-, Verkehrs-, Arbeits- und Erholungsflächen äußern. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 26f)

Die Thematik der Flächeninanspruchnahme und ihre negativen Auswirkungen sind sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland seit langem als bedeutende Anliegen der Politik und Raumplanung anerkannt. Aufgrund der begrenzten nutzbaren Landflächen, die durch Gebirge, Gewässer und Waldgebiete stark eingeschränkt sind, besteht ein hoher Druck und Konfliktpotenzial in Bezug auf die Landnutzung. Lediglich etwa ein Drittel des Bodens in der Schweiz ist für eine dauerhafte Besiedelung geeignet und wird daher Gegenstand verschiedener Nutzungsansprüche wie Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung. Trotz der wesentlich größeren Staatsfläche Deutschlands liegen auch hier die gleichen Probleme vor. Dies unterstreicht die Notwendigkeit eines verstärkten Fokus auf die Innenentwicklung innerhalb bestehender Siedlungsgebiete. (Hersperger & Cathomas, 2015, S. 27)

Die Innenentwicklung gilt hier als grundlegender Ansatz zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme und ist sowohl in der wissenschaftlichen Forschung als auch in der praktischen Anwendung als Strategie oder Konzept anerkannt. Sie zielt darauf ab, ungenutzte oder untergenutzte Flächen innerhalb bereits erschlossener und zusammenhängender Gebiete zu nutzen. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 996f)

Um der wachsenden Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, setzen sowohl die Schweiz als auch Deutschland auf verschiedenen Ebenen Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Angesichts ihrer geografischen Nähe und ähnlichen Herausforderungen und Voraussetzungen zielt diese Arbeit darauf ab, einen

vergleichenden Blick darauf zu werfen, welchen Handlungsspielraum die verschiedenen hierarchischen Ebenen in der Raumplanung hinsichtlich der Innenentwicklung besitzen und welche konkreten Auswirkungen sich daraus in der Praxis ergeben.

1.2 Motivation und Zielsetzung

Diese Arbeit soll einen umfassenden Überblick über die Planungssysteme der Schweiz und Deutschland wiedergeben. Dadurch wird die Raumplanung und deren Organisation in den beiden Ländern detailliert analysiert, insbesondere mit einem dezidierten Fokus auf die Stellung der Innenentwicklung in den Schweizer Kantonen beziehungsweise deutschen Bundesländern und innerhalb der Gemeinden. Im Zuge dessen sollen Parallelen und Differenzen erkenntlich gemacht werden, um in weiterer Folge mögliche gegenseitige Lerneffekte zu erörtern.

Für die beiden Staaten werden daher stellvertretend ein Kanton/ein Bundesland herangezogen. Den übergeordneten Rahmen dieser Arbeit, bildet das Dreiländereck zwischen der Schweiz, Deutschland und Österreich, in dem die zu erforschenden Staaten räumlich aufeinandertreffen. Aufgrund dessen wurden im Fall der Schweiz der Kanton Thurgau und in Deutschland das Bundesland Baden-Württemberg, als Analyseräume gewählt.

Neben des großteils selbständigen Verfassens dieser Arbeit, beinhaltet sie ebenfalls eine Kooperation mit Jan Buchacher, der in seiner Arbeit die Planungssysteme der Schweiz und Österreichs vergleicht. Teile dieser Arbeit sind, aufgrund der Kooperation, von Jan Buchacher übernommen, dies trifft aber gleichermaßen auch auf seine Arbeit zu. Alle Abschnitte, die von Jan Buchacher übernommen wurden, sind eindeutig markiert. Somit sind *Kapitel 2* sowie *Kapitel 4.2.1* zur Gänze von Herrn Buchacher übernommen, *Kapitel 1.5* und *Kapitel 6* wurden in gemeinsamer Kooperation verfasst.

Durch die ganzheitliche Betrachtung beider Arbeiten entsteht ein umfassender Systemvergleich, der die gesamte Bodenseeregion einschließt. Insbesondere in den Abschnitten, die vergleichend arbeiten, werden auch Aspekte aus Österreich bzw. aus Vorarlberg berücksichtigt. Für vertiefende Informationen zum Themenfeld Österreich steht die Arbeit von Herrn Buchacher zur Verfügung.

Die Arbeit soll in zwei Hauptteile gegliedert sein, die jeweils weitere Unterkapitel enthalten. Der erste Teil widmet sich einer eingehenden Untersuchung der Planungssysteme und des Staatsaufbaus der betrachteten Länder. Im zweiten Teil steht die Analyse und der Vergleich ausgewählter Gemeinden im Thurgau und in Vorarlberg im Fokus, um die Unterschiede in der kommunalen Planungspraxis für die Innenentwicklung aufzuzeigen. Dabei werden alle hierarchischen Ebenen analysiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden jeweils verglichen und interpretiert, um darauf aufbauend entsprechende Schlussfolgerungen zu ziehen.

Insbesondere wird hierbei exemplarisch ein Verständnis dafür entwickelt, wie sich die Innenentwicklung in der Praxis vollzieht, welche Herausforderungen innerhalb der einzelnen Prozesse auftreten und wie die Gemeinden mit ihren Aufgaben und Problemen, im Hinblick auf die Förderung innerer Entwicklung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, umgehen. Diese Aspekte werden in allen untersuchten Gemeinden behandelt, und obwohl die übergeordneten Ziele identisch sind, unterscheidet sich die detaillierte Vorgehensweise in den einzelnen Fallbeispielen durchaus.

Diese Arbeit zielt besonders darauf ab, die folgenden zentralen Fragen zu beantworten:

- Wie ist die Raumplanung, vor allem im Hinblick auf die Stellung der Innenentwicklung, in der Schweiz und im Thurgau sowie in Deutschland und in Baden-Württemberg organisiert und welche Parallelen und Unterschiede sind zu erkennen?
- Welche konkreten räumlichen Lösungen für Problemstellungen hinsichtlich der Innenentwicklung wurden in den ausgewählten Gemeinden in der Schweiz und in Deutschland angewandt und wie waren deren Verfahrensabläufe aufgebaut?
- Welche Lerneffekte können aus diesen Vergleichen gezogen werden?

1.3 Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit gliedert sich in mehrere Bestandteile, die aufeinander aufbauen. Im *Kapitel 2* werden vor allem theoretische Grundlagen zu Themen wie Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung und Innenentwicklung behandelt. Zusätzlich wird ein Exkurs zu aktuellen Entwicklungen in diesen Bereichen in den untersuchten Ländern präsentiert. Das Hauptaugenmerk liegt darauf, die Bedeutung der Innenentwicklung herauszustellen und die Auswirkungen gegenteiliger Entwicklungen zu analysieren.

Kapitel 3 baut auf diesen theoretischen Grundlagen auf und erläutert den Staatsaufbau sowie die rechtlichen Grundlagen der Raumplanung in den zu untersuchenden Ländern. Dabei wird ein Überblick über die Struktur und die verschiedenen Instrumente der Raumplanung und Raumordnung auf Bundesebene, Landes- und Kantonsebene sowie auf kommunaler Ebene in der Schweiz und in Deutschland gegeben.

Im folgenden *Kapitel 4* werden die Gemeinden und ihre räumlichen Lösungen für Fragen der Innenentwicklung analysiert. Dabei werden zunächst der Kanton Thurgau sowie das Bundesland Baden-Württemberg betrachtet, um aufzuzeigen, wie die Raumplanung auf dieser Ebene im Detail strukturiert ist. Anschließend wird ein kurzer Überblick über die jeweiligen Gemeinden gegeben, einschließlich der Prozesse zur Innenentwicklung. Hierbei werden Ausgangslage, Zielsetzungen, Schwerpunkte, Erstellung und Umsetzung erläutert.

Kapitel 5 bildet den Abschluss dieser Arbeit und fasst die gewonnenen Erkenntnisse zusammen. Es erfolgt ein Vergleich der verschiedenen hierarchischen Ebenen sowie der Fallbeispiele, im Hinblick auf die Prozesse zur Innenentwicklung. Darüber hinaus werden gegenseitige Lerneffekte und die Übertragbarkeit in das jeweils andere System diskutiert.

1.4 Methodik

Die Struktur dieser Arbeit besteht grundsätzlich aus mehreren Abschnitten, die jeweils verschiedene Methoden erforderten. Für den theoretischen Teil der Arbeit, der *Kapitel 2*, *Kapitel 3* sowie Abschnitte des *Kapitels 4* umfasst, wurden im Wesentlichen folgende Arten von Quellen verwendet:

- Fachliteratur
- Konzepte und Strategien
- Gesetzestexte
- Online-Beiträge
- Informationen von Webseiten
- Präsentationen

Das *Kapitel 2*, das die theoretischen Grundlagen dieser Arbeit erläutert, stützt sich auf eine Vielzahl von Fachliteratur, sowie Definitionen von einschlägigen Webseiten. *Kapitel 3* verwendet neben Fachliteratur vermehrt Gesetzestexte, die analysiert und teilweise direkt zitiert werden. Teile von *Kapitel 4* greifen ebenfalls auf Gesetzestexte zurück. Darüber hinaus werden strategische Papiere, Konzepte und Präsentationen analysiert. Die restlichen Abschnitte dieses Kapitels basieren auf eigenen Erhebungen, Kartierungen und Statistiken. Lokales Wissen aus mehreren leitfadengestützten Interviews sowie persönliche Kommunikation mit den betreffenden Gemeinden fließen ebenfalls in die Arbeit ein, um Informationen zu erhalten, die nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Auswahl der zu untersuchenden Gemeinden, Kantone und Länder in der Schweiz und in Deutschland wurde aufgrund verschiedener Kriterien getroffen und abgegrenzt. Da sich diese Arbeit räumlich und thematisch ausschließlich auf die Bodenseeregion konzentriert, wurden diejenigen Bundesländer bzw. Kantone für die Untersuchung ausgewählt, die den größten oder vollständigen Zugang zum Bodensee haben. Daher wurden für den vergleichenden Teil der Arbeit, in dem eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Planungssystemen der untersuchten Länder erfolgt, der Kanton Thurgau und das Bundesland Baden-Württemberg herangezogen.

Im nächsten Abschnitt der Analyse wird der Vergleich ausgewählter Gemeinden im Thurgau und in Baden-Württemberg vorgestellt, um zu zeigen, wie unterschiedlich sich die Planungspraxis bezüglich räumlicher Lösungen zur Innenentwicklung auf

kommunaler Ebene gestaltet. Die potenzielle Auswahl an Gemeinden wurde anhand folgender Kriterien abgegrenzt:

- verortet innerhalb des zu untersuchenden Kantons/Bundeslands
- Laufender oder abgeschlossener Prozess zur Innenentwicklung/zur städtebaulichen Lösung
- Einwohner*innenzahl zwischen 5000 – 15 000. In Deutschland werden Gemeinden, welche um die 10 000 Einwohner*innen besitzen teils auch als Kleinstädte bezeichnet. Diese Arbeit legt den Fokus zwar auf städteräumliche Lösungen, dennoch wurde der Rahmen für die Einwohner*innenzahl hierbei etwas aufgeweitet, da ebenfalls Gemeinden, welche unterhalb dieser Grenze liegen, städteräumliche Strukturen aufweisen können
- Kooperationsbereitschaft seitens der Gemeinde
- Planungen und Vorhaben mit einem ausreichenden Detailgrad
- Vorhandene Dokumentationen zu den Innenentwicklungsprozessen/den städtebaulichen Lösungen

Die zu untersuchenden Gemeinden wurden sowohl anhand der genannten Kriterien als auch unter Berücksichtigung grundlegender medialer Aufmerksamkeit sowie Empfehlungen lokaler Expertinnen und Experten ausgewählt. Es war zudem entscheidend, Gemeinden zu wählen, die vergleichbare Fallbeispiele bieten und somit ähnliche Voraussetzungen für den anschließenden Vergleich ermöglichen.

1.5 Begriffsdefinitionen (in Kooperation mit Jan Buchacher)

Aufgrund der Tatsache, dass in dieser Arbeit mehrere Planungssysteme und damit einhergehend verschiedene Begrifflichkeiten genutzt werden, stellt hierbei eine weitgehende Begriffsdefinition einen essenziellen Bestandteil dieser Arbeit dar, auch um einen Beitrag zum verbesserten Verständnis innerhalb des Fachjargons der Raumplanung auf internationaler Ebene zu leisten. Dieser Abschnitt soll einen Vergleich zwischen den einzelnen Begriffen darstellen, ebenso wie diese Arbeit einen Vergleich zwischen den Planungssystemen anstrebt. Sämtliche Definitionen werden aus den jeweiligen Kapiteln übernommen und verwenden dementsprechend die gleichen Quellen.

Schweiz:

Anpassungspflicht

Raumplanungsinstrumente in der Schweiz müssen aufgrund der steten Entwicklung von räumlichen Gegebenheiten kontinuierlich angepasst werden.

Gemeindeplan

Oberbegriff für Instrumente der Gemeindeplanung, wie beispielsweise Nutzungsplan oder Bauleitplan, in der Schweiz.

Gestaltungsplan

Stellt eine Spezialbauordnung für ein Gebiet dar, welche vom allgemeinen Nutzungsplan in einer Gemeinde abweicht.

Mehrwertabgabe

Monetäre Abgabe in der Schweiz, die von Betroffenen einer Baulandwidmung an die Gemeinde geleistet werden muss.

Nutzungsplan

Planungsinstrument der Gemeinden in der Schweiz, welches parzellenscharf und grundeigentümergebunden im Gemeindegebiet Art, Standort und Nutzung festlegt.

Unproduktive Fläche

Flächen, welche von Menschen nur bedingt genutzt werden können, jedoch landschaftlich und ökologisch einen großen Wert besitzen.

Sachpläne

Instrumente des Bundes in der Schweiz, durch welche die Koordination raumwirksamer Tätigkeiten und die Abstimmung mit den Kantonen ermöglicht wird. Fungieren als Rahmenbedingungen bei Bewilligungen und Entscheidungen in den diversen Sachbereichen.

Raum+

Von der ETH Zürich entwickeltes Instrument zur Erhebung von Bauzonenreserven auf qualitativer und quantitativer Ebene.

Regionalplanungsgruppen

Zusammenschluss mehrerer Schweizer Gemeinden zur Erarbeitung gemeinsamer Zielsetzungen.

Richtplan

Wird in jedem Kanton für sich erstellt und ist eine Festlegung räumlicher Entwicklungsziele und dementsprechender Maßnahmen in einem Zeitrahmen von 20 bis 25 Jahren.

Österreich:

Bebauungsplan

Aufbauend auf dem Flächenwidmungsplan wird im Bebauungsplan parzellenscharf das Ausmaß der Nutzung festgelegt und die potentielle räumliche Gestaltung gesteuert. (siehe Buchacher, 2024, Begriffsdefinitionen)

Fachplanungen

Instrumente des Bundes in Österreich zur Planung bestimmter Sachbereiche, wie Wasser- oder Bundesstraßenrecht. (siehe Buchacher, 2024, Begriffsdefinitionen)

Flächenwidmungsplan

Instrument der Gemeinden in Österreich, welches parzellenscharf Aussagen zur Nutzungsverteilung im Gemeindegebiet trifft. (siehe Buchacher, 2024, Begriffsdefinitionen)

Regionalplanungsgemeinschaften

Zusammenschluss mehrerer Gemeinden in Österreich zur Erarbeitung gemeinsamer Zielsetzungen. (siehe Buchacher, 2024, Begriffsdefinitionen)

Deutschland:

BauGB (Baugesetzbuch)

Beinhaltet alle Festlegungen für die Bauleitplanung. Verpflichtet Gemeinden zur Aufstellung der Bauleitpläne.

Bauleitplanung

Bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vor und leitet diese.

Bauleitpläne

Oberbegriff für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

Legt die bauliche Nutzung von Grundstücken durch Kategorien fest. Bestimmt außerdem, was im Bebauungsplan angegeben werden muss.

Bebauungsplan

Rechtsgrundlage für dem Flächennutzungsplan folgende Planungen. (parzellenscharf)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Sonderform des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB, ermöglicht ein schnelleres Verfahren.

Flächennutzungsplan

Enthält gesamtes Bodennutzungskonzept einer Gemeinde für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren grob dargelegt. (nicht parzellenscharf)

Landesweiter Raumordnungsplan

Wird in jedem Bundesland für sich erstellt und ist eine Festlegung räumlicher Entwicklungsziele und dementsprechender Maßnahmen für das ganze Bundesland. Kann anders benannt sein, da jedes Bundesland ihn selbst benennt.

Planungsregionen

Zusammenschluss mehrerer kreisfreier Städte und Gemeinden. Jedes Bundesland hat viele Planungsregionen (z.B. 18 in Bayern).

Raumordnungspläne

Oberbegriff für landesweiten Raumordnungsplan und Regionalpläne.

Regionalpläne

Festlegung räumlicher Entwicklungsziele und dementsprechender Maßnahmen für Teilregionen der Bundesländer.

2. Theoretische Grundlagen (übernommen von Jan Buchacher)

Die folgenden *Kapitel 2.1* und *2.2* sollen einen generellen Überblick darüber geben, was unter den konkreten Begriffen der Flächeninanspruchnahme beziehungsweise der Bodenversiegelung verstanden wird, wie sie definiert werden sowie welche Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten der Boden bietet. Darauf aufbauend soll veranschaulicht werden, welche negativen Folgen mit dem Verlust des Bodens einhergehen.

In den *Kapiteln 2.3* sowie *2.4* werden die derzeitigen Situationen bezüglich des Flächenverbrauchs in der Schweiz und in Deutschland beleuchtet und aufgezeigt, welche Ziele die zu untersuchenden Staaten im Hinblick auf diese Thematik verfolgen.

Im *Kapitel 2.5* wird darauf eingegangen, wie Innenentwicklung definiert beziehungsweise was darunter zu verstehen ist, welche Vorteile aber auch Hindernisse mit der Innenentwicklung verbunden sind sowie welche Möglichkeiten hierzu gegeben sind.

2.1 Flächeninanspruchnahme

2.1.1 Definition

Der Begriff der Flächeninanspruchnahme bezeichnet, laut Umweltbundesamt, den Verlust von biologisch produktivem Boden, vor allem durch die Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, sowie die generelle Veränderung des Bodens für andere intensive Nutzungsformen, wie Deponien, Betriebsanlagen, Abbauflächen, Erholungsnutzungen und weitere ähnliche Nutzungsformen, durch welche er für die land- und/oder forwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht. (Umweltbundesamt GmbH, 2021)

Die Flächeninanspruchnahme findet grundsätzlich in Bereichen statt, welche für die Primärproduktion verwendet beziehungsweise benötigt werden. Flächen, welche nicht primärproduktiv genutzt werden und deren Produktivität durch siedlungsbezogene Nutzungen nicht mehr vorhanden sind, werden als „verbraucht“ betrachtet, wobei dieser Begriff nicht zur Gänze korrekt ist. (Lexer & Linser, 2005, S. 8) Fläche beziehungsweise Boden wird nicht im herkömmlichen Sinne verbraucht, wie es mit anderen Ressourcen der Fall ist, sondern vielmehr gehen dadurch natürliche Funktionen verloren und somit

auch die Nutzungsmöglichkeiten, die aus dem Boden gezogen werden können. In dieser Arbeit werden die Begriffe Flächeninanspruchnahme sowie Flächenverbrauch gleichermaßen verwendet und beziehen sich jeweils auf die bereits angeführte Definition des *Kapitels 2.1.1*.

Flächen, welche in Anspruch genommen worden sind, werden jedoch nicht zwangsläufig versiegelt. Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bezeichnen daher nicht denselben Vorgang, weshalb eine genauere Definition und Beschreibung der Bodenversiegelung in *Kapitel 2.2* dieser Arbeit folgen wird. Generell kann Flächeninanspruchnahme in zwei Kategorien unterteilt werden:

Zum einen **bebaute Flächen**, welche versiegelte, überbaute Flächen umfassen, die beispielsweise zu Siedlungs- oder Verkehrszwecken verwendet werden, als auch zugehörige, unversiegelte Flächen, wie Straßenbegleitflächen, Bahnanlagen oder private Hausgärten.

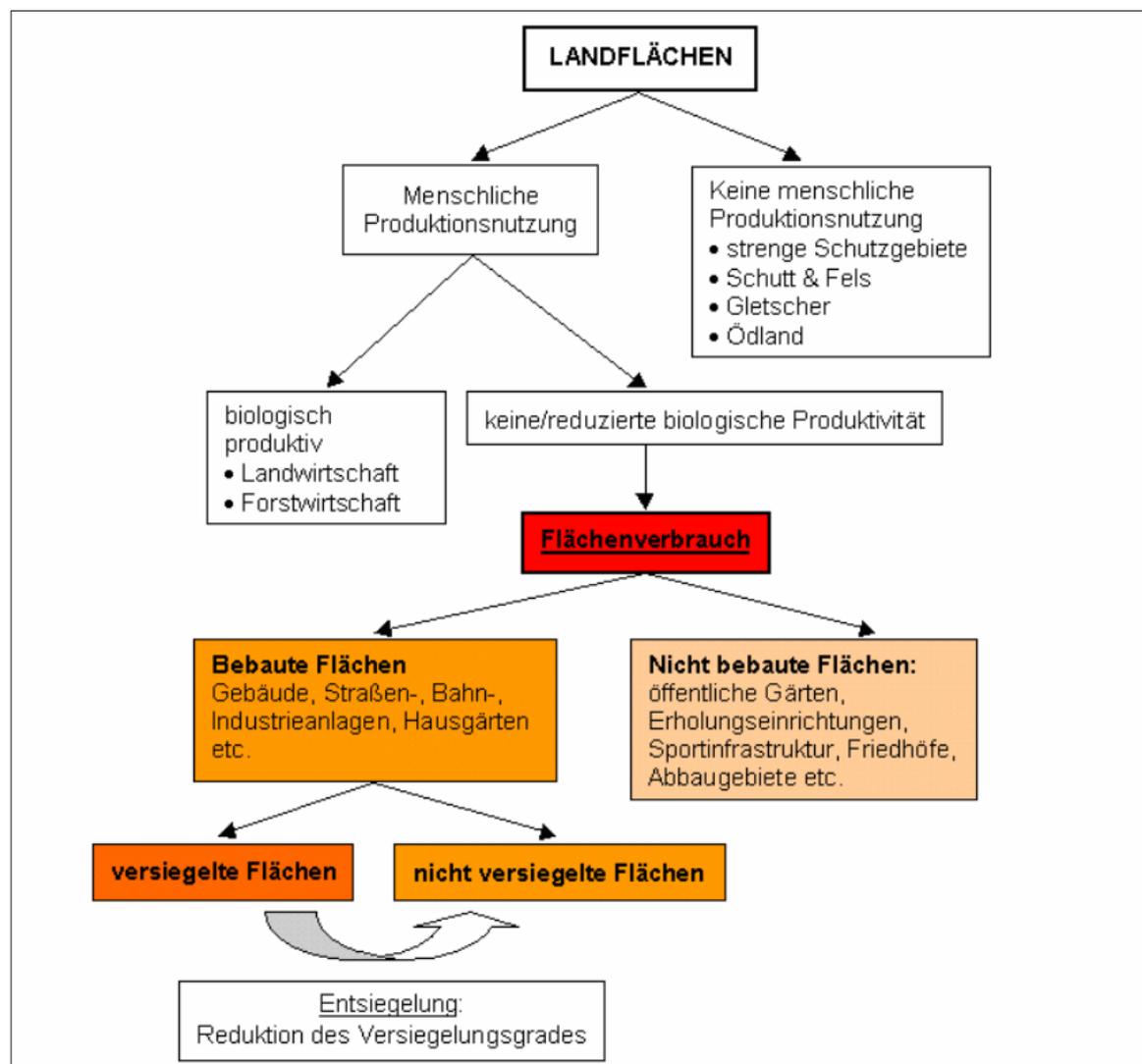


Abb. 1: Darstellung Art der Flächeninanspruchnahme (Lexer & Linser, 2005, S. 9)

Zum anderen **unbebaute Flächen**, welche jedoch für Siedlungs- oder gewerblich-industrielle Zwecke genutzt werden, wie beispielsweise Materialgewinnungsstätten, öffentliche Parkanlagen oder Sportstätten. (Lexer & Linser, 2005, S. 8)

Die Ursachen der generell hohen Flächeninanspruchnahme lassen sich aus einem Zusammenspiel mehrerer Faktoren begründen. So besteht einerseits eine Nachfrage an Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Verkehrsflächen, andererseits wird jedoch ebenjener Nachfrage nachgegeben und somit entsprechende Flächen bereitgestellt. Vor allem die intensive Angebotsplanung auf kommunaler Ebene, welche aufgrund fiskalischer und gemeindeentwicklungspolitischer Interessen verstärkt betrieben wird, ist ein wichtiger Faktor im Zusammenhang mit dem steigenden Flächenverbrauch. Erwartet wird, dass durch die kontinuierliche Bereitstellung von Bauland innerhalb einer Gemeinde neue Einwohner*innen sowie Betriebe gewonnen werden können, was sich positiv auf die steuerlichen Einnahmen auswirken kann. Außerdem wird so versucht, basierend auf der jeweiligen Entwicklungsdynamik, Bevölkerungswanderungen oder der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Dabei kommt es des Öfteren zu einer Ausweisung von mehr Flächen, als tatsächlich benötigt werden. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 26f)

Die Flächeninanspruchnahme lässt sich jedoch nicht ausschließlich anhand von Angebot und Nachfrage begründen. Demografische Faktoren, wie der Bevölkerungszuwachs oder die Anzahl der Haushalte, aber auch die generellen Wohlstandseffekte, welche einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnfläche pro Person sowie die Wohnstandortwahl haben, beeinflussen das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 26f) Gestiegene Lebensstandards und damit einhergehende Veränderungen des Lebensstils treiben die Flächeninanspruchnahme stetig an. Somit beanspruchen geringfügig mehr Menschen durch ihre Lebensweise prozentuell mehr Fläche. (Dallhammer, 2016, S. 20) Insbesondere der Wunsch vom „Wohnen im Grünen“, welcher maßgeblich durch innerstädtische Probleme, wie Lärmemissionen, mangelnde Luftqualität oder teure Immobilienpreise verstärkt wird, ist ein Treiber von Flächenverbrauch. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 26)

Jede Form der Raum- und Landnutzung ist mit der Inanspruchnahme der Ressource Boden beziehungsweise Fläche verbunden. Die Begriffe Boden und Fläche sind jedoch mit einer gewissen semantischen Unschärfe gekennzeichnet, da diese im allgemeinen Sprachgebrauch oft synonym verwendet werden. Aus diesem Grund ist es wichtig zu vergegenwärtigen, dass mit der Inanspruchnahme der Fläche, ebenfalls der Verbrauch des Bodens einhergeht. Böden sind jedoch mehr als „nur“ Flächen, denn sie erfüllen ein

großes Spektrum an Leistungen, welche sowohl für den Menschen als auch für den gesamten Naturhaushalt eine essentielle Bedeutung haben. (Lexer & Linser, 2005, S. 7)

Besonders in ökologischer Hinsicht erfüllt der Boden eine Vielzahl von Funktionen. So geschieht im Boden eine Regulierung des gesamten Naturhaushaltes, sprich die Regulierung der Stoffkreisläufe, des Wasserhaushaltes sowie der Energieflüsse. Des Weiteren dient er als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Der Boden erfüllt weiterhin die Funktionen ökologischer Ausgleichswirkungen, sprich Filter- und Pufferfunktionen sowie die Aufnahme und Umwandlung von Schadstoffen. Aus anthropologischer Sicht betrachtet, erfüllt der Boden außerdem Produktionsfunktionen, wie Biomasse-, Rohstoff- und Trinkwasserangebot sowie Standortsleistungen für Siedlungen und deren Infrastrukturen. Zusätzlich dient der Boden als Schutz vor Hochwasser und als Archiv von Kultur- und Naturgeschichte. (Lexer & Linser, 2005, S. 9)

2.1.2 Negative Folgen

Ein zunehmendes und unreguliertes Siedlungsflächenwachstum führt zu diversen negativen Folgen, welche sowohl von ökonomischer, ökologischer als auch sozialer und städtebaulicher Natur sind. Auf den Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens durch Flächeninanspruchnahme beziehungsweise durch die Versiegelung des Bodens wird in dieser Arbeit in *Kapitel 2.2* näher eingegangen.

Um Siedlungen dauerhaft für die Bewohner*innen nutzbar zu machen, investiert die öffentliche Hand respektive die Gemeinde in die dafür benötigte Infrastruktur und erhält diese. Insbesondere die Kosten für die mobile soziale Infrastruktur, wie Heimhilfe oder Essen auf Rädern, und die technische Infrastruktur, sprich Straßenerschließung, Wasser- und Abwasserversorgung sowie Stromversorgung, sind maßgeblich von der Siedlungsform und dem Grad der Zersiedlung abhängig. (Dallhammer, 2016, S. 20)

Entscheidend für die ökonomische Effizienz eines Siedlungs- beziehungsweise Erschließungssystems sind die Laufmeter pro Wohneinheit. Somit sind Strukturen, welche von einer starken Zersiedelung geprägt sind, deutlich kostenintensiver, als es bei kompakten Siedlungsstrukturen der Fall ist. Hinzu kommt, dass die einzelnen Typologien innerhalb einer Gemeinde einen signifikanten Einfluss darauf haben, wie viel Fläche tatsächlich in Anspruch genommen wird. So verbraucht ein freistehendes Einfamilienhaus beispielsweise rund 1000 m² an Fläche, während ein dichtes, mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus lediglich 100 m² an Fläche pro Wohneinheit

benötigt, wie in Abbildung 2 ersichtlich. (Dallhammer, 2016, S. 20ff) Somit beeinflussen die Siedlungs- und Bebauungsstruktur als auch die Gebäudetypen die benötigte und somit zu beanspruchende und teilweise zu versiegelnde Fläche, welche im Umkehrschluss maßgeblich die ökonomische Effizienz und finanziellen Aspekte einer Siedlung beeinflussen.

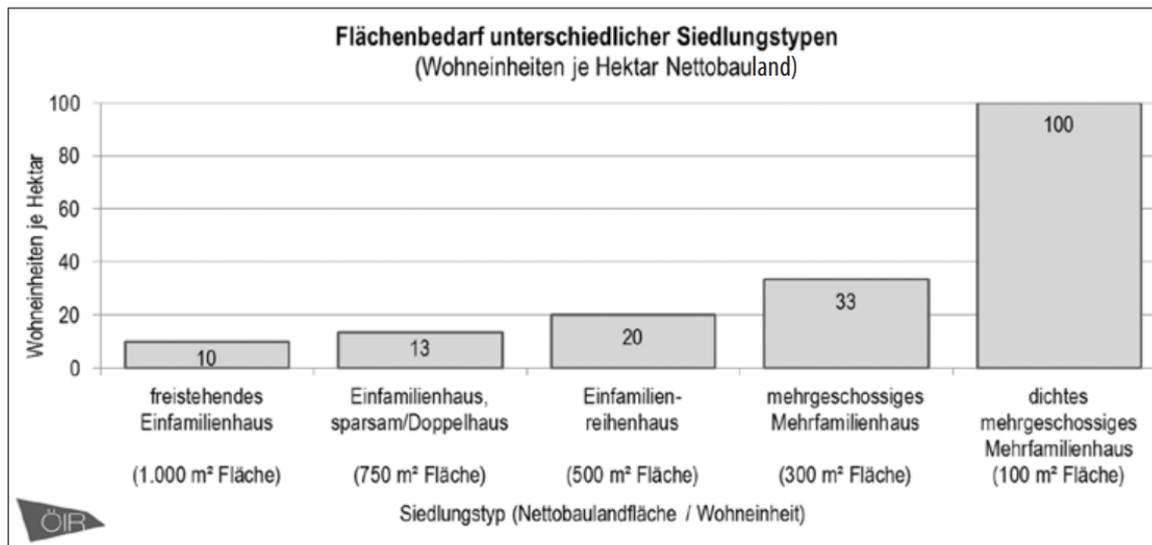


Abb. 2: Flächenbedarf Siedlungstypen (Dallhammer, 2016, S. 21)

Um einen Laufmeter Straße inklusive der zur Erschließung benötigten Leitungen zu errichten, braucht es eine durchschnittliche Investition von 920 € zuzüglich Betriebskosten von 16 € pro Jahr, wie es 2020 im „Endbericht: Energieraumplanung“ vom Raumplanungsbüro Kommunaldialog GmbH ermittelt wurde. Pro m² Baulandfläche ist eine durchschnittliche Summe von 24 € mit zusätzlichen Betriebskosten von 0,4 € zu investieren. (Aufhauser-Pinz, Polly, Zirkler, & Schelch, 2020, S. 9) Werden diese Kennzahlen auf einen Hektar umgelegt, kommt es zu einer durchschnittlichen Investition seitens der Gemeinde von rund 240 000 € zuzüglich 4000 € an Erhaltungskosten pro Jahr. Bezogen auf die benötigte Fläche von durchschnittlichen, freistehenden Einfamilienhäusern, würde diese Summe lediglich zehn Haushalten zugutekommen.

Die Errichtungskosten für technische Infrastrukturen werden maßgeblich von der generellen Siedlungsstruktur beeinflusst, so kostet die Erschließung eines Mehrfamilienhauses pro Wohneinheit lediglich ein Zehntel des Betrages, welcher für die Erschließung eines Einfamilienhauses zu tragen wäre, wie in Abbildung 3 veranschaulicht. (Dallhammer, 2016, S. 22)

Hinzu kommen die Kosten für die mobile soziale Infrastruktur einer Gemeinde, welche insbesondere von den erforderlichen Wegelängen abhängig sind. So betragen die zu

tragenden Kosten in ländlichen Kommunen mit einer hohen Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme etwa das Zwanzigfache im Vergleich zu kompakten Siedlungen. (Dallhammer, 2016, S. 23)

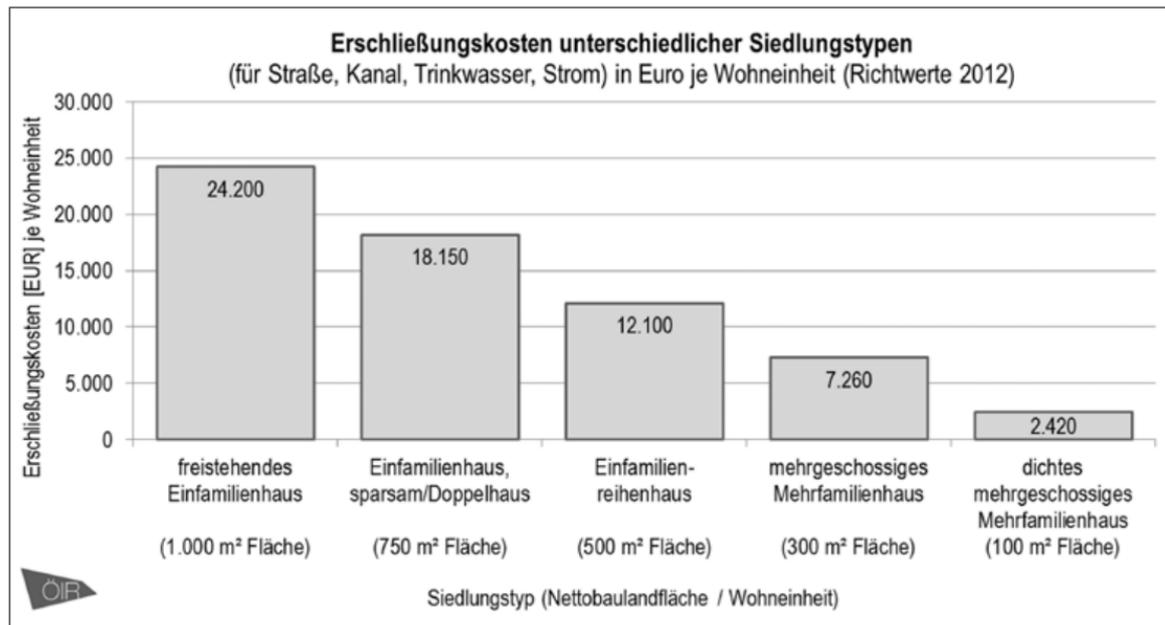


Abb. 3: Erschließungskosten Siedlungstypen (Dallhammer, 2016, S. 23)

Es wird also deutlich, dass, bezogen auf die ökonomischen Aspekte innerhalb einer Gemeinde, eine erhöhte Zersiedelung und die damit verbundene hohe Flächeninanspruchnahme deutlich mehr Kosten verursachen, als es bei kompakten Siedlungskörpern der Fall ist.

Eine weitere Folge der Flächeninanspruchnahme ist die Zerteilung der Landschaft durch die Errichtung neuer Verkehrsinfrastrukturen, welche aufgrund der weniger kompakten Siedlungsflächen zur Erschließung notwendig sind. Eine autoorientierte und weitläufige Siedlungsstruktur beansprucht wesentlich mehr Fläche als eine Struktur, welche durch Kompaktheit gekennzeichnet ist. In solchen, durch den motorisierten Individualverkehr geprägten, Siedlungen beziehungsweise Gemeinden lassen sich öffentliche Nahverkehrsmittel nur erschwert organisieren, wodurch wiederum der motorisierte Individualverkehr und somit die damit verbundene Flächeninanspruchnahme steigen. Der Autoverkehr benötigt pro beförderter Person im Durchschnitt ungefähr das Zehnfache an Fläche, als der Transport von Personen per Bus oder Bahn. Es entstehen zusätzliche Verkehrsbelastungen, da längere Wege- und Wegzeiten zurückgelegt werden müssen, um alltägliche Besorgungen zu erledigen. Mehr Lärm- und klimaschädliche Emissionen sowie die Erhöhung des Zeitaufwandes und der Kosten für die Mobilität sind die Folge. Des Weiteren ist die, bereits angesprochene,

Landschaftszerteilung eine Art der indirekten Flächeninanspruchnahme, welche rein mengenmäßig den Einfluss der direkten Flächeninanspruchnahme übersteigt. So sind Einwirkungen, wie die Lärm- und Schadstoffbelastung, die Flächenentwertungen durch gebaute Barrieren, Lärmschutzwände oder Sickergräben weitere Beispiele für eine indirekte Flächeninanspruchnahme, welche durch den direkten Flächenanspruch bedingt werden, diesen aber in vielen Fällen im Sinne der Auswirkungen übersteigen. (Jörissen & Coenen, 2005, S. 43)

Die Folgen des zunehmenden Flächenverbrauchs und den damit einhergehenden Zerschneidungen, Fragmentierungen sowie Verinselung der Landschaft und der Lebensräume ist einer der Hauptfaktoren für den generellen Rückgang der Artenvielfalt. Aufgrund der Reduzierung und Zerteilung der Lebensräume sind diverse Tier- und Pflanzenarten nicht mehr dazu in der Lage sich genetisch auszutauschen, was einen Rückgang der Populationen verursacht. (Jörissen & Coenen, 2005, S. 44)

Des Weiteren gehen Wanderkorridore verloren und Tiere, welche einen größeren Aktionsradius haben, verlieren diesen und damit ihre Lebensgrundlage. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 27)

Außerdem führt die zunehmende Inanspruchnahme des Bodens zu einer weitgehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit zu einer Minderung des allgemeinen Erholungswertes der Landschaft. Siedlungsnaher Erholungsgebiete gehen somit verloren beziehungsweise erleiden einen hohen Attraktivitätsverlust, was in einer Konzentration unterschiedlicher Nutzungen respektive Ansprüchen, wie beispielsweise Erholung und Landschaftsschutz, in den verbliebenen hochwertigen Erholungsgebieten resultiert. Zusätzlich müssen längere Wege zurückgelegt werden, um die naturnahe Erholung zu erleben, was wiederum zusätzliche Verkehrsbelastungen verursacht. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 28; Jörissen & Coenen, 2005, S. 44)

Ein weiterer Aspekt bezüglich negativer Folgen des Flächenverbrauchs ist der Verlust land- und forstwirtschaftlicher Flächen. Der Zuwachs bebauter sowie versiegelter Flächen geschieht in den meisten Fällen auf landwirtschaftlicher Fläche, was dazu führt, dass fruchtbare Böden zugunsten der Siedlungsentwicklung und der damit einhergehenden verkehrlichen Infrastruktur verloren gehen. Besonders in Regionen mit hohem Siedlungsdruck werden landwirtschaftliche Flächen aufgrund ökonomischer Überlegungen einer anderen Widmung zugeführt. (Lexer & Linser, 2005, S. 10f)

Durch die Konzentration des Einzelhandels und der generellen Siedlungstätigkeiten außerhalb kompakt gewachsener Strukturen schreitet die Schwächung der Orts- und Stadtzentren kontinuierlich voran, was dazu führt, dass die Versorgungslage innerhalb

der Gemeinde stark peripher geprägt wird. Die Verödung in Innerortslagen ist die Folge und Leerstände in Wohn-, Gewerbe-, und Einzelhandelsgebäuden prägen das Orts- und Stadtbild. Der Bevölkerungsrückgang in den historisch gewachsenen Orts- und Stadtteilen nimmt durch die allgemeine Verlagerung des Gemeindelebens in periphere Lagen stetig zu, wodurch Erreichbarkeitsprobleme für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise ältere Personen oder Haushalte ohne PKW, entstehen. (Bock, Hinzen, & Libbe, 2011, S. 28)

2.2 Bodenversiegelung

2.2.1 Definition

Bodenversiegelung bezeichnet die Trennung und Abdeckung des Bodens durch voll- oder teildurchlässige Beläge und gilt als die intensivste Form der Flächeninanspruchnahme. (Artmann, 2015, S. 89) Diese Trennung geschieht durch Maßnahmen, wie beispielsweise Bebauung, Betonierung, Asphaltierung oder Bepflasterung. Mit der Ausweitung von Siedlungsflächen und damit einhergehend Verkehrsflächen nehmen sowohl die generelle Flächeninanspruchnahme als auch die Bodenversiegelung zu, wodurch der Boden in seinen Funktionen stark beschränkt wird. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023)

2.2.2 Negative Folgen

Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung des Bodens bewirken, wie bereits in *Kapitel 2.1.2* erwähnt, einen massiven Rückgang der Biodiversität. Neben dem Verlust der Artenvielfalt an der Oberfläche ist jedoch ebenfalls jene im Boden davon betroffen. Pflanzen, Pilze sowie Bakterien können aufgrund des Mangels an Luft und Wasser nicht mehr ungehindert aktiv sein, wodurch die gesamte Stoffumverteilung im Boden negativ beeinflusst wird, und die Bodenfauna zurückgeht. Dadurch wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit langfristig beeinträchtigt und die Grundlage für den Erhalt und die Neubildung von lebendigen sowie fruchtbaren Böden geht sukzessive verloren. (Lange, Mohr, Lehmann, Haaff, & Stahr, 2016, S. 15-17; Lozán, Breckle, & Graßl, 2021, S. 234)

Der Wasserkreislauf wird ebenfalls durch Bodenversiegelung stark negativ beeinflusst. Regenwasser, welches zu größten Teilen auf die Landoberfläche fällt, wird als Oberflächenabfluss in Flüsse geleitet oder verdunstet an der Bodenoberfläche. Die verbleibende Menge des Niederschlages versickert und wird in den Poren des Bodens gespeichert, um dort von den vorhandenen Pflanzen aufgenommen beziehungsweise in das Grundwasser weitergeleitet zu werden. Durch das Wasserhaltevermögen des Bodens wird das Wasserspiegelmaximum der Flüsse zeitlich verzögert und somit der Großteil der potenziellen Überschwemmungen verhindert. (Lange, Mohr, Lehmann, Haaff, & Stahr, 2016, S. 30f) Durch die Versiegelung des Bodens werden diese Funktionen jedoch massiv beschränkt. Das Regenwasser kann nicht mehr zur Gänze versickern und die Grundwasserbildung sowie die Versorgung der Pflanzen werden

behindert. Flüsse werden bei Starkregenfällen dadurch intensiver belastet und eine höhere Wahrscheinlichkeit für Hochwasser ist die Folge. Durch den Klimawandel, welcher ebenfalls durch die Versiegelung von Oberflächen verstärkt wird, nimmt die Häufigkeit von Starkregenereignissen und damit von Überschwemmungen zu. (Lozán, Breckle, & Graßl, 2021, S. 234)

Das Mikroklima erfährt ebenfalls durch die Bodenversiegelung negative Effekte. So wird durch den schnellen Abfluss und Nicht-Versickerung die Wasserverdunstung reduziert, wodurch sich die Kühlungseffekte, insbesondere im Sommer, deutlich verringern. Zusätzlich sind versiegelte Böden als Standorte für Pflanzen nicht geeignet und durch den Wassermangel wird deren Versorgung zusätzlich erschwert. Höhere Temperaturen in bebauten Gebieten sind die Folge. (Lozán, Breckle, & Graßl, 2021, S. 234)

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung nur beschränkt rückgängig zu machen. So bestehen nach einer Entsiegelung weiterhin die Folgeschäden der Versiegelung und die natürliche Struktur des Bodens bleibt zerstört. Fremdstoffe, wie Beton-, Asphalt-, oder Kunststoffteile sowie diverse andere Schadstoffe bleiben im Boden zurück. Die Bodenfauna regeneriert sich nur langsam und ist in ihrer ursprünglichen Qualität nicht mehr wiederherzustellen. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023)

2.3 Situation in der Schweiz

2.3.1 Derzeitiger Stand

Seit den 1980er Jahren werden in der Schweiz durch das Bundesamt für Statistik mithilfe der Arealstatistik Daten über den generellen Zustand sowie die allgemeine Entwicklung der Bodennutzung und der Flächeninanspruchnahme publiziert. Diese Beobachtungen spielen eine essenzielle Rolle hinsichtlich der Beurteilung, inwieweit die derzeitigen Entwicklungen in der Schweiz den Zielvorgaben zur Raumentwicklung und dem schonenden Umgang der Ressource Boden entsprechen. (Bundesamt für Statistik, 2018) Diese Datenerhebung geschieht jedoch nicht jährlich, wie es in Österreich der Fall ist, sondern in mehrjährigen Abständen. So sind die aktuellen Daten, auf die sich hier bezogen werden, aus dem Jahr 2018.

Es wird, um eine gewisse Vergleichbarkeit herzustellen, der Zeitraum von 1997 bis 2018 betrachtet, welcher aufgrund der verfügbaren Datenlage zumindest ähnlich zu jenem Zeitraum aus Österreich ist.

Bodennutzung nach Hauptbereich

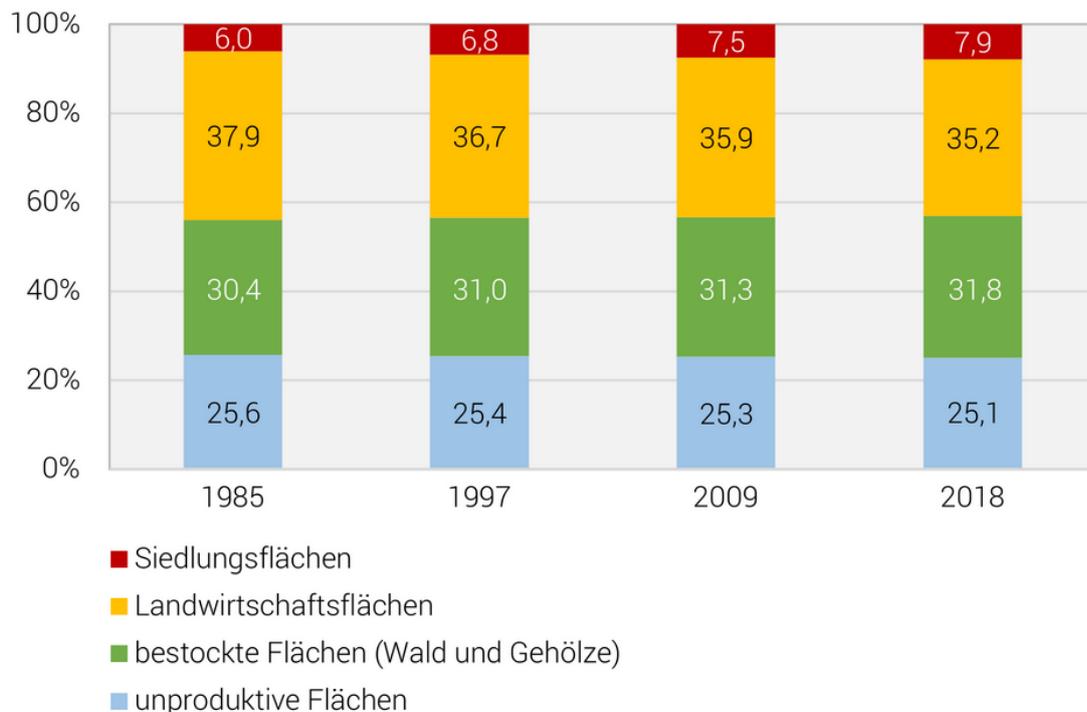


Abb. 4: Bodennutzung nach Hauptbereich (Bundesamt für Statistik, 2018)

Die Schweiz besitzt eine Fläche von 41 285 km², welche laut dem Bundesamt für Statistik in die vier Hauptkategorien Siedlungsflächen, Landwirtschaftsflächen, bestockte Flächen sowie unproduktive Flächen aufgeteilt werden. (Bundesamt für Statistik, 2021) Wie in Abbildung 4 zu erkennen ist, erhöhten sich die Siedlungsflächen seit 1997, auf die Verteilung der Gesamtfläche bezogen, um rund 1,1 %. Somit nehmen jene Flächen mittlerweile 7,9 % beziehungsweise 3271 km² der gesamten Fläche der Schweiz in Anspruch. (Beyeler, Douard, Jeannet, Willi-Tobler, & Weibel, 2021, S. 11)

Umgelegt auf einen jährlichen Zuwachs der Flächeninanspruchnahme wurden in der Schweiz von 1997 bis 2018 rund 21,5 km² pro Jahr verbraucht, wobei eine sinkende Tendenz zu erkennen ist. So wurde in den Jahren von 1997 bis 2009 eine Zunahme der Siedlungsflächen um 23 km² verzeichnet, während zwischen 2009 bis 2018 jährlich rund 20 km² in Anspruch genommen worden sind. (Beyeler, Douard, Jeannet, Willi-Tobler, & Weibel, 2021, S. 12)

Siedlungsflächen nach Nutzungsart

G 11

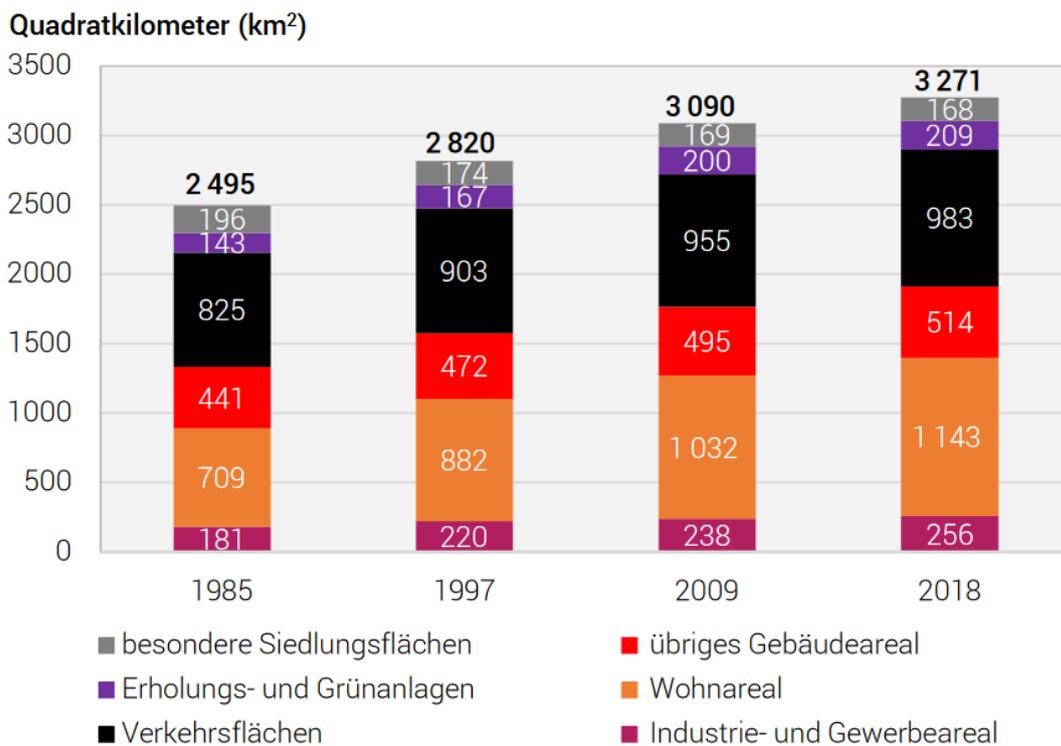


Abb. 5: Siedlungsflächen nach Nutzungsart (Beyeler, Douard, Jeannet, Willi-Tobler, & Weibel, 2021, S. 12)

Primär sind es vor allem die Wohngebiete sowie die Verkehrsflächen, welche den größten Anteil der in Anspruch genommenen Siedlungsflächen in der Schweiz bilden. In Abbildung 5 ist jedoch zu erkennen, dass die Verkehrsflächen seit 1997 mit 80 km² eine

deutlich geringere Zunahme zu verzeichnen haben, als es bei den Flächen für Wohnareale, welche in diesem Zeitraum um insgesamt 451 km² gewachsen sind. Damit wuchsen in dieser Zeit die Siedlungsflächen für den Wohnbedarf schneller als die Bevölkerung der Schweiz, woraus man den Schluss ziehen kann, dass, aufgrund gestiegener Ansprüche sowie der Zunahme an Kleinhaushalten, pro Einwohner*in die insgesamt beanspruchte Fläche steigt. (Beyeler, Douard, Jeannet, Willi-Tobler, & Weibel, 2021, S. 14) Weitere Nutzungen, wie Erholungsflächen oder Industrieareale verzeichnen zwar während des gesamten Betrachtungszeitraums ein stetiges Wachstum, sind jedoch relativ gesehen deutlich geringere Treiber der Flächeninanspruchnahme. Der Anteil versiegelter Flächen an der Gesamtfläche der Schweiz beläuft sich im Jahr 2018 auf ungefähr 5 %, wobei dieser Wert seit 1997 von 4,16 % um 20 % gestiegen ist. (Bundesamt für Statistik, 2018)

2.3.2 Ziele zur Regulierung der Flächeninanspruchnahme

Um das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme in der Schweiz weitestgehend zu regulieren und somit zu garantieren, dass der Boden seine zukunfts- und lebenswichtigen Funktionen weiterhin erfüllen kann, wurde im Jahr 2020 seitens des Bundesrates die Bodenstrategie Schweiz beschlossen. In dieser ist verankert, dass der Bodenverbrauch bis in das Jahr 2050 auf null sinkt. Prinzipiell soll das Überbauen von Boden dennoch möglich bleiben. Gehen hierbei aber Bodenfunktionen verloren, soll an anderer Stelle mit einer Bodenaufwertung dieser Verlust kompensiert werden. Des Weiteren sollen durch Bestimmungen der Bodenstrategie die Bodenfunktionen innerhalb der Planung sowie Interessensabwägung berücksichtigt werden, somit soll der Bodenverbrauch stärker reguliert und gelenkt werden. Außerdem soll zum einen der Boden verstärkt vor schädlichen Belastungen geschützt werden, welche zu einer dauerhaften Beeinträchtigung seiner Funktionen führen könnte, zum anderen bereits degradierte Böden wieder aufgewertet werden. Die Bodenstrategie bildet den Rahmen beziehungsweise die Grundlage für die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen. Weiterführend wurden ebenfalls der Sachplan Fruchtfolgeflächen sowie das Kompetenzzentrum Boden und Bodenkartierung etabliert. (Bundesamt für Umwelt, 2023)

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen soll dem Verlust an wertvollem Kulturland durch die Flächenbeanspruchung für Siedlungs- und Mobilitätsflächen entgegenwirken, um einerseits die Beanspruchung hochqualitativer Böden zu reduzieren und andererseits die Versorgungslage mit Nahrungsmitteln in Mangellagen zu sichern. Um diesen Sachplan

sinngemäß umsetzen zu können, benötigt es detaillierte Bodenkartierungen und Informationen. Diese werden von dem bereits erwähnten Kompetenzzentrum Boden und Bodenkartierung bereitgestellt, welche als nationale Beratungsstelle für Bodeninformationen fungieren soll. (Bundesamt für Umwelt, 2023)

Zur weiteren Eindämmung der Flächeninanspruchnahme verlangt das Raumplanungsgesetz der Schweiz einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. (Bundesamt für Umwelt, 2022) Detailliert wird dieses Thema in *Kapitel 3.1.2* behandelt, in welchem auf die rechtlichen Grundlagen des Planungssystems in der Schweiz und ihrer Kantone sowie Gemeinden eingegangen wird.

2.4 Situation in Deutschland

2.4.1 Derzeitiger Stand

Das Umweltbundesamt Deutschland veröffentlicht jährlich Statistiken und Daten zur Flächeninanspruchnahme sowie der damit verbundenen Bodenversiegelung, welche beispielsweise durch Siedlungstätigkeiten und den damit einhergehenden Verkehrsflächenzunahmen verursacht werden. Um jegliche Trends oder wetter- und konjunkturbedingte Schwankungen abzudecken, werden die jährlichen Erhebungen zu flächenrelevanten Aspekten mit Mittelwerten beziehungsweise im Durchschnitt von vier Jahren angegeben und somit ergänzt. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a)

Es wird in dieser Arbeit, um eine gewisse Vergleichbarkeit herzustellen, der Zeitraum von 2001 bis 2021 betrachtet, welcher zumindest ähnlich zu jenem Zeitraum aus Österreich sowie der Schweiz ist. In Deutschland hat sich dementsprechend die insgesamt beanspruchte Fläche seit 2001 von 43 274 km² auf 51 813 km² erhöht. Somit wurden in diesem Zeitraum rund 8539 km² an Fläche in Anspruch genommen, was einem Durchschnittsverbrauch von 406 km² pro Jahr entspricht.

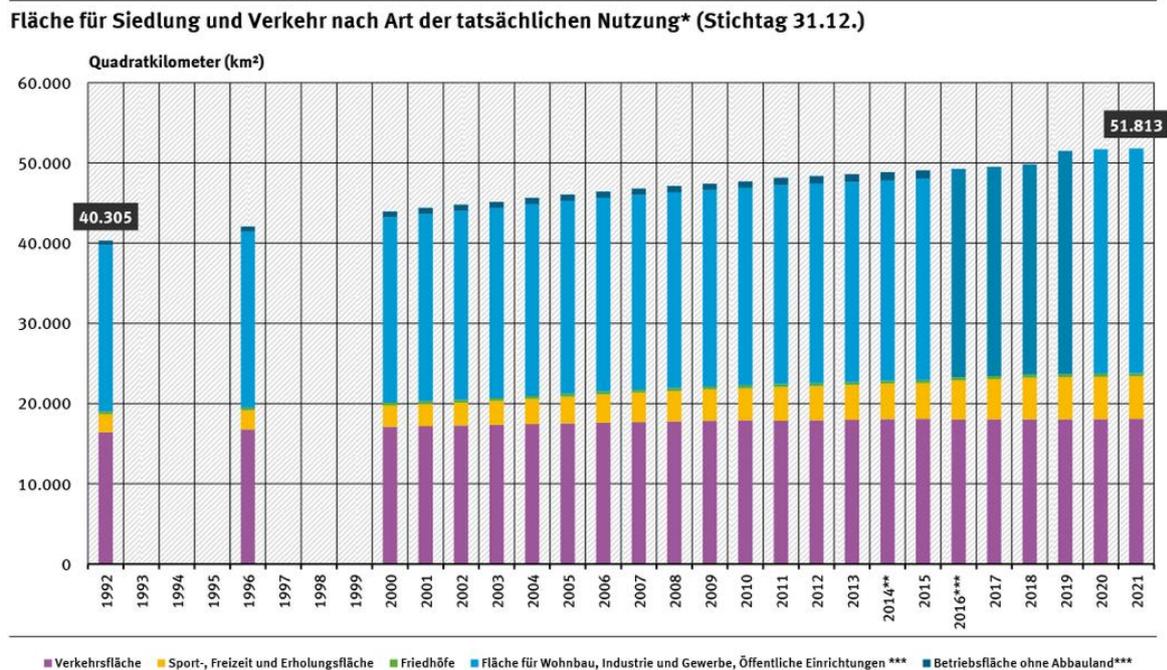


Abb. 6: Fläche nach tatsächlicher Nutzung (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a)

Wie in Abbildung 8 ebenfalls zu erkennen ist, beläuft sich die Flächeninanspruchnahme primär auf die Flächen für Wohnbau, Industrie, Gewerbe sowie etwaige öffentliche

Einrichtungen. Während jedoch der Anteil an Verkehrsflächen an der in Anspruch genommenen Fläche in Deutschland verhältnismäßig konstant bleibt, sind es vor allem Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, deren Anteil seit 2001 stetig steigt.

Es verringerte sich der produktive Boden in Deutschland in den Jahren 2018 bis 2021 auf 55 Hektar pro Tag, was einem jährlichen Durchschnittsverbrauch von 200,75 km² entspricht, wobei seit 2019 wieder ein leichter Anstieg zu erkennen ist. Insgesamt verzeichnet die jährlich beanspruchte Fläche jedoch seit 2004 einen rückläufigen Trend. In diesem Jahr erreichte die Flächeninanspruchnahme einen Wert von 478 km², im Jahr 2021 betrug sie lediglich 211,7 km². Neben den jährlichen Erhebungen verzeichnen ebenfalls die Mittelwerte über vier Jahre einen Abwärtstrend. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a)

Von der im Jahr 2021 insgesamt für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiete beanspruchten Fläche von 51 813 km² weist die amtliche Flächenstatistik einen Anteil von 45,1 % an tatsächlich versiegelter Fläche aus, was einer Gesamtfläche von 23 367,6 km² entspricht. Wird die beanspruchte sowie versiegelte Fläche anhand der Fläche Deutschlands bemessen, so betragen die Anteile 14,49 % beziehungsweise 6,53 %. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023b)

2.4.2 Ziele zur Regulierung der Flächeninanspruchnahme

Die Bundesregierung in Deutschland hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen bis in das Jahr 2030 auf 30 Hektar pro Tag beziehungsweise um 109,5 km² pro Jahr zu verringern. Obwohl, wie bereits erwähnt, in der jährlichen Flächeninanspruchnahme ein deutlicher Rückgang seit 2004 zu erkennen ist und das Jahr 2021 mit 211,7 km² an neu beanspruchter Fläche geendet hat, sind bis zum Jahr 2030 diese Zahlen zu halbieren. Um dieses Ziel und längerfristig, sprich bis in das Jahr 2050, die Ressourcenstrategie der Europäischen Union und damit einhergehend das Netto-Null-Ziel, also das Ziel, dass keine neuen Baulandausweisungen ohne Kompensationsmaßnahmen getätigt werden, zu erreichen, benötigt es gezielte Schritte und Maßnahmen.

So formuliert das integrierte Umweltprogramm 2030, welches als Orientierung für die Umweltpolitik auf nationaler Ebene dienen soll, die Erreichung des Ziels von 30 Hektar an neu beanspruchter Fläche auf 20 Hektar zu reduzieren. Um die Entwicklungen hierzu überprüfen zu können, wurden Zwischenziele festgelegt. Trotz der Verlangsamung der

Flächeninanspruchnahme wurde das Zwischenziel laut dem Umweltbundesamt Deutschland für das Jahr 2020 deutlich verfehlt. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a)

Um die Flächensparziele dennoch erreichen zu können, wurden von der Bundesregierung diverse Maßnahmen beschlossen. Beispielsweise wurde im Jahr 2013 ein Gesetz zur Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung erlassen. Des Weiteren wurde im Jahr 2017 durch eine Novellierung des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsordnung ein dichteres Bauen innerhalb bestehender Siedlungen erleichtert. (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a)

2.5 Innenentwicklung

2.5.1 Definition

Unter Innenentwicklung versteht man einerseits ein abstraktes Leitbild in der Raumbeziehungsweise Stadtentwicklung, zum anderen wiederum eine konkrete Strategie bezüglich der räumlichen Planung von Städten und Gemeinden. Anstatt einer sich immer weiter ausdehnenden Entwicklung des Siedlungskörpers im Sinne der Außenentwicklung durch extensive Flächeninanspruchnahme, wie bereits in *Kapitel 2.1* erklärt, welche meist zulasten von landwirtschaftlichen Flächen geschieht, fokussiert sich das Konzept der Innenentwicklung auf die bauliche Nutzung von un- beziehungsweise untergenutzten Flächen innerhalb bereits erschlossenen sowie zusammenhängenden Gebieten. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 996) Ziel ist es also, Neuausweisungen außerhalb des gewachsenen Kerngebiets zu verhindern und eine Intensivierung der Nutzung bestehender Potentiale anzustreben. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 29)

Baulücken, Brachflächen, schlecht genutzte Grundstücke mit Verdichtungspotential, ehemals industriell- oder gewerblich genutzte Flächen sowie ungenutzte Bahnanlagen, Flughäfen oder Militäranlagen sind Beispiele für eben jene Flächen, welche in erschlossenen Siedlungsgebieten gelegen sind, somit keine weiteren gesonderten infrastrukturellen Aufwendungen benötigen, und dennoch großes Potential zur Innenentwicklung besitzen. Außerdem ist ebenfalls die Um- und Wiedernutzung bestehender Gebäude Gegenstand der Innenentwicklung. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 996) So sollen bestehende Flächen neu- beziehungsweise umgenutzt werden, um eine verdichtete, kompakte sowie möglichst effiziente Siedlungsstruktur zu schaffen. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 31) Nicht nur der Boden soll so besser genutzt werden, sondern ebenfalls die Dächer. Durch Aufstockungen bestehender Gebäude werden bis zu einer Bauhöhe von vier bis fünf Etagen hohe Flächensparnisse erzielt. Übertragen auf ländliche Gemeinden ist die dichte Bebauung und Aufstockung vor allem in den historischen Ortskernen sinnvoll. (Haberle, 2018, S. 37f)

2.5.2 Positive Folgen

In der Wissenschaft und Praxis besteht ein grundlegender Konsens über die vielfältigen Vorteile und positiven Wirkungen der Innenentwicklung, welche ökologische,

ökonomische und soziale sowie kulturelle Aspekte beeinflussen können. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 998)

Jene Vorteile der Innenentwicklung leiten sich aus dem Nicht-Eintreten beziehungsweise der Reduktion der in *Kapitel 2.1.2* sowie *2.2.2* erwähnten negativen Folgen von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung ab, welche mit der Außenentwicklung einhergehen und werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Bezüglich der weitestgehenden Verhinderung von Bodenversiegelung durch eine funktionierende Innenentwicklung kann gesagt werden, wie in *Kapitel 2.2.2* bereits erwähnt, dass so ein verbesserter Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen gegeben wird und somit seine Funktionen beibehalten werden können. Die Bodenfauna, die Bodenfruchtbarkeit sowie die Biodiversität werden ebenfalls weitestgehend geschützt und erhalten. Außerdem wird so der Wasserkreislauf nicht gestört und potentielle Hochwasser werden verhindert respektive gemindert. Durch ein funktionierendes Mikroklima treten ebenfalls die Kühlungseffekte durch die funktionierende Wasserverdunstung ein.

Generell kann durch das Nicht-Eintreten extensiver Flächeninanspruchnahme durch eine intensive Innenentwicklung der Schutz des Klimas erhöht werden, da durch kompakte Siedlungsstrukturen der Primärenergieaufwand signifikant reduziert wird und somit der Ressourcenaufwand deutlich verringert werden kann. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 998)

Des Weiteren werden, wie in *Kapitel 2.1.2* angeführt, diverse negative ökonomische Effekte, wie Ausgaben der öffentlichen Hand für erforderliche Infrastrukturen und deren Erhaltung, durch eine funktionierende Innenentwicklung und dementsprechende Verhinderung beziehungsweise Verminderung der Außenentwicklung deutlich reduziert.

Auch die in *Kapitel 2.1.2* erwähnten ökologischen Folgen der Flächeninanspruchnahme werden durch die Konzentration der Siedlungstätigkeiten auf bestehende Strukturen vermindert. Durch die Verringerung der, durch die peripheren Siedlungstätigkeiten benötigten, Verkehrsinfrastrukturen für den motorisierten Individualverkehr werden die damit einhergehenden Zerschneidungen, Fragmentierungen und Verinselungen der Landschaft unterbunden. Somit werden Lebensräume sowie Wanderkorridore von diversen Tier- und Pflanzenarten nicht beschädigt. Außerdem wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, was zur Folge hat, dass der Erholungswert nahegelegener Erholungsgebiete nicht beeinflusst wird, wodurch keine zusätzlichen Wegelängen zurückgelegt werden müssen und damit verbunden keine weitere Verkehrsbelastung auftritt.

Durch Innenentwicklung können ebenfalls die in *Kapitel 2.1.2* sozialen und kulturellen Folgen der Flächeninanspruchnahme verhindert werden, indem das Ortsbeziehungsweise Stadtzentrum gestärkt wird. Innerhalb kompakt gewachsener Strukturen wird so die Versorgungslage verbessert, Leerstände in Wohn-, Gewerbe-, und Einzelhandelsgebäuden werden verhindert und das Gemeindeleben findet zunehmend in zentralen Lagen statt. So werden ebenfalls Erreichbarkeitsprobleme für bestimmte Bevölkerungsgruppen verhindert, wodurch eine Teilhabe aller sozialer Gruppen ermöglicht wird.

2.5.3 Erschwernisse

Obwohl eine Vielzahl an Argumenten für die Innenentwicklung und ihrer vielfältigen Vorteile sowie positiven Wirkungen hinsichtlich Ökologie, Ökonomie und sozial-kulturellen Aspekten vorliegt, werden dennoch nach wie vor in peripheren Lagen Bautätigkeiten ausgeführt, welche auf Grundlage von Baulandausweisungen geschehen. Neben den allgemeinen Ursachen für die Flächeninanspruchnahme, gibt es weitere Hindernisse, welche die Ausführung der Strategie und des Konzepts der Innenentwicklung erschweren.

Wird neue Siedlungsfläche in der Peripherie einer Gemeinde oder einer Stadt ausgewiesen, obwohl im Innenbereich ausreichend Fläche und Entwicklungspotential vorhanden ist, spricht man von einem Baulandparadoxon. Als Begründungen für die Entscheidung, im Außenbereich Bauland zu entwickeln, anstatt im Innenbereich den Bestand weiterzuentwickeln, wird oft angeführt, dass Potentiale im Ortszentrum nicht vorhanden sind oder Eigentümer*innenabsprachen zu komplex sind. Außerdem herrschen mögliche Altlasten auf bestehenden Bauflächen, welche die Entwicklung dieser erschweren. Aufgrund der kommunalen Finanzabhängigkeit werden Investierenden oftmals keine Gestaltungsvorgaben gegeben, wodurch die Folge Gewerbegebiete und andere Bauprojekte in peripheren Lagen sind. (Haberle, 2018, S. 22ff) Diese sind, im Gegensatz zu Flächenentwicklungen im Inneren, mit weniger Aufwand verbunden und dadurch schneller zu realisieren. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 93)

Unbebaute beziehungsweise leerstehende Grundstücke stehen, aufgrund von Baulandhortungen, für eine bauliche Nutzung oft nicht zur Verfügung. Zu den vielfältigen Gründen für eine Hortung von Bauland zählen beispielsweise Spekulationsabsichten, Geldanlagen, Schutz vor mutmaßlichen Störfaktoren oder Vorsorgemaßnahmen für

Angehörige der Familie. (Kanonier, 2020, S. 120) Um jene vorhandenen Potentiale zur Innenentwicklung tatsächlich nutzen zu können, braucht es die Mitwirkung der Grundstückseigentümer*innen. Ist dem nicht der Fall, sind die Zugriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand nur begrenzt und führen oftmals dazu, dass Brachflächen oder anderweitige mögliche Verdichtungspotentiale ungenutzt bleiben. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 61f)

Hinzu kommt, dass die Kommunen oft nicht die finanziellen Mittel besitzen, um am Bodenmarkt aktiv zu wirken, sprich Flächen zu erwerben und diese dementsprechend zu nutzen. Durch niedrige Bodenpreise wird der generelle Stellenwert der Effizienz in der Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert. Somit sinkt die Nachfrage der ansässigen Bevölkerung an dichteren Wohnformen oder höheren Bebauungsdichten. Das freistehende Einfamilienhaus bleibt die bevorzugte Form des Wohnens, da sie, besonders in schrumpfenden beziehungsweise stagnierenden, ländlichen Gemeinden leistbar ist und nach wie vor als Statussymbol gilt. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 93f)

Außerdem steht Innenentwicklung zumindest teilweise im Konflikt mit Klimawandelanpassungen. So führen Baulückenschließungen und Nachverdichtung zu einer verminderten Durchlüftung und nächtlichen Abkühlung in bebauten Gebieten. (Reiß-Schmidt, 2018, S. 998) Bedenken der Bevölkerung hinsichtlich der Verstärkung von Gentrifizierungsprozessen sowie der Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Nachverdichtung stellen ebenfalls Hindernisse für die Innenentwicklung dar. Des Weiteren wird, seitens der Anrainer*innen, städtebauliche Nachverdichtung mit zusätzlichen Verkehrs- und Lärmemissionen und einer damit einhergehenden Lebensqualitätsminderung verbunden. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, S. 16)

2.5.4 Arten der Innenentwicklung

Grundsätzlich bestehen diverse Möglichkeiten, um die Innenentwicklung respektive eine oder mehrere Arten der Innenentwicklung in einer Gemeinde beziehungsweise in einer Stadt zu erreichen und somit Grundstücke mit Verdichtungspotential einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Neben Festlegungen in der Flächenwidmung und besonders in der Bebauungsplanung, gibt es diverse andere Methoden, um die Entwicklung im Inneren eines Siedlungsgebietes zu forcieren.

Zum einen können beispielsweise Gemeinden prinzipiell privatrechtliche / städtebauliche Verträge mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schließen, um bestimmte Nutzungen und widmungskonforme Verwendungen abzusichern und somit Baulandmobilisierungen und Verdichtungen im Sinne der Innenentwicklung zu unterstützen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, Baulandwidmungen zu befristen oder Abgaben für bestehende, ungenutzte Grundstücke einzuheben. Des Weiteren kann eine Gebietskörperschaft oder deren ausgelagerte Rechtsträger*innen selbst am Bodenmarkt aktiv werden, um so Entwicklungen innerhalb einer Gemeinde effizienter steuern zu können. (Kanonier, 2020, S. 122f, 128f)

Durch die Bebauungsplanung und deren konkrete Festsetzungen können Gemeinden starken Einfluss auf die Bebauungsdichte nehmen. Zwar ist durch einen detailliert ausgearbeiteten Bebauungsplan eine gewisse planungsrechtliche Sicherheit und Unangreifbarkeit gegeben, langfristig betrachtet bedeutet das jedoch auch, dass die Planungen der Gemeinde dadurch unflexibel werden. (Umweltministerium Baden-Württemberg, 2009, S. 30f) Dennoch besteht so die Möglichkeit, Festsetzungen zu treffen, welche auf eine effektivere Nutzung vorhandener Potentiale abzielen und so den Druck zusätzlicher Neuausweisungen von Bauland reduzieren können. Ergebnis einer Festsetzung von Mindestmaßen in der Bebauungsplanung für die bauliche Nutzung in Kombination mit einer Festlegung von Höchstmaßen bezüglich der Geschossflächenanzahl ist eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke innerhalb einer Gemeinde. Somit wird insbesondere das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Mindestausnutzung von Grundstücken zu erreichen und im Sinne des flächensparenden Bauens und Entwickelns Neuausweisungen zu vermeiden. (Adrian, Bock, Bunzel, & Preuß, 2018, S. 66)

Wenn von Innenentwicklung und Verdichtung gesprochen wird, so ist zu beachten, dass diese Begrifflichkeiten nicht gleichzusetzen sind. (Noack, 2013, S. 27) So ist insbesondere die Verdichtung eine Art der Innenentwicklung, welche sich auf quantitative Aspekte bezieht. Jenes quantitative Verständnis stützt sich vor allem auf messbare Faktoren, die beschreiben, inwiefern eine bauliche Ausnutzung der gegebenen Örtlichkeiten geschehen ist. Dahingegen stellt die qualitative Innenentwicklung gewisse Ansprüche hinsichtlich der Siedlungsqualität an die quantitative Entwicklung von innerörtlichen Potenzialen. So kann die Innenentwicklung als Gesamtkonzept nicht nur als Strategie zur verbesserten Nutzung vorhandener Potenziale dienen, sondern ebenfalls die generelle Siedlungsqualität erhöhen. Insbesondere die Stärkung und Attraktivierung von Orts- und Stadtkernen spielen hierbei eine tragende Rolle in der qualitativen Innenentwicklung. (Burgstaller, 2019, S. 17-20) Folgende, beispielhaft

aufgegriffene, Aspekte können durch eine gezielte, qualitative Innenentwicklung verbessert werden:

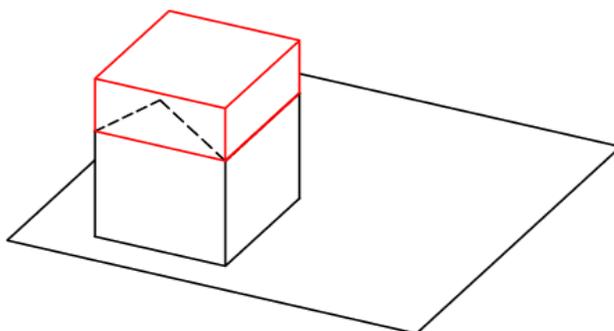
- Möglichkeit zur Funktionsdurchmischung
- Ökologische Raumqualität
- Qualität im und des öffentlichen Raums
- Technische als auch soziale Infrastruktur
- Mobilitätsstrukturen
- Soziale Durchmischung

(Kuess & Walser, 2018, S. 13)

Prinzipiell gilt es zwischen drei Arten der quantitativen Innenentwicklung zu unterscheiden. Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten respektive überbauten Raums einerseits und verdichtetes Bauen auf Flächen, welche noch keiner Bebauung zugeführt wurden, andererseits. Eine weitere Sonderform bildet die effizientere und verbesserte Nutzung leerstehender oder unternutzter Gebäude. (Kuess & Walser, 2018, S. 13)

Nachverdichtung im Bestand beziehungsweise quantitative Innenentwicklung kann mithilfe verschiedener Ansätze geschehen. Nachstehend folgen einige Beispiele möglicher Nachverdichtungsformen.

So ist der Ansatz der Aufstockung dadurch gekennzeichnet, dass, statt Neuinanspruchnahme von Flächen, Bestandsgebäude um zusätzliche Geschosse ergänzt werden und so eine vertikale Nachverdichtung beziehungsweise Raumgewinn ohne Flächenverlust entsteht. Da eine Aufstockung mit umfangreichen Baumaßnahmen verbunden ist, kann sie mit anderen Sanierungsmaßnahmen kombiniert werden. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, S. 18)



Aufstockung von bestehenden Gebäuden

Abb. 7: Aufstockung bestehender Gebäude (Kuess & Walser, 2018, S. 14)

Im Ansatz der Nachverdichtung durch Anbau wird die Nutzfläche eines Gebäudes durch den Anbau von zusätzlichen Baukörpern erhöht. Insbesondere in Stadtquartieren mit einer lockeren Bebauungsstruktur ist diese Form der Innenentwicklung anwendbar. Hierbei ist großer Wert auf die Gestaltung des Anbaus zu legen, um ein harmonisches Stadtbild entstehen zu lassen. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, S. 18)

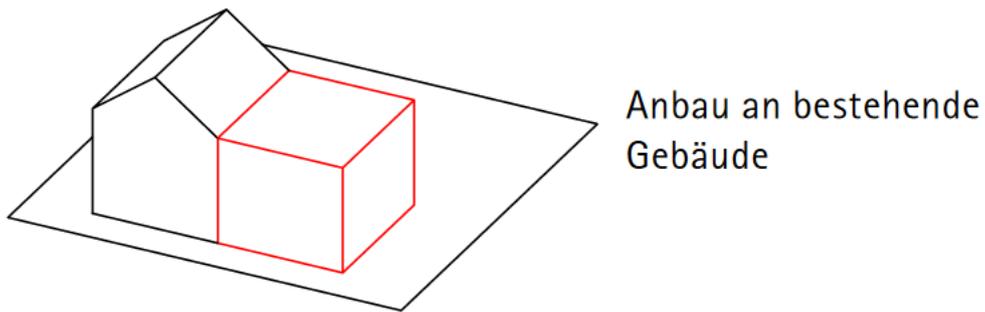


Abb. 8: Anbau an bestehende Gebäude (Kuess & Walser, 2018, S. 14)

Durch eine Blockrandschließung beziehungsweise durch eine generelle Schließung von Baulücken im Bestand werden unbebaute Lücken innerhalb einer Struktur einer Nutzung zugeführt. So kann eine städtebauliche Aufwertung geschehen, besonders bei Nutzung unattraktiver Flächen. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, S. 18)

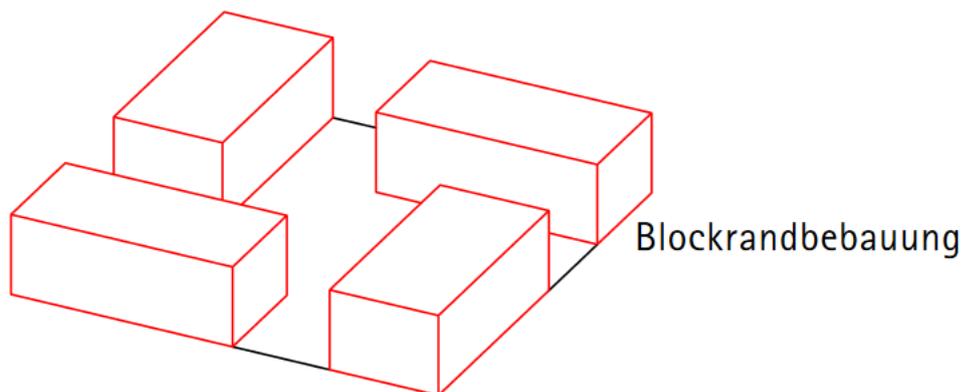
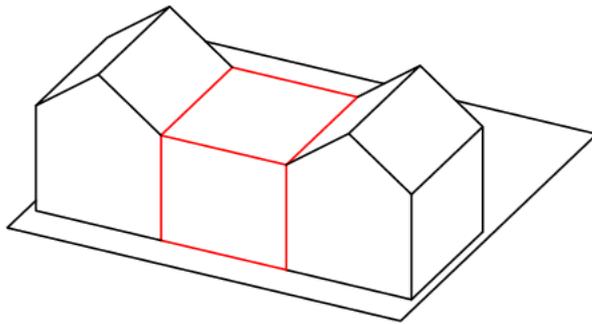


Abb. 9: Blockrandschließung (Kuess & Walser, 2018, S. 14)



Baulücken
schließen

Abb. 10: Baulücken (Kuess & Walser, 2018, S. 14)

Bei Umstrukturierungen geschieht eine ganzheitliche Neuordnung bestehender städtebaulicher Strukturen. Durch diesen Ansatz wird die derzeitige Situation des Stadtquartiers neu geordnet, beispielsweise durch Änderungen der Erschließung oder der Gebäudetypologien. Häufig erfolgen Umstrukturierungen in einem großflächigen Ausmaß. Ein weiterer Ansatz zur Nachverdichtung ist die Konversion bestehender Flächen. Hierbei werden Flächen, welche bereits oder ehemals genutzt wurden, funktional geändert. Beispiele hierfür wären ehemalige Bahnareale, Militärgelände oder auch industriell beziehungsweise gewerblich genutzte Gebiete. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, S. 19)

3. Vergleich der Länder und deren Planungssysteme

In den folgenden Kapiteln wird ein Überblick darüber gegeben, wie die zu untersuchenden Staaten Schweiz und Deutschland in ihren Strukturen aufgebaut sind, welchen Einfluss diese auf die Raumplanung ausüben und welche Schlüsse sich aus daraus für die Stellung und Praxis der Innenentwicklung ergeben.

Hierfür werden die einzelnen hierarchischen Ebenen untersucht und mittels einer Analyse der jeweiligen Gesetzestexte hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen der Raumplanung strukturiert. Darauf aufbauend wird dargelegt, welchen Einfluss die Innenentwicklung allgemein besitzt und welche Instrumente in den einzelnen Ebenen Anwendung finden.

3.1. Die Schweiz

3.1.1. Überblick

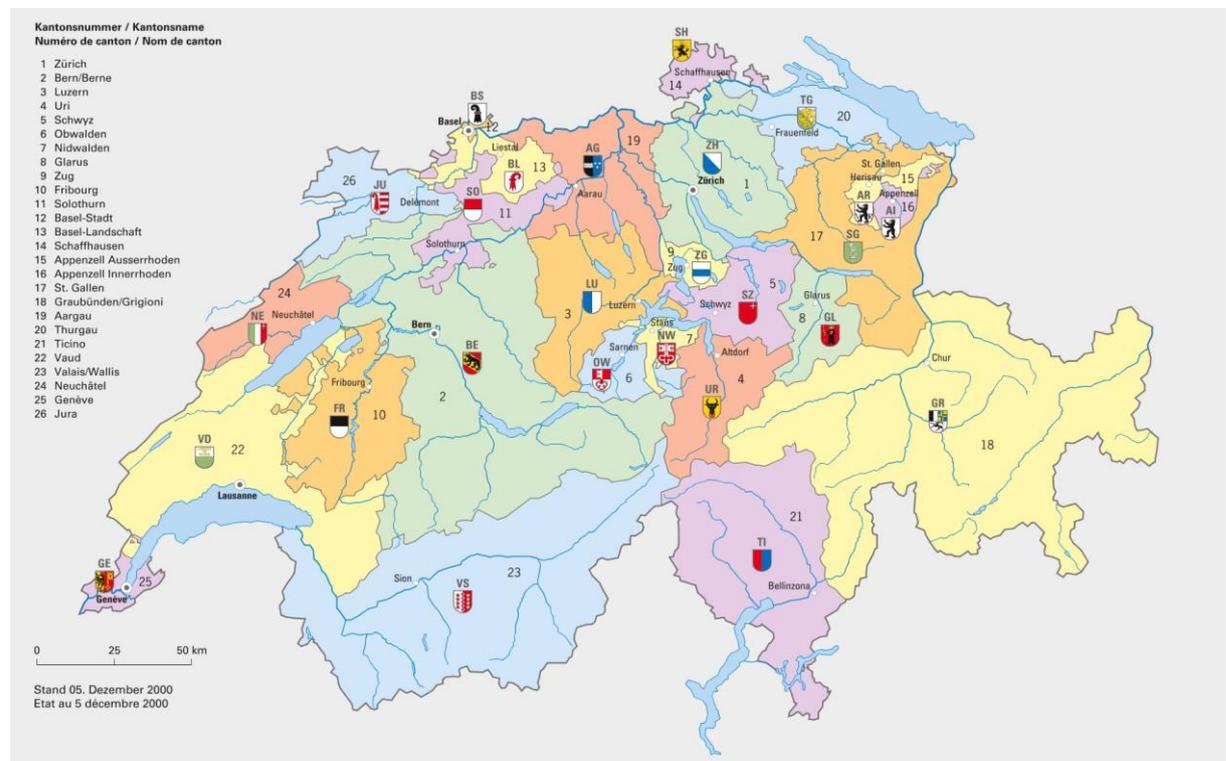


Abb. 11: Karte Schweiz (Bundesamt für Statistik, 2000)

Die Schweiz als Binnenland wird von den 5 Nachbarstaaten Österreich, Deutschland, Frankreich, Italien und Liechtenstein eingerahmt und gehört zu Westeuropa. Bei einer

Fläche von 41.285 km² und einer Landesgrenze von 1.935 km weist die Schweiz eine Siedlungsfläche von ca. 7,5% auf, während die Alpen etwa 58% Prozent des Landes einnehmen. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023a)

Dennoch ist die Schweiz im Vergleich zu den Nachbarstaaten mit 216,8 EW pro km² (Stand Ende 2021) ein recht dicht besiedeltes Land. (Statista, 2022) Neben den Alpen gehören auch noch das Mittelland mit ca. 31% und der Jura mit rund 11% der Gesamtfläche zu den geografischen Hauptregionen der Schweiz. Obwohl die Alpen somit den größten Flächenanteil für sich beanspruchen, dienen sie nur ungefähr einem Zehntel der Bevölkerung als Siedlungsraum. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023a)

Das Mittelland hingegen beherbergt zwei Drittel der Schweizer Population. (ENTERPRISE, 2020, S. 25) Durch die Alpenregion wird das Landschaftsbild von vielen hohen Bergen geprägt, von denen 48 höher als 4000 Meter sind. Insgesamt werden ca. 40% der Staatsfläche als Landwirtschaftsflächen und etwa 30% als Wald- bzw. Gebüschflächen genutzt. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023a)

Sowohl fließende als auch stehende Gewässer bedecken mit 4% der Gesamtfläche einen nennenswerten Anteil der Schweiz. Dazu gehören ungefähr 1500 Seen und die Flüsse Rhone, Rhein und Inn, die ihren Ursprung alle inmitten der Schweizer Alpen haben. Weiters beherbergt das Land ganze 6% der Trinkwasserreserven Europas. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023a)

Vor Mitte des 19. Jahrhunderts existierte die Schweiz als lockeres Bündnis zwischen unabhängigen Kantonen, bis 1848 der moderne Schweizer Staat als Willensnation von mehreren Volksgruppen diverser Religionen und Sprachen gegründet wurde. Die für das Land bekannte Abkürzung CH stammt von der offiziellen lateinischen Benennung „Confoederatio Helvetica“ und bedeutet übersetzt Eidgenossenschaft Schweiz. (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

Die Schweiz ist ein föderalistisch aufgebauter Staat und Gemeinden, Kantone und Bund bilden die drei politischen Verwaltungsebenen. Die Schweizer Verfassung legt die Zuständigkeit für Außen- und Sicherheitspolitik, Zoll- und Geldwesen, Verteidigung, landesweit gültige Rechtssetzung etc. in die Hand des Bundes. Währenddessen besitzen die 26 Kantone in Bereichen wie Bildung, Gesundheitswesen und Kultur viele Handlungsmöglichkeiten und konkurrieren durch ihre Stellung als flexible politische Einheiten auch miteinander. Viele der öffentlichen Aufgaben werden von den Kantonen und den Gemeinden übernommen, die aufgrund ihres autonomen Handelns besser auf lokale Herausforderungen und Probleme eingehen können. Die dadurch bestehende

Nähe zur Bevölkerung und der Wirtschaft ist charakteristisch für den föderalistischen Staatsaufbau. (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

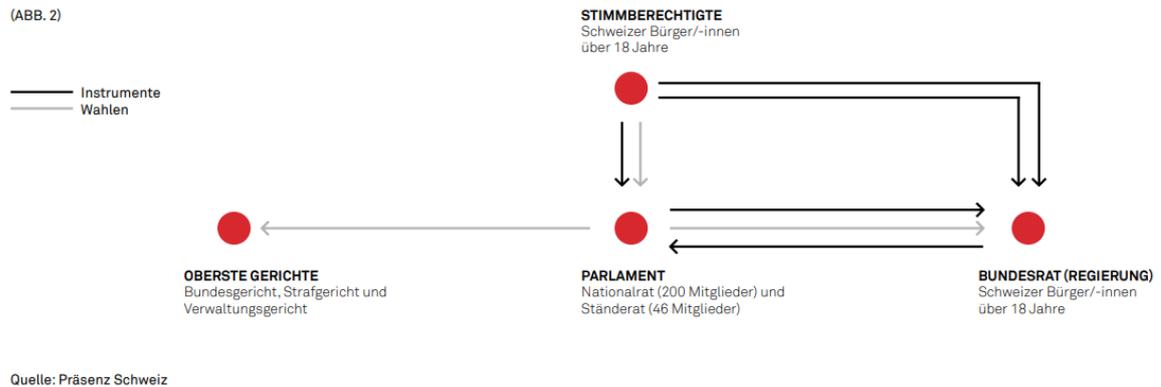


Abb. 12: Das politische System der Schweiz (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

Die oberste politische Instanz in der Schweiz ist das Volk, welches auch souverän genannt wird und das Parlament wählt. Dieses ist die gesetzgebende Verwaltungshoheit auf Bundesebene und besteht aus zwei Kammern. Einerseits dem Nationalrat, der die Volksvertretung mit 200 Abgeordneten bildet und andererseits dem Ständerat, der mit seinen 46 Mitgliedern als Vertretung der 26 Kantone wirkt. (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

Der Nationalrat wird alle 4 Jahre direkt vom Volk gewählt, dabei bildet jeder Kanton einen eigenen Wahlkreis. Unter Einbezug der Bevölkerungszahl wird die Anzahl der Abgeordneten berechnet, so stellt jeder Kanton mindestens einen Vertreter. (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

Die Bundesregierung besteht aus sieben Mitgliedern und ist eine Kollegialbehörde, die allgemein Bundesrat genannt wird. Dessen Mitglieder werden von der Bundesversammlung gewählt, die sich aus den beiden Parlamentskammern zusammensetzt. Jedes Mitglied der Bundesregierung leitet eines der Ministerien, die auch Departemente genannt werden. Der Bundespräsident bzw. die Bundespräsidentin wird jedes Jahr nach einem gewissen Turnus als Vorsitz der Regierung neu bestimmt. In Lausanne befindet sich das Bundesgericht, das für die oberste Rechtsprechung in der Schweiz zuständig ist, während in Luzern das Eidgenössische Versicherungsgericht, in Bellinzona das Bundesstrafgericht und in St. Gallen das Bundesverwaltungsgericht verortet sind. (ENTERPRISE, 2020, S. 26)

Ein besonderes Merkmal der Schweiz sind die weitreichenden Mitspracherechte des Volkes. Wünscht die Bevölkerung eine Änderung oder Ergänzung der Verfassung, so kann sie durch eine Volksinitiative einen Volksentscheid oder per Parlamentsbescheid ein Referendum erwirken. Vier Mal pro Jahr werden Stimmberechtigte dazu aufgefordert, über eidgenössische Vorlagen zu beurteilen. Man geht davon aus, dass diese besondere Staatsform vor allem durch das Zusammenspiel von Demokratie, vergleichsweise kleiner Bevölkerungszahl und Landesgröße, hohem Alphabetisierungsgrad der Bevölkerung und dem vielfältigen Medienangebot funktioniert. (ENTERPRISE, 2020, S. 27)

Die Schweiz ist außerdem für ihre hohe politische Stabilität bekannt, die sie vor allem durch das Konkordanzsystem beibehält. Die sieben Bundesräte werden in einer Art Koalition von den wichtigsten politischen Einheiten gestellt. Zum Parlament gehört, neben den Wahlgewinnern, auch eine Anzahl an Parteimitgliedern, die proportional zur Wählerstärke festgelegt wird. Je nach Interessenslage werden Entscheidungen mit wechselnden Mehrheiten getroffen, sodass besonders viele Gruppierungen zu einem Thema Stellung beziehen und zur Kompromissfindung beitragen können. Somit strebt man nach Einigung basierend auf dem Kollegialitäts- und dem Konkordanzprinzip. (ENTERPRISE, 2020, S. 27)

Auch auf dem Arbeitsmarkt gilt das Konkordanzprinzip zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern. Dadurch verpflichten sich beide den Verhandlungsweg zur Lösung von Problemen zu nutzen. Der innere Friede und die innere Stabilität im Land gelten im internationalen Vergleich als überdurchschnittlich gut. Ein hohes Maß an Toleranz und persönlicher Freiheit sollen dazu wesentlich beitragen. (ENTERPRISE, 2020, S. 27)

Besonders an der Schweiz ist auch ihre außenpolitische Neutralität. Diese wurde bereits im Jahr 1515 festgelegt, jedoch erst 1815 von den Europäischen Großmächten anerkannt, nach Ende der Napoleonischen Kriege. Damit weist die Schweiz die längste Phase der Neutralität aller europäischer Länder auf. Im Laufe der Zeit wurde nach dem Kalten Krieg das Neutralitätsverständnis etwas gelockert. Seit 2002 ist das Land Mitglied der UNO und engagiert sich sowohl in UNO-Sonderorganisation als auch in wirtschaftspolitischen Organisationen, wie der EFTA (Europäische Freihandelsassoziation). Außerdem trat die Schweiz 1996 der NATO-Partnerschaft für den Frieden bei. Der Staat nimmt somit oft die Rolle des Vermittlers ein und bietet sich selbst als neutrales Gebiet für politisch heikle Treffen und Konferenzen an. Zuletzt wurde der Neutralitätsgrundsatz nach Ausbruch des Ukrainekrieges in Frage gestellt, da sich

die Schweiz weder direkt noch indirekt in Kriege einmischen und somit auch keine Waffen oder Soldaten zur Verfügung stellen darf. (ENTERPRISE, 2020, S. 28)

Eine identitätsstiftende Eigenschaft der Schweiz sind vor allem ihre vier Sprachregionen mit den vier Landessprachen Deutsch, Italienisch, Rätoromanisch und Französisch. Englisch und Portugiesisch sind die am häufigsten gesprochenen Fremdsprachen und tragen mit den diversen anderen Fremdsprachen, deren Anteil stetig zunimmt zur bekannten Mehrsprachigkeit des Landes bei. Diese ist gesetzlich verankert, so gelten vier der Kantone und eine Stadt offiziell als mehrsprachig. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023b)

Seit dem letzten Jahrhundert hat die Schweiz einen großen Bevölkerungszuwachs erfahren und seine Population mehr als verdoppelt. So wies die Schweiz im Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von 8,7 Millionen EW auf. (Statista, 2022)

Durch den stetigen Bevölkerungszuwachs wird der Staat 2023 die 9 Millionen Einwohner*innengrenze übersteigen, und zwar drei Jahre früher als Expert*innen vorausgesagt hatten. Grund dafür ist ein deutlicher Anstieg der Zuwanderung, im Jahr 2022 um etwa 21%. (Moille, 2023)

Finanziell ist die Schweiz im EU-Vergleich überdurchschnittlich gut gestellt, denn deren Staatsverschuldung ist geringer als in den meisten anderen EU-Ländern. Außerdem ist die Arbeitslosenquote sehr gering, sowie auch die Zinssätze, wodurch die Sparquote im Land vergleichsweise hoch ist. (ENTERPRISE, 2020, S. 28)

Klimatisch weist die Schweiz vier Jahreszeiten auf und wird sowohl von den Alpen als auch vom Mittelmeer beeinflusst. Zwischen der Nord- und Südschweiz wirken die Alpen als eine Art Klimaschranke, wodurch der Süden primär vom Mittelmeerklima geprägt wird und so wärmere Temperaturen aufweist als der Norden. Die durchschnittliche Tagestemperatur beträgt, je nach Höhenlage, im Sommer zwischen 18 °C und 28 °C und im Winter zwischen -2 °C und 7 °C. (ENTERPRISE, 2020, S. 25)

3.1.2. Rechtliche Grundlagen in der Raumplanung

3.1.2.1. Raumplanung im Bund

Das Schweizer Bundesgesetz über die Raumplanung existiert seit 1980 und wurde zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert. Es wurde von der Bundesversammlung der

Schweizerischen Eidgenossenschaft festgelegt und besagt, dass Bund, Kantone und Gemeinden dafür Sorge zu tragen haben, dass Bauland und nicht zu bebauende Gebiete unterschieden werden. Sie sind dazu verpflichtet, sich aufeinander abzustimmen, gemeinsam an der Entwicklung des Landes und der Ordnung der Besiedelung zu arbeiten und dabei die Bevölkerungs- und Wirtschaftsbedürfnisse sowie die natürlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. (Art. 1 Abs. 1 RPG)

„Sie unterstützen mit Maßnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;

a^{bis}.⁶ die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;

b.7 kompakte Siedlungen zu schaffen;

b^{bis}.⁸ die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedelung und der Wirtschaft hinzuwirken;

d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;

e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;

f.9 die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.“ (Art. 1 Abs. 2 RPG)

In Artikel 2, der Planungspflicht, ist festgelegt, dass Behörden, die in den Planungsprozess involviert sind, den nachgeordneten Behörden einen, für deren Aufgaben relevanten, Ermessensspielraum garantieren müssen. (Art. 2 RPG)

In den Planungsgrundsätzen sind Kernaufgaben erläutert, an die sich die Behörden zu halten haben. Dazu gehören die Schonung der Landschaft, Siedlungsbegrenzung und Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen und Standortbestimmung für öffentliche Bauwerke bzw. Anlagen. Außerdem sind Behörden verpflichtet, die Bevölkerung über Planungsabläufe- und ziele in Kenntnis zu setzen und im Rahmen der Möglichkeiten Partizipation zu gewährleisten. (Art. 3 RPG)

Dem Bund dienen im Wesentlichen zwei Planungsinstrumente als Planungswerkzeuge. Die Sachpläne und die Konzepte. Wie in Abbildung 13 ersichtlich, sind in den Konzepten und Sachplänen des Bundes sowohl Sachziele, Raumordnungsziele, als auch generelle Festlegungen enthalten. Die Sachpläne sind allerdings noch konkreter und beinhalten auch räumliche Festlegungen zu Standorten, Vorgehensweisen und vielem mehr. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023)

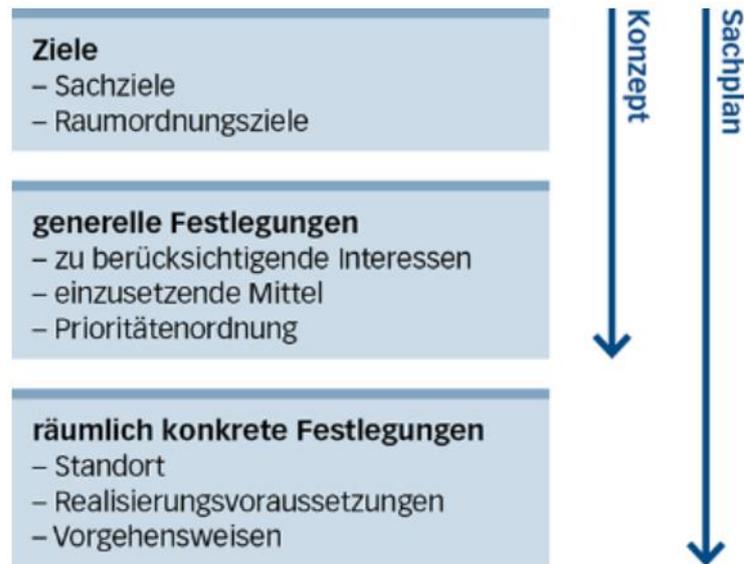


Abb. 13: Grafik Planungsinstrumente auf Bundesebene (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023c)

Konzepte werden nach Artikel 13 des Schweizer Raumplanungsgesetzes erstellt und sorgen für eine koordinierte Raumplanung zwischen allen Staatsebenen. Zum einen wird darin genau beschrieben, wie die Sachziele des Bundes, die Umweltauswirkungen zur Folge hätten, erreicht und abgestimmt werden sollen. Zum anderen stellen die Konzepte aber auch ein Regelwerk für Entscheide- und Folgeverfahren der Bundesbehörden dar. Weiters enthalten sind Prioritätensetzungen und der geplante Einsatz von Finanzmitteln. Nicht inkludiert sind verbindliche räumliche Festlegungen jeglicher Art, dennoch müssen die Konzepte in den Richtplänen der Gemeinden berücksichtigt werden. Jedes Konzept befasst sich mit einem konkreten Thema wie zum Beispiel dem Gütertransport, der Windenergie, der Landschaft, wie in dem 2020 erstellten Landschaftskonzept Schweiz oder ähnlichem. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023a)

Abbildung 14 zeigt die grobe kartografische Verortung der Schweizer Konzepte des Bundes.

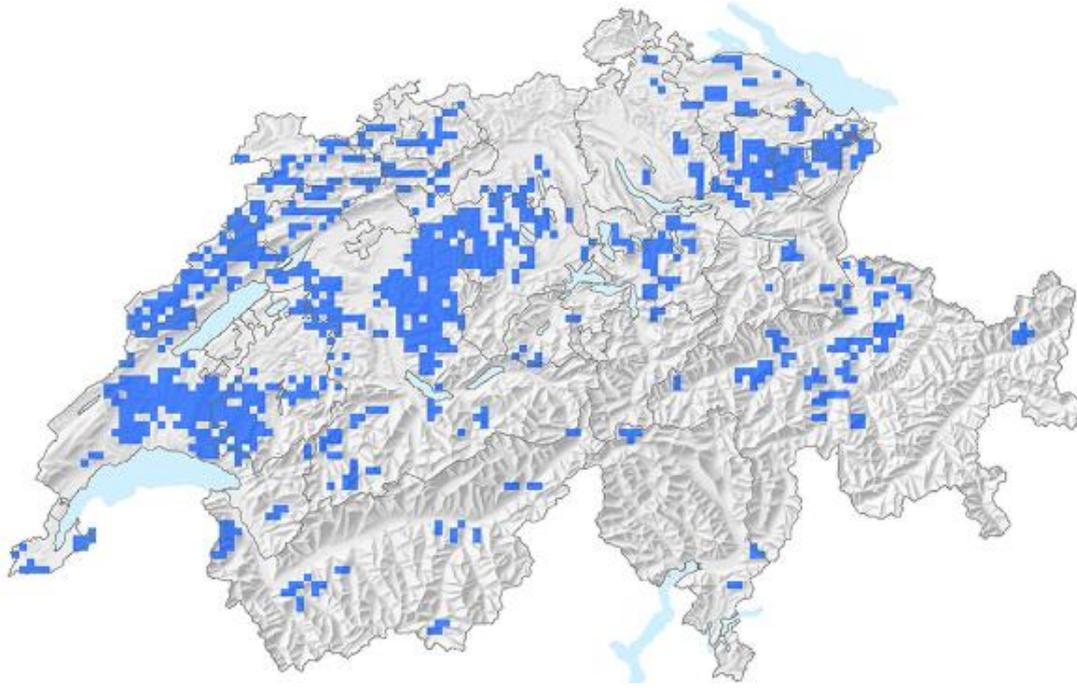


Abb. 14 Verortung Konzepte (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023c)

Durch Sachpläne wird die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und die Abstimmung mit den Kantonen ermöglicht. Daher erfüllen sie die gesetzlich festgelegten Vorgaben, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Vorgehensweisen aufeinander abzustimmen haben. Sie sind konkreter als Konzepte, da sie ebenfalls räumliche Festlegungen zu Standorten, Vorgehensweisen, etc. beinhalten. In Abbildung 15 ist eine abstrahierte kartografische Verortung der Sachpläne ersichtlich, die im WebGIS Format auf der Website der Schweizer Eidgenossenschaft kostenlos in fünf Sprachen abrufbar ist und stetig aktualisiert wird. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, kein Datum)

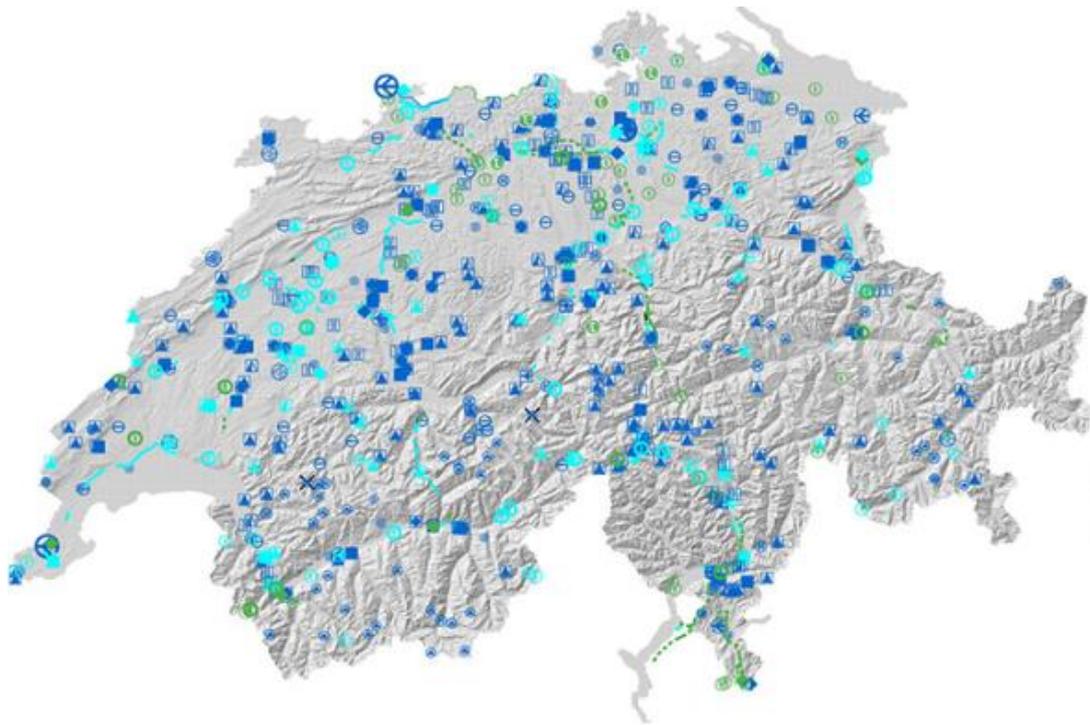


Abb. 15: WebGIS Verortung Sachpläne (Schweizerische Eidgenossenschaft, kein Datum)

Sachpläne dienen nicht nur der Orientierung, sondern fungieren als Rahmenbedingungen bei Bewilligungen und Entscheidungen. Sie haben keine Änderungsmacht über das bestehende Recht bzw. Zuständigkeiten, sondern formulieren den konkreten Handlungsrahmen innerhalb der aktuellen Richtlinien. Vor der Genehmigung eines Sachplanes muss angegeben werden, wie der Planungsspielraum der Gesetze bzw. Verordnungen genutzt wurde. Außerdem muss eine Prioritätenliste der Ziele und Aufgaben integriert sein, sowie eine Angabe der Mittel, die zur Umsetzung dieser genutzt werden. Dennoch wird auch immer drauf geachtet, dass die nachfolgenden zuständigen Planungsbehörden ausreichend Ermessensspielräume erhalten. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 8ff)

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes sind als Planungsinstrument längst anerkannt und viel genutzt. Um den Umgang mit jenem Instrument zu erleichtern und einen genauen Überblick zu ermöglichen, wird regelmäßig eine Liste mit allen aktuellen Sachplänen und Konzepten, sowie eine Arbeitshilfe publiziert. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 5)

Die aktuellste Arbeitshilfe wurde im Dezember 2022 veröffentlicht und befasst sich mit Art. 13 RPG, der Sachpläne und Konzepte als verpflichtend anordnet. Die Arbeitshilfe gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil befasst sich mit der vom Bund vorgesehenen

Funktion von Sachplänen und Konzepten, während Teil zwei auf die Verfahrenspraxis eingeht. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 5)

In Teil eins wird verdeutlicht, dass Sachpläne und Konzepte weder die Kompetenzordnung noch das bestehende Gesetz ändern. Daher legen sie innerhalb des gesetzlichen Rahmens den Rahmen für untergeordnete Behörden fest. Außerdem erfüllen sie verschiedene Funktionen. Besonders die Sachpläne dienen dem Bund zur Erfüllung seiner Planungspflicht. Im Konzept- und Programmteil allgemein und im Objektteil räumlich und zeitlich detailliert legt der Bund seine Vorsätze als Positivplanung vor. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 7)

Die je nach Sachbereich zuständigen Bundesstellen sind mit der Federführung für die Anpassung und Erarbeitung von Konzepten und Sachplänen betraut, da sie neben der generellen fachlichen Kompetenz auch mit Infrastrukturplanungen bzw. -realisierungen des Bundes nach Spezialrecht vertraut sind. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 11)

Die Sachplanpflicht besagt, dass Vorhaben immer dann in einen Sachplan aufgenommen werden müssen, wenn sie in den einen Sachbereich des Bundes fallen und deren Folgewirkungen für den Raum bzw. die Umwelt vorrausichtlich signifikant wären. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

Zur Sachplanpflicht gibt es unterschiedliche Vorgaben. Angaben dazu sind manchmal im Spezialrecht, im konzeptionellen Teil des Sachplans oder aber in einer Richtlinie zu finden.

„Dabei stehen folgende Kriterien im Vordergrund, wobei jedes einzelne die Erheblichkeit der erwähnten Auswirkungen begründen kann:

1. Raumbeanspruchung durch das Vorhaben (Fläche, Volumen)“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

Hierbei handelt es sich in erster Linie um ein quantitatives Kriterium. Beispielsweise kann in einem Sachplan ein Schwellenwert für den Flächenverbrauch eines Vorhabens vorgegeben sein, wie im Sachplan FFF, der im späteren Verlauf näher beleuchtet wird. In diesem speziellen Fall legt der Schwellenwert fest, dass alle Vorhaben, die durch ihren Flächenverbrauch den Wert übersteigen, im Sachplan oder einem gleichwertigen Verfahren geplant werden müssen. In vielen dieser Fälle sind die Auswirkungen nicht nur quantitativen, sondern auch qualitativen Ursprungs wodurch auch das 2. Kriterium greifend wird. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

„2. Konflikte mit Objekten von nationaler Bedeutung sowie Räumen, Flächen oder Zonen, die durch Bundesrecht geschützt sind“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

Dies betrifft beispielsweise Schutzobjekte von nationaler Bedeutung, Waldflächen, Gewässerräume, etc. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

„3. Konflikte mit aktuellen und möglichen künftigen Raumnutzungen, die durch den Betrieb des geplanten Vorhabens entstehen, insbesondere hinsichtlich Lärm⁴⁷, Luftreinhaltung, nicht-ionisierender Strahlung⁴⁸ und Störfälle“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

Bezüglich Kriterium 3 gilt es die Vorgaben der Lärmschutzverordnung aus dem Jahr 1986 (LSV; SR 814.41), die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierter Strahlung von 1999 (NISV; SR 814.710) und die Störfallverordnung von 1991 zu berücksichtigen (StFV; SR 814.012). (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 15)

Die Sachplanpflicht ist nicht immer eindeutig zutreffend, daher sollte die Informationsfunktion der Sachpläne immer berücksichtigt werden. In diesen Fällen treffen schlussendlich das ARE und die zuständige Bundesstelle die Entscheidung, ob das behandelte Vorhaben in einen Sachplan aufzunehmen ist. Zur Erleichterung dieser Entscheidung wird ein Sachplanrelevanz-Check vorgenommen. Dabei klären die verantwortlichen Bundesstellen in Kooperation mit den Kantonen die Relevanz des Vorhabens für ein Sachplanverfahren in einer Einzelfallbetrachtung, wie in Art. 13 Abs.2 RPG und Art. 1a Abs. 4a VPeA festgelegt wurde. Auch andere planerische Aspekte wie zum Beispiel ein signifikanter räumlicher Koordinationsbedarf auf kantonaler Ebene können in den Check mit einbezogen werden. Das schriftliche Ergebnis ist als Aktennotiz oder als Schreiben der Bundesstelle an die zuständige Projektträgerschaft zu übermitteln. Wenn es im Folgenden zu einem Beschwerdeverfahren käme, könnte jenes Schriftstück gegen die Plangenehmigung genutzt werden. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 16)

Für die Durchführung effizienter Sachplanrelevanz-Checks können zuvor bestimmte Festlegungen, wie beispielsweise in Artikel 23 Absatz 2 RPG, nützlich sein. Die zuständige Bundesstelle hat auch die Möglichkeit, Richtlinien zu den Prozessen vorzugeben bzw. Kriterien festzulegen oder den Check auch Gesetzes- und Verordnungsstufe zu bringen. Dadurch entstehen allerdings unflexible und schwer veränderbare Regelungen, daher gilt dieses Vorgehen weder als notwendig noch empfehlenswert. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 16)



Abb. 16: sachplanpflichtige und nicht pflichtige Vorhaben (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 16)

Nach Artikel 2 RPG und Artikel 22 Absatz 1 RPV werden die Konzepte und Sachpläne des Bundes mit ihrer Verabschiedung verpflichtend für die Behörden aller Stufen. Grundsätzlich gibt es keine Beschwerdemöglichkeit gegen die Sachpläne und Konzepte, sondern erst in nachfolgenden Entscheiden besteht die Möglichkeit, Planungen und Anordnungen an die Behörden auf ihre Legitimität zu prüfen. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 21)

Abbildung 17 verdeutlicht die unterschiedlichen Kategorien, in die Sachpläne und Konzepte eingeordnet werden können. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 21)

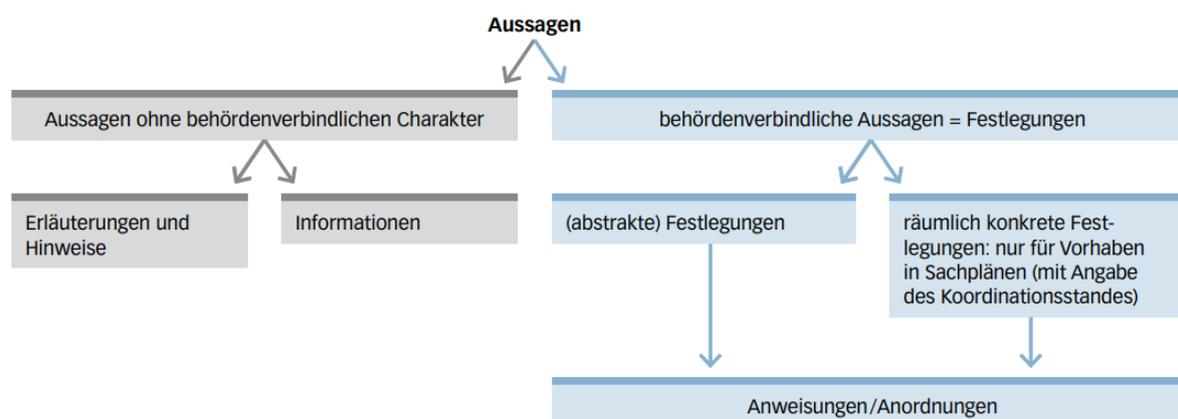


Abb. 17: Aussagen in Konzepten und Sachplänen des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 21)

Teil zwei der Arbeitshilfe befasst sich zunächst mit der Anpassungspflicht. Durch die stete dynamische Entwicklung von räumlichen Gegebenheiten müssen Raumplanungsinstrumente kontinuierlich angepasst werden, um ihre Aktualität nicht zu verlieren. Nach Art. 18-21 RPV verlangen jene Anpassungen ein formelles Verfahren. In Spezialfällen ohne neue Umweltauswirkungen, ohne Interessenkonflikte und bei Fortschreibungen sind aber Verfahrenserleichterungen eine Option. Bei einem Verfahren zur Anpassung eines Konzepts oder Sachplans hängt der zeitliche Ablauf immer vom

Umfang der Anpassung ab und variiert daher immer. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 30)

Allgemein wird nach etwa 10-15 Jahren die gänzliche Überarbeitung eines Konzepts oder Sachplans angestrebt. Die Anregung zu Anpassung jener Planungsinstrumente kann von der zuständigen Bundesstelle, den Kantonen, Gemeinden, Organisationen und Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die nicht in der Verwaltung tätig und mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufträge betraut sind, ausgelöst werden. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 32)

Die Verabschiedung von Konzepten bzw. Sachplänen wird vom Bund im Bundesblatt veröffentlicht. Außerdem wird oft eine Medienmitteilung publiziert. Meist sind die Karten und Pläne für die Öffentlichkeit über das Geodatenportal des Bundes zugänglich. Weiters kommt es regelmäßig zur Evaluation der bestehenden Sach- und Konzeptpläne, um die Wirksamkeit der Sachpolitiken auf Bundesebene zu beurteilen. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 58)

3.1.2.2. Raumplanung in den Kantonen

Durch das föderale System der Schweiz liegt ein Teil der Verantwortung über die Raumordnungspolitik bei den 26 Kantonen. Dabei hat jeder Kanton seine eigenen Raumplanungsgesetze, Institutionen und Regulierungen. (Lezzi, 2018, S. 2326)

Die Bundesverfassung und das Raumplanungsgesetz des Bundes bilden für die Kantone einen Handlungsrahmen. Den regionalen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen entsprechend, entwickelt dennoch jeder Kanton seine eigene Kantonsplanung, in der Ziele und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung festgelegt werden. (Lezzi, 2018, S. 2326f)

Trotz der weitgehenden Autonomie der Kantone existieren sowohl auf regionaler als auch auf nationaler Ebene Koordinationsmechanismen, wie beispielsweise die Konferenz der Kantonsplaner (KPK) und regionale Planungsverbände, die der Abstimmung und Kooperation zwischen den Kantonen dienen. (BPUK, kein Datum)

Allgemein haben Kantone großen Einfluss auf Planungsprozesse innerhalb ihres Verwaltungsgebietes. Zusätzlich zu ihren Vorschriften und Gesetzen für die Raumplanung liegt die Entscheidung über Bauprojekte und Baubewilligungen

gemeinsam mit den Gemeinden in ihrer Hand, da sie Baugesuche prüfen und genehmigen müssen. Des Weiteren ist es ihre Pflicht, den Schutz der Umwelt und der Natur zu sichern, was sie dazu berechtigt, Naturschutzgebiete auszuweisen und Umweltauflagen für Bauprojekte festzulegen. (Art 10ff RPG)

In den Zuständigkeitsbereich der Kantone fällt außerdem die Planung von Infrastrukturprojekten und Verkehrswegen, wie öffentlichen Verkehrsmitteln und Straßen, wodurch sie gleichzeitig die Prioritäten für die Verkehrsinfrastruktur festlegen. Meist findet dabei auch eine Koordination mit benachbarten Kantonen statt. (Art. 6f)

Ein weiterer Aspekt ist der Einfluss auf die Finanzierung von Raumplanungsprojekten, denn Kantone haben stets die Möglichkeit in Zusammenarbeit mit dem Bund, Projekte, die ihren strategischen Zielen entsprechen, finanziell zu fördern. (Art. 29a)

Im normalen Planungsprozess arbeiten Kantone mit Nachbarkantonen und Behörden des Bundes zusammen. Stößt diese Zusammenarbeit auf unlösbare Uneinigheiten wird ein Bereinigungsverfahren eingeleitet. Kantone in Grenzregion arbeiten oft auch mit Bundesbehörden des Nachbarlandes zusammen. (Art. 7 RPG)

Das Schweizer Gesetz schreibt vor, dass jeder Kanton einen sogenannten Richtplan erstellen muss. Darin werden räumliche Entwicklungsziele, zeitlicher Rahmen und Anpassung der Maßnahmen an die Ziele festgelegt. Für planerische Umsetzungen, die sich auf Raum und Umwelt auswirken, dient der Richtplan als Operationsbasis. (Art. 8 RPG)

Da dieses Planungsinstrument vorgibt, wie sich ein Kanton zukünftig entwickeln soll, ist eine kantonale Raumordnungsstrategie immer Bestandteil eines Richtplanes. (Schweizerische Eidgenossenschaft, kein Datum)

Zur Erstellung der Richtpläne werden Grundlagen erhoben, die Auskunft über Potentialflächen für Landwirtschaft, Naherholung, Produktionsstätten und Naturgefahrenzonen geben. Weiters werden die Ausgangslage und die bis dato vorangegangene Entwicklung analysiert. Außerdem werden sowohl Konzepte, Sachpläne und Bauvorhaben des Bundes, regionale Entwicklungskonzepte und Richtpläne der Nachbarkantone einbezogen. All diese Grundlagen werden vom Bund erhoben und den Kantonen zur Verfügung gestellt. (Art. 6ff RPG)

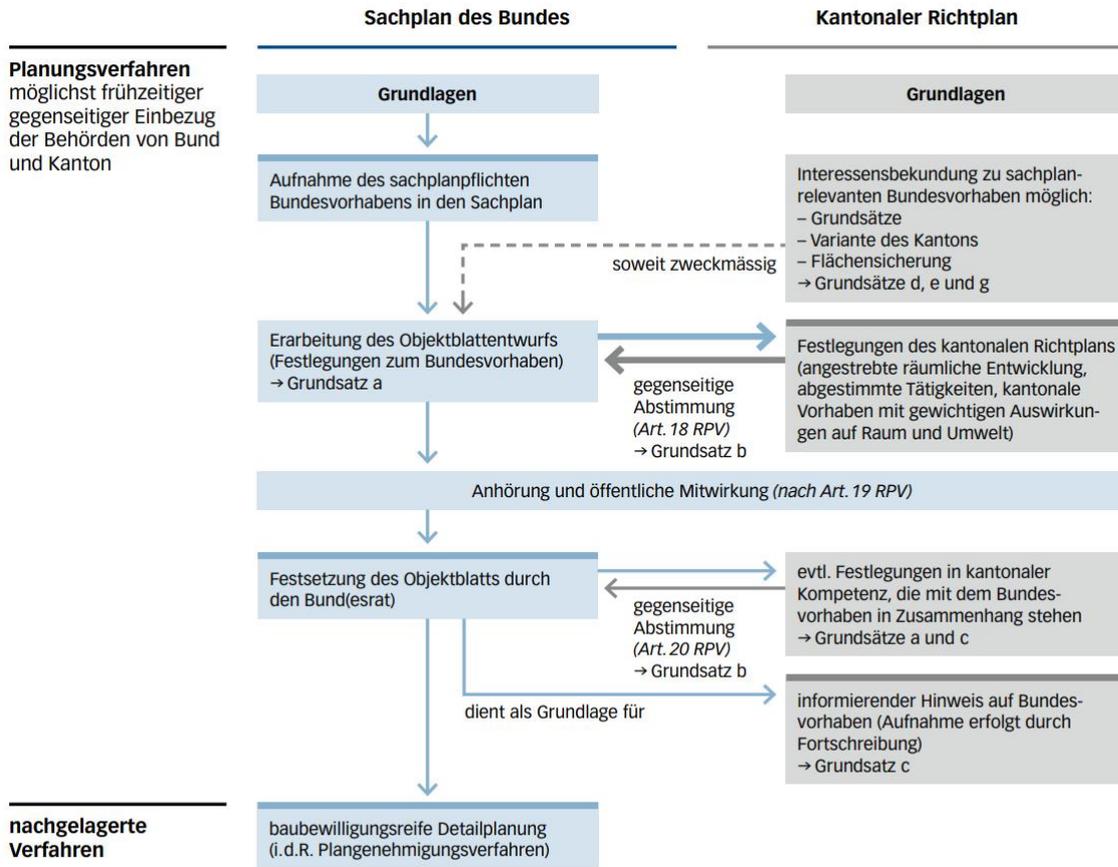
Die im Richtplan formulierten Ziele behandeln einen mittelfristigen Handlungs- und Umsetzungszeitraum von 20 bis 25 Jahren. Das amtliche Dokument besteht aus einer Karte, in der Vorhaben verortet sind, und textlichen Erläuterungen. Im schriftlichen Teil werden außerdem räumliche, zeitliche und organisatorische Vorgaben bezüglich der

künftigen Planungspraxis beschrieben. (Schweizerische Eidgenossenschaft, kein Datum) Ein Richtplan ist in unterschiedliche Bereiche gegliedert und hat je nach Bereich verschiedene Inhalte. Im Bereich Siedlung beispielsweise werden Normen für Siedlungsflächen, Handlungsempfehlungen für Innenentwicklung und Erschließung, etc. angegeben. Im Bereich Energie wird hingegen genau definiert, wie Flächen und Gebiete für erneuerbare Energien beschaffen sein müssen. (Art. 8 RPG)

Der Richtplan ist allgemein ein rechtsverbindliches Planungsinstrument und wird alle zehn Jahre überprüft und notfalls überarbeitet, wobei auch zwischendurch eine Überprüfung bzw. Anpassung stattfinden kann, wenn Inhalte hinterfragt werden. Er wird für Bund und Kantone aber erst verbindlich, wenn er vom Bundesrat genehmigt wird. Können Abschnitte davon nicht zugelassen werden, kommt es zu einer Einigungsverhandlung. Währenddessen dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Ausgang der Verhandlung negativ beeinflussen könnten. Ist eine Einigung nicht möglich, erhält der Bundesrat das Recht, spätestens drei Jahre nach Anordnung der Verhandlung, eine Entscheidung zu treffen. (Art. 9 RPG)

Im Zuge einer Revision des Schweizer Raumplanungsgesetzes, wird dem Richtplan die Aufgabe zu Teil, Siedlungsflächen der nächsten 20 bis 25 Jahre und eine darauf angepasste Bauzonendimensionierung für die nächsten 15 Jahre festzulegen. Dabei müssen Bauzonenüberhang reduziert und ungenutzte bzw. ungenügend genutzte Flächen umgenutzt werden. (Art. 32 RPV AS 2014)

Wie in Abbildung 18 ersichtlich, ist die Abstimmung von Sach- und Richtplänen ein komplexeres Verfahren. Ziel ist stets eine möglichst widerspruchsfreie Sach- und Richtplanung zu erzielen. Da es sich hier um Planungsinstrumente verschiedener Staatsebenen handelt, geht es im Wesentlichen um eine Abstimmung zwischen Bund und Kanton. Dabei wird nicht der Weg des geringsten Widerstandes gesucht, sondern beide Seiten verfolgen eine sach- und stufengerechte Erfüllung planerischer Pflichten und kooperieren auf Basis zuvor erbrachter Ausgestaltung der Planinhalte beider Staatsebenen. In speziellen Fällen werden auch Gemeinden und weitere Planungsträger in den Prozess einbezogen. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 40ff)



In dieser Darstellung werden nicht alle nötigen Abstimmungen dargestellt und es gelangen nicht zwingend alle dargestellten Schritte zur Anwendung.

Abb. 18: Grober Ablauf der Abstimmung von Sach- und Richtplanung bei sachplanpflichtigen Bundesvorhaben (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 44)

Die für die Raumplanung zuständigen kantonalen Fachstellen sind für Anhörungen interessierter kantonalen und regionaler Stellen verantwortlich (nach Art. 19 Abs. 2 RPV). Die Bevölkerung wird von ihnen über die Vorlage in Kenntnis gesetzt und erhalten die Möglichkeit zur Partizipation. Die Anhörung findet gleichzeitig mit der Information und dem Einbezug der Öffentlichkeit statt. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 46)

3.1.2.3. Raumplanung in den Gemeinden

Ähnlich wie die Kantone besitzen auch die Gemeinden weitgehende Autonomie in ihrer Raumplanungspolitik, innerhalb des Handlungsrahmens des Bundes und der Kantone. Wichtiger Bestandteil der Gemeindeplanung sind die Gemeindepläne, wie beispielsweise Nutzungsplan oder Bauleitpläne, welche die konkrete Ortsplanung beeinflussen. In die Kompetenz der Gemeinden fallen meist auch Aufgaben, wie

Baulandumlegungen, Baulanderschließungen und die Erteilung von Baubewilligungen, da die meisten Kantone diese Arbeit ihren Gemeinden zuweisen. (Lezzi, 2018, S. 2327)

Jedes Bauprojekt muss den Vorgaben der übergeordneten rechtverbindlichen Planungsinstrumente der Gemeinden, Kantone und des Bundes entsprechen und Baubewilligungen müssen direkt von der Gemeinde ausgestellt werden. (Lezzi, 2018, S. 2327)

Bewohner*innen haben meist in Form von Partizipation die Möglichkeit, sich an Planungsprozessen zu beteiligen.

Stehen mehrere Gemeinden ähnlichen Herausforderungen gegenüber bzw. verfolgen dieselben Interessen, kommt es zu einer Koordination der Planungsvorhaben, was meist innerhalb regionaler Planungsverbände und -organisationen vereinbart wird. (Kanton Bern, kein Datum a)

Größere Gemeinden besitzen meist einen Bausekretär, der mit Planungsaufgaben betraut wird und außerdem das Gemeinderatsprotokoll verfasst. Währenddessen werden in den kleineren Gemeinden private Planungsbüros für die Erledigung eben jener Aufgaben ausgewählt. (Lezzi, 2018, S. 2327)

Ein wichtiges Planungsinstrument der Schweiz ist der Nutzungsplan. Dieser fungiert als Planungsinstrument der Gemeinden und besteht aus einer Karte und den dazugehörigen Vorschriften. Er legt für jede Parzelle sowohl Art, Standort als auch Ausmaß der Nutzung fest. (Streiff, 2022) Der Nutzungsplan wird auch als Bau- und Zonenordnung bezeichnet, da er die zulässigen Bau- und Nutzungsweisen regelt und bestimmt die zulässige Nutzung des Bodens durch Zonen. Die drei Hauptzonen sind Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Im Gesetz ist verankert, dass Bauzonen eine gewisse Größe aufzuweisen haben und reduziert werden können, wenn sie übergroß sind. Die Zuweisung von Freiland zu Bauzonen erfolgt nach Richtlinien, die vom Bund und den Kantonen gemeinsam festgelegt werden. Landwirtschaftszonen werden vor Überbauungen großteils geschützt und deren Funktionen von den Kantonen in die Planungen miteinbezogen. Es gibt allerdings Bauwerke und Anlagen, die in einer Landwirtschaftszone als zulässig gelten. (Art. 14ff RPG)

Zu den Schutzzonen gehören:

„a. *Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;*

b. *besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;*

c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;

d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.“ (Art. 17 RPG)

Der Nutzungsplan kann weitere Nutzungszonen vorsehen oder Vorschriften über Gebiete ohne Nutzungsbestimmung festlegen. Dabei stehen Waldgebiete aber durch die Forstgesetzgebung unter Schutz. (Art. 18 RPG)

Im Gegensatz zu den anderen Planungsinstrumenten ist der Nutzungsplan grundeigentümerverbindlich. So dürfen Bauwerke und Anlagen nur nach behördlicher Genehmigung entstehen bzw. bearbeitet werden. Eine Bewilligung kann außerdem nur erteilt werden, wenn die geplanten Änderungen mit dem Nutzungsplan konform sind. In den Gesetzen der Kantone werden Ausnahmen bezüglich der Bauzonen geregelt. (Streiff, 2022)

Neben dem klassischen Nutzungsplan gibt es auch Unterkategorien wie den Rahmen- und den Sondernutzungsplan. Diese weisen unterschiedliche Schwerpunkte auf, die als Ergänzung zum normalen Nutzungsplan detailliert auf diese eingehen. (Streiff, 2022)

So befasst sich der Rahmennutzungsplan mit der Festlegung einer parzellenscharfen Grundordnung zu Bebauung und Nutzung des ganzen Gemeindegebietes. Die Sondernutzungspläne sind Sub-Kategorien des Rahmennutzungsplans und dienen dessen Weiterführung, Differenzierung und Abänderung. In all diesen Plänen werden die drei genannten Zonentypen eingehalten. Dennoch können neue Nutzungszonen gesetzlich auf Kantonsebene festgelegt werden, wobei außerdem alle Kantone unterschiedliche Begrifflichkeiten verwenden. So arbeitet der Kanton Zürich beispielsweise mit 5 Zonentypen, anstatt drei, was allerdings nur gestattet ist, solange die Zonen zwischen Bau- und Nichtbauzone differenziert werden können. (Streiff, 2022)

Bauzonen müssen laut Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes so ausgewiesen werden, dass sie den Bedarf für die nächsten 15 Jahre decken. Im Zuge dessen muss Bauzonenüberhang reduziert werden, außerdem ist die Umwidmung von Landschaft in Bauzone nur noch in sehr seltenen Fällen zulässig. Außerhalb der Bauzonen kann nur unter bestimmten Voraussetzungen und strengen Auflagen gebaut werden. Die Ausweisung jener Zonen folgt dem Prinzip Innen-vor-Außenentwicklung. Daher werden alle zu großen Teilen bebauten Gebiete als Bauzonen festgelegt. Sollte der künftige Bedarf mit diesen Flächen nicht gedeckt werden ist es möglich, dass weitere Flächen der Bauzone zugeteilt werden, dennoch gilt das Prinzip, Baulandreserven erst auszuschöpfen, bevor neue Siedlungsgebiete erschlossen werden. Um diese Aspekte

im Planungsprozess berücksichtigen zu können, werden Bedarfsprognosen durchgeführt, die nicht genutzte Siedlungspotentiale aufdecken. (Streiff, 2022)

Sonder-Nutzungspläne können ebenfalls je nach Kanton unterschiedlich sein. Im zürcherischen Recht gibt es beispielsweise den Gestaltungsplan. Dieser gilt als besonders planungsrelevant, da er eine Spezialbauordnung entwickelt, die vom allgemeinen Nutzungsplan und den damit verbundenen Vorgaben abweicht und eine städtebaulich und architektonisch idealere Bebauung vorsieht. (Streiff, 2022)

Weiters gibt es noch Sonderbauvorschriften, deren Inhalte dem Gestaltungsplan sehr ähnlich sind, mit dem Unterschied, dass sie keine kartografischen Darstellungen enthalten, und den Quartiersplan, der in einem konzentrierten Gebiet eine alternative Planungs- und baurechtliche Ordnung kreiert, indem er Grenzen und Parzellen verändert, die zur Überbauung geeignet wären. (Streiff, 2022)

3.1.3. Überblick Planungsinstrumente

3.1.3.1 Planungsinstrumente des Bundes

Das Schweizer Raumplanungsgesetz, das dem Bund hilft, eine gesamtheitliche Planung zu erzielen, wurde nach der Version von 2014 erneut revidiert, da es eine wesentliche Änderung beinhalten sollte. Die Siedlungsentwicklung nach innen war ein neuer Richtungsweiser für die Kantone und Gemeinden in ihrem Planungsverhalten. Ab 2014 hatten die Kantone 5 Jahre Zeit, ihre Richtpläne an die neue Gesetzesänderung anzupassen und darzulegen, welche Maßnahmen sie gegen die Zersiedelung treffen werden. Die Revision beinhaltete dafür konkret ausgearbeitete Vorgaben, denen die Kantone Folge leisten mussten. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat Art. 5a, 30a, 32 und 52a der RPV wie folgt beschrieben:

„Einer der zentralen Aspekte der Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 ist das Bestreben, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und an falscher Stelle gelegene Bauzonen dorthin zu verschieben, wo sie benötigt werden. Kernstücke der neuen gesetzlichen Bestimmungen sind der Artikel zu den Bauzonen (Art. 15 RPG), die Bestimmungen zum Richtplaninhalt im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG) und die Übergangsbestimmungen (Art. 38a RPG). Diese Gesetzesbestimmungen werden insbesondere durch die Artikel 5a, 30a, und 52a RPV konkretisiert. Ergänzend stellt der

revidierte Artikel 32 Absatz 2 RPV ein Korrektiv dazu dar, dass die Kantone bei der Ausscheidung von Bauzonen nach Artikel 5a Absatz 2 RPV vom hohen Szenario des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹ ausgehen dürfen.“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2014, S. 3)

Die vorgeschriebene Bauzoneneindämmung ist aber nicht die einzige Neuerung gewesen. Eine weitere ist die Pflicht zur Mehrwertabschöpfung (mindestens 20 %) bei Neueinzonungen. Diese galt bereits seit 1980, wurde aber nur von wenigen Kantonen angewendet. (Lezzi, 2018, S. 2329)

Die Mehrwertabgabe tritt in Kraft, wenn Gemeindegrundstücke als Bauland neu eingezont werden. Da die betroffenen Grundstücke somit eine Wertsteigerung erhalten, verpflichtet die RPG-Revision die Kantone zur Abschöpfung von 20 % dieses Mehrwertes. Mit dem Geld werden Entschädigungen finanziert, die als Folge von Baulandrückzonungen eingefordert werden. Gleichzeitig dürfen Kantone beziehungsweise Gemeinden die Geldmittel aber auch zur Gestaltung öffentlicher Plätze und Parks nutzen. (Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK, kein Datum)

Durch die verpflichtende Anpassung der Bauzonen hat der Bund das Ziel der Innenentwicklung als festen Bestandteil in seine Vorgaben aufgenommen. Der Bund setzt neben dem Überbauen von Baulücken und Brachen auch auf Verdichtungsmaßnahmen, die Veränderungen im Bestand mit sich bringen. Die Entwicklung nach Außen soll also erst erfolgen, wenn die Potentiale nach innen ausgeschöpft wurden. Daher werden Neueinzonungen generell nur noch in seltenen Ausnahmefällen genehmigt. Auch Ortskernbelebungen sind in Gemeinden mit hoher Abwanderungsrate ein Teil der Schweizer Innenentwicklungsstrategie. (Lezzi, 2018, S. 2329)

Raumplanungsinstrumente auf Bundesebene sind, wie bereits näher beleuchtet, Sachpläne und Konzepte. Die aktuellen Sachpläne sind in einer offiziellen Liste (Stand Juni 2023) auf der Website des Bundesamts für Raumentwicklung aufgeschlüsselt nach Bundesstelle, Verabschiedung, Bearbeitungsstatus, etc. zu finden.

Erwähnt werden hier beispielsweise die Sachpläne Verkehr, Militär (SPM), Fruchtfolgeflächen (FFF), Asyl, etc. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023b)

Besagter Liste wurden auch die Konzepte beigefügt. Beispiele daraus sind das Landschaftskonzept Schweiz (LKS), das Konzept Windenergie oder auch das Konzept Gütertransport auf der Schiene. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023b)

Name	Federführende Bundesstelle	Stand der Bearbeitung	Zeitraum der Bearbeitung	Entscheid Bundesrat	Bemerkungen
Sachplan Asyl (SPA)	SEM				
• Konzept- und Objektteil		in Umsetzung	2015-2017	20.12.2017	
• Anpassung Objektblatt ZH-3 BAZ Rümliang		in Umsetzung	2019-2020	09.07.2020	Entscheid EJPD
Plan sectoriel pour les installations du CERN (PS CERN)	SBFI				
• Konzept- und Objektteil		in Bearbeitung	ab 2023		Entscheid Bundesrat: voraussichtlich 2025
Landschaftskonzept Schweiz (LKS)	BAFU				
		in Umsetzung	1992-1997	08.04.1992	Abschliessende Berichterstattung an BR ist erfolgt (07.12.2012)
• Aktualisierung Landschaftskonzept Schweiz (LKS)		in Umsetzung	2017-2020	27.05.2020	

Abb. 19: Auszug Sachpläne und Konzepte Art. 13. RPG (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023b)

3.1.3.2 Planungsinstrumente der Kantone

Als wichtigstes Instrument der Kantone wird der Richtplan ebenfalls in der Revision des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 2014 erwähnt. Artikel 5a Abs. 4 RVP besagt folgendes:

„Kantone mit zu grossen Bauzonen müssen im Richtplan aufzeigen, mit welchen Massnahmen und innerhalb welcher Frist sie die Anforderungen nach Artikel 15 RPG erfüllen werden. Solange ein Kanton zu grosse Bauzonen hat, wird er Neueinzonungen grundsätzlich kompensieren müssen. Wo zu erwarten ist, dass aufgrund des Wachstums der Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten innert etwa 10 bis 15 Jahren die Bauzonen nicht mehr überdimensioniert sein werden, reicht diese im kantonalen Richtplan zu verankernde Kompensationspflicht vermutlich aus, um den Anforderungen von Artikel 15 Absatz 1 und 2 RPG zu genügen.“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2014, S. 9)

Da die Innenentwicklung nun gesetzlich verankert ist, hat jeder Kanton seine eigene Vorgehensweise entwickelt. Die räumlichen Rahmenbedingungen der kantonalen Gebiete bedingen zum Teil unterschiedliche und zum Teil sehr ähnliche Herangehensweisen.

Der Züricher Richtplan spricht immer wieder von der Relevanz der Innenentwicklung und beschreibt dies als übergeordnetes Ziel, erläutert aber im späteren Verlauf auch genaue Massnahmen zur Umsetzung. (Kantonsrat Zürich, 2023)

„Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern. Dies soll durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, den Erhalt und die Steigerung der Siedlungsqualität, die Sicherstellung der Grundversorgung sowie den sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen, insbesondere dem Boden, erfolgen.“ (Kantonsrat Zürich, 2023)

„Er erarbeitet die dazu erforderlichen Grundlagen, namentlich zur Bauzonenentwicklung, zu den vorhandenen Nutzungsreserven, zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, zur Sicherung der Fruchtfolgeflächen (vgl. Pt. 3.2), zum Schutz archäologischer Bodendenkmäler und Baudenkmäler, zur Störfallvorsorge (vgl. Pt. 3.11) sowie zur Umsetzung von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), und macht diese den Planungsträgern aller Stufen zugänglich. Als Teil der Raumb Beobachtung überprüft der Kanton periodisch die Markttauglichkeit raumplanerischer Massnahmen.“ (Kantonsrat Zürich, 2023)

Der Kanton Arbon erwähnt die Innenentwicklung ebenfalls im Richtplan, allerdings in etwas reduzierterem Maße als Zürich aber sowohl im Aufbau als auch in der Wortwahl sehr ähnlich.

„Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden könne [...]“ (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 2023)

3.1.3.3 Planungsinstrumente der Gemeinden

Die Nutzungspläne auf kommunaler Ebene sind je nach Kanton und Gemeinde unterschiedlich. Eine Gemeinsamkeit ist aber, dass alle nach der Raumplanungsverordnung aus 2014 ihre Planungsstrategien anpassen mussten, da auch die Kantone ihre Vorgaben angepasst hatten. Genaue Vorgaben gab es vom Bund diesbezüglich aber nicht, da die Verantwortung bei den Kantonen liegt, die Gemeinden in Richtung Innenentwicklung zu leiten. Des Weiteren konnte aufgrund der Vielfältigkeit der unterschiedlichen Regionen keine einheitliche Richtlinie für alle Nutzungspläne verfasst werden. Dennoch wurden die Ziele in Art. 5a Abs. 3 RVP der Entwicklung nach innen deutlich ausformuliert und die Gemeinden dazu aufgefordert, Maßnahmen zu erarbeiten, um diese umzusetzen. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2014, S. 7f)

Die Nutzungspläne sind als Außenstehende/r nicht so einfach mit der Innenentwicklung in Verbindung zu bringen, da viele nicht öffentlich zugänglich sind und manche schon seit vielen Jahren nicht verändert wurden. Jenes Instrument scheint aktuell noch nicht das Primäre zur Umsetzung von Innenentwicklung zu sein. Stattdessen werden andere Mittel dafür genutzt, wie beispielsweise Handlungsleitfäden, Masterpläne oder auch Programme wie im Kanton Bern. Hier wurde das Programm SEin (Siedlungsentwicklung

nach innen) ins Leben gerufen, welches für die Gemeinden eine Unterstützung darstellen soll. Das Programm ermöglicht den Ideenaustausch, aber vor allem können fachspezifische methodische und konzeptionelle Fragen an die Geschäftsstelle von SEin gestellt werden. Dieses und ähnliche Hilfsmittel werden derzeit am häufigsten von den Gemeinden genutzt, um mit der Innenentwicklung umzugehen. Es ist zu erwarten, dass die Nutzungspläne zukünftig ebenfalls an Relevanz für die Innenentwicklung gewinnen werden. (Kanton Bern, kein Datum b)

3.2. Deutschland

3.2.1 Überblick

Als Nachbarland der Schweiz weist Deutschland eine Fläche von rund 357 000 km² auf und ist daher nach Frankreich, Spanien und Schweden das viertgrößte Mitglied der EU. Aufgrund seiner großen Fläche hat das Land insgesamt folgende neun Nachbarländer: Belgien, Dänemark, Frankreich, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Polen, Schweiz und Tschechien. Das sind mehr Nachbarländer als jedes andere europäische Land aufweist. Die Bevölkerungszahl beträgt rund 241 Einwohner*innen pro km², daher ist das Land etwas dichter besiedelt als die Schweiz. (Wirtschaftskammer Österreich, 2023)



Abb. 20: Bundesrepublik Deutschland (StepMap, 2010)

Die Bundesrepublik ist naturräumlich in 5 Hauptregionen unterteilt. Die erste Zone bilden die Nord- und Ostseeküste sowie das Norddeutsche Tiefland. Als Mittelgebirgsschwelle wird die zweite Zone bezeichnet. Das Süddeutsche Stufenland, inklusive Randgebirgen

und Oberrheinischem Tiefland, gehört zu Zone 3. Das Alpenvorland und die Alpen bilden jeweils Zone 4 und Zone 5. (Diercke, kein Datum b)

14,5 % der Gesamtfläche des Landes dienen Siedlungs- und Verkehrszwecken. (Stand: 2022) Etwa zwei Drittel davon gehören zur Siedlungsfläche, wobei Bergbaubetriebe, Steinbrüche und ähnliches ebenfalls dazu gezählt werden, während das letzte Drittel dem Verkehr zuzuordnen ist. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen ist in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg am höchsten. Ganze 83,2 % der Landesfläche sind von Landwirtschafts- und Waldflächen bedeckt. Gewässer nehmen lediglich 2,3 % der Gesamtfläche ein. (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022)

Geografisch befindet sich das Land wie die Schweiz in Zentraleuropa, durch seine Nord-Süd-Orientierung grenzt es aber im Norden an die Nord- und Ostsee und ist somit kein Binnenland. Im Gegensatz dazu befinden sich im Süden die Alpen, mit der unter Bergsteigern bekannten Zugspitze, die den höchsten Punkt des Landes markiert. Der Rhein als längster Fluss der Bundesrepublik bildet im Südwesten die Grenze zu Frankreich. (Tatsachen über Deutschland, 2020)

Deutschland weist ein gemäßigtes Klima auf, da hier der Übergang von westeuropäischem Maritimklima zu osteuropäischem Kontinentalklima stattfindet. An der Nord- und Ostsee bzw. dem nördlichen Flachland sind sowohl Sommer als auch Winter nicht extrem in ihren Temperaturen. Im Süden und Osten ist dagegen ein signifikanterer Unterschied zwischen den Jahreszeiten spürbar. Die wärmste Zeit ist von Juni bis September bei Durchschnittstemperaturen von 21 bis 25 Grad. Die tiefsten Temperaturen sind im Jänner zu verzeichnen und die meisten Regentage gibt es im Winter. Allerdings kommt es auch im Sommer in den Gebirgsregionen häufiger zu Schauern. (WetterKontor, kein Datum)

Die Amtssprache ist Deutsch und die Hauptstadt mit 3,7 Millionen Einwohner*innen ist Berlin. Sie ist nicht nur die größte Stadt des Landes, sondern auch ein eigenes Bundesland, wodurch es zu den kleinsten Bundesländern Deutschlands gehört, aber eine größere Einwohner*innenzahl als fast die Hälfte von ihnen beherbergt und auch die höchste Bevölkerungsdichte aufweist. (Deutschland.de, 2023b)

Neben Berlin gibt es noch zwei weitere Stadtstaaten, nämlich die beiden Großstädte Bremen und Hamburg. Mit 419 km² ist Bremen auch das kleinste Bundesland Deutschlands. (Deutschland.de, 2018)

Nach Ende des zweiten Weltkriegs 1945 wurde von den Alliierten beschlossen, Deutschland in vier Besatzungszonen aufzuspalten. Zwischen den vier Siegermächten

USA, Frankreich, Großbritannien und der Sowjetunion, die die Besatzungszonen beherrschten kam es aufgrund politischer Differenzen zu Spannungen. Da diese nicht zu lösen waren, einigten sich die westlichen Siegermächte (USA, Frankreich, Großbritannien) 1949 zukünftig den Westen des Landes zu leiten, während die Sowjetunion den Osten kontrollierte. Als Deutschland noch in Ost und West geteilt war, hatte das Land elf Bundesländer. Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 stieg die Zahl mit Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, auf 16 Bundesländer. Da es in der DDR keine Bundesländer gab legte man ehemalige DDR-Bezirke zusammen und kam so auf die heutige Anzahl. Durch die Wiedervereinigung wuchs das damalige Deutschland um 43 Prozent seiner ursprünglichen Größe an. Gleichzeitig stieg die Bevölkerungszahl um 26 Prozent. (Deutschland.de, 2022)

Eine kleinere Verwaltungseinheit als die Bundesländer sind die 11.054 Gemeinden. Davon sind 2.061 Städte, die standardisiert mehr als 2.000 Einwohner haben müssen. Allerdings gibt es aus historischen Gründen ein paar Ausnahmen von dieser Regel, wie Deutschlands kleinste Stadt Arnis (Schleswig-Holstein) mit nur 284 Einwohner*innen. (Deutschland.de, 2023b)

Deutschland ist eine föderale Republik, daher besitzen sowohl Bund als auch Bundesländer eigene Zuständigkeiten. Der Föderalismus geht in Deutschland über das Staatsystem hinaus und findet sich auch in der dezentralen kulturellen und wirtschaftlichen Struktur des Landes. Bereits 1949 wurde im Grundgesetz die Autorität der Bundesländer festgelegt. Da im selben Jahr das Land in Ost und West geteilt wurde, galt dies nur für den demokratischen Westen. Seit der Wiedervereinigung betrifft diese Regelung aber die gesamte Bundesrepublik.

Die Bundesländer tragen die Verantwortung über Bereiche der Inneren Sicherheit, Schule, Hochschule, Kultur und kommunaler Verwaltung. Sie setzen nicht nur ihre eigenen Vorschriften um, sondern haben sich auch an die Gesetze des Bundes zu halten. Die Bundesländer sind durch ihre Vertreter*innen im Bundesrat sogar direkt bei der Gesetzgebung eingebunden. (Deutschland.de, 2018)

Die Staatsform der Bundesrepublik Deutschland ist eine parlamentarische Demokratie. Die Bundesregierung wird angeführt durch eine/n Bundeskanzler*in, welche/r zusammen mit den Bundesministerinnen und Bundesministern das Kabinett bildet. Seit der Bundestagswahl 2021 setzt es sich aus 15 Fachministerinnen und Fachministern und dem jetzigen Bundeskanzler zusammen. Die Wahl einer neuen Regierung hat immer die Neuordnung der Kompetenzen zu den Ministerien bzw. deren Aufteilung oder

Zusammenlegung zur Folge. 2021 wurde daher beispielsweise der Klimaschutz dem Wirtschaftsministerium zugeteilt. Ebenfalls Teil der Regierung ist die/der Chef*in des Bundeskanzleramts. Besagte Person trägt die Leitung jener Behörde, die die/den Bundeskanzler*in bei ihrer/seiner Tätigkeit unterstützt. (Deutschland.de, 2023a)

Die Bevölkerung wird von 736 Abgeordneten (Stand 2023) im Bundestag vertreten. Auch die 16 Bundesländer stellen eigene Vertreter*innen, die zusammen 69 Entsandte ergeben. Diese kommen im Bundesrat, der zweiten Kammer, zum Einsatz. (Deutschland.de, 2023b)

Als höchste Bundesbehörden der Ressorts bestimmen die Bundesministerien ihre Politik im Rahmen der Regierungsabsprachen. Diese Absprachen werden bei der Regierungsbildung in einem Koalitionsvertrag festgelegt, da die Regierung bis heute immer aus einer Koalition mehrerer Parteien bestand. Die Richtlinienkompetenz besagt, dass die Festlegung der Richtlinien für die Politik der/dem Bundeskanzler*in obliegt. Minister*innen leiten ihren Bereich innerhalb der Richtlinien nach dem Ressortprinzip. Das Kollegialprinzip legt fest, dass bei Uneinigkeit der Ministerinnen und Minister die Bundesregierung per Mehrheitsbeschluss entscheidet. (Deutschland.de, 2023a)

Der wahlberechtigte Teil der Bevölkerung wählt den Deutschen Bundestag alle vier Jahre in einer freien, geheimen und direkten Wahl. (Deutschland.de, 2021)

3.2.2 Rechtliche Grundlagen in der Raumplanung

Im Zuge des Themas dieser Arbeit werden im Folgenden das deutsche Planungssystem, sowie dessen Planungsinstrumente und deren Schwerpunkte näher erläutert, um den Bezug zur Innenentwicklung im Anschluss besser vermitteln zu können.

3.2.2.1 Raumplanung im Bund

Die Raumordnung in Deutschland weist vier räumliche Verwaltungs- bzw. Planungsebenen auf. Diese gliedern sich hierarchisch in Bund, Land, Region und Gemeinde und müssen daher Grundsätze und Ziele der jeweils darüber und darunter liegenden Ebenen berücksichtigen. Differenziert werden die vier Ebenen durch die Größe des Planungsraumes, die Aufgaben, den Maßstab und die Aussagekraft bzw. den Detaillierungsgrad der Inhalte. (Bayrische Architektenkammer, kein Datum)

STAAT SAUFBAU	PLANUNGSEBENEN	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	PLANUNGS-INSTRUMENTE
Bund	Bundesraumordnung	Raumordnungsgesetz (ROG)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Leitbilder ○ Handlungsansätze der Raumentwicklung
Länder	<ul style="list-style-type: none"> ○ Landesplanung ○ Regionalplanung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Raumordnungsgesetze ○ Landesplanungsgesetze 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Übergeordnete Programme und Pläne ○ Räumliche Teilprogramme und Teilpläne
Gemeinden	Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung	Baugesetzbuch (BauG) mit BauNVO und PlanZVO	<ul style="list-style-type: none"> ○ Stadtentwicklungsplan (STEP) ○ Flächennutzungsplan (FNP) ○ Bebauungsplan (B-Plan)

Tabelle 1: Deutschland Raumplanungsebenen (eigene Darstellung, 2024)

Wie in Tabelle 1 ersichtlich, handelt es sich um ein gestuftes Planungssystem der Raumordnung, zur Entwicklung der Bundesrepublik als Gesamttraum sowie aller Teilräume bzw. deren Ordnung um eine abgestimmte Raumnutzung sicher zu stellen. Daher teilt sich die Raumordnung in eine Landes-, Regionalplanung und eine Bundesraumordnung. Die diversen räumlichen Planungsebenen werden von unterschiedlichen Trägern übernommen, wodurch ein „Gegenstromprinzip“ dazu führt, dass sich deren Planungen gegenseitig beeinflussen. Die allumfassende bzw. fachübergreifende überörtliche Raumordnung legt dabei den Rahmen für die Bauleitplanung und Fachplanungen fest, welcher auch in raumplanerischen Planungsprozessen und Abstimmungsverfahren eingehalten wird. (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2023)

In Deutschland ist das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auf Bundesebene für die Raumplanung verantwortlich. Dazu gehören facheinschlägige Ressorts, wie beispielsweise das Umweltressort, die konkret mit der Aufgabe betraut werden. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020) Das BMWSB wird in seiner Arbeit von einem Beirat beraten. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

Die rechtlichen Grundlagen der deutschen Raumordnung sind das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und als Ergänzung dienen die

Raumordnungsgesetze der Länder. 2023 wurde das deutsche Raumordnungsgesetz novelliert. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

Das Bundesdeutsche Raumordnungsgesetz (ROG) definiert Aufgaben, rechtlich Verbindliches sowie Grund- und Leitsätze der Raumordnung. Ebenfalls inkludiert sind allgemeine Regelungen für rechtsverbindliche Planungsinstrumente und Handlungsvorgaben für Bund und Bundesländer. Im Fokus steht dabei wieder die nachhaltige Raumentwicklung, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ansprüche an den Raum. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Das ROG gliedert sich in 4 Abschnitte, die insgesamt 27 Paragraphen aufweisen. Abschnitt 1 definiert allgemeine Vorschriften in 12 der 27 Paragraphen, was ihn zum längsten Abschnitt dieses Gesetzestextes macht. (ROG, S. 1f)

In 8 Punkten werden in §2 die Grundsätze der Raumordnung erläutert, die es bei jeglicher räumlichen Planung zu berücksichtigen gilt. (§ 2 ROG, S. 3)

Der zweite Punkt der Grundsätze fordert dazu auf, räumliche Vielfalt zu erhalten und sowohl regionsinterne als auch regionsübergreifende Kooperationen im Dienste der Stärkung und Weiterentwicklung des Gesamttraumes einzugehen. Auch die Konzentration der Siedlungsentwicklung wird in § 2 Abs. 2 Nr. 1 des deutschen Raumordnungsgesetzes erwähnt. *„Die Brachflächenentwicklung soll gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vorgezogen werden. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden.“* Die Innenentwicklung wird in diesem Abschnitt nicht grundsätzlich diskutiert, sondern nur einer ihrer Aspekte, nämlich die Nachverdichtung als zu bevorzugend hervorgehoben. (§ 2, Abs. 2 Nr. 1 ROG, S. 3)

Weiters ist § 2 Abs. 2 Nr. 2 ein besonderes Gesetz der deutschen Raumordnung, denn es handelt vom Konzept der „Zentralen Orte“ zur Sicherung der Gleichwertigkeit in allen Teilregionen. Es legt fest, dass ein Gebiet bzw. dessen aus dem Umland erreichbaren Orte mit allen lebensnotwendigen Einrichtungen versorgt sein muss, sodass Chancengleichheit und Entwicklung für die ganze Bevölkerung garantiert wird. Dies betrifft den Ausbau bzw. die Stärkung sozialer und Technischer Infrastruktur. Die spezifischen Orte werden in den Raumordnungsplänen der Länder ausgewiesen. Die Orte werden in drei unterschiedliche Zentralitätsstufen unterteilt. Die Oberzentren, die Mittelzentren und die Kleinzentren. Die Ausstattungsgrundsätze variieren allerdings von

Bundesland zu Bundesland. Grundsätzlich gilt je zentraler der Ort, umso größer der Einzugsbereich des jeweiligen Nutzens. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

Punkt drei widmet sich gänzlich der Bereitstellung von Infrastrukturen zur Förderung von Chancengleichheit. Dabei wird auch ein besonderes Augenmerk auf nachhaltige Mobilität gelegt. So soll eine Zunahme der Verkehrsbelastung in jedem Fall zumindest minimiert, wenn nicht sogar vermieden werden. (§ 2, Abs. 2 Nr. 3 ROG, S. 3f)

Der vierte Absatz der Grundsätze fokussiert sich sehr auf wirtschaftliche Aspekte und räumliche Ressourcen. Er besagt: *„Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale*

sind in den Teilräumen zu stärken. Insbesondere in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (strukturschwache Räume), sind die Entwicklungsvoraussetzungen zu verbessern. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung sowie für die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen zu schaffen.“ (§ 2, Abs. 2 Nr. 4 ROG, S. 4)

Um UNESCO-Kultur- und Naturerbe und deren Sicherung geht es in Punkt fünf. Besonders der Schutz und die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Landschaftstypen werden thematisiert. (§2, Abs. 2 Nr. 5 ROG, S. 4)

§ 2, Abs. 2 Nr. 6 ROG umfasst den Großteil der umweltrelevanten Regelungen wie:

„Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen;“ (§ 2, Abs. 2 NR. 6 ROG, S. 4)

In § 2, Abs. 2 Nr. 6 ROG wird auch die Innenentwicklung zum ersten Mal direkt erwähnt und als Ziel wie folgt vermerkt:

„Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“ (§ 2, Abs. 2 Nr. 6 ROG, S. 4)

Punkt sieben, ist der kürzeste und besteht nur aus einem kurzen Satz, der wie folgt lautet:

„Den räumlichen Erfordernissen der Verteidigung und des Zivilschutzes ist Rechnung zu tragen.“ (§ 2, Abs. 2 Nr. 7 ROG, S. 4)

Abschließend beschreibt der achte Absatz die Stellung der Regelungen der Europäischen Union für die Raumordnung und dass diese stets zu achten sind. (§ 2, Abs. 2 Nr. 8 ROG, S. 4)

§ 3 im ROG umfasst alle Begriffsdefinitionen. Es stellt somit sicher, dass der Gesetzestext nicht missverständlich ausfällt. (§ 3 ROG, S. 5)

Im vierten Paragraphen wird beschrieben, welche Bindungswirkung die Erfordernisse der Raumordnung haben, während § 5 deren Beschränkungen wiedergibt. (§§ 4 bis 5 ROG, S. 5f)

Der im Vergleich recht kurze § 6 nennt die diversen Ausnahmen und Zielabweichungen wie: *„Von Zielen der Raumordnung können im Raumordnungsplan Ausnahmen festgelegt werden.“* (§ 6 ROG, S. 6)

Ab § 7 bis zum Ende des ersten Abschnitts des ROGs drehen sich die Inhalte um die Erstellung und Bearbeitung von Raumordnungsplänen. (§§ 7 bis 12 ROG, S. 7ff)

Die Raumordnungspläne enthalten verbindliche Festlegungen, Ziele und zu berücksichtigende Aussagen bei Abwägungsentscheidungen. Sie steuern die Ordnung, Entwicklung und Sicherung eines konkreten Raumes. In den Plänen werden Siedlungs-, Freiraumstrukturen und Potentialflächen für Infrastrukturen festgelegt und gesichert. Dabei werden bestimmte Flächen auch als Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete und

Eignungsgebiete ausgewiesen, beispielsweise für Natur- und Landschaft oder Windenergie. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Auch die Ausweisung von Vorbehaltsflächen wird genau beschrieben. In § 7 Abs. 3 ROG heißt es: *„Wird durch die Festlegung von Vorranggebieten der jeweiligen Nutzung oder Funktion substantiell Raum verschafft, kann festgelegt werden, dass diese Nutzung oder Funktion an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen ist (Vorranggebiete mit Ausschlusswirkung). Die Ermittlung der Vorranggebiete mit Ausschlusswirkung erfolgt auf der Grundlage eines gesamträumlichen Planungskonzepts der planaufstellenden Stelle. Werden in diesem Planungskonzept Teile des Planungsraums für eine Nutzung oder Funktion ausgeschlossen, ist eine systematische Unterscheidung, ob der Ausschluss aus tatsächlichen, rechtlichen oder planerischen Gründen erfolgt, nicht erforderlich.“* (§ 7 Abs. 3 ROG, S. 7)

Es ist gesetzlich festgelegt, dass Raumordnungsplänen immer eine schriftliche Begründung beizulegen ist. Weiters ist verankert, dass alle Vorgaben, die für die Erstellung eines Raumordnungsplanes festgelegt wurden, auch für dessen Änderung gelten. Außerdem sind Raumordnungspläne mindestens alle zehn Jahre zu prüfen. (§ 7 ROG, S. 7)

Nach § 8 der Raumordnungsgesetze ist bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen immer eine strategische Umweltprüfung erforderlich. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

§ 8 Abs. 1 besagt:

„Bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen ist von der für den Raumordnungsplan zuständigen Stelle eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Raumordnungsplans auf

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die

biologische Vielfalt,

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln und in einem Umweltbericht frühzeitig zu beschreiben und zu bewerten sind;“ (§ 8, Abs. 1 ROG, S. 8)

Öffentliche und private Interessen sind bei der Erstellung besagter Raumordnungspläne abzuwägen, dabei muss auch die Conclusio der Umweltprüfung berücksichtigt werden. Betroffene Personen sowie die allgemeine Öffentlichkeit müssen über einen Entwurf für einen neuen Raumordnungsplan stets in Kenntnis gesetzt werden, damit sie die gesetzlich festgelegte Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

§ 9 ROG thematisiert die Beteiligung bei bzw. nach der Erstellung von Raumordnungsplänen. Die Öffentlichkeit beziehungsweise betroffene öffentliche Stellen sind wie bereits erwähnt, über neue Raumordnungspläne sowie Änderungen bereits bestehender Raumordnungspläne zu unterrichten. Das planaufstellende Amt muss früh genug einen Entwurf des Raumordnungsplans vorzeigen, um der Öffentlichkeit und betroffenen öffentlichen Stellen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu bieten. Die dafür nötigen Unterlagen müssen mindestens einen Monat im Internet veröffentlicht werden, wobei die Bekanntgabe dieser Veröffentlichung bereits einen Monat im Voraus stattfinden muss. Zusätzlich müssen auch analoge Zugangsmöglichkeiten zu den Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Kommt es nach der Veröffentlichung zu Änderungen, müssen auch diese öffentlich geprüft werden. (§ 9 ROG, S. 9)

§ 9 Abs. 4 ROG beschreibt folgenden seltenen Fall. *„Wird die Durchführung eines Raumordnungsplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet eines Nachbarstaates haben, so ist die von diesem Staat als zuständig benannte Behörde zu unterrichten. Hat der Staat keine Behörde benannt, so ist die oberste für Raumordnung zuständige Behörde dieses Staates zu unterrichten. Der zu unterrichtenden Behörde ist ein Exemplar des Planentwurfs elektronisch zu übermitteln.“* (§ 9, Abs. 4 ROG, S. 9)

Raumordnungspläne werden erst durch ihre Bekanntmachung raumwirksam. Ein geltender Raumordnungsplan ist einerseits im Internet zu veröffentlichen und andererseits an bestimmten Orten zur Einsichtnahme aufzulegen. Diese Orte werden vom Landesrecht vorgegeben. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die planaufstellende Behörde die Orte bestimmen. Nach § 10 Abs. 3 ROG ist eine zusammenfassende

Erklärung beizulegen, inwiefern Partizipationsergebnisse und Umweltbelange im Verfahren berücksichtigt wurden. (§ 10, Abs. 3 ROG, S. 10)

§ 11 ROG befasst sich damit, wie die Gültigkeit eines Raumordnungsplanes beibehalten werden kann beziehungsweise welche Aspekte dafür nicht relevant sind. (§ 11 ROG, S. 11)

§ 12 ist der letzte Teil von Abschnitt 1 des deutschen Raumordnungsgesetzes und befasst sich damit wie raumrelevanten Planungen und Maßnahmen zu untersagen sind. (§12 ROG, S. 11)

Der zweite Abschnitt des deutschen Raumordnungsgesetzes beschreibt die Raumordnung in den Ländern und wird daher im anschließenden Kapitel näher beleuchtet. (§§ 13 bis 16 ROG, S. 12)

Abschnitt 3 konzentriert sich auf die Raumordnung im Bund. Angefangen mit § 17 ROG, *„Raumordnungspläne für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone und für den Gesamttraum“*. Es liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone als Rechtsverordnung einen Raumordnungsplan aufzustellen. Dieser enthält Bestimmungen

- „1. zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs,*
- 2. zu weiteren wirtschaftlichen Nutzungen,*
- 3. zu wissenschaftlichen Nutzungen sowie*
- 4. zum Schutz und zur Verbesserung der Meeresumwelt.“* (§ 17, Abs.1 ROG, S. 16)

Sofern erforderlich, kann nach § 17 Abs. 2 das BMWSB, im Dienste des Hochwasserschutzes, länderübergreifende Raumordnungspläne erstellen. Dabei führt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Raumordnungspläne durch. (§ 17, Abs. 2 ROG, S. 16)

§§ 18 bis 20 beschäftigen sich mit dem Umgang mit Raumordnungsplänen und verweisen primär auf die Aussagen in Abschnitt 1 des Raumordnungsgesetzes. (§§ 18 bis 20 ROG, S.17)

§ 21 erteilt der Bundesregierung und dem BMWSB die Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen. (§ 21 ROG, S. 17)

Der nächste Paragraf hebt sich etwas von den anderen ab, da es hier um eine Dienststelle geht, nämlich das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. § 22 konkretisiert den Zuständigkeitsbereich jenes Amtes. Abs. 1 besagt folgendes: *„Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung führt ein Informationssystem zur räumlichen Entwicklung im Bundesgebiet und in den angrenzenden Gebieten. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellt den Ländern die Ergebnisse des Informationssystems zur Verfügung.“* (§ 22, Abs. 1 ROG, S. 17)

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung muss laut § 22 Abs. 2 ROG dem BMWSB in regelmäßigen Perioden Bericht erstatten über:

- „1. die bei der räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes zugrunde zu legenden Tatsachen (Bestandsaufnahme, Entwicklungstendenzen),*
- 2. die im Rahmen der angestrebten räumlichen Entwicklung durchgeführten und beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,*
- 3. die räumliche Verteilung der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Union im Bundesgebiet und deren Wirkung,*
- 4. die Auswirkungen der europäischen Integration auf die räumliche Entwicklung des Bundesgebietes.“* (§ 22, Abs. 2 ROG, S. 17f)

Mit § 23 wird zusätzlich der Beirat für Raumentwicklung mit Aufgaben betraut. Er muss das BMWSB bei räumlichen Entwicklungsfragen in beratender Form unterstützen. Abs. 2 legt fest *„Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen beruft in den Beirat Vertreter aus der Wissenschaft und der Praxis aus Bereichen mit relevanten Bezügen zur räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes.“* (§ 23, Abs. 2 ROG, S. 18)

Abschnitt 4 des deutschen Raumordnungsgesetzes enthält abschließend ergänzende Vorschriften und Schlussvorschriften. § 24 definiert zunächst die Synergie zwischen Bund und Ländern. *„Bund und Länder können im Rahmen der Raumentwicklungsministerkonferenz Leitbilder für die räumliche Entwicklung des Bundesgebietes oder von über die Länder hinausgreifenden Zusammenhängen entwickeln.“* (§ 24, Abs. 2 ROG, S. 18)

§ 25 beschließt die Beteiligung bei Raumordnungsplänen, die von Nachbarstaaten erstellt werden. (§ 25 ROG, S. 18) Sobald ein Nachbarstaat selbst einen Raumordnungsplan aufstellen will, der voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Bundesrepublik Deutschland haben wird, muss die zuständige Stelle Deutschlands die Pläne und Unterlagen inklusive Angaben über grenzüberschreitende Auswirkungen bei der zuständigen Stelle des Nachbarlandes beantragen. Wird eine Beteiligung von der deutschen Stelle für notwendig befunden, gilt es die Zuständigen des Nachbarlandes darüber in Kenntnis zu setzen. Weiter heißt es: *„Grenzt das Plangebiet eines ausländischen Raumordnungsplans an die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone an, so ist im Hinblick auf die dortigen Auswirkungen die für das Beteiligungsverfahren zuständige deutsche Stelle das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.“* (§ 25, Abs. 3 ROG, S. 18 f)

Der 26. Paragraf wurde mit der Zeit entfernt, somit bleibt nur noch § 27 über. Dieser wird im folgenden Kapitel näher erläutert. (§ 27 ROG, S. 19)

Neben dem Raumordnungsrecht fällt auch das Städtebaurecht in den Aufgabenbereich des Bundes. Auch hier ist wieder das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) einer der Hauptakteure. Die Grundsätze, Ziele und Verfahrensabläufe städtebaulicher Entwicklungen werden im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Darin enthalten sind auch Instrumente, die von den Gemeinden zu nutzen sind. Demnach sollen Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) bei einer baulichen und grundsätzlichen Nutzung von Grundstücken den Schutz der Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung sicherstellen und fördern. Ein enthaltenes Ziel ist, die Siedlungsentwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu steuern, daher sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Rahmenbedingungen über die Bauweise bzw. Art und Ausmaß der baulichen Nutzung eines Grundstücks festgelegt (siehe Kapitel 3.2.2.3). (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

3.2.2.2 Raumplanung in den Bundesländern

Das deutsche Raumordnungsgesetz legt die Kompetenz der Länder großteils fest. Der zweite Abschnitt des Gesetzestextes beginnt mit § 13 Abs. 1 ROG, demnach sind neben Raumordnungsplänen für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan) auch Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne) und für manche Länder zusätzlich ein Flächennutzungsplan zu erstellen. Hier wird auch erneut definiert, welche Festlegungen Raumordnungspläne zu beinhalten haben. (§ 13, Abs. 1 ROG, S. 12f) Es gibt sowohl einen landesweiten Raumordnungsplan für die ganze Landesfläche als auch Raumordnungspläne für Teilregionen. Diese Pläne werden je nach Bundesland unterschiedlich benannt. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020) Das Saarland und die Stadtstaaten sind von dieser Regelung ausgenommen und müssen keine solchen Raumordnungspläne aufstellen. (Priebis, 2018, S. 2048)

Die raumplanerische Zusammenarbeit wird in § 14 zum Thema gemacht. *„Zur Vorbereitung oder Verwirklichung von Raumordnungsplänen oder von sonstigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Träger der Landes- und Regionalplanung mit den hierfür maßgeblichen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts einschließlich Nichtregierungsorganisationen und der Wirtschaft zusammenarbeiten oder auf die Zusammenarbeit dieser Stellen und Personen hinwirken.“* (§14 Abs. 1 ROG, S. 13) Ergebnisse dieser Synergie sind Maßnahmen wie regionale Entwicklungskonzepte, regionale Netzwerke bzw. Kooperationsstrukturen, regionale Aktionsprogramme und Foren zu aktuellen Handlungsanforderungen, etc. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Im gleichen Abschnitt werden Arten der formellen und informellen Kooperation genannt:

- „1. *Vertragliche Vereinbarungen, insbesondere zur Koordinierung oder Verwirklichung von raumplanerischen Entwicklungskonzepten und zur Vorbereitung oder Verwirklichung von Raumordnungsplänen,*
2. *Maßnahmen wie regionale Entwicklungskonzepte, überregionale, regionale und interkommunale Netzwerke und Kooperationsstrukturen, regionale Foren und Aktionsprogramme zu aktuellen Handlungsanforderungen,*
3. *Durchführung einer Raumb Beobachtung und Bereitstellung der Ergebnisse für regionale und kommunale Träger sowie für Träger der Fachplanung im Hinblick auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, sowie Beratung dieser Träger.“* (§14, Abs. 2 ROG, S. 13)

In speziellen Verfahren ist gemäß § 1 der Raumordnungsverordnung (Raumordnungsverfahren nach § 15 der Raumordnungsgesetze) die Landesbehörde, die mit der Raumordnung betraut ist, in der Pflicht, die Raumverträglichkeit raumwirksamer Planungen und Maßnahmen zu prüfen. Dieses Verfahren findet beispielsweise beim Bau überörtlicher Linieninfrastrukturen Anwendung. Dabei wird das Ziel verfolgt, raumrelevante Effekte der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gegebenheiten zu untersuchen. Besonders die Stimmigkeit mit den Anforderungen der Raumordnung und die Koordination mit anderen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen wird hier beachtet. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

§ 16 schließt an dieses Thema an und beschreibt die Beschleunigung beziehungsweise Erlassung von Raumverträglichkeitsprüfungen. (§16 ROG, S. 16)

§§ 17 bis 26 wurden bereits in *Kapitel 3.2.2.1* beschrieben. § 27 betrifft aber wieder die Länder, daher folgt jener Teil erst in diesem Kapitel. (§ 27 ROG, S. 19)

§ 27 fungiert als Anwendungsvorschrift für die Länder in Angelegenheiten der Raumordnung. Zuvor genannte Fristen aus anderen Paragrafen werden hier erneut thematisiert und deren Sonderfälle erläutert. Als Beispiel kann Abs. 2 herangezogen werden. *„§ 11 ist auch auf Raumordnungspläne der Länder anzuwenden, die vor dem 28. September 2023 in Kraft getreten sind. Weiter gehende landesrechtliche Regelungen zur Unbeachtlichkeit von Fehlern bei der Planaufstellung oder durch Fristablauf bleiben unberührt.“* (§ 27, Abs. 2 ROG, S. 19)

3.2.2.3 Raumplanung in den Gemeinden

Das zentrale Instrument des Städtebaurechts ist die Bauleitplanung, deren Aufgabe es ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet) und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (inklusive rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung räumlicher Teilbereiche des Gemeindegebiets). Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende Rechtsverordnungen von Bedeutung: Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV). (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt wie der Name schon sagt, die bauliche Nutzung von Grundstücken fest. Sie gibt folgende Kategorien für die Flächennutzung von Bauflächen vor: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S). (§ 1, Abs. 1 BauNVO, S. 2)

Die bebaubaren Flächen können als Baugebiete in 12 Kategorien eingeteilt werden, nämlich Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE) Industriegebiete (GI) und Sondergebiete (SO). (§ 1, Abs. 2 BauNVO, S. 2f)

Weiters ist in der BauNVO festgelegt, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung angegeben wird. Dazu zählen die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, etc. (§ 16 BauNVO, S. 11) Allgemein sind in der BauNVO keine Angaben zur Innenentwicklung jeglicher Form vermerkt.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) beschreibt die Ausarbeitung bzw. Darstellung der Planinhalte von Bauleitplänen. Er trifft Aussagen über die Planzeichen und die Planunterlagen und enthält seitenweise grafische Beispiele für die korrekte Darstellung jeder Kategorie. (siehe Abbildung 22)

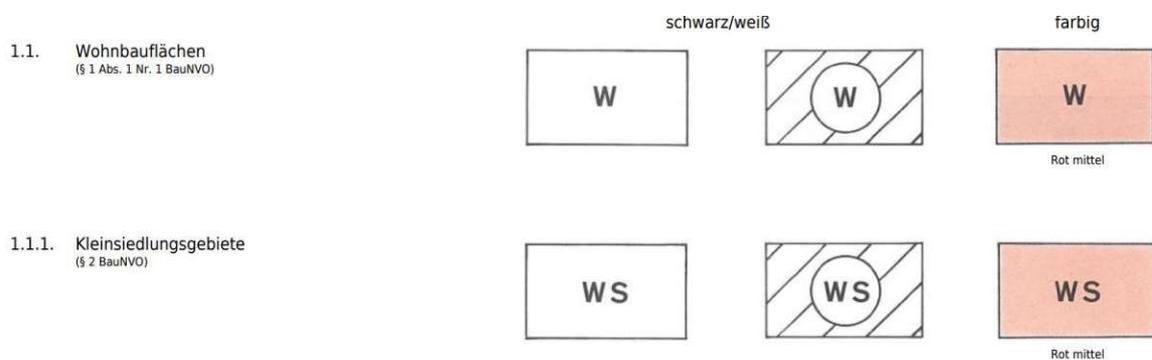


Abb. 21: Beispiel Plandarstellung (PlanZV, S. 3)

Gemäß BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Bei der Aufstellung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, ebenso die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen

städtebaulichen Planung. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die bei der Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über Ziele der Planung, sich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Wie auf der überörtlichen Planungsebene spielen "informelle" Planungsinstrumente und -prozesse zur Vorbereitung und Verwirklichung von Bauleitplänen auch auf der örtlichen Planungsebene eine zunehmend wichtigere Rolle. Als Beispiele seien die städtebaulichen Entwicklungs- und Rahmenpläne und die kommunalen Klimaschutz- und Energiekonzepte genannt. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

3.2.3 Überblick Planungsinstrumente

Die im vorherigen Kapitel bereits teilweise erwähnten Planungsinstrumente sind ein sehr relevanter Faktor bei der Umsetzung der Innenentwicklung auf jeder Planungsebene, daher werden diese nun detailliert wiedergegeben, mit einem besonderen Fokus auf Schwerpunkten, die die Innentwicklung betreffen.

Die Raumplanungsinstrumente in Deutschland sind zwei Gruppen zuzuordnen. Sie gehören entweder zur „raumbedeutsamen Gesamtplanung“ oder zu „raumbedeutsamen Fachplanungen“. (Bayrische Architektenkammer, kein Datum)

In der raumbedeutsamen Gesamtplanung werden sämtliche Nutzungsansprüche an diverse Räume, sowohl öffentlicher als auch privater Angelegenheiten, erfasst, evaluiert

und nach Priorität geordnet. Dies wird auch als integrative Planung bezeichnet. Überörtliche Planungen wie die Bundesraumordnung, die Raumordnung der Länder bzw. die Landes- und Regionalplanung, aber auch die kommunale Bauleitplanung bzw. Flächennutzungs- und Bebauungsplan (= örtliche Gesamtplanung) gehören zur raumbedeutsamen Gesamtplanung. (Bayrische Architektenkammer, kein Datum)

Dem gegenüber stehen die raumbedeutsamen Fachplanungen. Dazu gehören fachbezogene Planungen, wie beispielsweise die Verkehrsplanung, der Immissionsschutz, die Abfallwirtschaftsplanung, Naturschutz- und Energieplanung, die Wasserwirtschaftsplanung oder auch die Landschaftsplanung. So fallen in weiterer Folge Grünordnungspläne auf Ebene der Bebauungsplanung ebenfalls in diese Kategorie. (Bayrische Architektenkammer, kein Datum)

3.2.3.1 Formelle Planungsinstrumente

In regionalen Raumordnungsplänen (Regionalplänen) werden die Grundsätze und Ziele der landesweiten Raumordnungspläne für Teilräume des jeweiligen Landesgebiets konkretisiert. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Dabei legen sie einen besonderen Schwerpunkt auf Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturplanungen. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

Die Regionalplanung ist in den deutschen Flächenländern unterschiedlich organisiert - von kommunal bis hin zu staatlich ausgerichteten Organisationsformen nebst Mischformen. Die einzelnen Planungsräume unterscheiden sich daher auch in ihrer Flächengröße. So reicht das Spektrum von Landkreisen über größere, abgegrenzte Regionen bis hin zu Regierungsbezirken. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Die meisten Bundesländer haben Planungsregionen im Umfang eines Clusters mit mehreren Kreisen und kreisfreien Städten, wie beispielsweise in Bayern mit 18 oder Baden-Württemberg mit 12 Planungsregionen. (Prieb, 2018, S. 2048)

Für nachfolgende Planungen bzw. große Projekte sind die im Raumordnungsplan bestimmten Ziele der Raumordnung rechtsverbindlich und die Raumordnungsgrundsätze müssen ebenso berücksichtigt werden. Die Raumordnungspläne werden von Raumordnungsbehörden der Länder und Regionen ausgearbeitet. Darauf aufbauend

passen sich die Flächennutzungs- und Bebauungspläne der kommunalen Ebene in den übergeordneten Raumordnungsplan ein. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

3.2.3.2 Planungsinstrumente des Bundes (formell)

Ein bereits erwähntes Instrument sind die Bundesraumordnungspläne. Vom Bund wurde beispielsweise ein Raumordnungsplan für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone (AWZ) in der Nord- und Ostsee verabschiedet. AWZ umfasst die Fläche jenseits des Küstenmeers (12 Seemeilen-Zone) bis zu maximal 200 Seemeilen. Die Länder sind mit der Aufstellung der Raumordnungspläne für das Küstenmeer beauftragt. Dabei geht es hauptsächlich um die Festlegung von freizuhaltenden Arealen für die Schifffahrt, Fischerei, Rohstoffgewinnung, Windenergie, wissenschaftliche Meeresforschung, Umweltschutz oder Leitungen bzw. Seekabel.

Seit 2017 besitzt der Bund die Rechtsgrundlage, für den Hochwasserschutz auch einen länderübergreifenden Raumordnungsplan auszuführen. Dieser Plan trat am 1. September 2021 erstmals in Kraft. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

3.2.3.3 Planungsinstrumente der Bundesländer (formell)

Das Zielabweichungsverfahren als Instrument wird angewendet, um zu beantworten ob von einem im Raumordnungsplan festgelegten Ziel in Einzelfällen Abstand genommen werden kann, ohne die Grundzüge der Raumordnung zu verletzen. Dieses Verfahren wird nur dann genutzt, wenn neue Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Aufstellung des Raumordnungsplanes noch nicht berücksichtigt wurden. Darauf folgt eine Ermessensentscheidung, die den Ausgang des Verfahrens bestimmt und nur positiv endet, wenn die betroffenen öffentlichen Stellen und die Gemeinde zustimmen. (Niedersachsen.Klar., 2018)

Als Sicherungsinstrument soll die sogenannte Untersagung fungieren. Sie ermöglicht die Durchsetzung der Raumordnungsplanung gegenüber kommunalen bzw. fachlichen Planungen. Eine solche Planung oder Maßnahme kann nur dann untersagt werden, wenn nach § 4 ROG an Raumordnungsziele gebunden ist. Auf raumrelevante Planungen von öffentlichen Stellen trifft das immer zu, allerdings sind private Vorhaben,

die eine behördliche Zulassungsentscheidung durchlaufen, nur manchmal an Raumordnungsziele gebunden. (Niedersachsen.Klar., 2018)

Zu den Instrumenten gehört neben den Raumordnungsplänen, auch das Raumordnungsverfahren bei großen Infrastrukturprojekten als Vorprüfung und in weiterer Folge die raumplanerische Zusammenarbeit. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023)

Im sogenannten Raumordnungsverfahren prüft die Raumordnungsbehörde eines Bundeslands die Umweltauswirkungen eines Projekts bzw. einer Maßnahme, sowie mögliche Alternativen, unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei wird ebenfalls die Berücksichtigung der Raumordnungspläne und deren Raumordnungsziele beleuchtet. Die Ergebnisse jener Prüfung werden anschließend in einem Projektgenehmigungsverfahren von einer Genehmigungsbehörde in den Entscheidungsprozess eingebunden.

Das Verfahren wird so früh wie möglich durchgeführt, da durch die dabei stattfindende Bürgerbeteiligung und Transparenz die Akzeptanz für das Projekt in der Bevölkerung gestärkt wird. Die Raumordnungsbehörde fungiert hierbei als neutrale Partei gegenüber der Bevölkerung. Bereits vor der Projektfeinplanung kann der Projektträger erkennen, welche Teile des Projektes auf Widerstand bzw. Probleme rechtlicher und fachlicher Natur stoßen könnten. Dadurch können Umplanungen (bei Bedarf) zeit- und kostensparend erfolgen. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

Die Relevanz der raumplanerischen Zusammenarbeit als eigenes Instrument zeigt sich in der Erstellung bzw. Nutzung anderer Planungsinstrumente. Entwicklungskonzepte werden von privaten Akteurinnen und Akteuren wie Unternehmen bzw. Verbänden, kommunalen und regionalen Behörden in Kooperation zusammengestellt. Diese raumplanerische Synergie findet in vielen Bereichen Anwendung. Ein Beispiel dafür ist eine gemeindeübergreifende Abfallentsorgung, ein regionales Nahverkehrsnetz, eine verbrauchernahe Grundversorgung (auch in der Peripherie) oder ein länderübergreifendes Hochwasserschutzkonzept. Die Zusammenarbeit wird von Raumordnungsbehörden gestartet und betreut. Es besteht auch die Möglichkeit zur finanziellen oder wissenschaftlichen Förderung dieser Kooperationen. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b)

In der 1967 gegründeten Raumordnungsentwicklungsministerkonferenz (RMK) findet ebenfalls eine Synergie statt, nämlich zwischen Bund und Ländern. Die Mitglieder dieser Konferenz sind all jene Ministerinnen und Minister, die für die Raumordnung zuständig

sind. Alle zwei Jahre wechselt der Vorsitz zwischen Bund und Ländern ab. Das Referat für Raumordnung im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist die Geschäftsstelle. Dasselbe Ministerium wirkt auch in den Fachausschüssen, die die RMK inhaltlich vorbereiten, mit. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023b) Die RMK findet ein Mal jährlich statt und wird vom Fachausschuss für Raumentwicklung (REA) und dem Fachausschuss für Recht und Verfahren (ARV) gemeinsam mit dem Hauptausschuss vorbereitet. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2023)

Ein weiteres wichtiges Instrument ist der Raumordnungsplan-Monitor (ROPLAMO), der als bundesweites Planinformationssystem textliche und grafische Festlegungen für die Raumordnung im Bund und den Ländern erfasst. Das Informationssystem basiert seit 2006 auf Geoinformationssystemen (GIS) und einer Datenbank des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Durch dieses Instrument wird eine flächendeckende Information über alle existierenden Pläne bzw. Plangrundlagen für alle Planungsebenen sowie Politik, Behörden, etc. ermöglicht. Dies erleichtert beispielweise die Bundesverkehrswegeplanung, die Raumordnungsplanung in ausschließlichen Wirtschaftszonen oder auch die Bedarfs- und Bundesfachplanung zum Ausbau des Stromnetzes. (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020-2024)

Ordnungsrechtliche Vorschriften über die Bebauung von Grundstücken enthalten die Bauordnungen der Länder. Grundsätzlich bedürfen Errichtung, Änderung und Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde, ebenso die Nutzungsänderung von Gebäuden oder Räumen. Vorhaben kleineren Ausmaßes oder mit geringeren Gefährdungsmöglichkeiten sind entweder nur anzeigepflichtig oder genehmigungs- und anzeigefrei. Die Bauordnungen regeln ferner die Verantwortlichkeit der Beteiligten (Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in, Bauleiter/in) und das Genehmigungsverfahren, den Bauantrag und die Bauvorlagen sowie deren Behandlung durch die Bauaufsichtsbehörde, ferner die Bauanzeige und Baubeginn sowie die Bauabnahme als Voraussetzung für die Ingebrauchnahme genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen. (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

3.2.3.4 Planungsinstrumente der Gemeinden (formell)

Neben den städtebaulichen Vorgaben und Bindungen des Bebauungsplanes ist bei konkreten Bauvorhaben eine Vielzahl von öffentlich-rechtlichen Rechtsvorschriften zu beachten. Die betrifft vor allem die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, die auch umweltbezogene Anforderungen an bauliche Anlagen umfassen. Um dem öffentlichen

Interesse der Einhaltung dieser Anforderungen zu entsprechen, muss in der Regel eine Baugenehmigung eingeholt werden. Die UVP-Pflicht bei Vorhaben regelt das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). (Umweltbundesamt Deutschland, 2020)

Das bereits in *Kapitel 3.2.2.3* erwähnte Baugesetzbuch geht auf das Thema Innenentwicklung ein, indem mehrere Paragraphen sich damit auseinandersetzen. Beispielsweise § 13a der besagt:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ (§ 13a, Abs. 1 BauGB, S. 25)

Ein anderer Paragraph behandelt städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung. Abs. 1 lautet wie folgt. *„Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.“* (§ 176a, Abs. 1 BauGB, S. 94)

„Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder brachliegenden Grundstücken dienen.“ (§ 176a, Abs. 2 BauGB, S. 94)

Und weiters:

„Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“ (§ 176a, Abs. 3 BauGB, S. 94)

Der Paragraph endet bereits beim dritten Absatz, enthält also nur wenig Aussagen und legt kaum Vorgaben für die Innenentwicklung fest.

Wenn man genau liest, entdeckt man aber durchwegs kleine Anmerkungen zur Innenentwicklung in den anderen Paragraphen. So wie in § 1 Abs. 5, dieser besagt:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...) sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1, Abs. 5 BauGB, S. 11)

Etwas konkreter wird daraufhin § 1a: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“* (§ 1a, Abs. 2 BauGB, S. 13)

Zusammenfassend sind das allerdings im Wesentlichen alle Aussagen zur Innenentwicklung und es ist eindeutig, dass hier kaum konkrete Vorgaben getroffen werden, die die Innenentwicklung steuern würden.

Der bereits mehrfach erwähnte Flächennutzungsplan (FNP) ist ein weiteres wichtiges Planungsinstrument auf kommunaler Ebene. Er enthält das gesamte Bodennutzungskonzept einer Gemeinde und fungiert als hierarchieübergreifendes Planungselement zwischen der überörtlichen und der örtlichen Raumordnung. In ihm enthalten sind Darstellungen der verfolgten städtebaulichen Entwicklung eines Gemeindegebiets für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren. Der FNP soll das Bodennutzungskonzept für die Grundstücke grob darlegen, das heißt, er ist nicht so detailliert wie der Bebauungsplan, sondern spiegelt nur die Grundzüge der Planung wider. Daher können an ihm zeichnerische Änderungen vorgenommen werden, um die Aussagen zu verdeutlichen, ohne die Kernessenz zu verändern. Im Vordergrund steht dennoch immer seine Unschärfe, die für die weitere Planung im Bebauungsplan vieles offen lässt. Die Art der Darstellung kann variieren und so ist auch nicht festgelegt, aus wie vielen Blättern der Flächennutzungsplan zu bestehen hat. Bei der Wahl der Darstellung gilt aber immer die Berücksichtigung der Planzeichenverordnung. (Mitschang, 2018, S. 687ff)

Der Bebauungsplan gilt ebenfalls als verbindliches Instrument der Kommunalplanung und wird basierend auf dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zu dessen Inhalten gehören Rechtsgrundlagen bzw. -festlegungen für dem Flächennutzungsplan folgende Planungen. Im Gegensatz zum FNP ist der Bebauungsplan parzellenscharf. (Mitschang, 2018, S. 688ff) Er kann beispielsweise Bauweise, Ausmaß und Art der baulichen Nutzung, die Stellung baulicher Anlagen und vieles mehr vorgeben. Es können auch vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt werden, wenn der Plan auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufbaut. Dies erfordert aber immer die Abstimmung des Vorhabentragenden mit der Gemeinde. (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kein Datum)

Die Aufstellung von Bebauungsplänen geht mit einem recht langwierigen Verfahren einher, da dieses Instrument in Deutschland aber am deutlichsten zur Förderung der Innenentwicklung eingesetzt werden kann, wurde im Baugesetzbuch eine Sonderregelung eingeführt. Demnach können Bebauungspläne der Innentwicklung mit einem beschleunigten Verfahren genehmigt werden, sofern sie den Vorgaben im BauGB entsprechen. (§ 13a BauGB)

3.2.3.5 Informelle Planungsinstrumente

Zu den informellen Planungsinstrumenten gehören Informationsgrundlagen. Darunter zu verstehen sind Ansätze zum Monitoring, Berichte, Prognosen oder auch Szenarien der Raubeobachtung, sowie Ansätze der Evaluierung. Es ist in seiner Funktion als Planungsinstrument nicht so präsent, aber spielt dennoch eine wichtige Rolle und zählt bereits seit Jahren zum festen Bestandteil der informellen Instrumente. (Danielzyk & Sondermann, Informelle Planung, 2018, S. 965)

Ein deutlich plakativeres informelles Planungsinstrument sind Leitbilder und Konzepte. Sie werden genutzt, um die Entwicklung einer Region zu lenken, dabei gibt es sehr unterschiedliche Ansätze. Sie können eher sektoral orientiert sein wie beispielsweise bei einem Mobilitätskonzept oder Grünplan, oder sie treten in Form von regionalen Entwicklungskonzepten oder Stadtentwicklungskonzepten auf und sind somit integrativer Natur. Nicht nur das Endprodukt ist hier von Bedeutung, sondern auch der Erstellungsprozess dieser Konzepte und Leitbilder hat einen großen Mehrwert. Dies liegt vor allem an den vielen Akteurinnen und Akteuren, die meist in jenen Prozess integriert und miteinander vernetzt werden. Die Partizipation spielt auch eine wichtige Rolle bei der Legitimation eines solchen Verfahrens. (Danielzyk & Sondermann, Informelle Planung, 2018, S. 966)

Das nächste Instrument wird wie gerade erwähnt bei der Erstellung und Konzepten genutzt. Kommunikative und kooperative Ansätze sind ein wichtiges Mittel, um den unterschiedlichsten Akteurinnen und Akteuren Partizipationsmöglichkeiten zu bieten und diese umsetzen zu können. Wie dieses Instrument in der Praxis aussieht, variiert stets, von Runden Tischen bis zu Zukunftswerkstätten und Planungszellen tritt es in verschiedensten Formen auf. So zählt beispielsweise auch die Einrichtung von Beiräten und Arbeitsgruppen dazu. (Danielzyk & Sondermann, Informelle Planung, 2018, S. 966)

Ein weiteres Instrument, das mit der Zeit immer mehr an Bedeutung gewinnt, sind die sogenannten Formate. Sie dienen der Integration einer breiten Spanne an zivilgesellschaftlichen, privatwirtschaftlichen und öffentlichen Akteurinnen und Akteuren und nutzen eine querschnittsorientierte integrative Herangehensweise, indem sie oft als Großereignisse bzw. Events im Sinne der Stadt- und Regionalentwicklung, auftreten. Die internationalen Bauausstellungen sind das bekannteste Beispiel für dieses Instrument. In Nordrhein-Westfalen gibt es eine weiterentwickelte Form mit dem Namen die REGIONALEN. Mittlerweile lassen sich auch Modellvorhaben und Projekte mit innovativen Ansätzen, die als Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, dazu zählen. Beispiele dafür sind die Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) und die Projekte des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWost), wie auch Methodiken der Ressortforschung auf Bundes- und Landesebene (z.B.: „Kommunen innovativ“ oder „Reallabore Baden-Württemberg“). (Danielzyk & Sondermann, Informelle Planung, 2018, S. 966)

3.2.3.6 Planungsinstrumente des Bundes (informell)

Auf Bundesebene gehören Leitbilder zu den wichtigsten informellen Instrumenten. In § 14 Abs. 2 ROG wird die Verwendung von informellen Instrumenten als Ergänzung der formellen Instrumente ausdrücklich verlangt. (§ 14, Abs. 2 ROG, S. 13) Bereits 2006 formulierte die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ und veröffentlichte darin folgende drei Leitbilder der Bundesraumordnung: Das Leitbild Demografischer Wandel, das Leitbild Infrastruktur und das Leitbild Kulturlandschaft. 2016 wurden jene Leitbilder überarbeitet und ein viertes Leitbild hinzugefügt, das Leitbild Klimawandel. (Danielzyk & Sondermann, Informelle Planung, 2018, S. 967)

3.2.3.7 Planungsinstrumente der Bundesländer (informell)

Das relevanteste informelle Planungsinstrument auf regionaler Ebene stellt das Regionale Entwicklungskonzept (REK) dar. Sie sind definiert als „(...) *rechtlich nicht verbindliche Konzepte zur abgestimmten kooperativen Entwicklung einer Region, die für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum Aussagen mit teilräumlich und sachlich differenzierter Intensität zu wesentlichen Aspekten der Regionalentwicklung treffen*“ (Danielzyk & Knieling, 2011, S. 477) In einem umfangreichen Verfahren, indem relevante Akteurinnen und Akteure mitwirken, wird das REK basierend auf einer Bestandsanalyse

erstellt. Es beinhaltet eine integrative Entwicklungsstrategie für die betroffene Region, woraus konkrete (Leit-)Projekte und Maßnahmen resultieren. REKs stellen eine besondere Grundlage für die Strukturpolitik und die Fördermittelvergabe. Heutzutage gibt es bereits eine sehr große Menge an REKs, die dadurch unübersichtlich geworden sind und die Abstimmung wird immer schwieriger. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 967f)

Die bereits erwähnten Formate zählen ebenfalls zu den Regionalentwicklungsinstrumenten auf informeller Ebene. Konkret handelt es sich hier um die „Formate der Innovation“, wie die bereits genannten internationalen Bauausstellungen. Als besonders bekanntes Beispiel sei hier die internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park genannt, welche zwischen 1989 und 1999 für das nördliche Ruhrgebiet als strukturpolitisches Programm durchgeführt wurde. Für die damalige Zeit war dies eine neue informell und kooperativ orientierte Planungskultur. Bis heute werden ähnliche IBAs abgehalten, wie beispielsweise in Sachsen-Anhalt oder Thüringen. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 968)

Die zuvor bereits erwähnten REGIONALEN resultierten ebenfalls aus der IBA Emscher und gehören ebenfalls der Regionalplanung an. Es handelt sich dabei um regionale Entwicklungsstrategien, die ihren Fokus auf Wettbewerb, Kooperation und Innovationsfähigkeit legen.

„Wichtige Merkmale von REGIONALEN sind:

- *Freiwilligkeit der Kooperation und der territorialen Abgrenzung*
- *Konsequente Realisierung des Wettbewerbsprinzips*
- *Klare zeitliche Befristung und Orientierung auf ein Präsentationsjahr*
- *Einrichtung einer eigenen organisatorischen Einheit (REGIONALE-Agentur)“* (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 968)

Zu den informellen Planungsinstrumenten zählen des weiteren Metropolregionen sowie Städtenetze und -verbände. Letztere haben sich nur vereinzelt durchgesetzt, die elf von der MRKO definierten Metropolregionen stellen aber eine konstante Rolle für die Kooperation und räumliche Entwicklung dar. Als Folge ihrer nützlichen Funktion haben sich in den deutschen Grenzräumen grenzüberschreitende Metropolregionen und in Kernstädten mittlerer Größe Regiopol-Regionen gebildet. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 969)

3.2.3.8 Planungsinstrumente der Gemeinden (informell)

Die in Deutschland sogenannte Stadt- bzw. Quartiersentwicklung weist ebenfalls eine Vielzahl informeller Planungsinstrumente auf. Diese sind noch wesentlich unterschiedliche als jene auf den anderen Planungsebene und haben keine vordefinierten Verfahren, auch die Bezeichnungen variieren. Dennoch werden einige der Instrumente auffallend häufig genutzt, wie in der folgenden Aufzählung ersichtlich. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 969)

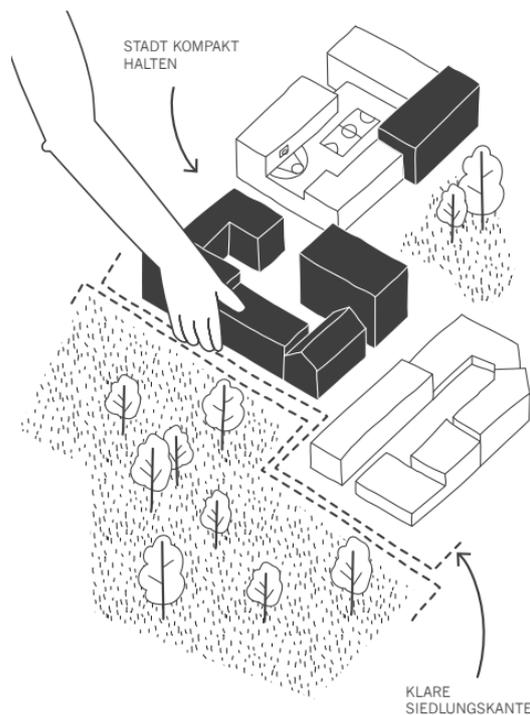
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- Integrierte Entwicklungskonzepte in der Quartiersentwicklung
- Leitbilder des Städtebaus und der Stadtentwicklung
- Sektorale Entwicklungs- und Handlungskonzepte (z.B. für Wohnen, Stadtgrün, Klima und Umwelt, Einzelhandel, etc.)
- Städtebaulichen Rahmen- und Masterpläne

Die kommunale Raumordnung verwendet in der Praxis außerdem die Programme der Städtebauförderung, wie beispielsweise das Bundes-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Im Besonderen Städtebaurecht ist verankert, dass auch die Maßnahmen explizit informell sein müssen. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 970)

In den integrierten Entwicklungskonzepten wird eine Vielzahl an Handlungsfeldern vereint. Darunter fallen oft Mobilität, Integration, Stadtteilkultur, Umwelt, Ökonomie, etc. Auch die Stadtbegrünung ist ein häufiges Thema und so gibt es viele Konzepte, Leitbilder, Strategien und Förderprogrammen dazu. (Danielzyk & Sondermann, 2018, S. 970)

Manche informellen kommunalen Planungsinstrumente werden für die gezielte Innenentwicklung herangezogen, wie beispielsweise Stadtentwicklungskonzepte. Bereits im STEK Stuttgarts von 2004 – 2006 wurde die Innenentwicklung vielfach thematisiert. In einem Evaluierungsbericht aus dem Jahr 2022 wurden die daraus resultierenden Entwicklungen diskutiert. Dabei wurde mehrfach erwähnt, dass viele Maßnahmen erst spät ergriffen wurden, wie beispielsweise das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). (Amt für Stadtplanung und Wohnen, 2022, S. 18) Während das Stuttgarter Modell die Baulandentwicklung antreibt, legt das Innentwicklungsmodell den Fokus auf den Innenstadtbereich. Das 3-Säulen-Modell legt den Schwerpunkt auf den geförderten Wohnbau, die Kostenbeteiligung und die Stadtqualitäten. Das komplexe Modell soll den

Bodennutzungsdruck lenken und auf Innenentwicklungsbereiche konzentrieren.
(Landeshauptstadt Stuttgart, kein Datum)



Ein weiteres Beispiel für die Integration der deutschen Innenentwicklungsziele ist der Masterplan Darmstadt 2030+. Dieser legt Schwerpunkte auf das Schaffen klarer Siedlungskanten sowie das Flächensparen durch dichteres Wohnen. Eine „doppelte Innenentwicklung“ soll dafür sorgen nicht nur den Wohnraum nach innen zu verdichten, sondern auch den Grün- und Freiraum innen weiterzuentwickeln. (Wissenschaftsstadt Darmstadt Stadtplanungsamt, 2020, S. 32ff)

Abb. 22: Innenentwicklungsziele Darmstadt
(Wissenschaftsstadt Darmstadt Stadtplanungsamt, 2020)

Alles in allem gilt die Innenentwicklung schon seit vielen Jahren als Ziel im deutschen Planungssystem und einige Instrumente haben dieses früh textlich integriert. Die konkrete Umsetzung ist aber in den meisten Plandokumenten als außenstehende Leserin beziehungsweise außenstehender Leser schwer greifbar und lässt oft darauf schließen, dass erst in den letzten Jahren die Entwicklung konkreter Strategien vorgenommen wurde.

4. Räumliche Lösungen anhand konkreter Beispiele

In den folgenden Kapiteln wird mithilfe der Analyse von Gesetzestexten aufgezeigt, wie die Raumplanung in den zu untersuchenden Ländern/Kantonen strukturiert ist. Darauf aufbauend soll veranschaulicht werden, welche Schlüsse sich aus diesen für die Stellung und Praxis der Innenentwicklung ergeben. Den größten Abschnitt des Kapitels 4 bilden jedoch Analysen der Fallbeispiele zu räumlichen Lösungen, welche dezidiert im Vorfeld der jeweiligen Fallbeispiele erläutert werden.

1.1 Thurgau

4.1.1 Überblick

Der Kanton Thurgau liegt, mit einer Fläche von 991 km² im Größenvergleich mit den anderen Kantonen ungefähr im Mittelfeld. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum a) Ohne die beiden Gewässer Bodensee und Untersee beläuft sich die Gesamtfläche auf 864 km². Er wird in fünf Bezirke unterteilt, genannt Frauenfeld, Arbon, Weinfelden, Münchwilen und Kreuzlingen, mit insgesamt 80 politischen Gemeinden. Im Norden des Kantons bilden der Rhein und der Bodensee die Außengrenze. Daher grenzt Thurgau hier in weiterer Folge an das deutsche Bundesland Baden-Württemberg. (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

Gute 50 % der Kantonsfläche werden landwirtschaftlich genutzt und im Wesentlichen für den Acker- und Futterbau verwendet. Ungefähr ein Fünftel der Fläche ist bewaldet bzw. mit Büschen bedeckt und ein Siebtel fällt in die Kategorie unproduktive Flächen, wobei der Bodensee hier den größten Teil ausmacht. Laut dem Bundesamt für Statistik entfallen 13 % des Kantons auf Siedlungsflächen. Dazu werden sowohl Verkehrsflächen als auch Erholungs- und Grünanlagen gezählt. Diese Definition weist allerdings von jener des kantonalen Richtplans ab. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum b)

100 % = 994 km² (inkl. Bodensee/Untersee)

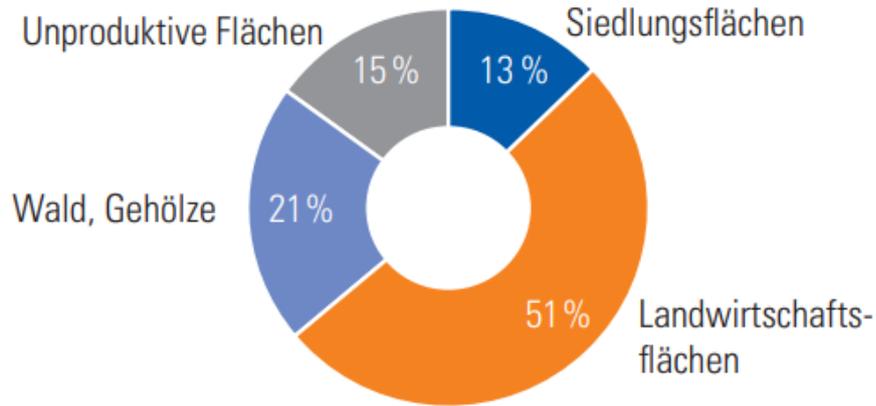


Abb. 23: Kantonsfläche nach Nutzungsarten (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

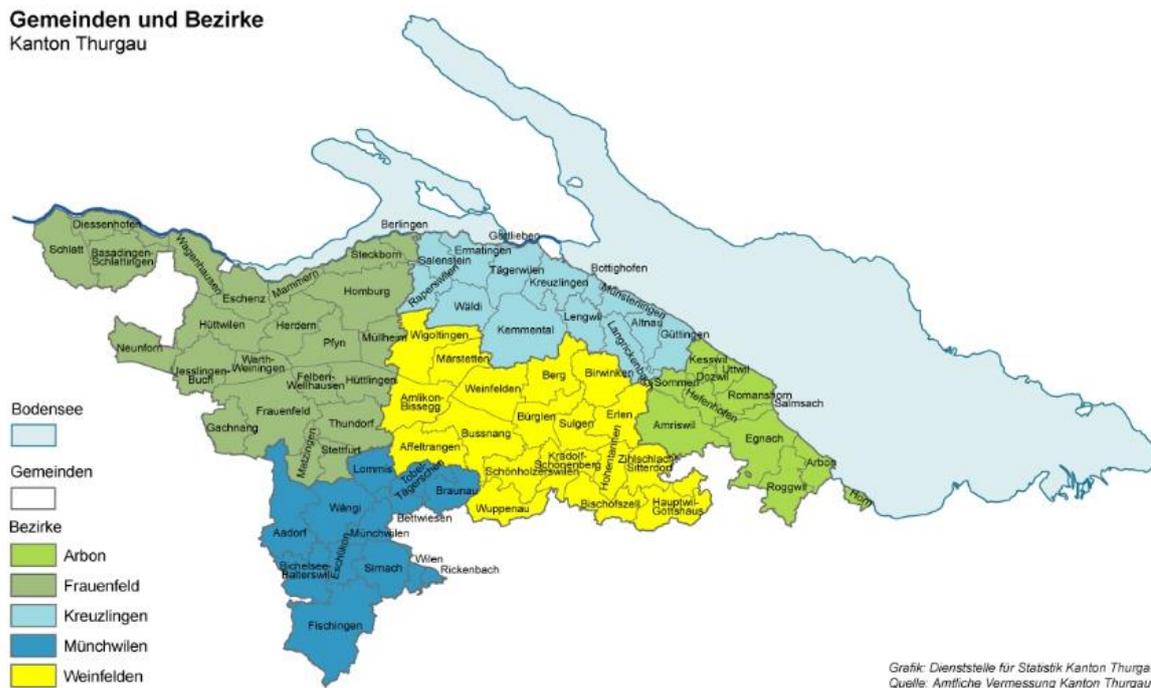


Abb. 24: Regionen Thurgau (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum c)

Ständige Wohnbevölkerung, in Personen

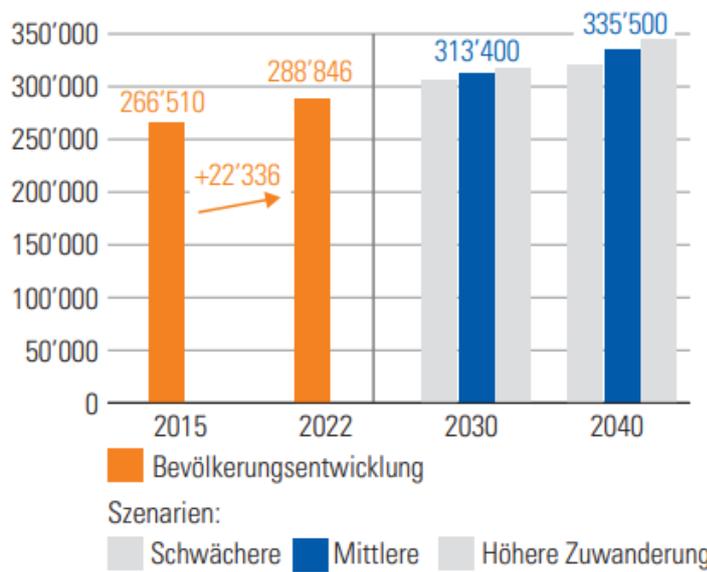


Abb. 25: Bevölkerungswachstum Thurgau (Statistik Austria, 2023a)

2022 lag die Bevölkerungszahl bei rund 288 000. Abbildung 25 zeigt den steten Bevölkerungsanstieg, der voraussichtlich auch bis 2040 konstant bleiben wird. Bei einem Szenario mittlerer Zuwanderung wird davon ausgegangen, dass der Altersdurchschnitt der Bevölkerung weiter steigen wird und somit die Zahl der Seniorinnen und Senioren zunimmt. (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

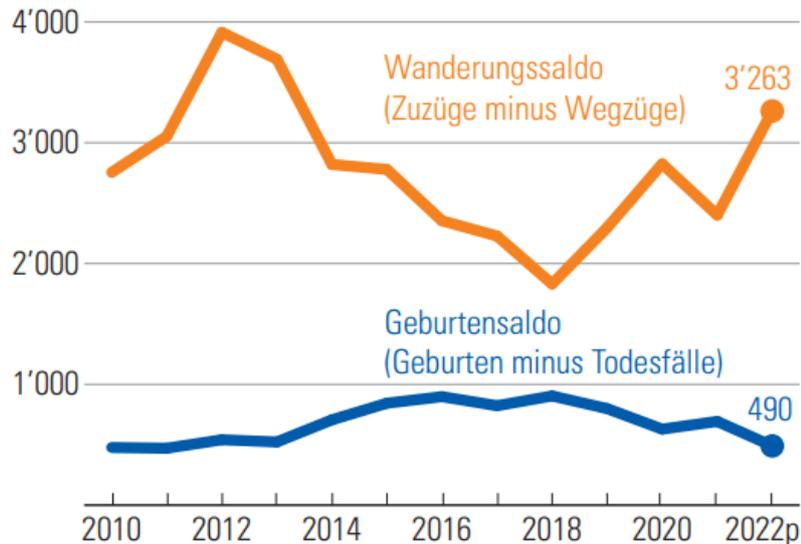


Abb. 26: Wanderungs- und Geburtensaldo in Personen (Statistik Austria, 2023a)

Der konstante Bevölkerungszuwachs hängt zum einen mit den Zuzügen zusammen. Dieser ist im Thurgau nämlich höher als der Schweizer Durchschnitt. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum d) Betrachtet man in Abbildung 26 die Entwicklung

des Wanderungssaldos, fällt auf, dass es um das Jahr 2012 einen deutlichen Anstieg gab, während in der Periode danach bis in das Jahr 2018 ein deutlicher Abfall zu verzeichnen war. Seitdem steigt der Zuwachs erneut, da heutzutage die Zuzüge aus dem Ausland rasch zunehmen. (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

Gleichzeitig kommen etwas weniger Menschen aus den anderen Kantonen. Die Abwanderung aus dem Thurgau 2022 war etwa gleich wie bereits im Jahr davor. In Abbildung 26 wird sogar deutlich, dass die Abwanderung schon seit 2018 jedes Jahr fast dasselbe Ausmaß erreicht. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum d)

Ein weiterer Faktor, der Einfluss auf die Bevölkerungszahl hat, ist der Geburtensaldo. Dieser trägt im Thurgau eigentlich kaum zum Bevölkerungswachstum bei, da 2022 der Geburtenüberschuss weiter gesunken ist. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum d) In Abbildung 27 ist erkennbar, dass der Geburtensaldo seit 2010 kaum Höhepunkte, noch wesentliche Einbrüche zu verzeichnen hatte. Die Entwicklung war meist relativ gleichbleibend, wobei seit 2020 ein leichter Abfall des Saldos sichtbar ist. (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

Wanderungsbewegungen

Zu- und Wegzüge aus dem In- und Ausland, Kanton Thurgau

	2018	2019	2020	2021	2022
Wanderungssaldo	1'831	2'297	2'825	2'401	3'217
Zuzüge	11'059	11'414	11'841	11'560	12'393
Wegzüge	9'228	9'117	9'016	9'159	9'176

Abb. 27: Wanderungsbewegungen im Thurgau (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum d)

Gebäude mit Wohnnutzung, 2021	66'339
Wohnungsbestand, 2021	140'495
Ø Wohnfläche, in m ²	115
Neu erstellte Wohnungen, 2011–2020	20'394
davon im Jahr 2020	1'635
Einfamilienhäuser	262
Bauinvestitionen, 2020 (Mio. CHF)	1'661.4
Wohnbau, in %	56.7
Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, in %	17.9
übrige Bauinvestitionen, in %	25.4

Der Wohnbau im Thurgau prosperiert stetig, wie in Abbildung 28 erkenntlich, gleichzeitig gibt es aber im Kanton mehr Leerwohnungen als im Schweizer Durchschnitt (siehe Abbildung 29). 2021 waren etwa 13 Prozent des gesamten Wohnraumes im Kanton auf Einfamilienhäuser zurückzuführen.

Abb. 28: Wohnbau im Thurgau (Statistik Austria, 2023a) (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

Bei den Leerwohnungen handelt es sich zu 80% um Mietwohnungen. Selten auf dem Wohnungsmarkt sind Einfamilienhäuser, Neubauten bzw. generell Verkaufsobjekte. Der Bezirk Kreuzlingen weist am wenigsten Wohnungsleerstände auf. Die Zahl der Leerstände variiert von Gemeinde zu Gemeinde stark. (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum e)

Die Hauptauftraggeber beim Bau neuen Wohnraumes sind eindeutig Bau- und Immobiliengesellschaften, während andere in der Bilanz weit zurückfallen.

Leerwohnungsziffer (jeweils am 1. Juni), in %

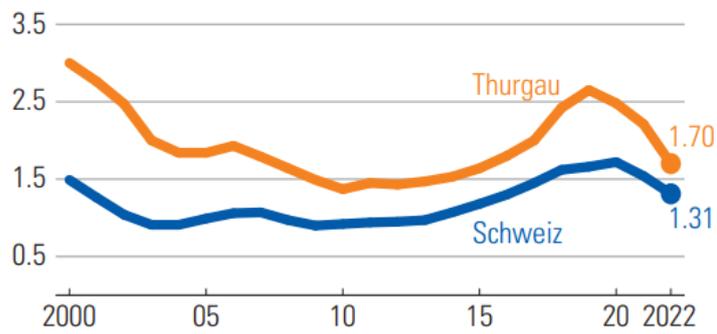


Abb. 29: Auftraggeber Verteilung (Statistik Austria, 2023a)

Neu erstellte Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber, in %

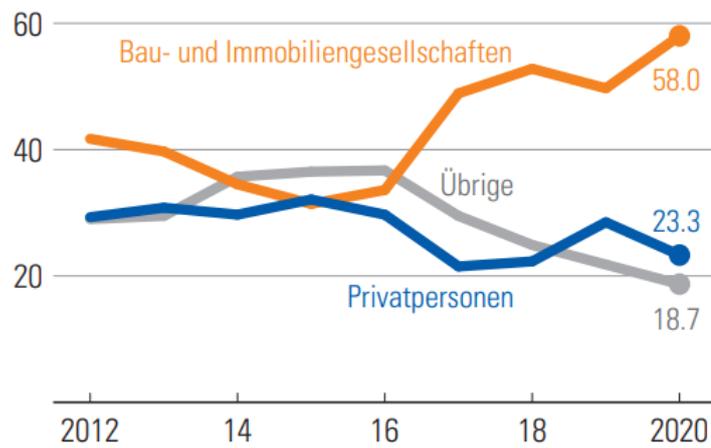


Abb. 30: Leerwohnungen im Thurgau (Staatskanzlei Thurgau, 2023)

4.1.2 Raumplanung im Thurgau

Wie bereits erwähnt (siehe Kapitel 3.1.2), ist nach dem Schweizer Raumplanungsgesetz jeder Kanton dazu verpflichtet, einen Richtplan zu erstellen.

In der Kantonsplanung ist die Innenentwicklung als einer der wesentlichen Schwerpunkte definiert. Argumentiert wird dies vor allem mit den identitätsstiftenden Qualitäten der Landschaft. Obwohl die Innenentwicklung als Ziel nicht mehr hinterfragt wird, ist deren Umsetzung immer wieder mit Schwierigkeiten verbunden. Zur Unterstützung jener Prozesse wurden Arbeitshilfen und Plattformen zum Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden und Städten des Kantons ins Leben gerufen. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2018)

Der Leitfaden „Kommunaler Richtplan mit Fokus Innenentwicklung“ soll den Planenden der Gemeinden helfen, die Innenentwicklung mit dem kantonalen Richtplan in Verbindung zu setzen und dafür relevante Ziele und Maßnahmen darin zu verankern. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2018)

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 kam es auch zu einer Teilrevision des kantonalen Richtplans. 2017 gab es erneut eine Teilrevision. Die aktuelle Version des Richtplans (Stand: Mai 2022) bezieht die Innenentwicklung wie folgt ein:

„Das Siedlungswachstum wird verstärkt auf den Urbanen Raum und die Agglomerationen ausgerichtet, und eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert.“

Das erste Mal wird die Innenentwicklung in den Plangrundsätzen erwähnt. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2022, S. 1 Ziffer 0.2)

Im gesamten Richtplan kommt die Innenentwicklung immer wieder zur Sprache. Am meisten thematisiert wird sie in *Kapitel 1.3*, welches sich gänzlich mit der Siedlungsentwicklung nach innen befasst. Die Gemeinden werden dazu aufgefordert, die zur Verfügung gestellten Arbeitshilfen, wie den „Leitfaden Kommunaler Richtplan“ oder die „Arbeitshilfe Innenentwicklung“ zu nutzen, und er beschreibt ihre Aufgabe, die Siedlungsentwicklung voranzutreiben, genauer. Dabei wird mehrfach von einer Erhöhung der Siedlungsqualität gesprochen. Im Richtplan findet sich dazu auch eine Liste mit Faktoren, die dafür meist relevant sein müssten. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2022, S. 1 Ziffer 1.3)

„Wesentliche Faktoren, die bei der Beurteilung der Siedlungsqualität eine Rolle spielen können, sind beispielsweise:

- *Nutzungsmischung, Zonendimensionierung und -verteilung (Wohnen/ Arbeiten)*
- *Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.)*
- *Erschliessung (motorisierter Individualverkehr [MIV], öffentlicher Verkehr [ÖV], Langsamverkehr [LV])*
- *Bebauung (volumetrische Einordnung in die Umgebung, architektonische Gestaltung)*
- *Grün- und Freiräume (Dimensionierung, Materialisierung, Bepflanzung, identitätsstiftende Elemente, z.B. Bäume, Brunnen, Skulpturen)*
- *Licht- und andere Immissionen*
- *Soziale Aspekte*
- *Sicherheitsaspekte“*

(Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2022, S. 3 Ziffer 1.3)

Im weiteren Verlauf geht der Richtplan auf den Umgang mit Bauzonen ein und ergänzt damit die in der Revision 2014 RPG beschriebenen Vorgaben zu eben jenem Thema. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2022, S. 9 Ziffer 1.6) Die Arbeitshilfe Innenentwicklung setzt an einem anderen Punkt an, indem sie sich nicht nur auf die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente bezieht, sondern vor allem auf informelle Instrumente und Verfahren und deren Relevanz anerkennt. Weiters führt die Publikation Gemeinden und Städte durch die verschiedenen Prozesse der Innenentwicklung und leistet Hilfestellung. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2017) Auch die Siedlungsdichten werden in einer eigenen Broschüre thematisiert. Dadurch soll Vorurteilen gegenüber Maßnahmen der Innenentwicklung vorgebeugt und ein Gespür für die räumliche Dichte vermittelt werden. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, 2015)

Auf der Kantonswebsite stehen außerdem Erfahrungsberichte verschiedener Gemeinden aus unterschiedlichen Jahren für die Öffentlichkeit zu Verfügung. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, kein Datum a) Ein weiteres Instrument der Innenentwicklung ist raum+. Von der Professur der Raumentwicklung der ETH Zürich entwickelt und aktuell schon in verschiedenen Kantonen genutzt, ist raum+ eine Methode zur Erhebung von Bauzonenreserven. Nach Art. 31 und 45 RPV wurde mit raum+ Thurgau eine kantonal einheitliche räumliche Übersicht auf quantitativer und qualitativer Ebene über die Bauzonenreserven erstellt. Sie dient als Grundlage für Entwicklungsstrategien und Maßnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven und soll bei der Eingrenzung und Kontrolle des Siedlungswachstums helfen. Eine internetbasierte Plattform ermöglicht die Erhebung der Bauzonenreserven durch ihren relevanten Informationsgehalt und durch die stetige Aktualisierung der Gemeinden. Die Ersterhebung war im Jahr 2014 und

erschuf eine einheitliche Datengrundlage über den ganzen Kanton. 2018 und 2022 wurde diese aktualisiert. Die Dokumentation aller Änderungen und der ursprünglichen Versionen schafft eine Zeitreihe über die Bauzonenreserven und ermöglicht deren Nachvollziehbarkeit. (Amt für Raumentwicklung Thurgau, kein Datum b)

Ähnlich wie in anderen Ländern gibt es auch in der Schweiz Regionalplanungsgemeinschaften. Allerdings werden sie hier Regionalplanungsgruppen genannt. Thurgau besitzt folgende (Amt für Raumentwicklung Thurgau, kein Datum c)

- Planungsgruppe Diessenhofen
- Planungsgruppe Frauenfeld
- Planungsgruppe Kreuzlingen
- Planungsgruppe Mittlthurgau
- Planungsgruppe Oberthurgau
- Planungsgruppe Untersee und Rhein
- Planungsgruppe Wil

Die Regionalplanungsgruppen sind weitestgehend mit den Bezirken deckungsgleich, nur der Bezirk Frauenfeld wurde in die drei Regionalplanungsgruppen Frauenfeld, Diessenhofen und Untersee unterteilt. (Stadtgemeinde Diessenhofen, kein Datum)

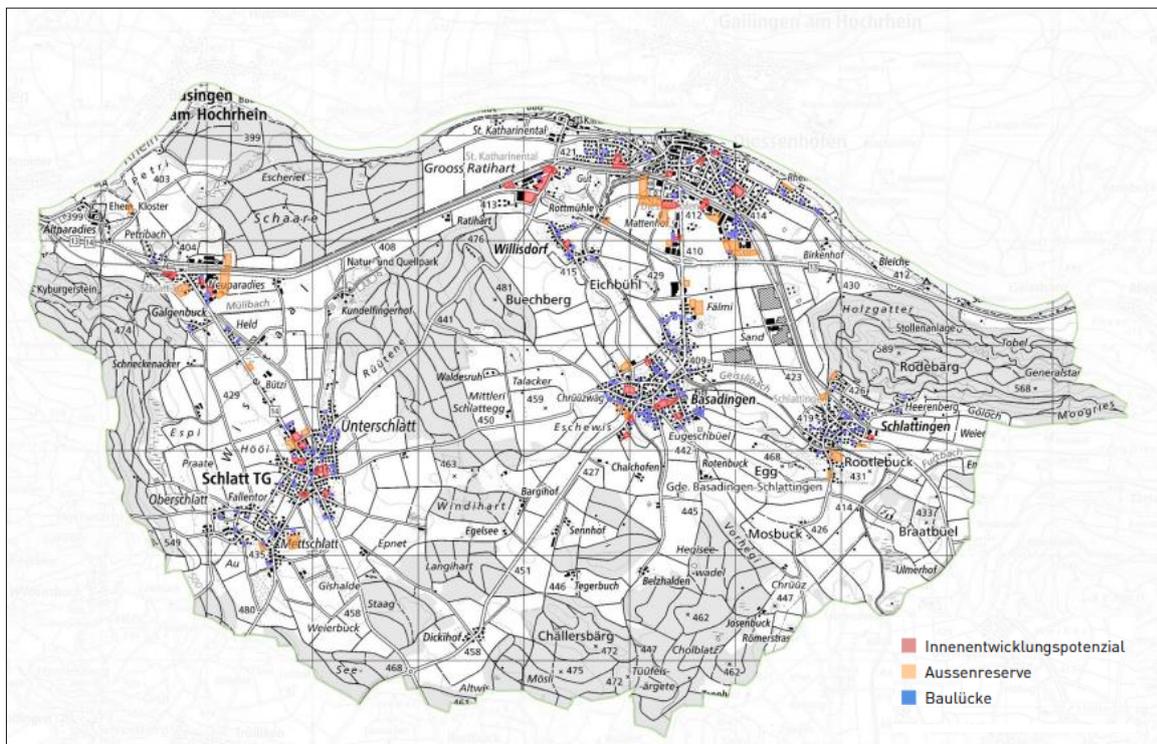


Abb. 31: Diessenhofen Innenentwicklungspotenziale (raum+, 2023)

Die Planungsgruppe Diessenhofen hat mit raum+ einen Bericht erstellt, in dem Innenentwicklungspotenziale erfasst wurden (siehe Abbildung 31). Am meisten fallen hier die Baulücken auf, die in den Ortszentren recht flächendeckend auftreten.

In dem Bericht werden die Potenziale durch Erhebungen belegt und mithilfe von Diagrammen dargestellt. (raum+, 2023)

Die Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen setzt sich aus 14 Gemeinden zusammen und hat sich zum Ziel gesetzt regional bedeutsame Projekte umzusetzen. Eines dieser Projekte ist das regionale Siedlungskonzept, das besagt:

„Als Planungsinstrument werden neue Raumtypen definiert, denen entsprechenden Entwicklungsfaktoren zugeordnet werden. Zudem wird die Zentrumsstruktur für den Kanton definiert. Jeder Gemeinde bzw. jeder Stadt werden die jeweilige Funktion und ein entsprechender Raumtyp zugeordnet. So wird künftig die Entwicklung einer Region bzw. einer Gemeinde deutlicher und direkter durch übergeordnete Planungsinstrumente vorgegeben.“ (regioXLingen, kein Datum)

Hier wird zwar nicht explizit die Innenentwicklung angesprochen, aber da so übergeordnete Planungsinstrumente mehr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinden haben, wird folglich die Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt. (regioXLingen, kein Datum)

Insgesamt ist es schwierig, die allgemeinen Ziele der Regionalplanungsgruppen zu erläutern, da nur wenig auf den entsprechenden Websites erläutert wird. Da die Innenentwicklung jedoch gesetzlich verankert ist, wird mit Sicherheit jede Gruppe diese Vorgabe respektieren, wobei die Transparenz nicht immer gegeben ist.

Wie bereits in *Kapitel 3.1.2* erwähnt, ist der Nutzungsplan ebenfalls ein sehr wichtiges Instrument zur Umsetzung von Innenentwicklung. Da jede Gemeinde dies aber anders handhabt ist es kaum möglich einen gesamtheitlichen Überblick über deren Vorgehen zu liefern. Ein näherer Einblick dazu folgt in *Kapitel 4.2* anhand konkreter Beispiele.

Grundsätzlich ist der Kanton Thurgau, verglichen mit anderen Kantonen, definitiv ein Vorreiter bezüglich Innenentwicklung, da das Thema nicht nur sehr deutlich im Richtplan integriert, sondern auch zusätzlich viel Hilfestellung für die Gemeinden angeboten wird, um dem Ziel der Innenentwicklung näher zu kommen. Dies wird auch auf der Kantonswebsite sehr deutlich, weil der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach innen stets erwähnt wird.

4.2 Beispiele räumlicher Lösungen im Thurgau

Folgendes Kapitel soll einen gesamtheitlichen Überblick über die gegebenen räumlichen Lösungen zu Fragestellungen der räumlichen Entwicklung - insbesondere jene der Innenentwicklung - der zu untersuchenden Gemeinden im Kanton Thurgau geben. Dementsprechend wird versucht, neben einem generellen Überblick über die jeweilige Gemeinde, folgende Fragestellungen zu den diversen Aspekten zu beantworten:

- Die **Ausgangslage** sowie der Grund zur Erstellung der räumlichen Lösung bezüglich des Themas der Innenentwicklung
- Die jeweiligen gegebenen **Ziele** und Schwerpunkte
- Der grundlegende **Erstellungsprozess** sowie die involvierten Akteurinnen und Akteure
- Die **Vision** zur Erreichung der gegebenen Zielsetzungen
- Das **Konzept** zur Umsetzung jener Zielsetzungen
- Etwaige dokumentierte **Ergebnisse** der räumlichen Lösungen

4.2.1 Gemeinde Sirnach (übernommen von Jan Buchacher)

4.2.1.1 Überblick Sirnach

Die Gemeinde Sirnach stellt sowohl eine politische Gemeinde als auch eine Ortschaft in der Schweiz dar. Sie befindet sich im südlich gelegenen Bezirk Münchwilen des Kantons Thurgau und besteht aus den Katastralgemeinden Sirnach, Egg/Horben, Busswil, Littenheid sowie Wiezikon. Geografisch betrachtet erstreckt sich das Gemeindegebiet über das Murgtal, den Rooset, den Sirnachberg, Chranzenberg als auch den Hummelberg. (Gemeinde Sirnach, kein Datum)

Insbesondere die räumliche Nähe zu den Nachbargemeinden sowie dem Kanton St. Gallen stellen hier eine Besonderheit dar. So verläuft der Übergang zur westlich gelegenen Nachbargemeinde Eschlikon beinahe fließend, während im Norden die Autobahn A1 eine markante Grenze zur Gemeinde Münchwilen bildet, wie in Abbildung 32 dargestellt. Westlich gelegen ist die Grenze zur Gemeinde Wil als auch, ebenfalls durch die A1 getrennt, jene zur Stadt Wilen erkennbar. Im Süden sowie im Norden grenzt das Gemeindegebiet Sirnachs an den Kanton St. Gallen.

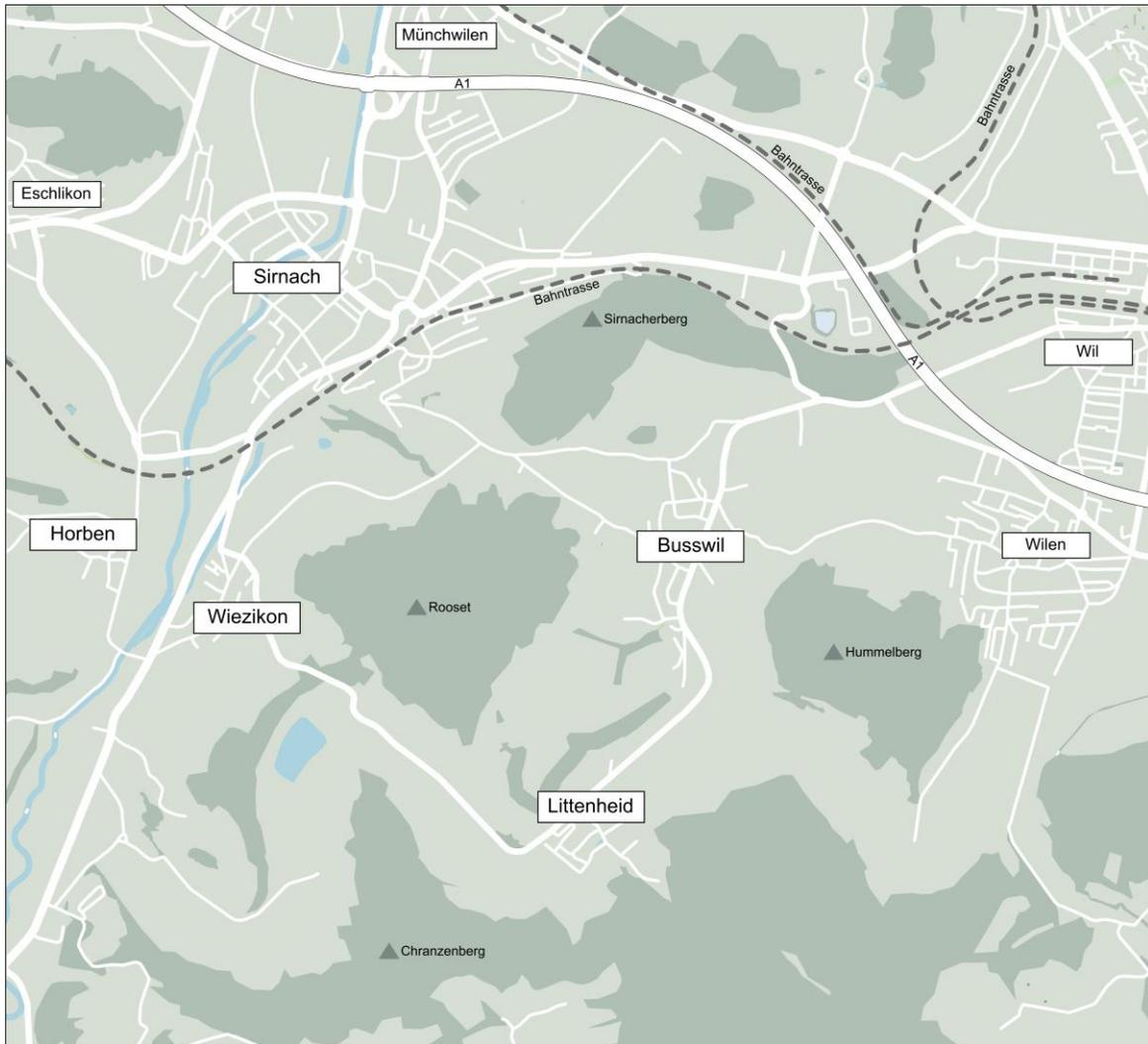


Abb. 32: Übersicht Gemeinde Sirmach (eigene Darstellung, 2023)

Die Bevölkerung von Sirmach betrug im Jahr 2022 7994 Einwohner*innen und verzeichnete im Vorjahresvergleich mit einem Zuwachs von rund 0,3 % eine leicht positive Wachstumsbilanz, wie in Abbildung 33 ersichtlich. (Thurgauer Themenatlas, 2023)

Es besteht zwar ein stetiger Zuwachs hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Sirmach, diese geschieht jedoch eher inkonstant. So verzeichnet im Vergleich der Kanton in den Jahren 2012 bis 2022 ein konstanteres Wachstum, wenngleich ohne tatsächliche Spitzen, wie es beispielsweise in den Jahren 2015 beziehungsweise 2020 in Sirmach der Fall war.

Die positive Bevölkerungsentwicklung geschieht zum einen aufgrund des stetig positiven Geburtensaldos in der Gemeinde als auch aufgrund des positiven Wanderungssaldos. Im Vergleich zum Kanton Thurgau verzeichnete Sirmach in den Jahren 2012 bis 2022 durchschnittlich ein Geburtensaldo von 3,3 pro 1000 Einwohner*innen.

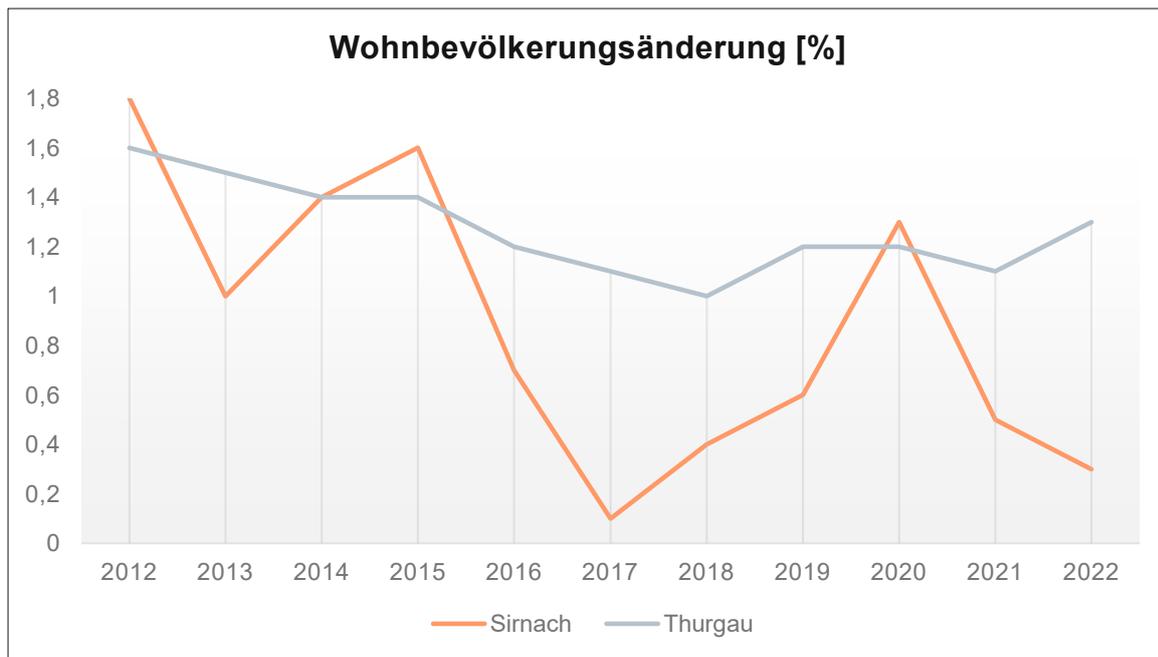


Abb. 33: Änderung Wohnbevölkerung Sirnach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023)

Im Thurgau beläuft sich dieser Wert auf 2,8. Bezogen auf den Wanderungssaldo in diesem Zeitraum weist die Gemeinde Sirnach einen Wert von 7,3 zugezogenen Personen pro 1000 Einwohner*innen auf, während Thurgau ein Saldo von 11,1 zu verzeichnen hat. (Thurgauer Themenatlas, 2023) Also lässt sich festhalten, dass sowohl in der Gemeinde Sirnach als auch im Kanton Thurgau seit 2012 ein stetiges Bevölkerungswachstum zu erkennen ist, wobei in beiden Fällen vor allem der Wanderungssaldo hierbei die tragende Rolle spielt. Im Thurgau jedoch deutlich mehr, als es in Sirnach der Fall ist.

Bezüglich der gegebenen Gebäudetypologien innerhalb der Gemeinde kann gesagt werden, dass vor allem das Einfamilienhaus die vorherrschende Wohnform darstellt. Im Jahr 2021 existierten 1717 Gebäude mit Wohnnutzung in Sirnach. Die Wohnform des Einfamilienhauses stellte davon rund 63 % beziehungsweise 1083 Gebäude. Unterbrochen wird diese weitgehende Dominanz von 363 Mehrfamilienhäusern, was einem Prozentsatz von rund 21 % entspricht sowie 271 (16 %) übrigen, nicht klassifizierten Wohnformen. (Thurgauer Themenatlas, 2023)

Vor allem in den jeweiligen Katastralgemeinden der Gemeinde als auch in den Ausläufen und peripheren Gebieten der Ortschaft Sirnach ist ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern zu erkennen. Vereinzelt sind Ansammlungen beziehungsweise Gruppierungen mehrerer Mehrfamilienhäuser sichtbar, welche sich unter anderem im

Nahbereich zu den, in der Ortschaft Sirnach gelegenen, Betriebsgebieten befinden.



Abb. 34: Übersicht Ortschaft Sirnach (eigene Darstellung, 2023)

Die Entstehung des Siedlungsbildes beziehungsweise der Siedlungsstruktur wurde maßgeblich durch die gegebenen landschaftsräumlichen sowie topografischen Elemente beeinflusst. So ist zu erkennen, dass beispielsweise der historische Ortskern der Ortschaft Sirnach aufgrund möglicher Naturgefahren eine deutliche Distanz zum Lauf der Mur aufweist, welche aus südwestlicher nach nordöstlicher Richtung durch Sirnach fließt. Durch die Verortung des Sirnacherbergs sowie des Roosets wird, neben der generellen Siedlungsentwicklung, ebenfalls der Verlauf der Bahnstrecke beeinflusst. Diese verläuft zusammenhängend ohne markante Gefälle auf einer Höhenstufe, wodurch ebenso die Situierung des Bahnhofs in Sirnach einhergeht. (Stauer & Hasler, 2017, S. 12)

Die Gemeinde Sirnach besitzt eine Gesamtfläche von rund 12,39 km², wovon laut der aktuellen Datenerhebung im Jahr 2017 in der Schweiz eine Fläche von 2,88 km² als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Verglichen mit dem Stand der letzten Erhebung aus

dem Jahr 2009 ist jene Fläche um 4,7% gestiegen, wobei dieser Wert deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt des Kantons Thurgau liegt, welcher im selben Zeitraum um 7,3% angestiegen ist. (Thurgauer Themenatlas, 2023)

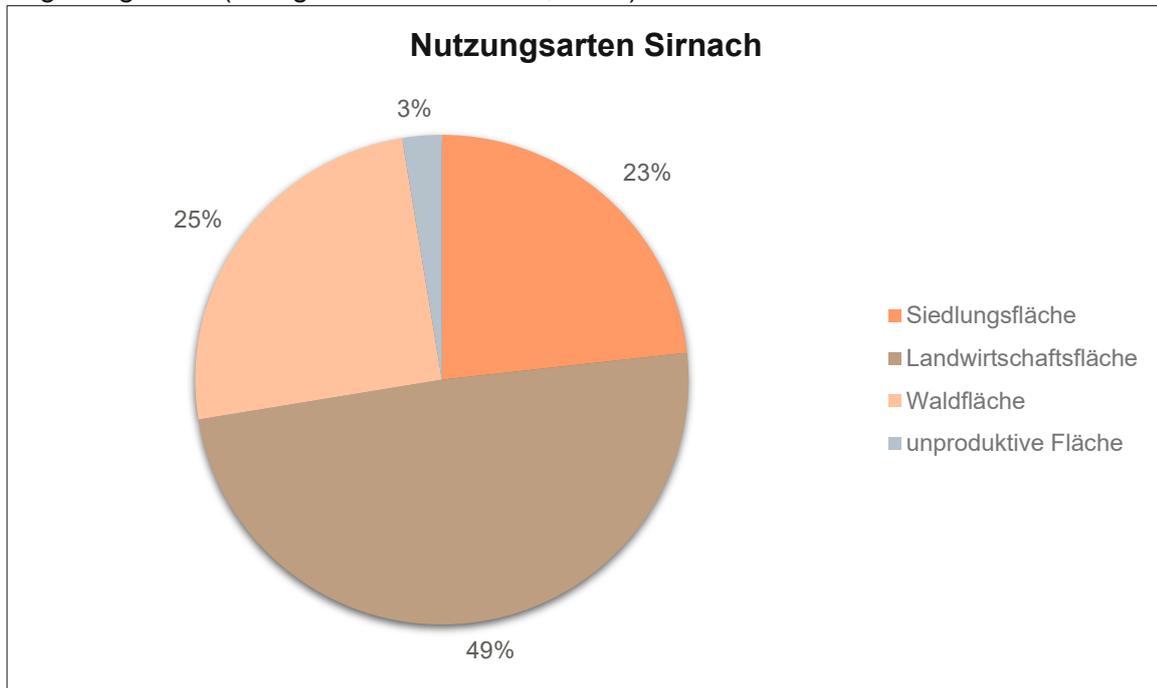


Abb. 35: Nutzungsarten Sirmach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023)

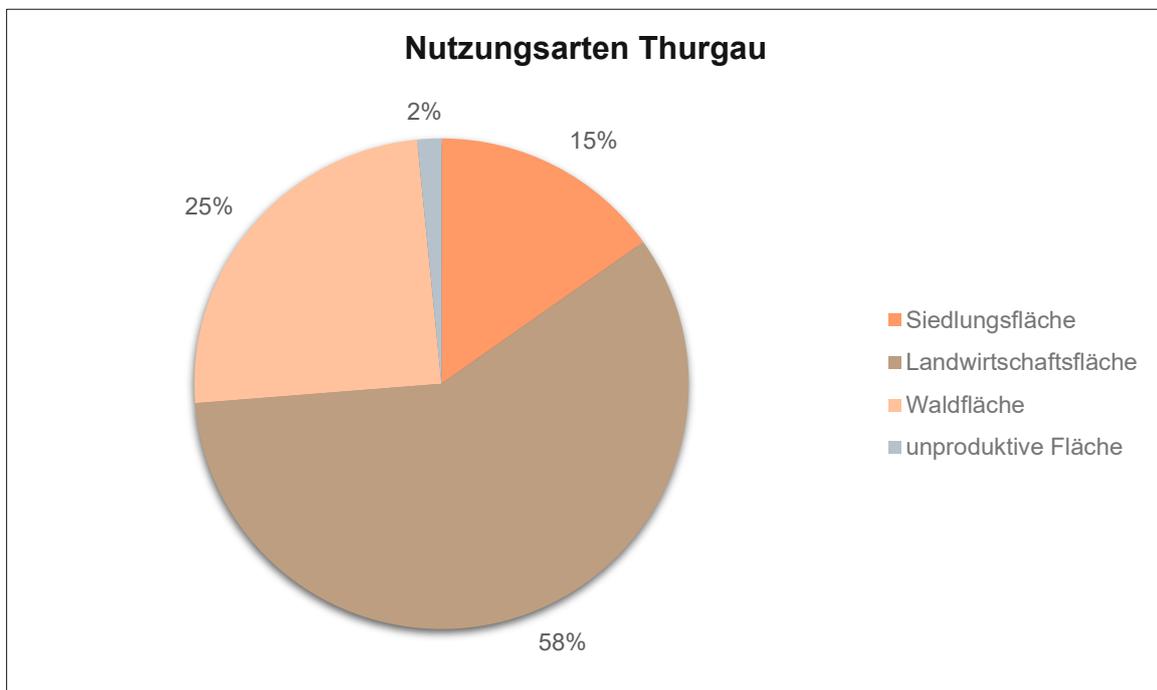


Abb. 36: Nutzungsarten Thurgau (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023)

Werden die relativen Gesamtnutzungsarten der verfügbaren Fläche in Sirmach und im Thurgau betrachtet, so ist deutlich zu erkennen, dass sich die diversen Anteile relativ

ähnlich zueinander verhalten. Zum einen sind die Anteile der Kategorien Waldfläche sowie unproduktive Fläche, welche von Menschen nur bedingt genutzt werden können, jedoch landschaftlich und ökologisch einen großen Wert besitzen, wie beispielsweise Gletscher oder Gewässer, fast ident. (Beyeler, Douard, Jeannett, Willi-Tobler, & Weibel, 2018, S. 5f) Zum anderen ist lediglich eine Verschiebung der prozentualen Anteile der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Siedlungsfläche zu erkennen, wie in den Abbildungen 35 und 36 ersichtlich. In der Gemeinde Sirnach wird also relativ gesehen um 8 % mehr Fläche für Siedlungszwecke genutzt, als es im Thurgau der Fall ist. Gleichzeitig besitzt Sirnach mit 650 Einwohner*innen pro km² im Vergleich mit dem Kanton, welcher 340 Einwohner*innen pro km² aufweist, eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte. (Thurgauer Themenatlas, 2023)

Wird nun betrachtet, wie die Siedlungsflächen der Gemeinde Sirnach im Vergleich zum Kanton Thurgau genutzt werden, so werden relativ gesehen große Ähnlichkeiten ersichtlich. Wie in den Abbildungen 37 und 38 erkennbar, unterscheiden sich Erholungs- und Grünanlagen sowie Verkehrsflächen nur marginal, während in Sirnach der Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen leicht unter dem Durchschnitt von Thurgau liegt. Die generellen Flächen für Gebäude liegen in Sirnach jedoch bei rund 54 %, während durchschnittlich im Kanton Thurgau 50 % der gesamten Siedlungsfläche für allgemeine Siedlungsbauten genutzt werden.

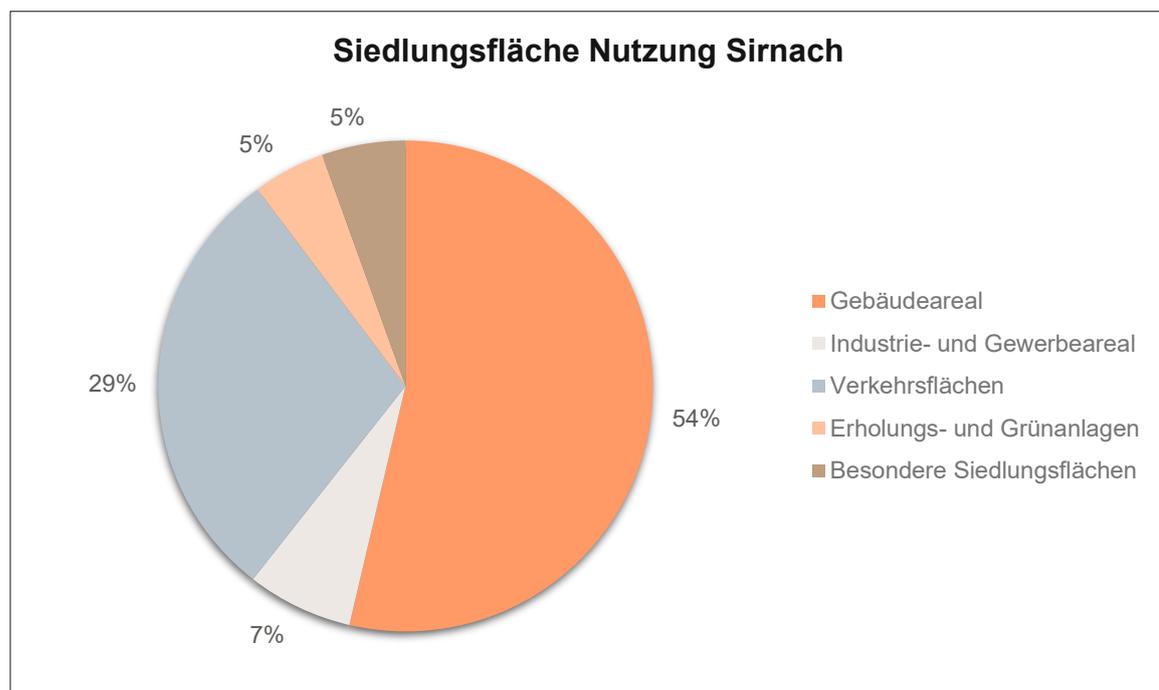


Abb. 37: Nutzung Siedlungsfläche Sirnach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023)

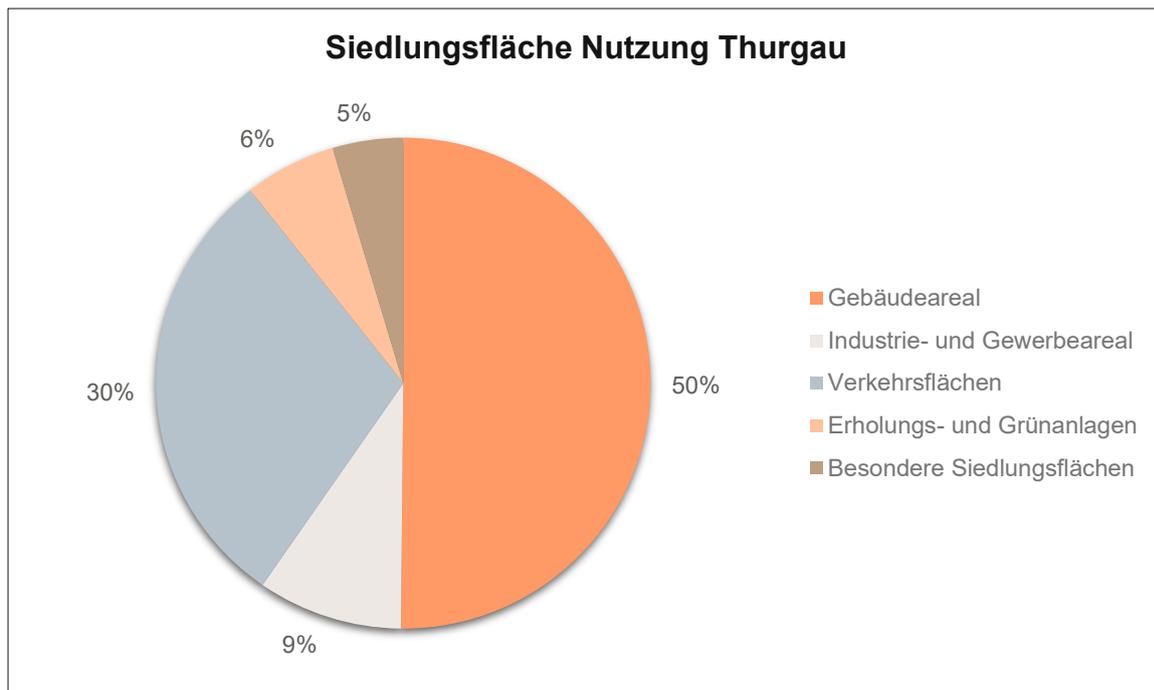


Abb. 38: Nutzung Siedlungsfläche Thurgau (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023)

4.2.1.2 Masterplan Gemeinde Sirnach

Ausgangslage

Der ursprüngliche Ausgangspunkt zur Erstellung des Masterplans der Gemeinde Sirnach war das Vorhaben Modellgemeinden des Kantons Thurgau. In diesem sollten Modellplanungen erarbeitet werden, welche in späterer Folge als Vorlage als auch als Referenz für zukunftsgerichtete Verfahren dienen. Die Gemeinde Sirnach bildete hierbei die erste konkrete Fallstudie beziehungsweise „Modellgemeinde“. (Stauer & Hasler, 2017, S. 5)

Anlass der Idee zu der Modellgemeinde war eine Debatte zu den Thematiken der Denkmalpflege sowie des Denkmalschutzes, in welcher Gebäude nicht als einzeln zu betrachtende Objekte behandelt werden sollten, sondern vielmehr als Ensemble, um so eine übergeordnete Betrachtung dieser Thematik zu ermöglichen. Darauf aufbauend wurde beschlossen, eine Gesamtschau der Gemeinde zu erstellen, wodurch die Entscheidungsfindung betreffend planerischer Zielsetzungen erleichtert werden sollte. (Stauer & Hasler, 2017, S. 6)

Diese Gesamtschau wurde in weiterer Folge als Masterplan der Gemeinde Sirnach erstellt, wobei sowohl die Gemeinde als auch der Kanton Thurgau als Auftraggeber

fungierten. Ziel der Erstellung eines solchen Plans war es, der Gemeinde ein weiteres Planungsinstrument zur Verfügung zu stellen, welches eine strategische Vorgehensweise bezüglich der Siedlungsentwicklung ermöglicht und eine Ergänzung zu den bekannten Instrumenten der Raumplanung in der Schweiz - Richtplan und Zonenplan - darstellt, insbesondere hinsichtlich der raumplanerischen Vorgaben des Bundesamtes für Raumentwicklung betreffend der Innenentwicklung. Der Masterplan soll als unverbindliches Leitbild zwischen jenen Instrumenten fungieren und in der Gesamtschau die diversen planerischen Ebenen, wie Siedlung, Landschaft, Verkehr oder Entwicklungspotentiale zusammenführen. (Stauer & Hasler, 2017, S. 6f)

Die Innenentwicklung in Sirnach soll jedoch differenziert betrachtet werden, um bestehende Qualitäten, wie gewachsene Ortsbilder oder bestimmte Siedlungscharakteristika zu schützen und so eine Balance zwischen Verdichtung und historischen örtlichen Identitäten zu schaffen. (Stauer & Hasler, 2017, S. 6) Es werden dementsprechend sowohl die quantitative als auch die qualitative Entwicklung nach innen forciert, welche in *Kapitel 2.5.4* bereits erwähnt wurden.

Der Masterplan sollte zum einen die Grundlage für die Vorstellungen des zukünftigen Siedlungsbildes darstellen, zum anderen eine Analyse bestehender Gegebenheiten schaffen. (Stauer & Hasler, 2017, S. 6)

Zielsetzungen und Schwerpunkte

Grundsätzlich lassen sich die Bestandteile des Masterplans respektive dessen Zielsetzungen und Vorgaben wie folgt zusammenfassen:

- Die planerischen Vorgaben des Bundes sowie des Kantons Thurgau sollen berücksichtigt sowie ebenfalls konkretisiert werden - insbesondere deren eher abstrakt formulierten Zielsetzungen bezüglich der Innenentwicklung.
- Es soll ein generelles Argumentarium für eine proaktive Siedlungsentwicklung gebildet werden, wobei ebenfalls historisch gewachsene Strukturen und deren Identitäten Berücksichtigung finden. Ein Wechselspiel aus qualitativer und quantitativer Innenentwicklung soll also entstehen.
- Die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sollen zusammen nachhaltig und zukunftsfähig geplant und gedacht werden.
- Die geplanten Entwicklungen werden aufgezeigt und räumlich detailliert dargestellt.

- Eine Grundlage für den strategischen Landerwerb soll geschaffen werden. (Staufer & Hasler, 2017, S. 7)

Des Weiteren werden in der Nutzungsplanung der Gemeinde Sirnach Leitsätze formuliert, welche der Masterplan zugunsten der Entwicklung von ortsbaulichen Qualitäten übernimmt:

- Die Etablierung einer aktiven Bodenpolitik
- Die Erhaltung der Charakteristika in den einzelnen Dorfstrukturen
- Wohnnutzungen sollen nur an Orten mit hoher Wohnqualität entstehen
- Die Struktur der Dörfer definiert deren mögliche Entwicklungen (Staufer & Hasler, 2017, S. 16)

Erstellungsprozess

Wie bereits erwähnt, bildete das Vorhaben Modellgemeinden des Kantons Thurgau die Basis für die spätere Erstellung des Masterplans Sirnach. Ziel war es, die Raumplanung generell in den Gemeinden gesamtheitlicher und koordinierter zu gestalten. Ausgangspunkt für die Idee des Vorhabens der Modellgemeinden im Thurgau war jedoch die Initiative des ehemaligen Gemeindepräsidenten Sirnachs im Jahr 2015, welcher zugleich seine Gemeinde als Pilotprojekt und somit als Vorreiter in dieser Hinsicht angeboten hat. Im Zuge dessen wurde eine Pilotstudie von der Gemeinde Sirnach sowie dem Kanton Thurgau, welcher sich umfassend an den Kosten beteiligte, in Auftrag gegeben und in weiterer Folge vom Architekturbüro Staufer & Hasler bearbeitet. (siehe Anhang 1)

Im Zuge der Erstellung des Masterplans der Gemeinde Sirnach wurden, laut dem Gespräch mit dem amtierenden Gemeindepräsident Beat Schwarz, diverse spezifische Personen mit entsprechenden Ortskenntnissen kontaktiert, um lokale Gegebenheiten herauszuheben sowie sicherzustellen, dass die Analyse der Gemeinde Sirnach korrekt dargestellt wird. Somit wurden lediglich selektierte Bevölkerungsmitglieder in die konkrete Erstellung des Masterplans integriert, wobei diese Mitwirkung weniger als tatsächliche Anteilhabe, sondern eher als ein Wechselspiel aus Frage und Antwort zu verstehen ist. (siehe Anhang 1)

Außerdem wurde mit Februar 2020 eine weitere Gruppe von Personen gewählt, welche forthin als Resonanzgruppe betitelt wurde. Diese bestand aus diversen Stakeholderinnen und Stakeholdern, Vertreterinnen und Vertretern von politischen Parteien sowie weiteren Personen, welche in diversen Formen Einfluss in der Gemeinde

innehatten, beziehungsweise facheinschlägige Berufe ausübten und in der Gemeinde ansässig waren. So waren unter anderem ein lokaler Architekt als auch eine Person aus der Immobilienbranche Teil der Resonanzgruppe. Ziel dieser Gruppierung war es vor allem, während des Prozesses Anregungen, Bedenken oder Beschwerden einzubringen. Inwiefern dies der Fall war, ist schwierig zu beantworten, da nur vereinzelte Dokumentationen der Mitwirkung seitens der Resonanzgruppe vorhanden sind. Nach der Gründung im Februar 2020 wurde jedoch im November 2021 eine dokumentierte Informationsveranstaltung mit Beteiligung der Resonanzgruppe abgehalten. In dieser wurden grundlegende Informationen betreffend der allgemeinen Methodik von Bauverfahren als auch den Aspekten und Bestandteilen des Masterplans erläutert. Des Weiteren wurde unter anderem in Folge von Diskussionen festgehalten, welche Faktoren im weiteren Prozess essenziell für die Umsetzung sowie die Akzeptanz des Masterplans sind. So sollte zum einen die Bevölkerung ehestmöglich informiert und eingebunden werden, zum anderen die von den Maßnahmen betroffenen Personengruppen, wie beispielsweise Grundeigentümer*innen im Zuge der Umsetzung der Zone+ (Anmerkung: wird in weiterer Folge des *Kapitels 4.2.1.2* erläutert), einbezogen werden. (Gemeinde Sirmach, persönliche Kommunikation, 2021)

Abgeleitet aus dem Protokoll dieser Veranstaltung kann festgehalten werden, dass das Ziel der Informationsveranstaltung für die Resonanzgruppe primär darin gelegen hat, einen gemeinsamen Konsens zwischen den Planenden, den Gemeindevertreterinnen und -vertretern sowie den übrigen Mitgliedern dieser Gruppierung herzustellen. Es sollten diverse Aspekte geklärt werden, wie in weiterer Folge die Masterplanung und deren Maßnahmen gehandhabt werden sollen als auch welche Vorteile sich aus der Planung ergeben können respektive sollen. Wichtig zu erwähnen ist außerdem, dass die Gründung der Resonanzgruppe rund 3 Jahre nach der tatsächlichen Fertigstellung des Masterplans stattgefunden hat. Dementsprechend scheint es unwahrscheinlich, dass die Resonanzgruppe Einfluss auf die Planung an sich nehmen konnte, sondern sie vielmehr zum gemeinsamen Finden eines Konsenses gegründet wurde, um sämtliche, für die Realisierung notwendigen und einflussreichen Akteurinnen und Akteure, einzubinden.

„In der Gemeinde Sirmach war es bis zu einem gewissen Grad so gehandhabt worden, dass von oben herab geplant wurde und dann gesagt wurde, das ist jetzt der Masterplan, habt ihr noch irgendwelche Fragen? Das kommt dann in der Regel nicht so gut an.“ (siehe Anhang 1)

Neben der Einbindung der Personen aus der Resonanzgruppe wurde ebenfalls die Bevölkerung bis zu einem gewissen Grad miteinbezogen. So wurde der Masterplan im

September 2018 der Bevölkerung bekanntgegeben und weiters im Jahr 2019 die Mitwirkung eingeleitet. (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2019) In der Folge wurden, laut derzeitigem Gemeindepräsidenten Beat Schwarz, im August 2019 sowie im Oktober 2021 Informationsveranstaltungen durchgeführt. (siehe Anhang 1)

Inwiefern diese Veranstaltungen dafür geeignet waren, Anregungen der Bevölkerung bezüglich des Masterplans in die tatsächliche Planung zu übernehmen, ist nicht klar zu beantworten, wobei der zeitliche Unterschied zwischen der Ansetzung jener Partizipationsveranstaltungen und der Erstellung beziehungsweise Fertigstellung des Masterplans im Jahr 2017 deutlich ist.

„Aufgrund der Rückmeldung der anwesenden Bevölkerung sind vielleicht auch Anpassungen eingeflossen, kann ich aber nicht bestätigen. Ich würde mal meinen: nein, weil der Masterplan ist ja bereits früher erstellt worden.“ (siehe Anhang 1)

Vision und Umsetzung

Der Masterplan der Gemeinde Sirnach orientiert sich prinzipiell an einer grundlegenden methodischen Vorgehensweise. Somit bildet die Analyse, in welcher die wesentlichen Aspekte der Gemeinde behandelt werden, die Grundlage für das weiterführende Verfahren. Darauf aufbauend können die vorhandenen Charakteristika aufgegriffen werden, um in weiterer Folge Potentiale auszuweisen, mithilfe derer die Gegebenheiten sowie die Identität der Gemeinde weiterentwickelt und gestärkt werden soll.

Der sogenannte Szenenplan innerhalb des Masterplans stellt hierbei einen essenziellen Bestandteil als auch ein neues planerisches Instrument als Ergänzung des bestehenden Regelwerks dar. In ihm wird versucht, einen Entwurf des Gesamtbildes der Gemeinde zu vermitteln, indem einzelne Ortsbilder, wie beispielsweise der historische Ortskern, und deren potenzielle Entwicklungen als spezifische Fallbeispiele betrachtet werden. Hier wird der Fokus jedoch nicht lediglich auf die quantitativen Aspekte der Innenentwicklung respektive der Nachverdichtung gelegt, sondern vielmehr auf die Darstellung von gemeindespezifischen Charakteristiken. Somit sind es vor allem qualitative Aspekte, welche primär behandelt werden und, neben der Verdichtung und Nutzung, insbesondere Faktoren, wie Atmosphäre sowie die Interaktionen zwischen Siedlung, Verkehr und Freiraum eine große Rolle einnehmen. (Staufer & Hasler, 2017, S. 7, 22)

In Folge des Szenenplans werden diverse Gebietsstrukturen definiert, wie in Abbildung 39 ersichtlich, welche in einem nächsten Schritt konkretisiert und somit die Fallbeispiele gebildet werden, auf welche sich der Szenenplan bezieht.

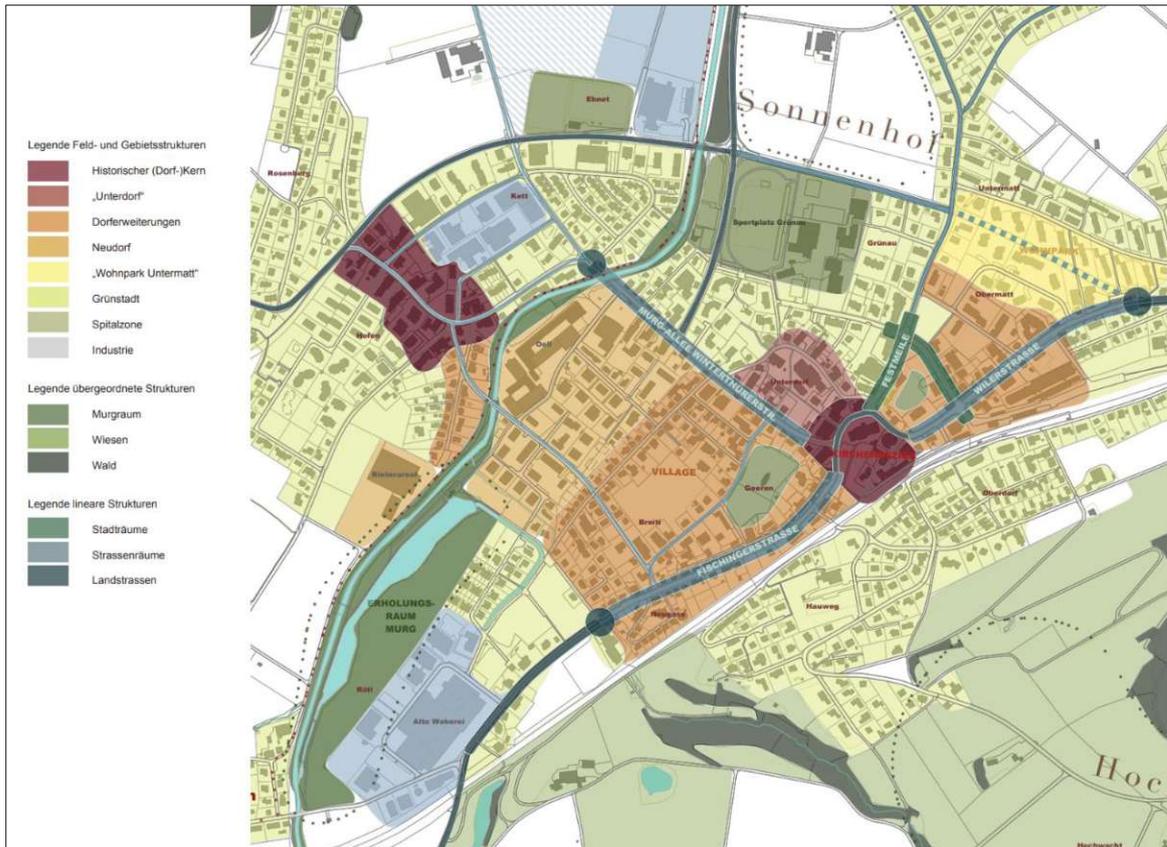


Abb. 39: Szenenplan Sirnach (Staufer & Hasler, 2017, S. 25)

Darauf aufbauend werden diese in drei Kategorien geteilt und verortet, wie in den nachstehenden Abbildungen ersichtlich gemacht wird:

- Bauen im Zentrum (siehe Abbildung 40)
- Bauen zwischen Zentrum und Rand (siehe Abbildung 41)
- Bauen am Rand (siehe Abbildung 42)

Die schwarz-punktierten Markierungen kennzeichnen jene Bereiche, welche als Fallbeispiele dienen und in weiterer Folge einer Umsetzung zugeführt werden sollen, wobei keinerlei Umsetzungspflicht gegeben ist, da der Masterplan grundsätzlich als unverbindliches Planungsinstrument fungiert.

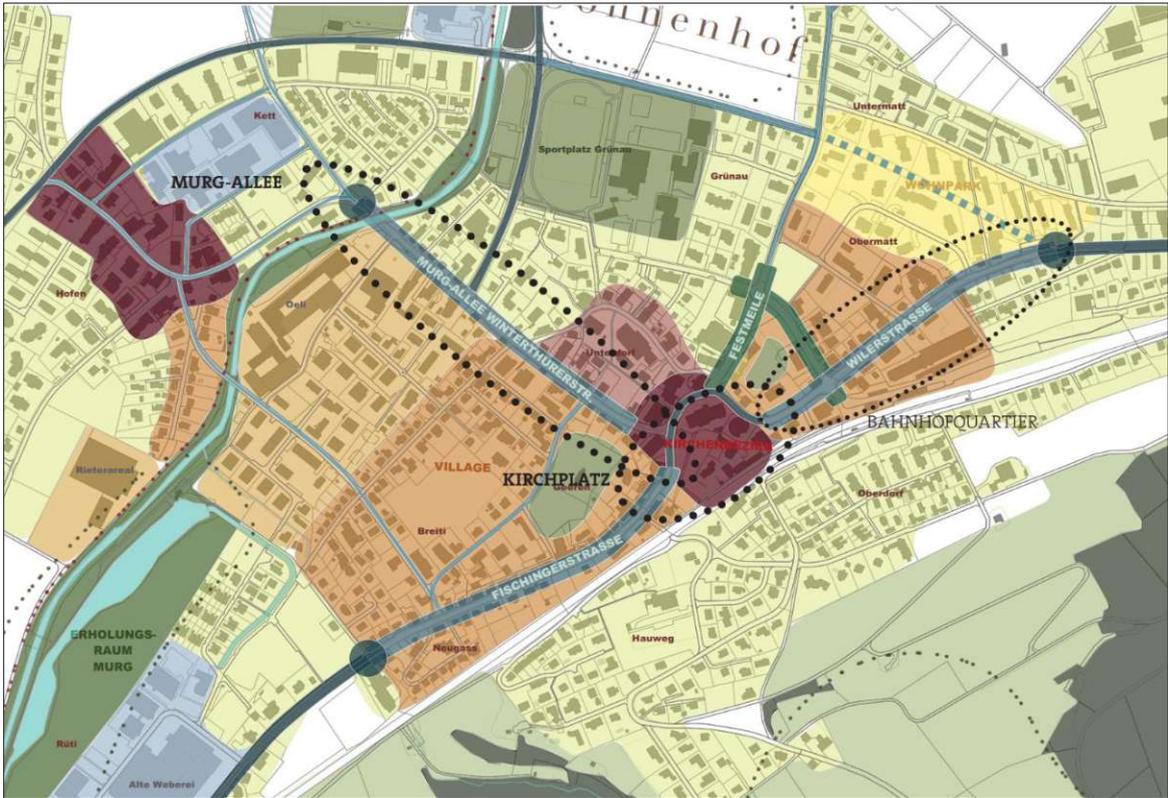


Abb. 40: Bauen im Zentrum Sirmach (Stauer & Hasler, 2017, S. 29)

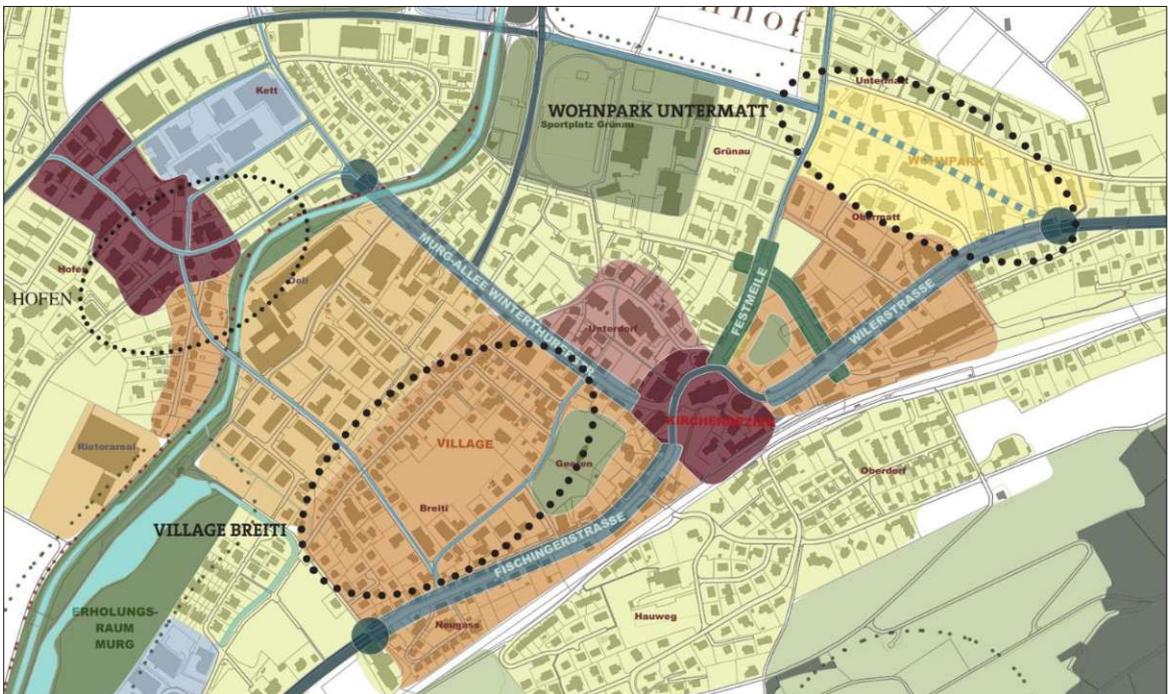


Abb. 41: Bauen zwischen Zentrum und Rand Sirmach (Stauer & Hasler, 2017, S. 45)

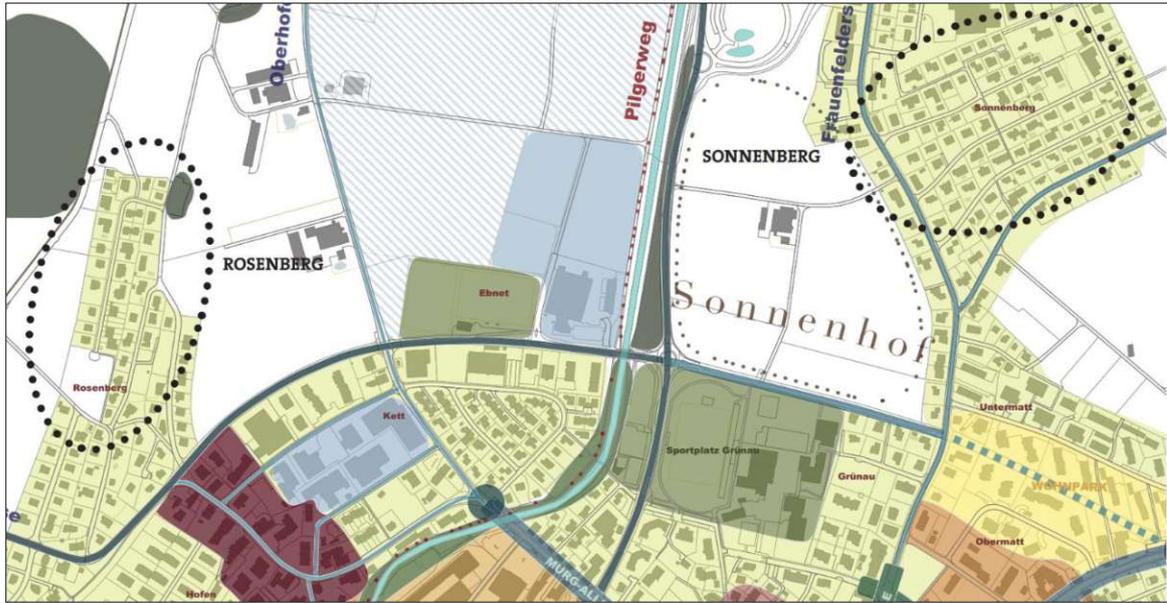


Abb. 42: Bauen am Rand Simach (Staufer & Hasler, 2017, S. 59)

Im Zuge des Gesprächs mit Gemeindepräsident Beat Schwarz konnte festgestellt werden, dass sich zurzeit drei Fallbeispiele beziehungsweise Projekte in konkreter Planung respektive Vorbereitung befinden. Mit der Umplanung der Winterthurerstraße lässt sich eines dieser Vorhaben, wie in Abbildung 40 dargestellt, in der Kategorie Bauen im Zentrum verorten, während die restlichen Projekte, Village Breiti sowie das Subzentrum Hofen, in die Kategorie Bauen zwischen Zentrum und Rand fallen (siehe Abbildung 41).

Winterthurerstraße/Murg-Allee

Die Winterthurerstraße in Simbach fungiert hauptsächlich als Einkaufs- und Wohnstraße. Ihre aktuellen Entwicklungen, wie beispielsweise die Erweiterung des Einkaufsangebots, sind zwar durchaus zu begrüßen, verstehen sich jedoch eher als alleinstehende Schritte, weniger als gesamtheitliches Konzept für den Straßenraum. Aus diesem Grund wurde im Masterplan angedacht, wie in den Abbildungen 44 und 45 ersichtlich, eine grundlegende Sanierung der Straße durchzuführen, in welcher vor allem die Belebung und Aktivierung des Straßenraums durch die Bildung einer Allee, fortan Murg-Allee genannt, eine große Rolle spielt. (Staufer & Hasler, 2017, S. 36) In Verbindung mit dem Projekt der Murg-Allee ist im Jahr 2020 (Kühne, 2022) mit der Spange Hofen eine nördlich gelegene Umfahrung entstanden, welche die innerörtlichen Straßen, insbesondere die Winterthurerstraße, vom Schwer- und Durchzugsverkehr entlasten soll (siehe Abbildung 34). Die Spange Hofen ist zwar nur bedingt Teil des Masterplans, stellt jedoch eine

grundlegende Voraussetzung für die Schaffung einer siedlungsorientierten Transformation der Winterthurerstraße dar. (Gemeinde Sirnach, 2019, S. 4-9)

So soll in der Winterthurerstraße, mithilfe eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts, neben der baulichen Dichte, ebenfalls eine atmosphärische Dichte erreicht werden. Hierzu sollen unter anderem folgende Aspekte behandelt werden:

- Verhältnis aus Baumasse und Straßenraum
- Räumliche Erweiterung des Straßenraums
- Ansiedlungen von diversen öffentlichen und kommerziellen Nutzungen
- Vernetzung mit dem benachbarten Raum
- kontrollierte Zonen für sämtliche Verkehrsteilnehmer*innen
- Ausgestaltung attraktiver Fußgänger*innenbereiche
- Ausbildung einer Baum-Allee
(Staufer & Hasler, 2017, S. 36-40)



Abb. 43: Winterthurerstraße Planung Abschnitt 1 (Staufer & Hasler, 2017, S. 38)

Umgesetzt werden soll das Konzept der Winterthurerstraße beziehungsweise der Murg-Allee durch die sogenannte Zone+, welche als Zusatzbestimmung der bestehenden Bauordnung verstanden wird und grundsätzlich eine Neuheit in der Schweizer Raumplanung ist. Die Gemeinde Sirnach stellt in Thurgau eine Pilotgemeinde dar und nimmt somit eine Vorreiterrolle für diese neuartige Möglichkeit ein, kleinteilige Innenentwicklung in Gemeinden voranzutreiben.



Abb. 44: Winterthurerstraße Planung Abschnitt 2 (Staufer & Hasler, 2017, S. 39)

Die aus einer Vielzahl von beteiligten Raumplanungs- und Architekturbüros entwickelte Zone+ soll Dörfern und Städten die Möglichkeit bieten, ihre Bauordnungen ohne Verlust der ursprünglichen Bestimmungen zu erweitern. Insbesondere in Gebieten, welche von einer hohen und eher kleinteiligen Eigentümerschaft geprägt sind, soll dieses Konzept eine passende Alternative zu Sondernutzungsplänen oder Gestaltungsplänen bieten. So soll die Zone+ besonders bei einem hohen Erschließungsgrad, einer unvollständigen Bebauung sowie einer vorhandenen Quartiersidentität die vorhandenen Potentiale ausschöpfen können. (Muri & Santin, 2022, S. 1f)

„Sie wird quasi über die vorhandene Zone übergestülpt und man kann sowohl als auch nutzen, die Nutzung geht also nicht verloren.“ (siehe Anhang 1)

Mittels einer Potenzialstudie, welche die Lage, die Erschließung, potenzielle Nachfrage sowie mögliche baurechtliche Hindernisse berücksichtigt, werden in Plandarstellungen sämtliche Grundstücke aufgezeigt, die derzeit aufgrund von geltenden Vorschriften keiner Bebauung zugeführt werden können. Mithilfe von 3D-Modellierungen wird die Zone+ städtebaulich überprüft und darauf aufbauend in den jeweiligen Vorschriften der Gemeinde aufgenommen. Des Weiteren dienen diese Modellierungen dazu, wie in den Abbildungen 45 und 46 zu sehen, die gezielte kleinteilige Innenentwicklung darzustellen und sie so Interessierten und Betroffenen anschaulich zu erklären, was die generelle Akzeptanz erhöhen soll. Durch die Mehrausnützung an bestimmten Stellen entstehen finanzielle Vor- und Nachteile. Diese werden im Zuge der Verdichtung durch festgesetzte wirtschaftliche Parameter behoben. (Muri & Santin, 2022, S. 2ff)



Abb. 45: 3D-Modell Sirnach Ist-Stand (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023)



Abb. 46: 3D-Modell Sirnach Soll-Entwicklung (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023)

Um das konkrete Projekt der Murg-Allee in Sirnach umsetzen zu können, muss der verfügbare Straßenraum, welcher für die Bildung einer Allee und sämtlicher bereits erwähnter Zusätze gebraucht wird, erweitert werden. Daher benötigt die Gemeinde auf der Winterthurerstraße grundsätzlich kleine Landstreifen der dortigen Eigentümer*innen, was durch die Zone+ ermöglicht werden soll. Dieser zusätzliche Raumbedarf soll dementsprechend durch Abtretungen seitens der Grundeigentümer*innen gelöst werden. Neben einer finanziellen Abgeltung können außerdem die bestehenden möglichen Bauvolumen durch Festlegungen der Zone+ auf den jeweiligen Grundstücken jener Eigentümer*innen erhöht werden, die Teile ihres Grundstücks an die Gemeinde

abgetreten haben. Wie im Gespräch mit Beat Schwarz erwähnt wurde, steht Sirnach bereits in regem Kontakt mit den jeweiligen Grundbesitzerinnen und Grundbesitzern und eine Einigung bezüglich Abtretungen steht bevor, obwohl nicht alle Eigentümer*innen Interesse an einer Erhöhung ihres Bauvolumens haben. Der Beginn der baulichen Realisierung soll frühestens 2025 geschehen. (siehe Anhang 1)

„Im Austausch gegen den Kauf erhalten die Eigentümer ebenfalls ein höheres mögliches Bauvolumen auf ihren Grundstücken. Das ist also so ein bisschen geben und nehmen, da hat jeder was davon.“ (siehe Anhang 1)

Subzentrum Hofen

Das Subzentrum Hofen trägt seinen Namen vor allem aufgrund der Tatsache, dass sich historisch gesehen das Quartier Hofen auf der westlichen Seite des Flusses Murg gebildet hat. Ein eigenständiger Ortskern ist entstanden, dessen partielle Eigenständigkeit heutzutage nur teilweise bemerkbar ist, etwa durch vereinzelte, historische, denkmalgeschützte Gebäude sowie einige Dienstleistungs- und Gewerbeangebote. (Stauer & Hasler, 2017, S. 56)

Insbesondere durch das, im Jahr 2020 fertiggestellte, bereits erwähnte Verkehrsprojekt „Spange Hofen“ (siehe Abbildung 34), welches durch eine nördliche gelegene Umfahrung eine weitgehende Entlastung der innerörtlichen Verkehrswege erreichen sollte, bieten sich mehrere Potentiale für diesen Ortsteil Sirnachs. (Kühne, 2022)

Diese werden nun genutzt, um einen neuen Ortsteil zu entwickeln, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Subzentrums befindet und in welchem eine Struktur aus mehreren Gebäuden in Einzelbauweise, mit einer durchschnittlichen Geschossanzahl von vier Etagen und einer Gesamtanzahl von ungefähr 288 Wohnungen, entstehen soll. Rund 60 dieser Wohnungen werden von der Gemeinde Sirnach errichtet. (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023)

Aufgrund der Tatsache, dass die zu entwickelnde Fläche zum einen derzeit, bis auf ein Hallengebäude, unbebaut ist und sich zum anderen in unmittelbarer Nähe zur Murg befindet (siehe Abbildung 34), sollen vor allem der Grünraum sowie die Außenräume eine definierende Wirkung auf die Ausgestaltung dieses Entwicklungsgebietes haben, wie es in einer diesbezüglichen Bebauungsstudie der Gemeinde erwähnt wird. (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023)



Abb. 47: Quartier Hofen (Gemeinde Sirmach, persönliche Kommunikation, 2023)



Abb. 48: Rendering 1 Quartier Hofen (Gemeinde Sirmach, persönliche Kommunikation, 2023)

Umgesetzt beziehungsweise konkretisiert wird die Quartiersentwicklung Hofen, ähnlich zu dem Quartier Breiti, durch die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Wie bereits in *Kapitel 3.1.2.3* erwähnt, werden somit Festlegungen bezüglich des Bauvolumens, der

Bebauungsdichte sowie der Bauziffer getroffen, welche in einem vordefinierten Gebiet Geltung besitzen.

„Bei diesem Plan weicht man dann auch von der Regelbauweise ab, um sicherzustellen, dass ein Areal nachhaltig entwickelt wird. Da kann man dann auch mit einer höheren Bauziffer oder Bauvolumen arbeiten. Das wird momentan in Hofen und eben in Village Breiti gemacht.“ (siehe Anhang 1)

Im Zuge der Erstellung des Gestaltungsplanes Hofen, welcher in Abbildung 50 zu erkennen ist, werden ebenfalls Sonderbauvorschriften festgelegt, welche in weiterer Folge einzuhalten sind und in Kooperation mit dem Gestaltungsplan fungieren.

So werden in diesen beispielsweise der Geltungsbereich sowie die damit einhergehenden Verbindlichkeiten erläutert als auch die Etappierungen der Bebauung geregelt. Festgelegt wird außerdem, wie die Gebäude, deren Erschließung, die Energieversorgung und die Leitungslegung ausgeführt werden müssen, um ein entsprechendes Gesamtbild zu erreichen und somit eine gelungene Einordnung in das Ortsbild zu erreichen. (Gemeinde Sirmach, persönliche Kommunikation, 2023b)



Abb. 49: Rendering 2 Quartier Hofen (Gemeinde Sirmach, persönliche Kommunikation, 2023)



Abb. 50: Gestaltungsplan Hofen (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023a)

Folgende Aspekte werden hierbei unter anderem behandelt:

- Gebäudelängen
- Materialtypen
- etwaige Versätze
- Farbkonzepte
- Abstellanlagen
- Dachgestaltung
- Fußwege
- Notzufahrten
- Parkfelder
- Retentionsbecken
- Abfallentsorgung
- Nutzung von Flächen für Gewinn von Solarenergie
- Tiefgaragenlärm

(Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023b)

Des Weiteren wird, wie bereits erwähnt, ein besonderes Augenmerk auf den Grünraum sowie die Außenräume gelegt, um so durch diese eine definierende Wirkung auf die

Ausgestaltung des Areals zu erreichen. Zu diesem Zweck werden in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Hofen unter anderem folgende Aspekte der Umgebungs- und Außenraumgestaltung behandelt:

- Ökologische Qualität
 - Kleinbauten
 - Klimagerechte Bepflanzungen
 - Beschattungen
 - Ausgestaltung Wiesenflächen
 - Baumarten sowie Baumgruppierungen
 - Belagsflächen
- (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023b)

Der Gestaltungsplan tritt erst in Kraft, wenn sowohl das entsprechende Department für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau die Genehmigung hierfür gibt als auch der Inkraftsetzungsbeschluss des Gemeinderats erteilt wird. (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023b)

Village Breiti

Im Quartier Breite, welches in unmittelbarer Nähe zum Ortskern sowie der Winterthurerstraße gelegen ist, befindet sich eine zusammenhängende Landreserve mit einer Fläche von 11 340 m² (Häberlin Architekten AG, persönliche Kommunikation, 2023) und bietet somit ein großes raumplanerisches Potential zur Innenentwicklung. Die Charakteristik, welche dem Quartier durch die anliegenden Straßenzüge und die damit verbundene Teilbebauung verliehen wird, lässt sich als kleinkörnige, feinteilige Bebauung beschreiben. Diese soll durch die Schaffung eines neuen Wohnquartiers, dem Village Breiti, aufgegriffen und weitergeführt werden, wie in Abbildung 52 ersichtlich. (Staufer & Hasler, 2017, S. 46)

Das Village Breiti soll vor allem durch eine halboffene beziehungsweise eine zu Teilen geschlossene Bauweise geprägt werden. Durch eine kleinteilige Bebauung von freistehenden und zusammengebauten Gebäuden, welche durchwegs begrünt sind, soll die bereits bestehende Charakteristik des Quartiers übernommen werden. Somit soll ein sozial durchmischter Wohnort entstehen, welcher eine Alternative zu den Einfamilienhäusern an den Siedlungsrändern darstellt. (Staufer & Hasler, 2017, S. 48)



Abb. 51: Bestand Village Breiti (Staufer & Hasler, 2017, S. 47)

„(...) wichtig ist natürlich bei der Innenentwicklung, dass man nicht nur verdichtet, damit man den Raum gut nutzt, sondern es muss natürlich auch ins Gesamtbild passen. Man wehrt sich also nicht gegen Wachstum, aber es soll mit Maß erfolgen.“ (siehe Anhang 1)

Für die Umsetzung des Vorhabens Village Breiti wird, wie in *Kapitel 3.1.2.3* erwähnt, das Instrument des Gestaltungsplans angewendet, um konkrete Aussagen treffen zu können beziehungsweise Festlegungen bezüglich des Bauvolumens, der Bebauungsdichte sowie der Bauziffer zu erstellen, welche für ein vordefiniertes Gebiet geltend gemacht werden. Durch diese Vorgaben wird eine Spezialbauordnung entwickelt, die vom generellen Nutzungsplan abweicht.

Im Fall des Village Breiti wird, neben dem eben erwähnten Gestaltungsplan, ein Gremium eingesetzt, welches die derzeitigen Besitzer*innen beziehungsweise Bauherrschaft dabei unterstützt, die Vorgaben beziehungsweise Leitgedanken des Masterplans entsprechend umzusetzen. (siehe Anhang X)

„Der Private oder der Bauherr bindet sich also auch an den Masterplan.“ (siehe Anhang 1)

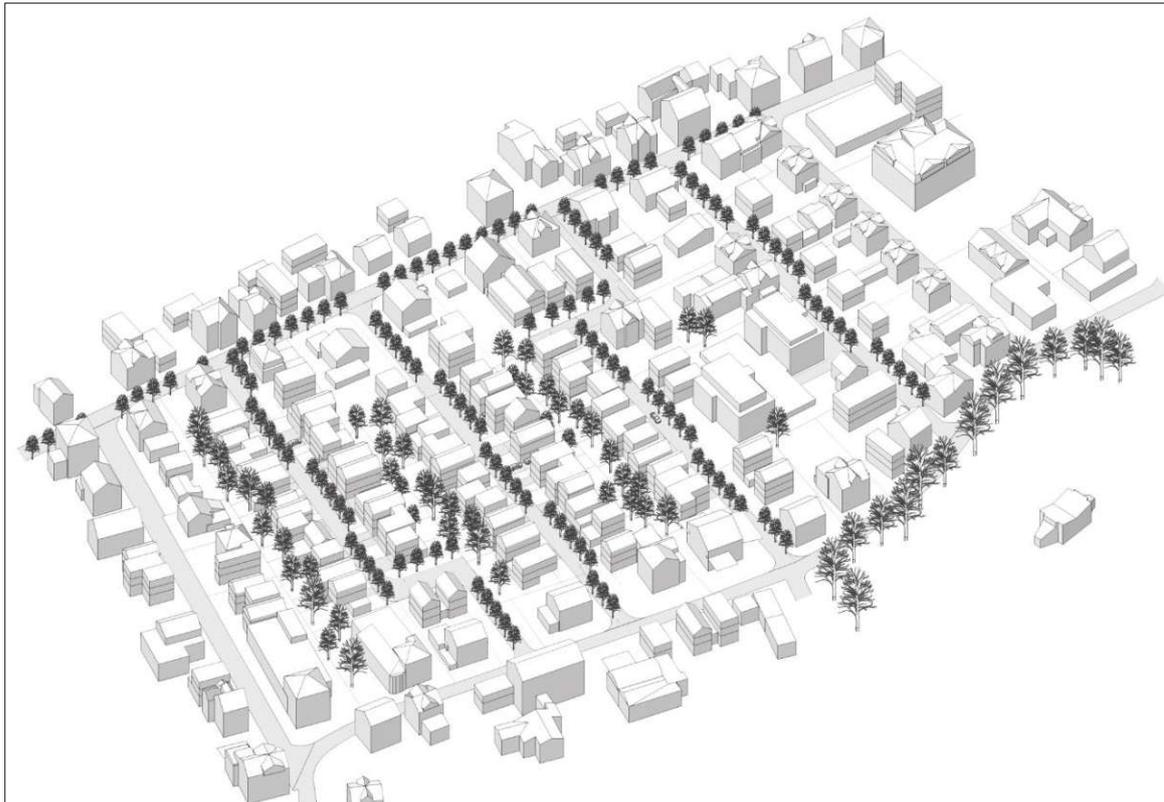


Abb. 52: Konzept Village Breiti (Staufer & Hasler, 2017, S. 49)

Das bedeutet also, dass, obwohl der Masterplan der Gemeinde Sirnach zwar lediglich als räumliches Leitbild ohne jeglichen verbindlichen Charakter zu verstehen ist, die Vertreter*innen Sirnachs sowie etwaige weitere Akteurinnen und Akteure sich weitestgehend an ihn binden. Somit wird ohne behördenverbindliche Wirkung dennoch zielgerichtet und dem Masterplan der Gemeinde entsprechend gearbeitet, wodurch durchaus in nahbarer Zukunft Erfolge in der Innenentwicklung verzeichnet werden können.

„Das zeigt mir dann auch, dass, obwohl der Masterplan an sich nicht behördenverbindlich ist, wir uns trotzdem stark an ihm orientieren und das ist ja ein sehr positives Zeichen.“ (siehe Anhang 1)

4.2.2 Gemeinde Romanshorn

4.2.2.1 Überblick Romanshorn

Romanshorn, auch bekannt als Romishorn in der schweizerdeutschen Ortsmundart, ist eine politische Gemeinde sowie eine Ortschaft im Bezirk Arbon des Kantons Thurgau in der Schweiz. Sie befindet sich am südlichen Ufer des Bodensees und grenzt an die Gemeinden Uttwil, Hefenhofen und Salmsach. Die Gemeinde verfügt über ein Hinterland mit einem ausgedehnten Waldgebiet, das den nationalen Binding-Preis für vorbildliche Forstbewirtschaftung erhalten hat. (Seestern - Der Bodensee Wegweiser, kein Datum)

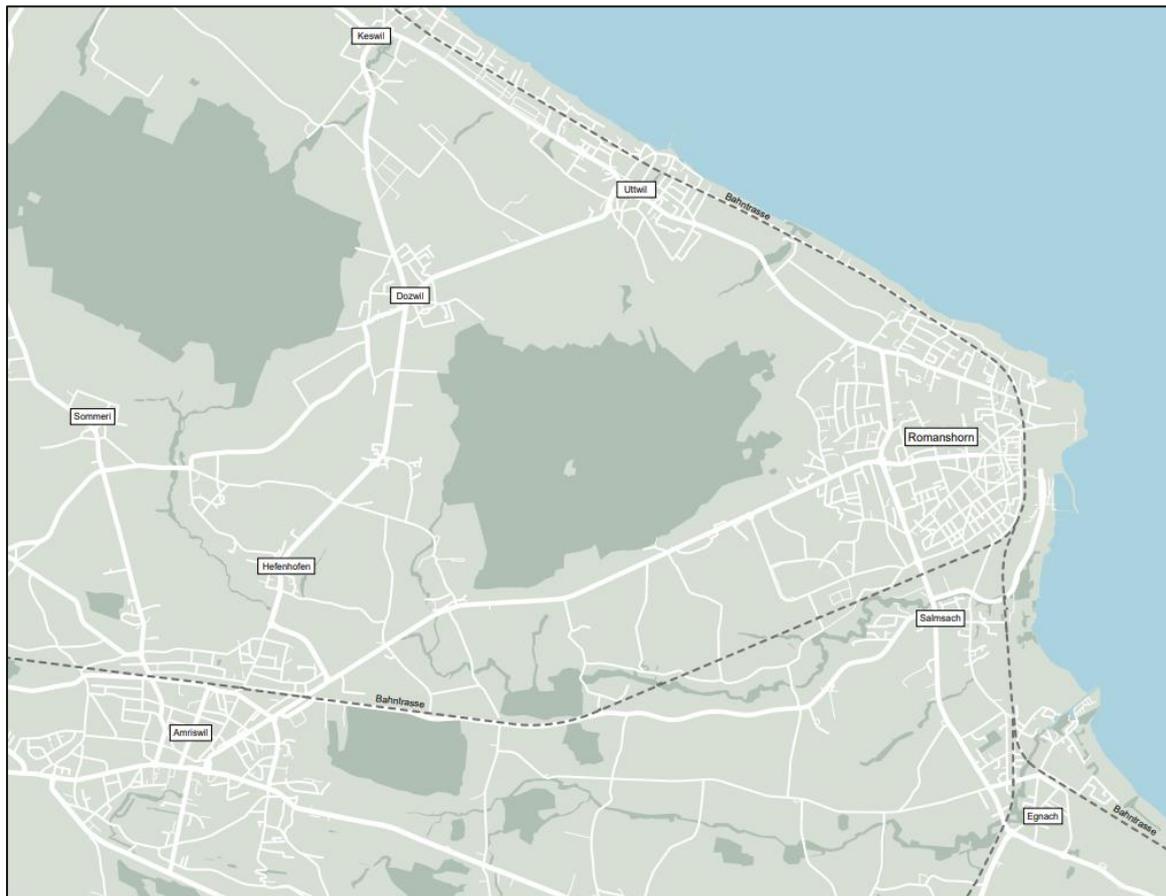


Abb. 53: Überblick Gemeinde Romanshorn (eigene Darstellung, 2024)

Romanshorn, im Herzen der Euregio Bodensee gelegen, profitiert von seiner attraktiven Lage. Als die sechstgrößte Stadt im Kanton Thurgau zeichnet sich Romanshorn durch seinen bedeutenden Binnenhafen am Bodensee aus. Romanshorn ist von bewaldeten Hügeln umgeben und liegt nicht nur am Bodensee, sondern auch an der Aach sowie den Flüssen Meile- und Tobelmülibach. (Hafenstadt Romanshorn, kein Datum)

Nachdem die Nordostbahn ab dem Jahr 1855 Romanshorn von Zürich aus erreichte und ein Hafen gebaut wurde, entwickelte sich der Ort rasch zu einem bedeutenden

Verkehrsknotenpunkt für Bahn und Schifffahrt. (Seestern - Der Bodensee Wegweiser, kein Datum)

Wirtschaftlich war Romanshorn lange Zeit geprägt vom Getreide-, Garten- und Obstbau. Neben der Forstwirtschaft und Fischerei wurde bis zum Jahr 1902 auch Weinbau betrieben. Die Dampfschiffe, die ab 1824 verkehrten, legten ab 1832 nicht mehr in Uttwil, sondern in Romanshorn an. Erst als der Kanton Thurgau zwischen 1840 und 1844 einen eigenen Hafen baute und Postkurse nach Schwaben über Romanshorn führten, begann der Ort zu expandieren. Die Eröffnung der Bahnlinie Zürich-Romanshorn, im Jahr 1855, und die Verlegung eines Telegrafenkabels durch den See, im Jahr 1856, trugen weiter zur Entwicklung bei. Der Trajektverkehr (Verkehr mittels spezieller Fähren ohne eigenen Antrieb) von Lindau nach Romanshorn wurde im Jahr 1869 aufgenommen, später durch Autofähren erweitert und schließlich 1976 eingestellt. Die Nordostbahn nahm zwischen 1869 und 1871 die Linie Rorschach-Romanshorn-Konstanz in Betrieb. 1910 folgte die Eröffnung der Bodensee-Toggenburg-Bahn nach St. Gallen. (Seestern - Der Bodensee Wegweiser, kein Datum)

Die günstige Lage zog nach 1850 auch Gewerbe und Industrie an. Nach 1945 entwickelte sich Romanshorn zunehmend zu einer Wohngemeinde, doch im Jahr 2005 gab es immer noch etwa 5300 Arbeitsplätze vor Ort, wobei 58 % davon dem dritten Wirtschaftssektor angehörten.

Bis 2002 hatte Romanshorn eine einheitliche Verwaltungsstruktur als Einheitsgemeinde. (Seestern - Der Bodensee Wegweiser, kein Datum)

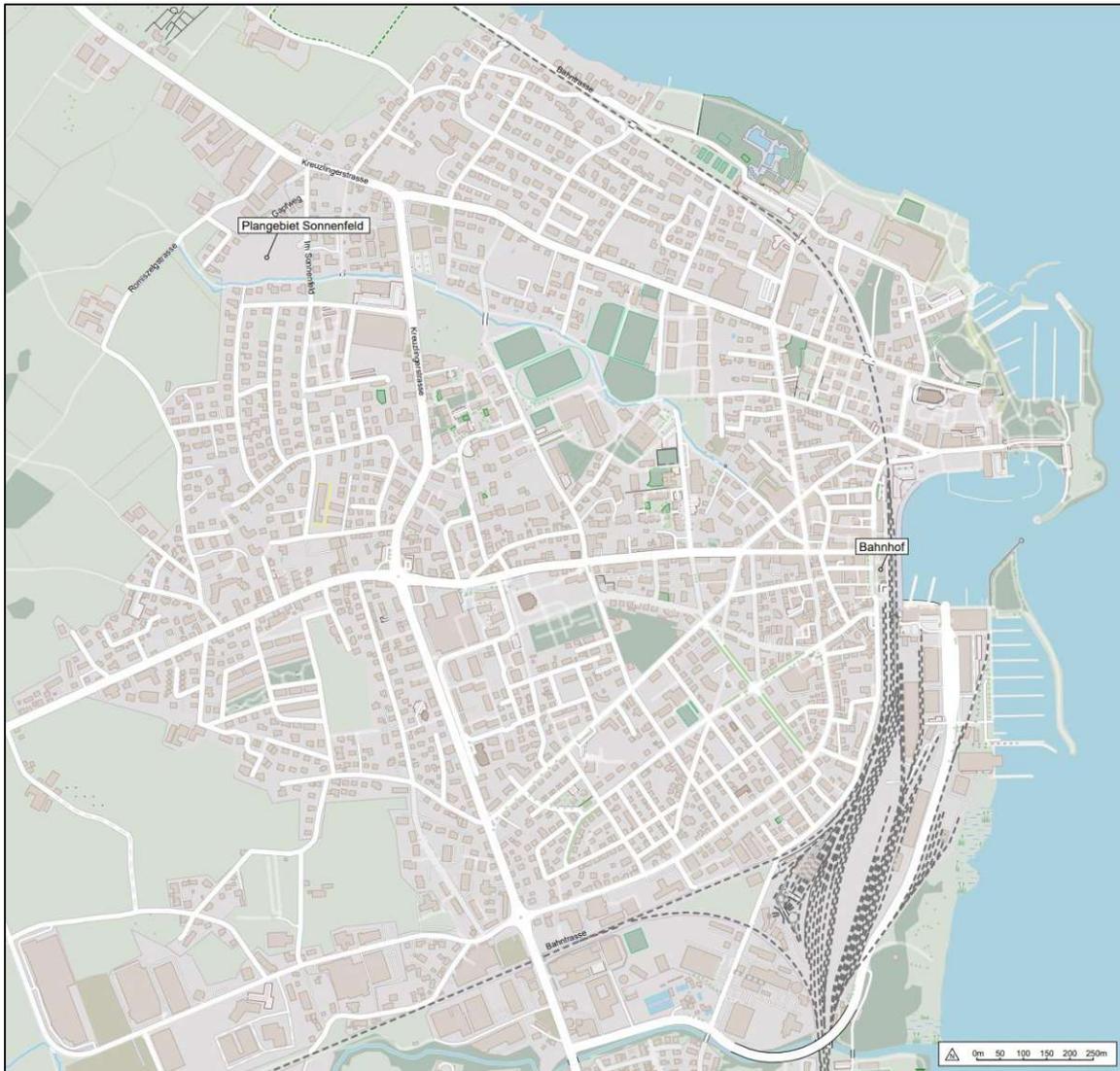


Abb. 54: Überblick Ortschaft Romanshorn (eigene Darstellung, 2024)

Die Gemeindefläche beträgt 8,825 km² und die Siedlungsstruktur orientiert sich sehr Richtung Osten, also zum Bodensee hin, wodurch die westliche Gemeindegrenze von Grünflächen gesäumt ist. (Hafenstadt Romanshorn, 2021)

Im Süden bildet der Verlauf der Aach die Grenze zu Salmsach. Durch die Kreuzlinger-, die Romanshorn- und die Amriswilerstraße ist Romanshorn an das Verkehrsnetz angebunden.

Gemäß der Jahresstatistik des städtischen Einwohneramts zum 31. Dezember 2022 ist die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Romanshorn, im Vergleich zum Vorjahr, um 2,15 % oder um 246 auf 11 656 angestiegen. Im Jahr 2021 betrug die Einwohner*innenzahl 11 410. (Hafenstadt Romanshorn, 2023)

Generell verlief die Bevölkerungsentwicklung seit den 1995er Jahren wellenförmig, indem nach einer Abnahme bis 2005 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen war, der bis heute anhält. (Dienststelle für Statistik - Thurgau, kein Datum)

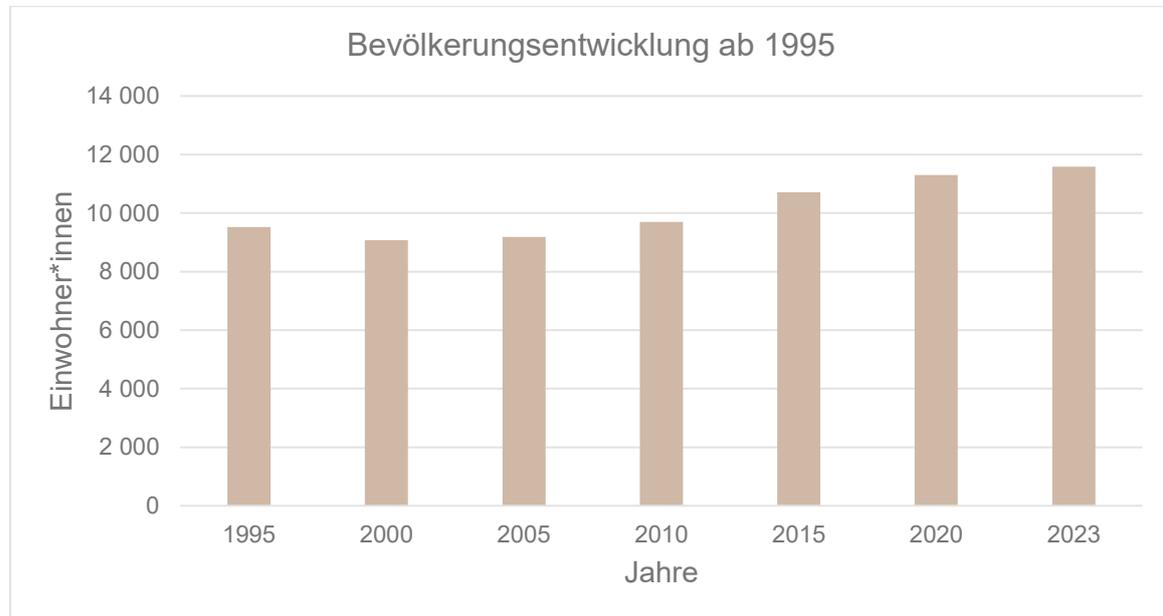


Abb. 55: Bevölkerungsentwicklung ab 1995 in Romanshorn (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Dienststelle für Statistik - Thurgau, kein Datum)

In Romanshorn verzeichnet man durchschnittlich ein Defizit von 1,2 Bewohnerinnen und Bewohnern pro Jahr (siehe Abbildung 55). In den vergangenen zehn Jahren wurden insgesamt 1070 Kinder geboren, während 1082 Todesfälle registriert wurden. Dabei überstieg in fünf von zehn Jahren seit 2012 die Anzahl der Todesfälle die Anzahl der Geburten. (Aargauer Zeitung, 2022)

Betrachtet man die Nutzungsverteilung der Gemeindefläche fällt schnell auf, dass Siedlungs-, Landwirtschafts- und Waldflächen recht ähnlich verteilt sind. Den größten Anteil mit 40 % übernehmen die Siedlungsflächen, dicht gefolgt von den Landwirtschaftsflächen mit über 35 %. Knapp dahinter liegen die Waldflächen mit nur 23 %, während das Schlusslicht von den unproduktiven Flächen mit nur 1 % gebildet wird. (siehe Abbildung 57)

Verglichen mit dem Kanton weist die Gemeinde deutlich weniger Landwirtschafts- und dafür auffallend mehr Siedlungsfläche auf, wie in Abbildung 56 ersichtlich. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsdichte wider, denn während Thurgau 3,4 Personen pro ha beherbergt, sind es in Romanshorn mehr als vier Mal so viele (13,4 Personen pro ha). (Thurgauer Themenatlas, 2023b)

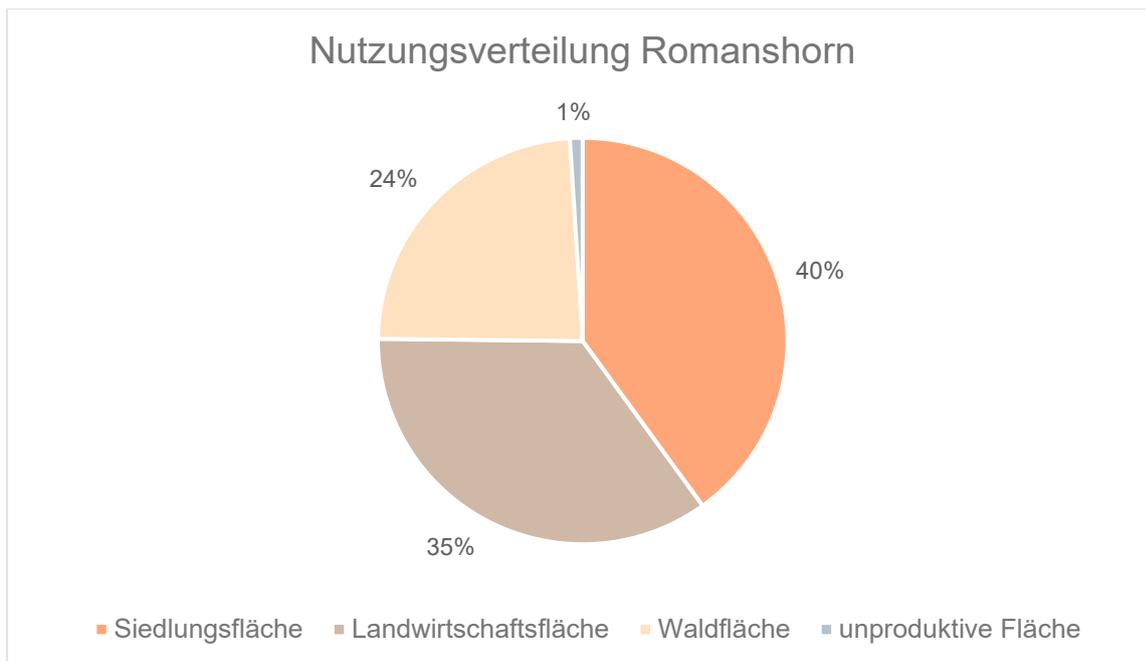


Abb. 56: Nutzungsverteilung Romanshorn, Stand 2017 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023b)

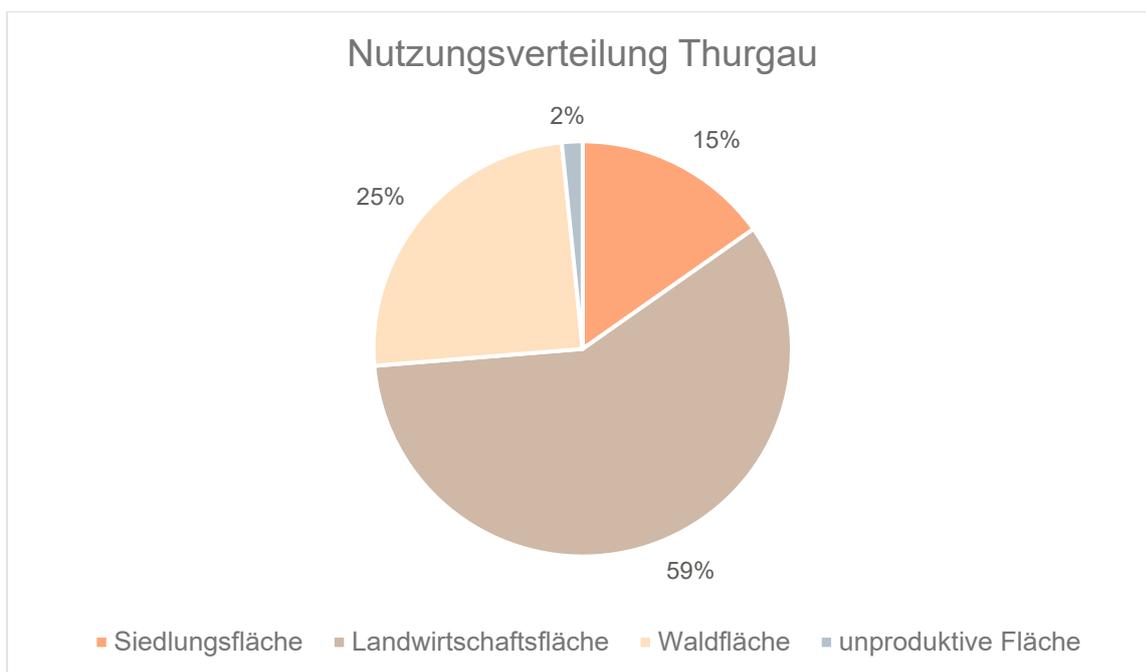


Abb. 57: Nutzungsverteilung Thurgau, Stand 2017 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023b)

Bei genauerer Betrachtung der Siedlungsflächen Romanshorns stellt sich heraus, dass die Verteilung der Nutzungsarten beinahe ident mit jener des Kantons ist. Lediglich bei den Verkehrsflächen liegt eine etwas größere Diskrepanz vor. Während in Thurgau 29 % der Siedlungsflächen mit Verkehrsarealen bedeckt sind, beläuft sich diese Zahl in Romanshorn auf nur knappe 23%. (Thurgauer Themenatlas, 2023b)

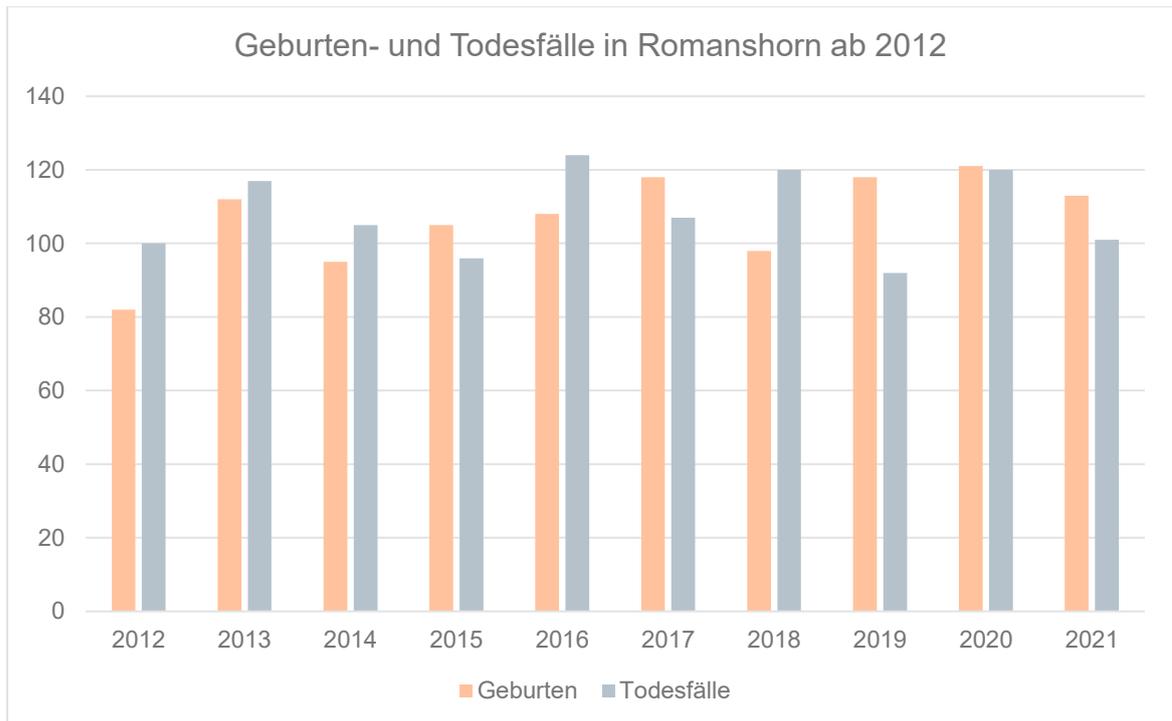


Abb. 58: Geburtensaldo und Sterbefälle in Romanshorn (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Aargauer Zeitung, 2022)

Nach Stand 2022 gibt es in Romanshorn 2 139 Wohngebäude, von denen ganze 1 132 Einfamilienhäuser sind und Mehrfamilienhäuser nur 656 ausmachen. Damit dominieren erstere mit einem Anteil von 52,9 % deutlich gegenüber allen anderen Wohnformen. Jener Anteil ist mehr als doppelt so hoch wie der Kantonsdurchschnitt, bei dem es wie in *Kapitel 4.1* erwähnt nur 13 % an Einfamilienhäusern gibt. (Thurgauer Themenatlas, 2023a)

Auch bei den Leerständen fällt ein nennenswerter Unterschied auf, denn bei ganzen 95,2 % eben dieser handelt es sich um Mietobjekte. Im Thurgauer Durchschnitt beläuft sich dieser Anteil nur auf etwa 80 %. (Thurgauer Themenatlas, 2023a)

Entwicklung der Leerwohnungsziffer, in %

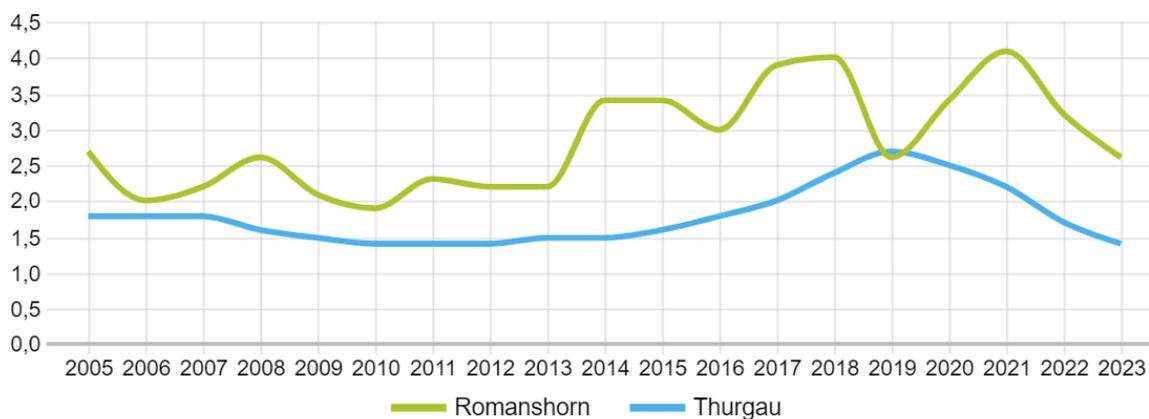


Abb. 59: Leerwohnungsbilanz Vergleich Romanshorn und Thurgau (Thurgauer Themenatlas, 2023a)

Auch die Leerwohnungsziffer ist mit 2,6 % im Vergleich zu Thurgau mit nur 1,4 %, erheblich höher. Demnach gibt es einige Gemeinden im Kanton, die entsprechend weniger Leerstände vorzuweisen haben als die Gemeinde Romanshorn. (Thurgauer Themenatlas, 2023a)

4.2.2.2 Gestaltungsplan Sonnenfeld

Ausgangslage

Das Plangebiet des Gestaltungsplans Sonnenfeld befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Romanshorn. Im Gebiet liegt die Parzelle Nr. 1128, wobei die ebenfalls darin liegende Waldfläche, die auch im Zonenplan vermerkt ist, nicht zum Plangebiet zählt. Die umliegenden Baufelder sind mit Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern bebaut. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 4)



Abb. 60: Plangebiet Verortung (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 4)

Das Grundstück hat eine Fläche von 14 600 m² und befindet sich städtebaulich in einer sensiblen Lage, daher hat die Bauherrschaft gemeinsam mit der Gemeinde entschieden zuvor einen nicht anonymen Studienauftrag durchzuführen. Im Zuge dessen wurden fünf Projektvorschläge für das Gebiet eingereicht, aus denen ein Beurteilungsgremium einen ausgewählt und der Bauherrschaft zur Verwertung empfohlen hat. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 4)

Im Laufe des Studienauftrags wurde der Kontext zur freiräumlichen und baulichen Gesamtsituation näher betrachtet. Ziel war es, eine Analyse der Allgemeinsituation, der

Dichte, Stellung, Volumetrie, Struktur, Maßstäblichkeit und der freiräumlichen und gestalterischen Aspekte zu erhalten. Eine Bebauungsdichte war hier nicht vorgegeben, sondern freie Wahl der Architektinnen und Architekten. Diese sollten besonders die Topografie und eine präzise und sensible Situierung der Neubauten berücksichtigen. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 4f)

Das Beurteilungsgremium entschied sich nach längerer Abwägungsphase schlussendlich für das Projekt „FUX“ des Teams der Firma Schneider Studer Primas GmbH. Begründet wurde dies durch eine hohe Qualität in allen Beurteilungskriterien, vor allem aber durch die flexible Wohnungsqualität, die aus dem Entwurf hervorging. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 5)

Gemäß den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde in weiterer Folge eine Überprüfung und Weiterbearbeitung des Entwurfs durchgeführt. Dabei wurde die Gebäudegestaltung im wesentlichen nicht verändert, sondern es wurden Mängel bezüglich Erschließung, Parkierung und ähnlichem ausgemerzt. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 5)

Der kantonale Richtplan Thurgaus trifft für das Plangebiet keine Aussagen und definiert es nach seiner heutigen Nutzung. Außerdem liegt es nicht innerhalb eines vom ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder) ausgewiesenen schützenswerten Gebietes Romanshorns. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 6)

Im Juli 2022 wurde der kommunale Richtplan während einer Ortsplanungsrevision mit Ausnahmen bewilligt. Da das Planungsgebiet ein relevantes Innenverdichtungspotenzial beherbergt und von übergeordneten Behörden ein Ausbau des Straßen- und Schienennetzes vorausgesagt wurde, stieg die Entwicklungsdynamik Romanshorns auffallend an. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 6)

Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanung wurde auch die Rahmennutzungsplanung angepasst. Der Stadtrat hat den überarbeiteten Rahmennutzungsplan mit einigen Ausnahmen am 1. Januar 2023 erlassen. Gemäß des teilweise umgesetzten Zonenplans liegt das Planungsgebiet größtenteils in der Wohnzone W3. In den südöstlichen und südwestlichen Ecken der Parzelle befinden sich zwei kleine Flächen in der Freihaltezone. Außerhalb des Planungsperrimeters im südlichen Bereich liegt rechtlich geschützter Wald entlang des Baches. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 8)

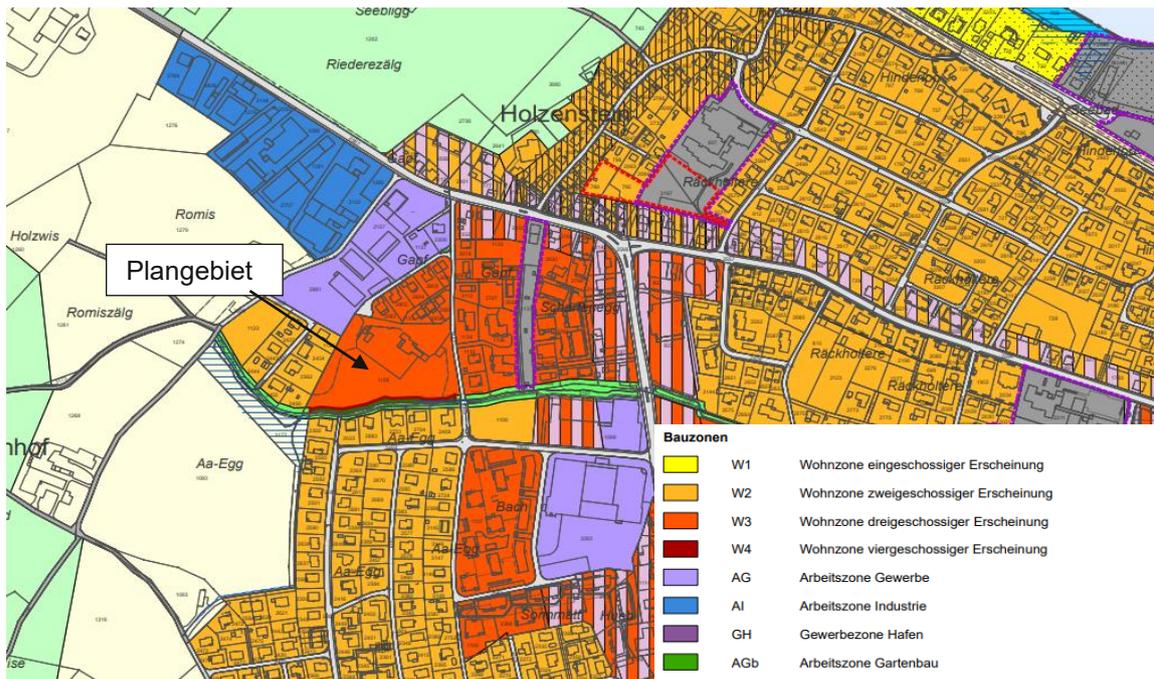


Abb. 61: Teilausschnitt Zonenplan Romanshorn (ERR Raumplaner AG, 2023)

Auf dem Planungsgebiet liegt bereits ein gültiger Gestaltungsplan vor, der vom Gemeinderat am 10. Juli 2001 verabschiedet und vom Departement für Bau und Umwelt am 21. März 2002 genehmigt wurde. Trotz seiner Rechtskraft wurde dieser aus diversen Gründen nicht umgesetzt. Durch die Einführung des neuen Gestaltungsplans "Sonnenfeld" wird der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und verliert seine Gültigkeit. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 9)

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets besteht gemäß dem Kataster der Naturgefahren eine leichte Gefährdung durch den Dorfbach. In diesem Abschnitt sind daher keine Bauprojekte oder Anlagen geplant. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 9)

Der Dorfbach verläuft südlich des Planungsgebiets, und das Ufergehölz gilt als Wald. Für den Dorfbach wurde noch kein rechtsverbindlicher Gewässerraum gemäß Artikel 36a Absatz 1 des Gewässerschutzgesetzes festgelegt. Nach den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung müssen Anlagen auf beiden Seiten des Gewässers einen Streifen von jeweils 8 Metern sowie die Breite der vorhandenen Gerinnesohle einhalten. Bis zur Festlegung des Gewässerraums sind in diesem Bereich keine Bauwerke erlaubt. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 10)

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao, daher gelten die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 10)

Mit der Einstufung in die ÖV-Güteklasse D weist das Planungsgebiet eine geringe Erschließungsqualität auf. Dennoch sind die Haltestellen "Romanshorn Weitenzelg" und "Romanshorn Holzenstein" in wenigen Gehminuten erreichbar. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 11)

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Osten her über die Gemeindestraße Im Sonnenfeld. Da keine problematischen Lärmquellen direkt an das Planungsgebiet angrenzen, war es nicht erforderlich, ein Lärmgutachten anzufertigen (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 11f)

Zielsetzungen und Schwerpunkte

- Bebauung schaffen, die sich in die Stadtlandschaft einfügt
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials durch höhere Baudichte
- Geordnete und zweckmäßige Erschließung
- Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen für das Gebiet
- Auf topografische Verhältnisse und städtebauliche Gegebenheiten rücksichtnehmende Überbauung des Areals

Das Ziel der Gemeinde sieht weiters wie folgt aus:

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Inneren erfolgen und sich durch eine herausragende städtebauliche und architektonische Qualität auszeichnen. Neue Bauprojekte sollen durch maßgeschneiderte, ortsgerechte Siedlungserneuerung und gezielte Verdichtung eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Dabei sollen lebendige Quartiere entstehen, die über attraktive Grün- und Erholungsflächen verfügen und in denen Bebauung und Freiräume harmonisch miteinander interagieren. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 7)

Um die von der Regierung geforderte Belegungsdichte in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von Romanshorn zu erreichen, sollen Baulücken geschlossen und bauliche Verdichtungen auf geeigneten Grundstücken durch Beratung und Begleitung (Studien und Sondernutzungspläne) gefördert werden. Eine viergeschossige Bebauung im Planungsgebiet ist laut Baureglement durchaus erwünscht. Weiterführende Entwicklungen sind insbesondere in den Entwicklungsschwerpunkten Hafenpark, Hueb und Hof sowie an städtebaulich gut begründeten Standorten möglich. Für das Planungsgebiet sind demnach drei Vollgeschosse vorgesehen, wobei bei städtebaulicher

Begründung eine zusätzliche Höhe von maximal 3,20 m möglich ist. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 7)

Die bestehende wertvolle Bepflanzung soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Die markierten Bäume und Sträucher müssen unbedingt geschützt werden. Gefällte Bäume sollten entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung durch Neuanpflanzungen ersetzt werden. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Neubaus der Wohnsiedlung auf die ökologische Gesamtbilanz des bestehenden Bestandes, insbesondere des Gehölzrandes mit Saum und Wiesenlichtung am Dorfbach, können aufgrund des Alters der Pflanzen nicht vollständig ausgeglichen werden. Dennoch müssen ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände durchgeführt werden. Ersatzpflanzungen sollen vorrangig im vorhandenen Pflanzbereich erfolgen, um den aktuellen Bestand des Gehölzrandes weitgehend zu erhalten. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 17)

Erstellungsprozess

Gemäß § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legt der Gestaltungsplan die speziellen Bauvorschriften fest, die für die Überbauung des Planungsgebiets erforderlich sind. Das revidierte Baureglement der Stadt Romanshorn wurde zum Teil am 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt und an die neuen kantonalen Gesetze angepasst. Diese Bestimmungen finden auch in der Bauparzelle Anwendung.

„Der Stadtrat Romanshorn ist Erlassinstanz des Gestaltungsplans. Durch den frühen Miteinbezug der Stadt bereits im Stundenauftragsverfahren konnten die öffentlichen Interessen zu einem frühen Zeitpunkt in das Verfahren miteinbezogen werden.“ (siehe Anlage 2)

Am 6. September 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der rund 70 Personen über die Inhalte des Gestaltungsplans Sonnenfeld und über die folgende Mitwirkung informiert wurden. Die Mitwirkungsdokumente lagen während der Mitwirkungsfrist von 8. bis 27. September 2023 bei der Bauverwaltung zur Einsicht während der Öffnungszeiten aus. Zusätzlich waren sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Romanshorn verfügbar. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 19)

Während der Mitwirkungsfrist gingen 11 Eingaben über das E-Mitwirkungsportal ein. Weitere fünf Eingaben wurden auf dem schriftlichen Weg zur Stadtplanung eingereicht und in die E-Mitwirkung integriert. Alle Eingaben stammten von Privatpersonen. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 19)

In den insgesamt 16 eingegangenen Eingaben wurden zusammen 48 Anträge und Bemerkungen formuliert. Thematisch ähnliche Beiträge wurden zusammengefasst, sodass insgesamt 19 Rückmeldungen zur Beantwortung verblieben. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 19)

Von den Rückmeldungen beziehen sich drei auf den Gestaltungsplan, 12 auf einen Artikel aus den Sonderbauvorschriften und weitere vier auf den Planungsbericht. Aus den Mitwirkungsbeiträgen geht eine kritische Haltung gegenüber der Entwicklung des Sonnenfeld-Areals hervor, obwohl die Qualität der Richtprojekte anerkannt wird. Insbesondere werden Abweichungen von der Regelbauweise bezüglich der Länge und Höhe der Baukörper bemängelt. Des Weiteren werden Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens geäußert und Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung gefordert. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 20)

Eine grundsätzliche Kritik am Gestaltungsplan blieb jedoch aus. Dennoch gibt es viele Vorbehalte und kritische Anregungen, die berücksichtigt werden müssen. Der Wunsch nach einer qualitativen Aufwertung des Ortes ist dennoch spürbar. Ein Großteil der Beiträge kann in den künftigen Planungsphasen erneut aufgegriffen und berücksichtigt werden. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 20)

„Die Stadt Romanshorn hat sich aktiv am Prozess beteiligt. Sie prüfte die Projektstände und glich sie mit den öffentlichen Interessen ab.“ (siehe Anlage 2)

Am 28. August 2015 wurde der Gestaltungsplan zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung eingereicht. Nachdem der Vorprüfungsbericht am 15. Februar 2016 vorlag, wurde das Projekt überarbeitet und der Gestaltungsplan vorerst bis zur Revision der Rahmennutzungsplanung zurückgehalten. Die Bewertung des Vorprüfungsberichts vom 15. Februar 2016 sowie die daraus resultierenden Anpassungen sind in der beigefügten Tabelle "Auswertung der Vorprüfung" dargestellt. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 20)

Eine erneute Vorprüfung nach der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung wurde nicht durchgeführt, da sich das Projekt und die planerischen Voraussetzungen kaum verändert haben. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 20)

Gemäß § 24 des Planungs- und Baugesetzes unterliegt der Gestaltungsplan Sonnenfeld dem fakultativen Referendum. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 20)

Der Gestaltungsplan Sonnenfeld wird vom Stadtrat zu einem von ihm festgelegten Zeitpunkt nach der rechtskräftigen Genehmigung durch das Departement für Bau und

Umwelt (DBU) in Kraft gesetzt. Diese Genehmigung steht noch aus. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 21)

„Der Einbezug von Akteurinnen und Akteuren umfasste den ordentlichen Raumen. Die Investorin definierte die Nutzungsansprüche. Die Fachplanenden (Architektur und Landschaftsarchitektur) erarbeiteten das Projekt. Sie hatten damit den grössten Einfluss auf den Erstellungsprozess. Die Stadtverwaltung (insb. Stadtplanung) definierte die öffentlichen Interessen und brachte sie in den Prozess ein. Die kantonalen Amtsstellen prüften den Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit. Unsere Aufgabe war die Durchführung des Studienauftrags und die Erstellung des Gestaltungsplans.“ (siehe Anlage 2)

Laut Herrn Liechti, einem der mitwirkenden Raumplaner, plant die Investorin des Areals die Realisierung und somit die Bebauung so schnell wie möglich zu starten. Wie lange der Umsetzungszeitraum sein wird, ist nicht absehbar und wurde nicht definiert, dennoch kann mit mehreren Jahren gerechnet werden. (siehe Anhang 2)

Vision und Umsetzung

Die Anordnung der Gebäude und ihrer Freiflächen im Siegerprojekt FUX orientiert sich an den prägenden landschaftlichen Merkmalen des Ortes. Entlang des Baumbestands auf der Nord-, Ost- und Westseite sind drei viergeschossige Gebäude positioniert, während die große, parkähnliche Wiese in der Mitte erhalten bleibt. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 13)



Abb. 62: Gestaltungsplan Sonnenfeld (ERR Raumplaner AG, 2024b)

Durch horizontale Versätze und die geschwungene Form der Balkone wird der Maßstab der Baukörper gebrochen. Dadurch entsteht ein Dialog mit der umliegenden Bebauung und eine Verbindung zur Landschaft, wodurch Außenräume auf beiden Seiten der Wohnungen entstehen. Die Bewohner haben von allen Wohnungen aus einen Blick über die offene Grünfläche mit Baumbestand und den Bach im Süden sowie einen Bezug zum halböffentlichen Raum. Der Erschließungsweg unter den Bäumen dient auch als Spiel- und Aufenthaltsort. Trotz der Größe der Baukörper sollen die unmittelbaren Eingangsbereiche der Gebäude den Eindruck einer persönlichen Adresse vermitteln. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 13)

Der Gestaltungsplan orientiert sich bei seiner Ausgestaltung und den Regelungen stark am weiterbearbeiteten Siegerprojekt des Studienauftrags (Richtprojekt). Dabei wurde hofseitig ein Zuschlag von 1,0 m und nach außen hin einer von 0,5 m gewährt, um einen gewissen Spielraum zu schaffen. Der Gestaltungsplan wurde im Maßstab 1:500 gestaltet. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 15)

Das Planungsgebiet wird mit drei neuen Mehrfamilienhäusern in geschwungener Form ausgestattet. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude und ihrer Freiräume orientiert sich an den landschaftlichen Qualitäten des Ortes und folgt dem Richtprojekt. Dadurch

entsteht in der Mitte eine große, parkartige Wiese, die vielfältig genutzt werden kann. Die maximale Höhe der Gebäude wird auf eine einheitliche Gesamthöhe und Fassadenhöhe von 14,2 m festgelegt, um viergeschossige Bauwerke zu ermöglichen. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 16)

Die Nutzung offener Gebäudeteile wird teilweise eingeschränkt. Dennoch sind die geschwungenen Balkonelemente ein maßgebliches Gestaltungselement des Siegerprojekts und müssen obligatorisch errichtet werden. Dabei dürfen die Balkone, wie im Richtprojekt vorgesehen, nicht über den Bereich offener Gebäudeteile hinausragen. Zusätzlich sind Balkonschranke erlaubt, müssen jedoch einheitlich gestaltet sein, wobei die Gesamtwirkung des Richtprojekts nicht beeinträchtigt werden darf. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 16)

Der Gestaltungsplan regelt die Zu- und Wegfahrt des Planungsgebietes von der nordöstlichen Ecke her und sichert somit die geordnete Erschließung des Planungsgebietes. Der Erschließungsbereich ist dementsprechend befestigt auszuführen. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 16)

Die Notzufahrt erfolgt von der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes und ermöglicht die Zufahrt an die Gebäude über den Innenhof. Die Parkierung der Bewohnenden wird grundsätzlich unterirdisch angeordnet. Die Parkfelder für Besuchende sind oberirdisch entlang des Erschließungsbereichs angeordnet sowie an der Quartierstrasse «Im Sonnenfeld». Die Parkfelder an der Quartierstrasse sind senkrecht zu erstellen. Außerdem wird zur Förderung der Sicherheit beim Ein- und Ausparkieren vor den Parkfeldern jeweils ein 1 m breiter Streifen angeordnet. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 16)

Eine Fußwegverbindung im westlichen Bereich bindet die Überbauung zudem an den Bachweg im Süden sowie den Gapfweg im Norden an. Diese Fußwegverbindung soll öffentlich begehbar sein. Ein privater Fußweg verbindet den Erschließungsbereich im Osten und den öffentlichen Fußweg im Westen. Somit können alle Hauszugänge fußläufig erschlossen werden. (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 16)

4.3. Baden-Württemberg

4.3.1. Überblick

Das Bundesland Baden-Württemberg weist eine Fläche von rund 35 673 km² auf. Im Flächenvergleich liegt Baden-Württemberg daher auf dem dritten Platz hinter Bayern und Niedersachsen und gehört damit zu den größten Bundesländern Deutschlands. (kurz&knapp, 2020)

Das deutsche Bundesland Baden-Württemberg umfasst 35 Landkreise und neun Stadtkreise. Dazu gehören 95 große Kreisstädte, und 1101 Gemeinden, von denen 313 die Bezeichnung „Stadt“ führen. Auch zwei gemeindefreie unbebaute Gebiete zählen zu dem Bundesland. (Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg, kein Datum)

In Baden-Württemberg gibt es 270 Verwaltungsgemeinschaften. Diese teilen sich in Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaften (156 Gemeinden) und Gemeindeverwaltungsverbände (114 Gemeinden) auf. 38 der Verwaltungsgemeinschaften wurden als untere Verwaltungsbehörden bestimmt. (Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg, kein Datum)

Abbildung 64 zeigt, dass ganze 84 % der Gesamtfläche von Vegetation eingenommen werden. Den zweitgrößten Anteil machen die Siedlungsflächen mit 9,4 % aus. Verkehrsflächen betragen 5,6 % und Gewässer 1,1 % der Gesamtfläche. (Industrie- und Handelskammer Bodensee Untenschwaben, 2023)

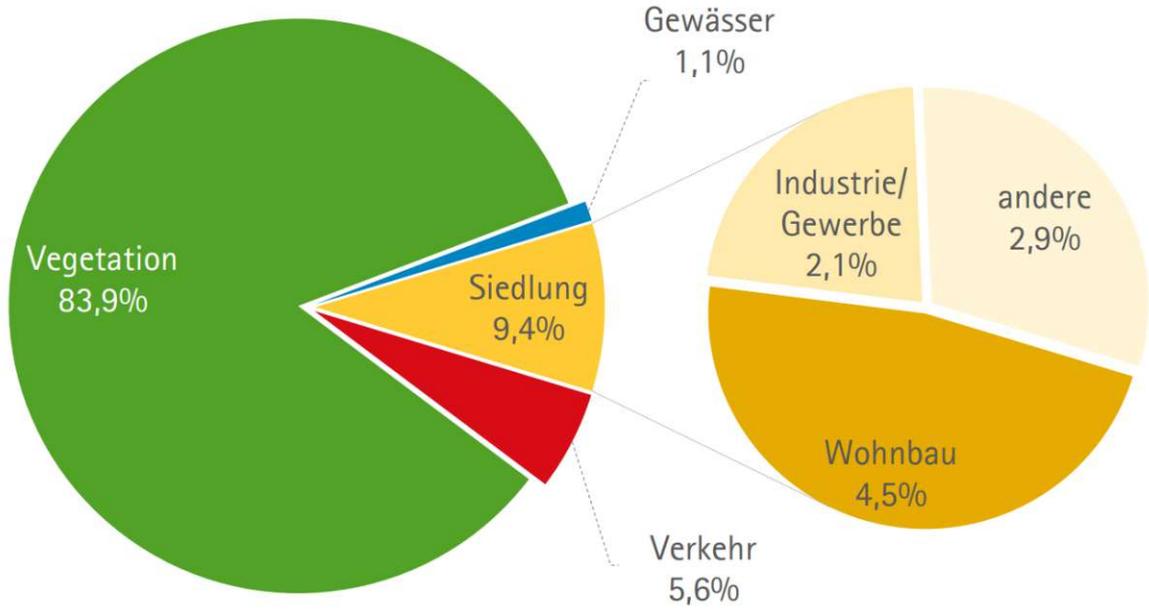


Abb. 63: Bundeslandfläche nach Nutzungsarten (Industrie- und Handelskammer Bodensee Unterschwaben, 2023)



Abb. 64: Regionen Baden-Württemberg (Diercke, kein Datum a)

Die Einwohner*innenzahl von 11,28 Millionen (Stand: 2022) ist höher als die Bevölkerungszahl manch europäischer Länder, wie beispielsweise jene Österreichs. (Baden-Württemberg Statistisches Landesamt, kein Datum) Baden-Württemberg ist nach der Population das drittgrößte Bundesland Deutschlands hinter Nordrheinwestfalen und Bayern. (kurz&knapp, 2020)

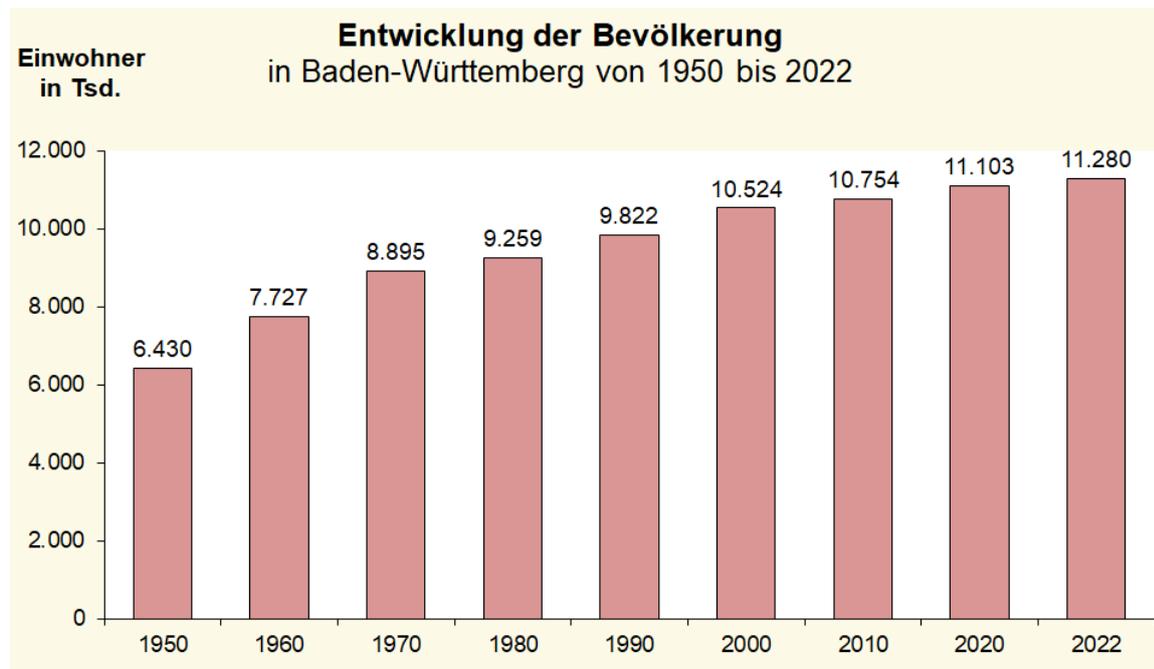


Abb. 65: Bevölkerungsentwicklung Baden-Württemberg zwischen 1950 und 2022 (Infodienst-Landwirtschaft-Ernährung-Ländlicher Raum, 2023)

Seit dem Jahr 1952, in dem der Südweststaat gegründet wurde, hatte Baden-Württemberg meist einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, wie in Abbildung 66 ersichtlich. Nach 1984 ging der Zuwachs erstmals 2008 zurück und die Bevölkerungszahl sank 2009 um 4500 Einwohner*innen. Diese Einbrüche waren jedoch von so kurzer Dauer, dass sie im statischen Gesamtbild nicht sichtbar sind. Seit 2009 ist ein stetiger Bevölkerungszuwachs zu beobachten. Da sich der Zuwachs aber hauptsächlich durch Zuwanderung ergibt und beispielsweise 2018 fast genauso viele Menschen abwanderten wie zuzogen, steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung an. Mitverantwortlich dafür ist auch ein Geburtendefizit. (Baden-Württemberg.de, kein Datum)

Prognosen besagen, dass in den nächsten Jahren bis 2030 die Bevölkerungszahl wieder zurückgehen wird, mit der Begründung, dass der ländliche Raum noch mehr mit Abwanderung zu kämpfen haben wird und nur noch wenige Stadtkreise Bevölkerungszuwächse verzeichnen können werden (siehe Abbildung 66). Es gibt einige

Faktoren, die diese Entwicklungen bewirken werden, wie beispielsweise fehlende Infrastruktur, schlechte Verkehrsanbindung, die Veränderung der Geburtenzahlen und Sterbefälle, aber vor allem die sich wandelnde Altersstruktur in der Bevölkerung. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird zukünftig weiter steigen, wodurch ein Ungleichgewicht zwischen Jung und Alt entsteht und dies zu einer höheren Belastung der erwerbstätigen Bevölkerung führen könnte. (Payk, Schmidt, & Schwarck, 2010)

Der Wanderungssaldo der letzten Jahre bestätigt diese Prognose ebenfalls. Zwischen 1990 und 1992 war der Wanderungsgewinn enorm hoch, was an der Wiedervereinigung Deutschlands und der damit einhergehenden Wanderungsbewegung von Ost- nach Westdeutschland lag. Ab 1992 flachte die Zuwanderung rapide ab und erreichte erst um die Jahrhundertwende ein erneutes Hoch. Herbeigeführt wurde dies durch die Wirtschaftslage im Land. Nachdem Lohnangleichungen zwischen Ost und West nicht weiterverfolgt wurden, stieg die Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland, während der westdeutsche Arbeitsmarkt florierte. Dies führte erneut zu einer Wanderungsbewegung von Osten nach Westen. Seitdem war in den letzten 20 Jahren ein fast stetig abnehmender Wanderungssaldo zu verzeichnen. Seit 2013 ist er im negativen Bereich. (Brachat-Schwarz, 2024, S. 12f)

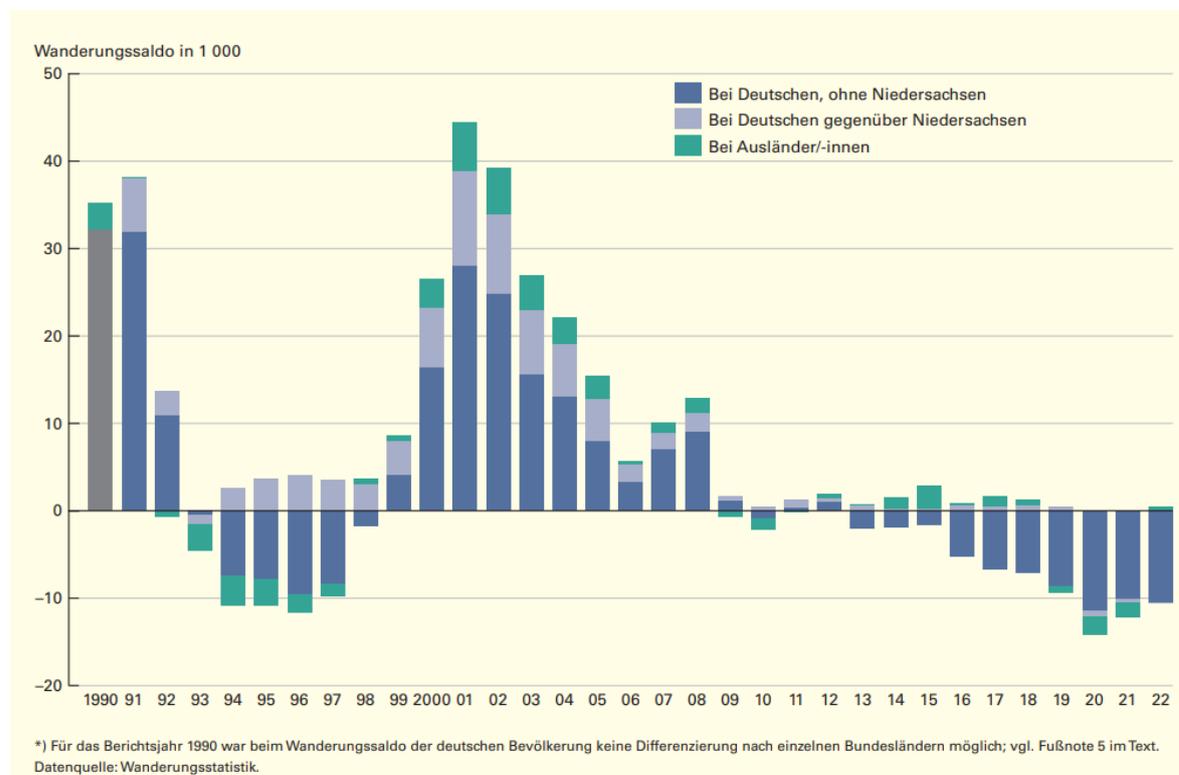


Abb. 66: Wanderungssaldo Baden-Württembergs gegenüber dem übrigen Bundesgebiet (Brachat-Schwarz, 2024, S. 12)

Die aktuellen Statistiken der Geburten- und Sterbefälle stimmen ebenfalls mit den Prognosen überein, wie in Abbildung 67 abgebildet. Seit 1960 sind die Geburtenfälle pro Jahr stark gesunken, zwischenzeitlich gab es um 1990 wieder einen Anstieg, der aber bis 2010 wieder abgeflacht ist. Ein weiterer Hochpunkt in der Statistik ist das Jahr 2021, in dem 113 500 Kinder lebend geboren wurden. Dieser Anstieg ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen und äußert sich auch in der Geburtenrate, die 2021 bei 1,63 Kindern pro Frau lag. (Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, kein Datum)

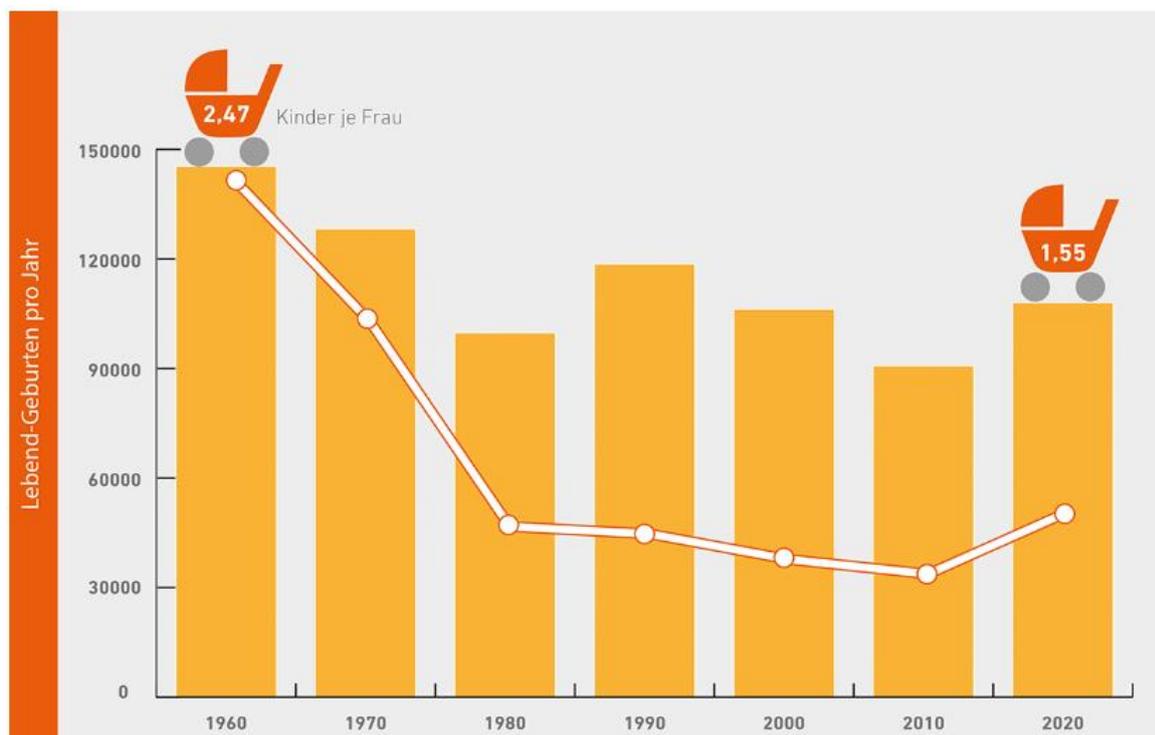


Abb. 67: Statistik der Lebendgeborenen und Kinderzahl je Frau in Baden-Württemberg (Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, kein Datum)

Seit 1980 hat der Wohnbau in Baden-Württemberg – ausgenommen kleiner Höhepunkte – immer weiter abgenommen (siehe Abbildung 69). Dafür sind viele Faktoren verantwortlich. Neben der bereits erwähnten Abwanderung spielen beispielsweise auch die gestiegenen Grundstückspreise eine Rolle. Eine deutliche Mehrheit der in den letzten Jahren neu errichteten Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, während Mehrfamilienhäuser wesentlich seltener gebaut wurden. (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, 2022, S. 84f)

Neu errichtete Wohngebäude*) in Baden-Württemberg seit 1952

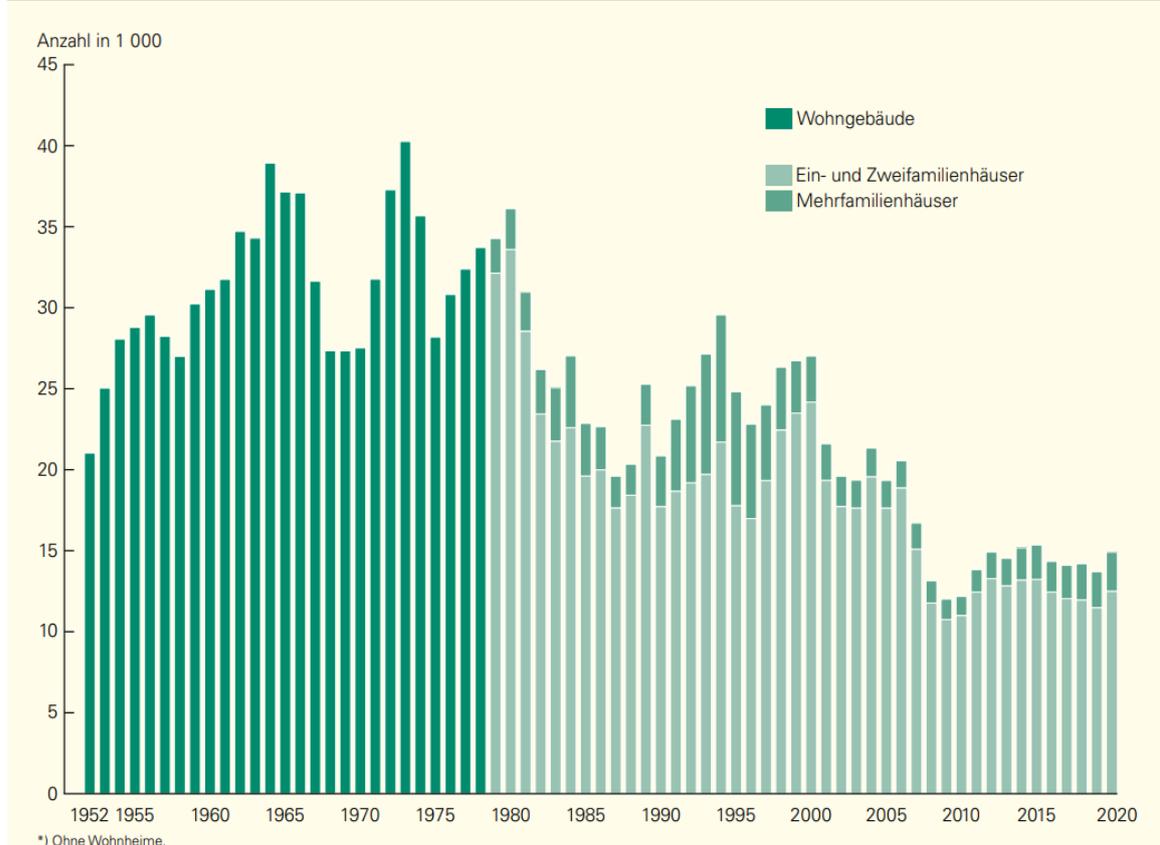


Abb. 68: Neue Wohnbauten in Baden-Württemberg seit 1952 (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, 2022, S. 84)

Die Leerstandsquote in Baden-Württemberg ist, wie in Abbildung 69 dargestellt, seit 2010 konstant zurückgegangen und ist mit 1,1 % (Stand: 2022) gering. (Statista, 2024) Der deutsche Gesamtdurchschnitt beispielsweise ist um einiges höher, wie die 7,2 % Leerstandsquote in Ostdeutschland oder die 3,3 % in Westdeutschland zeigen (Stand: 2018). (Deutschlandatlas, 2020)

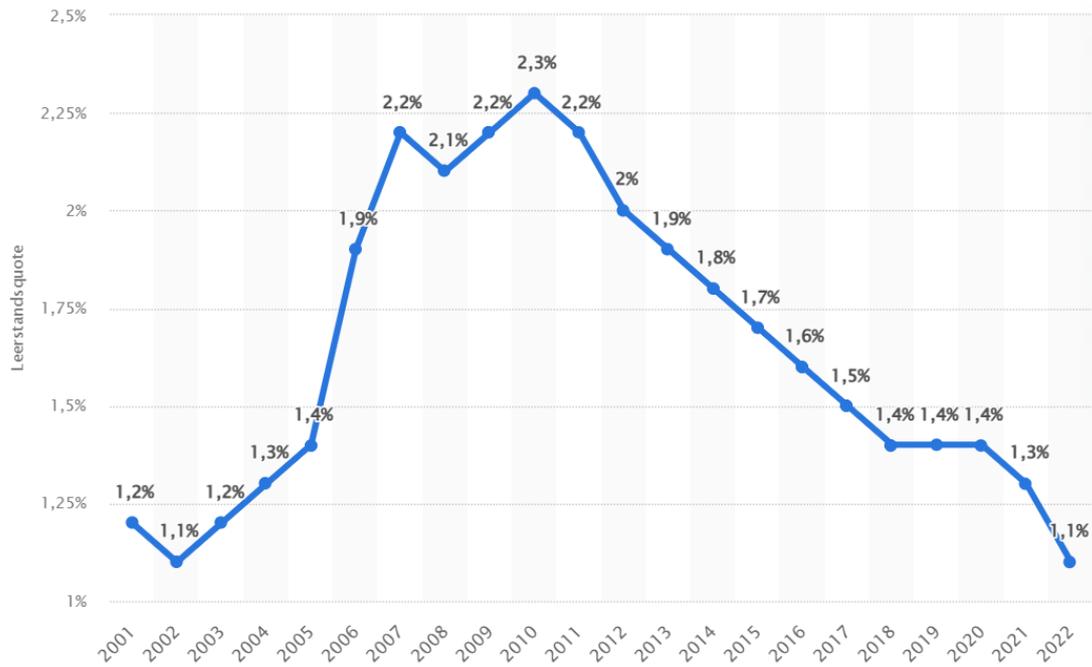


Abb. 69: Leerstandsquote von Wohnungen in Baden-Württemberg bis 2022 (Statista, 2024)

4.3.2. Raumplanung in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wird die Regionalplanung von zehn Regionalverbänden sowie von den Verbänden Region Stuttgart und Region Rhein-Neckar getragen. Ihre Aufgabe ist die Aufstellung und Fortführung des Regionalplanes nach §12 Abs. 1 LplG, sowie dessen Verwirklichung zu unterstützen. (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, kein Datum) Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wurde zuletzt im September 2023 genehmigt und legt die räumlichen Ziele für die nächsten 15-20 Jahre fest. Er setzt sich aus einem Textteil und einem Kartenteil mit Struktur- (Maßstab 1:200.000) und Raumnutzungskarte (Maßstab 1:50.000) zusammen. Der aktuelle Regionalplan ist eine Fortschreibung des Regionalplans von 1996. Der rechtswirksame Regionalplan ist mit seinen 198 Seiten sehr umfangreich ausgearbeitet. Auch die Innenentwicklung wird hier thematisiert.

„Geeignete Maßnahmen sind insbesondere ein besonders schonender Umgang mit dem verfügbaren Grund und Boden, die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Baulandreserven, Baulücken etc.), die Umnutzung von Brachflächen und ehemals militärisch genutzter Gebiete, die Erarbeitung und Umsetzung von Verkehrskonzepten zur Verkehrslenkung und -beruhigung sowie die Sicherung ortsnaher Erholungsräume (s. auch Plansätze 2.4, 3.1, 3.2 und 4.1). Die Freiflächeninanspruchnahme für

Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.“
(Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023a, S. 67 f)

Weiters wird deutlich gemacht:

„Vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich sind die unbebauten bauplanungsrechtlich bereits gesicherten Flächen, einschließlich der o.g. Anteile der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus, die als kommunale Festlegungen in den Flächennutzungsplan übernommen werden, sowie aktivierbare Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen. Eine über diese regionalen und kommunalen Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich für die Wohnbebauung ist zulässig, wenn

- gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen

zurückgenommen werden (Flächentausch), oder

- ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht“ (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023a, S. 98)

Demnach wird erklärt, dass Innenentwicklung der Außenentwicklung jederzeit vorzuziehen ist, mit wenigen Ausnahmen. Im Textteil des Regionalplans wird die Siedlungsentwicklung nach innen immer wieder als Ziel zur Sprache gebracht, tritt aber nie konkreter auf als in den oben genannten Beispielen. (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023a, S. S. 67 ff)

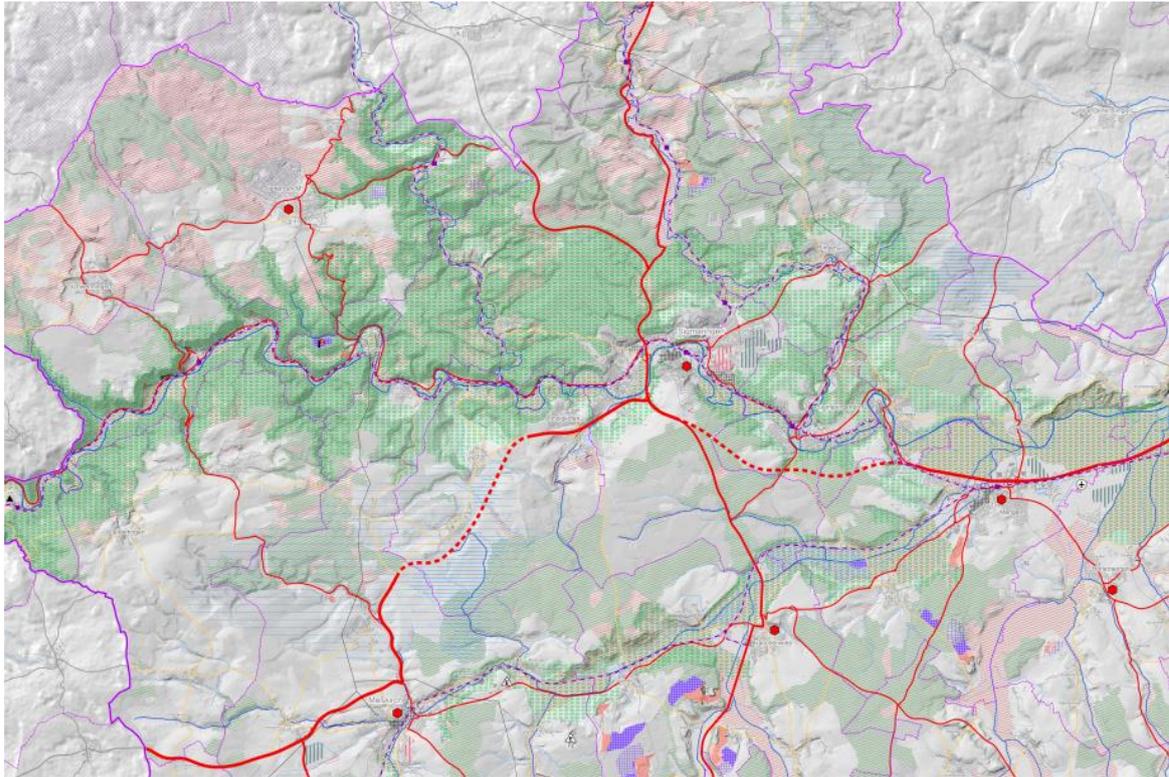


Abb. 71: Teilausschnitt der Raumnutzungskarte (Bereich Nord) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023c)

Mithilfe der bereits in *Kapitel 3.2.3* erwähnten Planungsinstrumente legt Baden-Württemberg noch einen besonderen Fokus auf Innenentwicklung, indem es das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ins Leben gerufen hat. Das Ministerium für Landesentwicklung Wohnen zielt damit auf die Aktivierung von Leerständen, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und den Einsatz kommunaler Flächenmanager*innen für Wohnzwecke ab. Dies soll durch finanzielle Förderung von innovativen Projekten aber auch von vorbereitenden Analysen, Bürger*innenbeteiligungen, Kooperationen und ähnlichem forciert werden. (KEA-BW (die Landesenergieagentur), kein Datum)

Die zuvor schon beschriebene Bauordnung ist ebenfalls ein wichtiges Instrument der Bundesländer. In Baden-Württemberg stammt die Letztfassung der Bauordnung vom 20. November 2023 und beschreibt detailliert die zu beachtenden Vorschriften bei der Errichtung bzw. Veränderung von Baukörpern. Hier werden keine generellen Aussagen über die gesamtheitliche Siedlungsentwicklung getroffen, die Innenentwicklung wird also nicht thematisiert, da jenes Instrument dafür nicht geeignet ist. (§§ 1 bis 79, LBO)

Um das Ziel der Innenentwicklung weiter verfolgen zu können, nutzt Baden-Württemberg zusätzlich weitere informelle Planungsinstrumente. Darunter beispielsweise die Studie „Innenentwicklung PUR“ aus dem Jahr 2003. Diese befasst sich für die damalige Zeit mit

sehr fortschrittlichen Methoden, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielter in Planungsprozesse zu integrieren, indem sie alternative Planungsinstrumente diskutiert, wie beispielsweise die Etablierung eines Innenentwicklungsplans. Inwiefern die Studie in den letzten Jahrzehnten in Planungsprozesse eingebaut wurde, lässt sich kaum nachvollziehen, trotzdem wären ihre Erkenntnisse aus heutiger Sicht größtenteils immer noch nützlich für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. (Baldauf, 2003)

4.4. Beispiele räumlicher Lösungen in Baden-Württemberg

Im nächsten Abschnitt wird ein umfassender Überblick über die vorhandenen räumlichen Lösungen für Fragen der räumlichen Entwicklung, insbesondere der Innenentwicklung, in den zu untersuchenden Gemeinden im Bundesland Baden-Württemberg gegeben. Dabei wird neben einer allgemeinen Darstellung jeder Gemeinde versucht, folgende Fragen zu den verschiedenen Aspekten zu beantworten:

- Die Ausgangslage sowie der Grund zur Erstellung der räumlichen Lösung bezüglich des Themas der Innenentwicklung
- Die jeweiligen gegebenen Ziele und Schwerpunkte
- Der grundlegende Erstellungsprozess sowie die involvierten Akteurinnen und Akteure
- Die Vision zur Erreichung der gegebenen Zielsetzungen
- Das Konzept zur Umsetzung jener Zielsetzungen
- Etwaige dokumentierte Ergebnisse der räumlichen Lösungen

4.4.1. Gemeinde Plankstadt

4.4.1.1 Überblick Plankstadt

Die baden-württembergische Gemeinde Plankstadt befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene, im Westen des Rhein-Neckar-Kreises und erstreckt sich auf dem sogenannten Neckarschwemmkegel. Das Gemeindegebiet ist überwiegend flach und naturräumlich gesehen Teil der übergreifenden Einheit der Neckar-Rheinebene. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum a)

Seit 1945 hat sich das Siedlungsbild von Plankstadt verändert. Neue Baugebiete wurden bis Mitte der 1960er Jahre südlich und westlich des ursprünglichen Ortsgebiets geschaffen. Dadurch ist die Nachbargemeinde Schwetzingen in die Nähe der Siedlungsgrenzen gerückt. Ergänzt wurden diese Baugebiete durch große Bauflächen im Nord- und Südwesten, sowie jene abseits der ehemaligen Siedlungsgrenzen im Nordwesten und das neue Gewerbegebiet Jungholz. Zwischen den 1970er Jahren und dem Ende der 1990er wurden Gewerbe- und Wohnflächen im Westen weiter ausgebaut. Die ersten Jahre des 21. Jahrhunderts wurden geprägt von Siedlungserweiterungen im Osten. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum a)

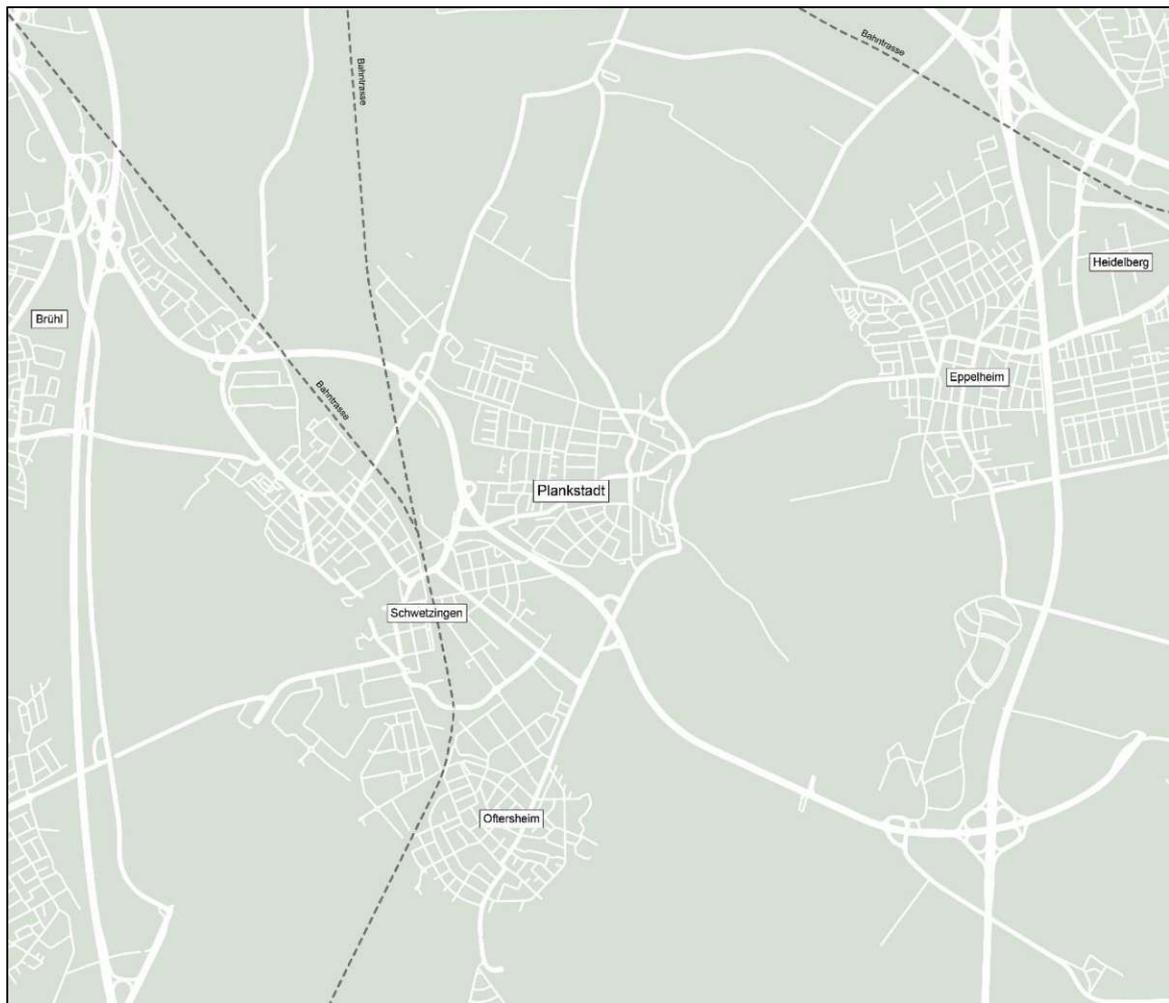


Abb. 72: Übersicht Gemeinde Plankstadt (eigene Darstellung, 2024)

Heute ist Plankstadt mit der B535 und den nahegelegenen Autobahnen A5 und A6 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der öffentliche Verkehr hingegen wurde einst von einer Bahnstrecke zwischen Heidelberg und Speyer dominiert. Nachdem die Bahnstrecke und auch die damals existierende Straßenbahn stillgelegt wurden, wird der öffentliche Nahverkehr heutzutage nur noch von Buslinien des Verkehrsbundes Rhein-Neckar unterstützt. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum a)

Das Gelände der Gemeinde ist sehr eben und beinhaltet keine bergige oder hügelige Landschaft. (topographic-map.com, kein Datum a)

Im Norden, Osten und Südosten der Gemeinde wird die Grenze von Feldern gesäumt, die an die Gemeinden Eppelheim und Oftersheim angrenzen. Im Westen verlaufend nach Südwesten bildet die B 535 eine klare Trennung entlang der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schwetzingen.

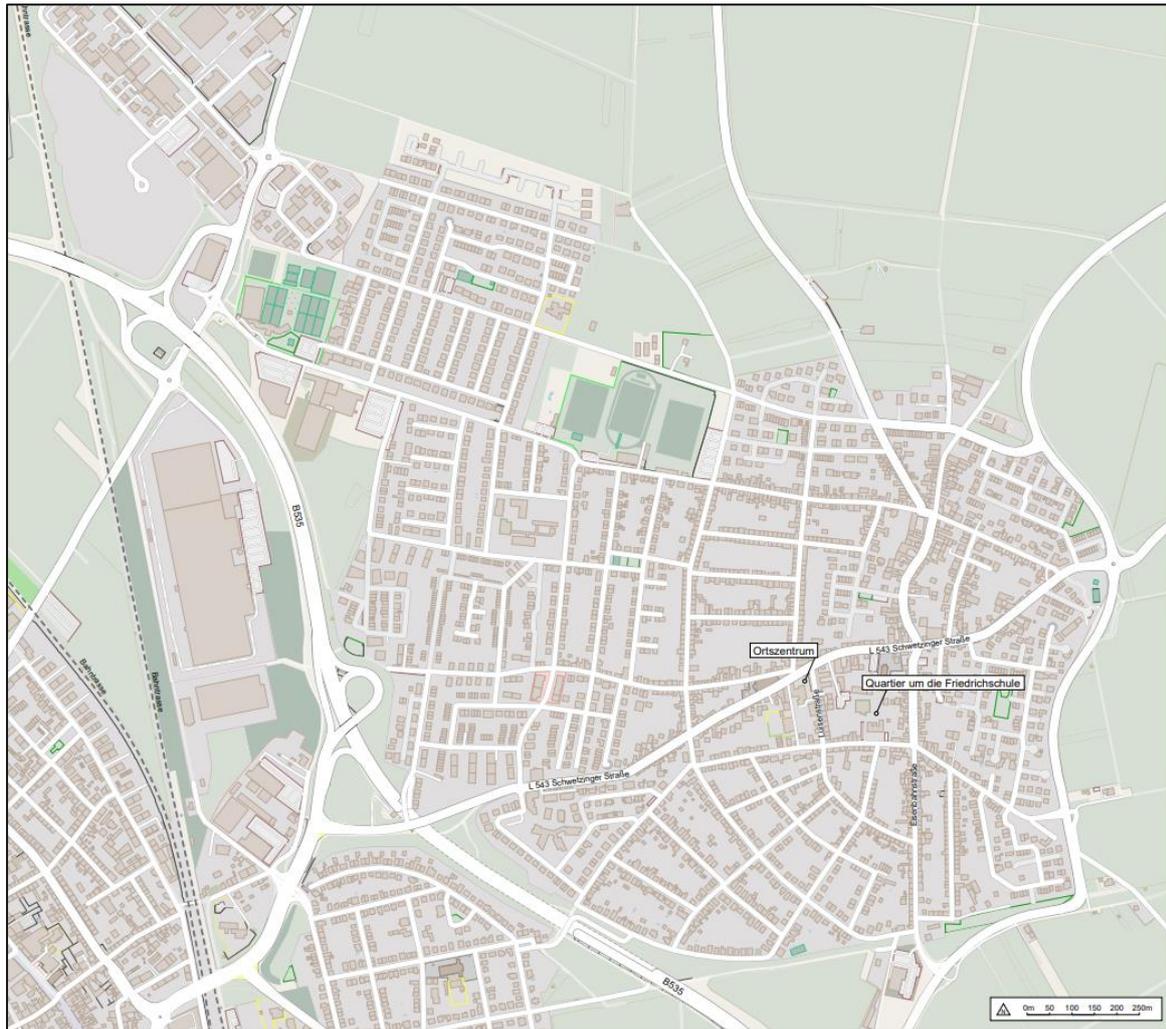


Abb. 73: Übersicht Ortschaft Plankstadt (eigene Darstellung, 2024)

Die Einwohner*innenzahl in Plankstadt ist seit 1939 stetig angestiegen. Wie in Abbildung 74 ersichtlich, betrug die Bevölkerungszahl um die Jahrtausendwende rund 9500 und liegt seit 2010 bei über 10 000. 2022 betrug die Einwohner*innenzahl zuletzt um die 10 545. (Gemeinde Plankstadt, kein Datum)

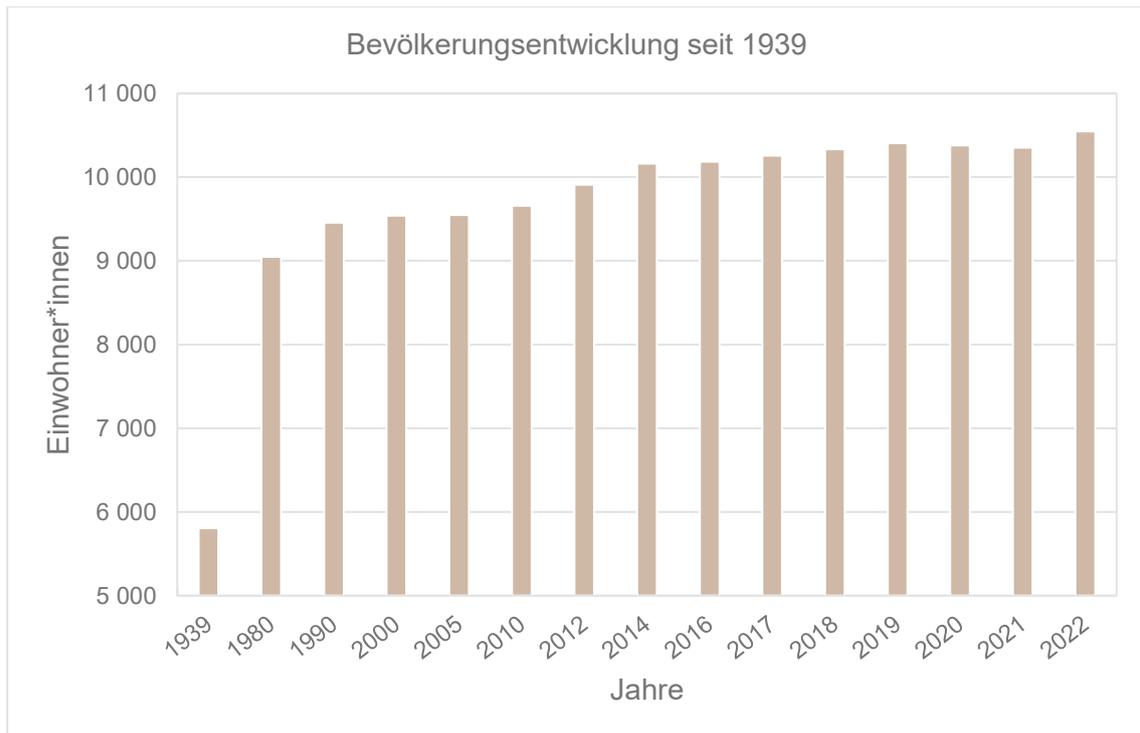


Abb. 74: Bevölkerungsentwicklung Plankstadt seit 1939 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Gemeinde Plankstadt, kein Datum)

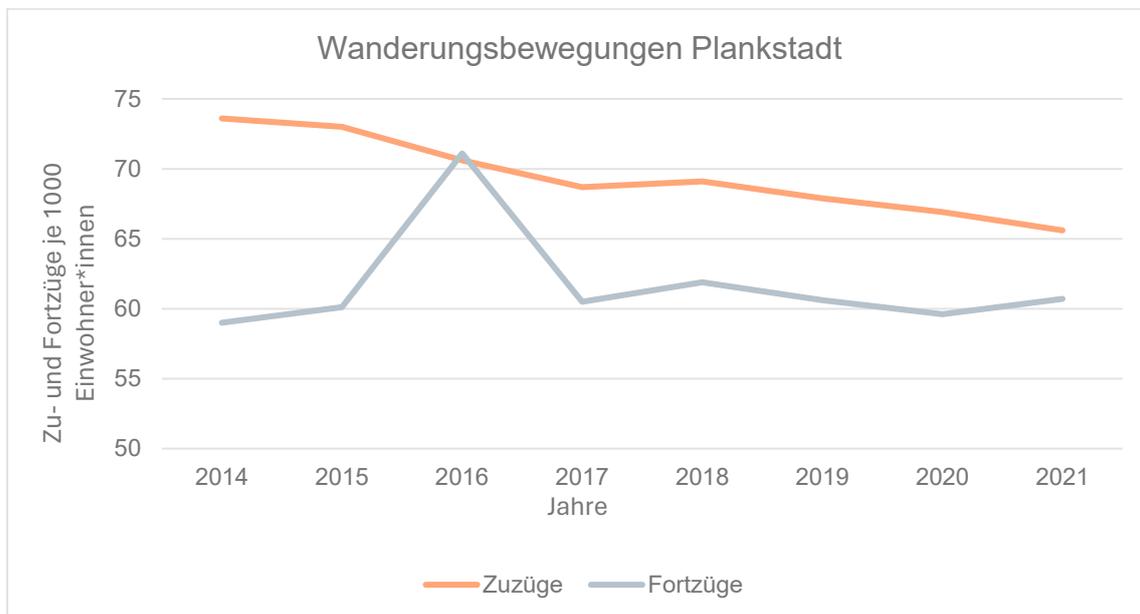


Abb. 75: Wanderungsbewegungen Plankstadt (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an (Wegweiser Kommune, 2024)

Bei näherer Betrachtung der Zu- und Abwanderung (siehe Abbildung 76) fällt auf, dass die Zuwanderung in den letzten Jahren ziemlich konstant abgenommen hat. Die Abwanderung hingegen hatte von 2014 bis 2015 einen Anstieg, gefolgt von einem kurzen Höhepunkt 2016. Seitdem ist die Menge der Fortzüge in den vergangenen Jahren recht gleichmäßig geblieben. Außer im Jahr 2016 gab es in der Bilanz kein Jahr,

indem mehr Abwanderung als Zuwanderung der Trend war. Seitdem die Zuwanderung steigt, kann aber bei gleichbleibender Entwicklung damit gerechnet werden, dass sie bald geringer als die Abwanderungszahlen sein wird. (Wegweiser Kommune, 2024)

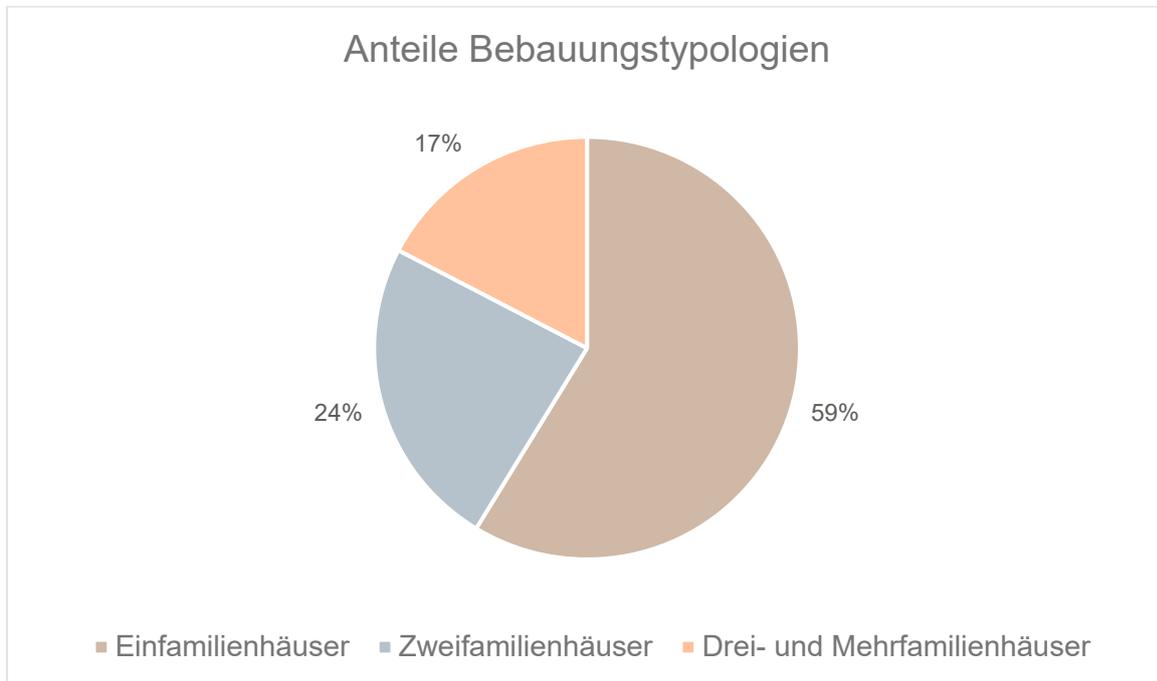


Abb. 76: Bebauungstypologien Anteile Plankstadt (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an (Baden-Württemberg - Statistisches Landesamt, kein Datum)

Die Bebauungstypologien in der Gemeinde werden mit 59% deutlich von Einfamilienhäusern dominiert. Zweifamilienhäuser beziehungsweise Drei- und Mehrfamilienhäuser bilden mit 24 % und 17 % die klare Minderheit, wie in Abbildung 76 ersichtlich. (Baden-Württemberg - Statistisches Landesamt, kein Datum)

Es sind keine genauen Angaben zur Nutzungsverteilung in Plankstadt zu finden. Mit einem Blick auf die Karte kann man allerdings annehmen, dass ein überwiegender Teil der Gesamtfläche auf Landwirtschaftsflächen entfällt. Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen demnach eher einen kleinen Anteil ein, schätzungsweise ungefähr ein Drittel der Gemeindefläche. Diese Annahmen würde auch mit der bereits in *Kapitel 4.3.1* thematisierten Flächenverteilung Baden-Württembergs übereinstimmen.

4.4.1.2 Bebauungsplan Quartier um die Friedrichschule

Ausgangslage

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von 34.219 m² und bildet den Ortskern von Plankstadt. Es wird im Norden durch die Schwetzingen Straße, im Osten durch die Eisenbahnstraße, im Süden durch die Friedrichstraße und im Westen durch die Luisenstraße begrenzt. Derzeit ist das Gebiet von mehrgeschossiger Bebauung geprägt, wobei teilweise eine rückwärtige bauliche Verdichtung oder Grünflächen vorhanden sind. Die Gebäude sind größtenteils giebelständig zur Straße orientiert und variieren in der Höhe zwischen zwei und drei Geschossen. Die vorherrschende Dachform sind Satteldächer mit gelegentlichen Dachgauben. Im Zentrum des Plangebiets befinden sich die Friedrichschule, der Kindergarten, die Sporthalle mit Hallenbad sowie die evangelische Kirche mit dem Gemeindehaus von Plankstadt. Westlich von Plankstadt liegt die Stadt Schwetzingen, die durch die Bundesstraße B535 von Plankstadt getrennt wird. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 6)

Die Gemeinbedarfsflächen der Schule und des Hallenbads (Flurstück Nr. 77) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Hingegen sind die Flurstücke Nr. 76 und 76/1 im Eigentum der evangelischen Kirche. Die übrigen Grundstücke sind in Privatbesitz. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 7)

Das Plangebiet ist bereits durch eine vorhandene umschließende Ringstraße erschlossen. Die regionale Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B535, die eine Verbindung zu Schwetzingen herstellt. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Autobahnauffahrt zur A3, was eine überregionale Erschließung gewährleistet. Die Gemeinde betreibt einen Bus der Linie 713 des BRN (Busverkehr Rhein-Neckar) zwischen Schwetzingen, Plankstadt und Eppelheim. Darüber hinaus verfügt Plankstadt über einen Bürgerbus, der bis zu acht Passagiere befördern kann und eine festgelegte Route nach Fahrplan bedient. Die Haltestelle "Rathaus", westlich des Plangebiets "Quartier um die Friedrichschule" bei der Feuerwehr gelegen, bietet einen Umsteigepunkt zur Linie 713. Nordöstlich des Gebiets befindet sich die Haltestelle "Ladenburger Straße". Der Bürgerbus durchfährt den Ortskern stündlich. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 7)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Quartier um die Friedrichschule" ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 112 (Schwetzingen Straße)

- Im Osten durch das Flurstück Nr. 53 (Eisenbahnstraße)
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 60 (Friedrichstraße)
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 89/3 (Luisenstraße)



Abb. 77: Plangebiet (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 8)

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier um die Friedrichschule" hat zwei Hauptziele. Zum einen soll Planungsrecht geschaffen werden, und zum anderen sollen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dabei sollen die Ziele des aktuellen Sanierungsgebiets "Ortsmitte II", das nordwestlich des Plangebiets liegt, durch den Bebauungsplan sichergestellt werden. Ein besonderes Anliegen ist dabei der Erhalt der Schule sowie historischer und denkmalgeschützter Strukturen. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 3)

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen zu schaffen und den bisherigen Charakter des Gebiets im Wesentlichen zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (und örtlicher Bauvorschriften) notwendig. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 3)

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Siedlungsraum handelt und die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung über 20.000 m² liegt, jedoch keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Überplanung verbunden sind (da das Gebiet bereits weitgehend überbaut und teilweise überplant ist), wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 3)

Da gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) keine Verpflichtungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle bestehen, sind auch die Verfahrensvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB) erfüllt. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 3)

Plankstadt wird im Landesentwicklungsplan als grenzüberschreitender Verdichtungsraum Rhein-Neckar ausgewiesen. Verdichtungsräume sollen als Zentren für Wohnen, Produktion und Dienstleistungen mit hochwertiger Infrastruktur und Arbeitsplätzen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, gültig seit dem 15.12.2014, bildet die Grundlage für die Gemeinde Plankstadt für etwa 15 Jahre. Dieser Regionalplan ist eine umfassende regionale Gesamtplanung und dient als zentraler Ankerpunkt für die Zusammenarbeit in der Metropolregion Rhein-Neckar. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 3)

Im Regionalplan wird Plankstadt als Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe abgebildet. Die Gemeinde hat vorrangig die Aufgabe, die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe in diesen Bereichen sicherzustellen. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 4)

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 07.07.2020 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus und enthält Sonderzuweisungen für Bildung und Seelsorge. Der Bebauungsplan setzt entlang der Schwetzingen Straße entsprechend der bestehenden Situation ein Mischgebiet fest, südlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für

"Kirche und Erziehung" und "Schule und Sport". (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 4)

Innerhalb der Mischgebietsflächen ist Wohnnutzung erlaubt, und die Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend dem Bestand festgelegt. Die Entwicklung des Plangebiets basiert auf der Schwerpunktsetzung für innerstädtische Wohnnutzung im Mischgebiet sowie der Festlegung der Wohnnutzung und ergänzender Gemeinbedarfsflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Flächennutzungsplan. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 4)

Bisher gab es für das Plangebiet keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Daher wurde die Entwicklung des Gebiets bisher gemäß §34 BauGB durchgeführt. Nach dieser Regelung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, sich bezüglich Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 9)

Direkt westlich angrenzend liegen die Bebauungspläne "Schwetzinger Straße / Luisenstraße, 2. Änderung" und "Friedrichstraße / Schwetzinger Straße", während westlich der Bebauungsplan "Bruchhäuser Weg, 1. Änderung" verläuft. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 9)

Zielsetzungen und Schwerpunkte

- Der Bebauungsplan soll der geordneten städtebaulichen Entwicklung um die Friedrichschule im Ortskern dienen
- Ziel ist es, die Innenentwicklung zu fördern
- Bestehende Qualitäten des Gebiets sollen erhalten bleiben
- Der Charakter des Gebiets soll langfristig gesichert werden

Erstellungsprozess

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das Plangebiet planungsrechtlich entwickelt werden, um den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde zu decken und die Innenentwicklung voranzutreiben. Der Bebauungsplan "Um die Friedrichschule" wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne eine

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 9)

Am 22.03.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Am 26.06.2023 begann die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.07.2023 und der öffentlichen Auslegung einen Monat lang bis zum 22.08.2023. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023b)

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben, da das Gebiet eine Fläche von 3,4 Hektar umfasst und aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 9)

Im Zuge eines Interviews mit den zwei mitwirkenden Bauleitplanerinnen Mareike Fetzner und Margarethe Stahl konnte der Entwicklungsprozess genauer betrachtet werden. Das Gebiet, für das der Bebauungsplan entwickelt wurde, liegt laut Stahl innerhalb eines Sanierungsgebiets. In Deutschland werden für solche innerstädtischen Entwicklungsgebiete Fördermittel bereitgestellt. Ein entscheidender Schritt zu Beginn des Prozesses besteht darin, ein Entwicklungskonzept für den Bereich zu erstellen. Der Bebauungsplan dient als Mittel, um die definierten Ziele für das Gebiet zu sichern, wobei der Fokus auf Nachhaltigkeit, der bereits in der Sanierungssatzung verankert ist, erhalten bleibt. Die Sanierungssatzung wurde etwa um das Jahr 2010 eingeführt und markiert den Beginn eines langwierigen Prozesses. (siehe Anhang 3)

Fetzner erklärt, dass im Rahmen des Sanierungskonzepts bereits eine städtebauliche Analyse und ein Maßnahmenkonzept durchgeführt wurden.

„Das Ziel ist eigentlich schon meistens, dass man bereits eine langfristige Entwicklungsperspektive für das betroffene Gebiet bekommt, bevor man mit dem großen rechtlichen Prozess startet und diese dann nur noch in den Bebauungsteil übersetzen muss. Es ist also ein wichtiges Puzzleteil, weil man hier die rechtlichen Voraussetzungen festlegt. Demnach muss man immer den gesamten Entwicklungsprozess sehen.“ (siehe Anhang 3)

In Deutschland wird gemäß des Baugesetzbuchs (BauGB) zunächst städtebaulich gearbeitet, bevor das Planungsrecht angewendet wird. Gemäß § 9 BauGB dürfen Festsetzungen nur getroffen werden, wenn sie städtebaulich begründet oder abgeleitet werden können. Daher ist es üblich, dass in der innerstädtischen Entwicklung ein Gesamtüberblick über die Stadt erhoben wird, aus dem sich dann, wenn auch nur für ein kleines Quartier, der konkrete Bebauungsplan ableitet. (siehe Anhang 3)

Das Verfahren könnte theoretisch schneller sein, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a handelt. Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung, alle Beteiligungsschritte durchzuführen, einschließlich der frühzeitigen Beteiligung, da dies gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Oftmals werden jedoch trotzdem alle Beteiligungsschritte durchgeführt. (siehe Anhang 3)

Gemäß des Baugesetzbuchs (BauGB) kann in diesem Prozess ein Schritt sozusagen ausgelassen werden, aber es wurde dennoch viel Wert auf die Bürger*innenbeteiligung gelegt. Obwohl es schneller gehen könnte, wenn nur die erforderlichen Behörden beteiligt wären, betonen wir immer die Bedeutung der Beteiligung der Bürgerinnen.

Ein Hauptvorteil für die Kommunen, die von § 13a profitieren, besteht darin, dass alle Eingriffe in Natur- und Landschaft bereits als gegeben gelten. Dadurch entfällt die Notwendigkeit eines Ausgleichs. Da die Flächen in der Regel bereits bebaut waren oder, selbst wenn es sich um Grünflächen handelt, als bebaut angesehen werden können, weil die Umgebungsbebauung das Areal schon beeinflusst, ist dies ein großer Vorteil. Das liegt daran, dass Baden-Württemberg lokal eng besiedelt ist, jedoch viele Wald- und Landwirtschaftsflächen in der Umgebung hat. Dadurch sind die Kommunen oft stark eingeschränkt in ihren Möglichkeiten, Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Die Haupteinleichterung besteht darin, dass man weder der Landwirtschaft noch den Waldflächen weitere Flächen entziehen muss, um einen Ausgleich zu schaffen. (siehe Anhang 3)

„Das ist in der Tat ein wichtiger zeitlicher Aspekt. Natürlich wird auch der Artenschutz berücksichtigt, aber es ist hier einfacher, diesen Schritt auf eine spätere Ebene zu verlagern. Das bedeutet, dass das Bebauungsplanungsverfahren nicht so strikt verfolgt werden muss wie im regulären Verfahren.“ (siehe Anhang 3)

Diese Dynamik schafft definitiv Anreize für Gemeinden, vermehrt Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen, erklären die beiden Bauleitplanerinnen. Es wird fast eine Null-Flächen-Strategie verfolgt, wobei in den Flächennutzungsplänen kaum noch Flächen für die Außenentwicklung ausgewiesen werden. Dies zwingt die Kommunen fast dazu, diesen Anreiz zu erkennen und verstärkt auf die Innenentwicklung zu setzen. Andernfalls könnten Investorinnen und Investoren und die Kommune vor erheblichen Kosten stehen. Eine Möglichkeit zur Förderung der Innenentwicklung ist die Kombination mit Sanierungsgebieten, durch die die Kommune Fördermittel erhalten kann, um Flächen so aufzubereiten, dass sie für Investoren nicht teurer sind als Neubaufächen. Viele dieser Innenentwicklungspläne beinhalten daher die Festsetzung von Sanierungszielen. (siehe Anhang 3)

Neben diesem Fallbeispiel gibt es auch andere Szenarien, wie beispielsweise die Vermarktung von Grundstücken durch Generationenwechsel oder die Verhängung eines Aufstellungsbeschlusses mit Veränderungssperre durch die Kommune, um ungewollte Entwicklungen zu verhindern. Selbst wenn ein/e Investor*in ein Grundstück erwirbt, behält die Kommune immer noch die Möglichkeit, über den Bebauungsplan zu steuern, welche Art von Entwicklung dort stattfinden soll. (siehe Anhang 3)

Die Gemeinde als Auftraggeberin war im Prozess durch regelmäßige Abstimmungen und Gespräche, vor allem nach Abschluss einzelner Verfahrensschritte, involviert. Typischerweise erfolgten diese Abstimmungen vor der frühzeitigen Beteiligung, der Entwurfsoffenlage und dem Satzungsbeschluss, um Zustimmung einzuholen. Im Vergleich zu anderen Gemeinden verlief die Beteiligung der Gemeinde eher moderat, ohne wöchentliche Besprechungen. Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde Plankstadt konnte das Verfahren recht informell ablaufen und war weniger komplex als andere Projekte. Telefonate und gelegentliche Treffen alle paar Monate waren, laut Fetzner, ausreichend für die Abstimmung. (siehe Anhang 3)

Für den Bebauungsplan wurde, neben dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan, auch das Maßnahmenkonzept der Sanierung herangezogen. Darüber hinaus gab es Vorhabenpläne der Gemeinde für ein Minizentrum. Es wurde auch darauf geachtet, wo Potenzial für Innenentwicklung vorhanden ist, und festgestellt, dass es im betroffenen Gebiet möglich wäre, in zweiter Reihe zu bauen. Daher wurden im Bebauungsplan Festsetzungen mit tieferen Baufenstern vorgenommen. Zusätzlich wurden im Innenbereich private Grünflächen festgesetzt, anstatt sie als Baugebiet auszuweisen. Diese Entscheidung wurde bewusst getroffen, um die Qualität im Innenbereich zu erhalten. (siehe Anhang 3)

Durch die Kommunikation als Teil des Sanierungskonzepts wurde bereits eine gewisse Akzeptanz in der Bevölkerung geschaffen. Dennoch ist wichtig zu beachten, dass die Möglichkeit, größer oder dichter zu bauen, den Status quo nur bedingt aufwertet. Da sich hier das Herzstück mit Schule, Kindergarten und einem kleinen Schwimmbad inmitten grüner Flächen befindet, wurde bewusst entschieden, die privaten Grünflächen zu erhalten. Es ist aber auch anzumerken, dass diese Entscheidung die Eigentümer*innen ein Stück weit einschränkt, da das Gebiet nun dichter bebaut werden kann. Insgesamt wird hier versucht, ein Gleichgewicht zu finden, bei dem sowohl sinnvolle Entwicklungen möglich sind als auch ein gewisser Grad an Grünflächen erhalten bleibt, um eine vollständige Überbebauung zu vermeiden. (siehe Anhang 3)

Wie bereits erwähnt haben Sanierungskonzepte und Sanierungsgebiete meist bereits einen klar vorgeschriebenen Beteiligungsprozess durchlaufen, bevor der Bebauungsplan entwickelt wurde. Aufgrund dieses vorherigen Prozesses war nicht mit großem Gegenwind seitens der Bevölkerung zu rechnen. Hätte es diesen Prozess nicht gegeben, hätte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wahrscheinlich eine intensivere Kommunikation mit der Bevölkerung stattfinden müssen, um Akzeptanz und Zustimmung zu gewährleisten. (siehe Anhang 3)

Im Erstellungsprozess des Bebauungsplans wurde bereits im Rahmen des Sanierungskonzepts eine Beteiligung der Eigentümerinnen durchgeführt, die als vorbereitende Untersuchung bekannt ist. Hier musste jede/r Eigentümerin mittels eines Fragebogens Stellung beziehen. Dieses Verfahren ist sehr intensiv und beinhaltet oft auch Bürger*inneninformationen und Workshops. Es ist jedoch nicht sicher, ob solche Veranstaltungen im Rahmen dieses spezifischen Prozesses stattgefunden haben. (siehe Anhang 3)

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt in der Regel eine frühzeitige Beteiligung, bei der die Behörden bereits recht früh befragt und erste Informationen akquiriert werden. In der zweiten Offenlage wird dann noch einmal die Zustimmung eingeholt, um sicherzustellen, dass alles richtig verstanden und berücksichtigt wurde. Daher gibt es bei diesem Verfahren eine zweistufige Beteiligung, sowohl für die Behörden als auch für die Öffentlichkeit. (siehe Anhang 3)

Vision und Umsetzung

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Bestandsgebiet. Um die vorhandene Durchgrünung, die sich positiv auf das Klima im Ortskern auswirkt, zu erhalten, werden die privaten Hausgärten im hinteren Bereich als private Grünflächen festgesetzt. Die Bebauung in zweiter Reihe (WA 2) für die Nachverdichtung ist nur mit begrünten Flachdächern zulässig, um die Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf die Erwärmung der rückwärtigen Bereiche möglichst gering zu halten. Des Weiteren werden die vorhandenen Bestandsbäume durch das Pflanzgebot dauerhaft gesichert, um das bestehende Ortsbild zu erhalten und die Auswirkungen auf das Klima im Ortskern durch die Nachverdichtung zu minimieren. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 9f)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Baum, der nach § 28 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützt ist (Naturdenkmal "Stieleiche bei der evangelischen Kirche"). Dieses Naturdenkmal wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und ebenfalls durch das Pflanzgebot dauerhaft gesichert. Dadurch wird der besondere Schutzstatus des Naturdenkmals betont und der Erhalt des Baums gewährleistet.

(LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 10)

Aufgrund des Verkehrslärms der umliegenden Verkehrsmittel ergeben sich im Inneren sowie im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Friedrichstraße hin verträgliche Lärmbelastungen. Jedoch zeigten sich in den nördlichen Bereichen des Plangebiets entlang der Schwetzingner Straße sowie im nördlichen Bereich der Luisen- und Eisenbahnstraße erhöhte Lärmbelastungen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise auch die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte überschreiten. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Daher mussten im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume festgelegt werden. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 10)

Für bestimmte Bereiche des Plangebiets wurde die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO getroffen, um den Charakter des Ortskerns zu sichern. Insbesondere sollen Konflikte im Ortszentrum vermieden werden, der einen großen Anteil an Wohnnutzung aufweist. Daher sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieser Festsetzung und somit unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 11)

Die Bereiche östlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu stärken. Hier sind neben Wohngebäuden auch Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie andere nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsanlagen zulässig. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 13)

Eine geschlossene Bauweise wurde für die Bereiche nordöstlich sowie südwestlich festgelegt (MI 1 und WA 3.1 / WA 3.2). Des Weiteren wurden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, außer es liegt bereits eine vorhandene Bebauung vor, die eine Abweichung erfordert. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 14)

Entsprechend der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete (MI) setzte man die Grundflächenzahl auf eine Höchstgrenze von 0,6 fest. Das Einhalten dieser Obergrenze für die bauliche Nutzung gewährleistet, dass sich das Baugebiet harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt und ausreichend Frei- und Grünflächen innerhalb des Baugebiets erhalten bleiben. Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, was der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 13)

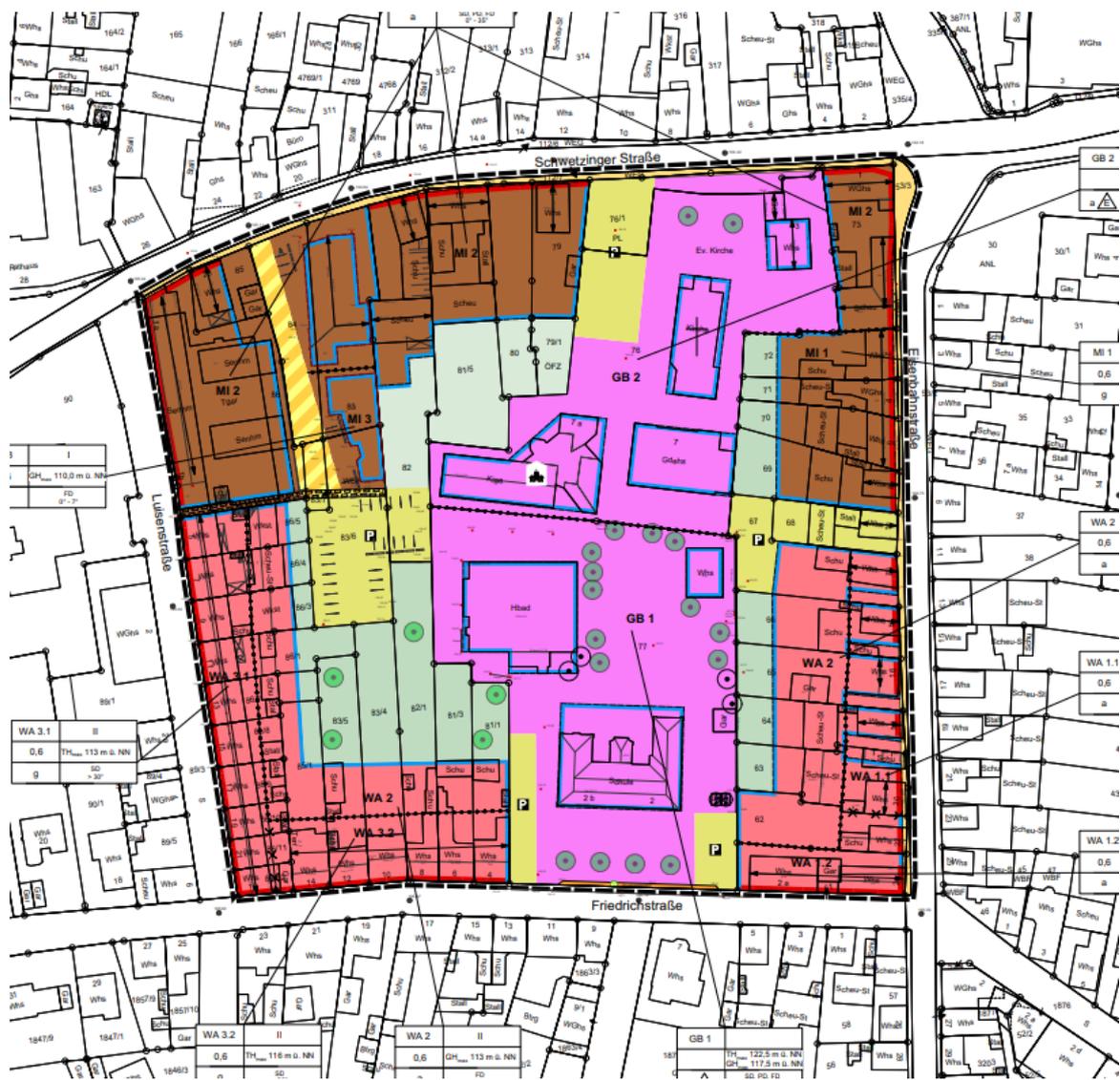
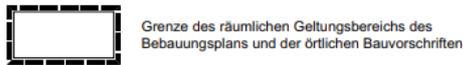


Abb. 78: Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ Plankstadt (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023b)

Zeichenerklärung



Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Traufhöhe max. Gebäudehöhen
Bauweise	Dachform / Dachneigung

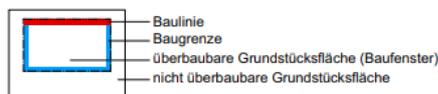
Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

MI 1-3	Mischgebiet
WA 1-3	Allgemeines Wohngebiet
GB 1	Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport
GB 2	Gemeinbedarfsfläche Kirche und Erziehung

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
TH max.	max. Traufhöhe in Meter über Normalnull (NN)
GH max.	max. Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (NN)
SD / PD / FD	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
0° - 35°	Dachneigung in Grad
a	abweichende Bauweise (a) nur Einzelhäuser (E) zulässig
g	geschlossene Bauweise (g) nur Einzelhäuser (E) zulässig
	verbindliche Hauptfirstrichtung bei Satteldächern

Überbaubare Grundstücksflächen



Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Grünflächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind innerhalb des Geltungsbereichs bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ des Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, vom 29. März 2023 wird verwiesen.

Abgrenzungen

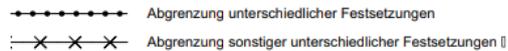


Abb. 79: Bebauungsplan Legende „Quartier um die Friedrichschule“ Plankstadt (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023b)

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit noch im Verfahren und der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im Herbst getroffen werden. Aufgrund der laufenden Kommunalwahlen in Baden-Württemberg verzögert sich der Prozess etwas. Daher wird es noch einige Zeit dauern, bis der endgültige Satzungsbeschluss gefasst und die Bekanntmachung sowie die finale Rechtskraft erfolgen. (siehe Anhang 3)

Normalerweise liegt zwischen dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des Bebauungsplans etwa eine Woche. Wenn der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist nur die Bekanntmachung erforderlich, damit er rechtskräftig wird. Wenn Investoren involviert sind, kann es manchmal länger dauern, bis zur Bekanntmachung, da dies durch das Baugesetzbuch (BauGB) und eventuelle städtebauliche Verträge geregelt ist. Es kann also vorkommen, dass ein Bebauungsplan zwar in einer Sitzung beschlossen wird, aber erst etwa ein halbes Jahr später rechtskräftig wird. In besonderen Fällen kann es Fristen geben, die durch

Gerichtsentscheide festgelegt sind, sodass die übergeordnete Behörde die Bekanntmachung anordnen kann. (siehe Anhang 3)

Nach der Verabschiedung des Bebauungsplans stehen verschiedene Möglichkeiten offen. Da die rot eingefärbten Flächen, also das Wohngebiet, privaten Eigentümer*innen gehört, wäre eine sofortige Umsetzung des Bebauungsplans nur möglich, wenn die Flächen der Gemeinde gehören würden. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsplanung, was bedeutet, dass Private ihre Flächen verändern können, wenn sie möchten. Alternativ kann eine der Flächen verkauft und beispielsweise von der Gemeinde übernommen werden, um dort sofort mit dem Bau zu beginnen. (siehe Anhang 3)

„Auf lange Sicht wird hier wahrscheinlich schon weitergebaut werden, da es bei uns momentan eine Tendenz gibt wieder eher in Innerortslage zu ziehen. Auch um kürzere Wege zu haben. Aber es hängt eben mit diesem Generationenwechsel zusammen, wenn die Flächen auch an die Kinder vererbt werden.“ (siehe Anhang 3)

Neben Bebauungsplänen der Innenentwicklung, gibt es noch weitere Planungsinstrumente, die zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen beliebt sind. Dazu zählt zum Beispiel die bereits erwähnte Sanierungssatzung, die nicht immer in einem Bebauungsplan resultiert. Des Weiteren werden Bauverpflichtungen für kleine Grundstücke eingesetzt, bei denen festgelegt wird, dass ein Grundstück innerhalb einer bestimmten Zeit bebaut werden muss. Diese Verpflichtungen werden nicht nur für Neubaugebiete angewendet, sondern können auch nachträglich für die Innenentwicklung festgelegt werden. (siehe Anhang 3)

*„Das ist auch im BauGB verankert, wobei die/der Eigentümer*in auch finanzielle Probleme geltend machen kann. Also kurz gesagt, es ist ein schwaches Mittel, um über die Bauverpflichtung Innenentwicklung voranzutreiben.“* (siehe Anhang 3)

In Fällen, in denen die Kommune Eigentümerin ist, kann sie nach Investoren suchen und einen Bebauungsrahmen vorgeben, möglicherweise im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs. Dies geschieht oft in Verbindung mit dem Anreiz der Sanierung. Durch den Beschluss, vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, erhält die Kommune auch das Vorkaufsrecht und kann somit eine Entwicklung vorerst verhindern. Dies ermöglicht der Kommune Zeit zu gewinnen und sich über die Entwicklung zu beraten. Fördermittel sind ebenfalls ein klarer Anreiz für die Innenentwicklung, von denen sowohl die Kommune als auch Privatinvestorinnen und -investoren profitieren können. (siehe Anhang 3)

Die Einführung von Erleichterungen im BauGB, nicht nur durch § 13a, sondern auch durch andere Regelungen, hat seit 2013 oder 2014 zu einer verstärkten Entwicklung in der Innenentwicklung geführt. Es wurde ein stärkerer Fokus auf die Nutzung vorhandener Flächen gelegt, während die Bebauung von Außenflächen stark eingeschränkt wurde. Eine wichtige Änderung war die Einführung des "Urbanen Gebiets" in der Baunutzungsverordnung, dass eine Nutzungsmischung, eine höhere Bebauungsdichte und die Akzeptanz höherer Schallwerte ermöglicht. Dies war eine Anpassung des Gesetzgebers, um die Innenentwicklung zu fördern, da festgestellt wurde, dass die bisherigen Festlegungen zu restriktiv waren. (siehe Anhang 3)

Zusätzlich wurde in der Baunutzungsverordnung festgelegt, dass die Vorgabe der Grundflächenzahl nur noch als Empfehlung ausgegeben wird und überschritten werden darf. Diese Änderungen zielen auch darauf ab, den Flächenverbrauch einzudämmen. In den letzten fünf Jahren wurde eine verstärkte Entwicklung in der Innenentwicklung spürbar. Allerdings entstand aufgrund der neuen Vorschriften plötzlich ein Mangel an Wohnraum, was zu Überlegungen führte, einen § 13b einzuführen, der das Bebauen von kleinen Flächen in Außenlagen ermöglichen würde. Dies wurde jedoch von einem Gericht gestoppt, da es mit dem EU-Recht nicht vereinbar war. (siehe Anhang 3)

4.4.2. Kleinstadt Wildberg

4.4.2.1 Überblick Wildberg

Die Kleinstadt Wildberg gehört zum Landkreis Calw und grenzt im Osten liegend an den Landkreis Böblingen. Sie bedeckt außerdem die Grenzbereiche des Nordschwarzwalds und des Schwarzwaldvorlandes. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum b) Die Stadt setzt sich aus den fünf Stadtteilen Wildberg, Schönbronn, Effringen, Gültlingen und Sulz am Eck zusammen und ist Teil des Regierungsbezirks Karlsruhe. (Stadtverwaltung Wildberg, kein Datum)

Der zentrale und westliche Teil Wildbergs, also Effringen und Schönbronn gehören mit dem Nagoldtal zur Enz-Nagold-Platte. Bei Wildberg existiert ein Umlaufberg mit Oberstadt und Burg, der räumlich der Kleinstadt vorgeschoben ist. Östlich des Nagoldtals auf den Hügeln beginnt der Schlehengäu. Das Stadtgebiet gehört aufgrund seiner westlichen Hälfte zur übergreifenden Einheit der Schwarzwald-Randplatten und durch seine östliche Hälfte ebenfalls zu den oberen Gäuen. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum b)

Wildbergs Naturräume gehören teilweise zu den Naturschutzgebieten Gebersack, Gültlinger, Holzbronner Heiden (bestehend aus 8 Teilgebieten) und Hülbe bei Sulz. 1975 wurde die Stadt, wie es sie heute gibt, durch die Vereinigung der Gemeinden Effringen, Gültlingen, Sulz am Eck und der damaligen Stadt Wildberg, gegründet. Schönbronn wurde bereits 1971 Wildberg zugehörig. Seit 1945 hat sich Wildberg gemäßigt weiterentwickelt. Die Nachkriegsjahre waren geprägt von Neubaugebieten in den heutigen Stadtteilen Effringen, Gültlingen und Sulz am Eck. Ab 1970 wurde auch an den westlichen und östlichen Siedlungsgrenzen Neubau betrieben, während in den 1980ern auch noch eine kleine Neubafläche im Westen sowie in den 1990ern ein Bereich im Osten zur Siedlungserweiterung genutzt wurden. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum b)

In den 1970ern und 1980ern erweiterte außerdem Effringen seine Siedlungsgrenzen im Norden deutlich. In Gültlingen hingegen wurde mit der Ergänzung zweier großer Siedlungsflächen in den 1970ern, der Rückgang jeglicher Bautätigkeit eingeleitet. Auch in Schönbronn und Sulz am Eck erschloss man nur kleine Gebiete. Neben dem Gewerbepark Schönbronn wies man zusätzlich Gewerbeflächen in Effringen und Sulz am Eck aus. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum b)



Abb. 80: Überblick Kleinstadt Wildberg (eigene Darstellung, 2024)

Die Bundesstraße B 463 sowie Kreis- und Landesstraßen binden Wildberg an das übergeordnete Straßennetz an. Seit den Jahren 1868 bis 1872 verbindet die sogenannte Nagoldtalbahn die Stadtbahn Karlsruhe, Tübingen und das Fernbahnnetz mit der Kleinstadt. Der sonstige öffentliche Personennahverkehr erfolgt in Wildberg durch Busse der Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Wildberg, die auch in Gärtingen, Herrenberg und Tübingen den ÖPNV unterstützen. (Landesarchiv Baden-Württemberg, kein Datum b)

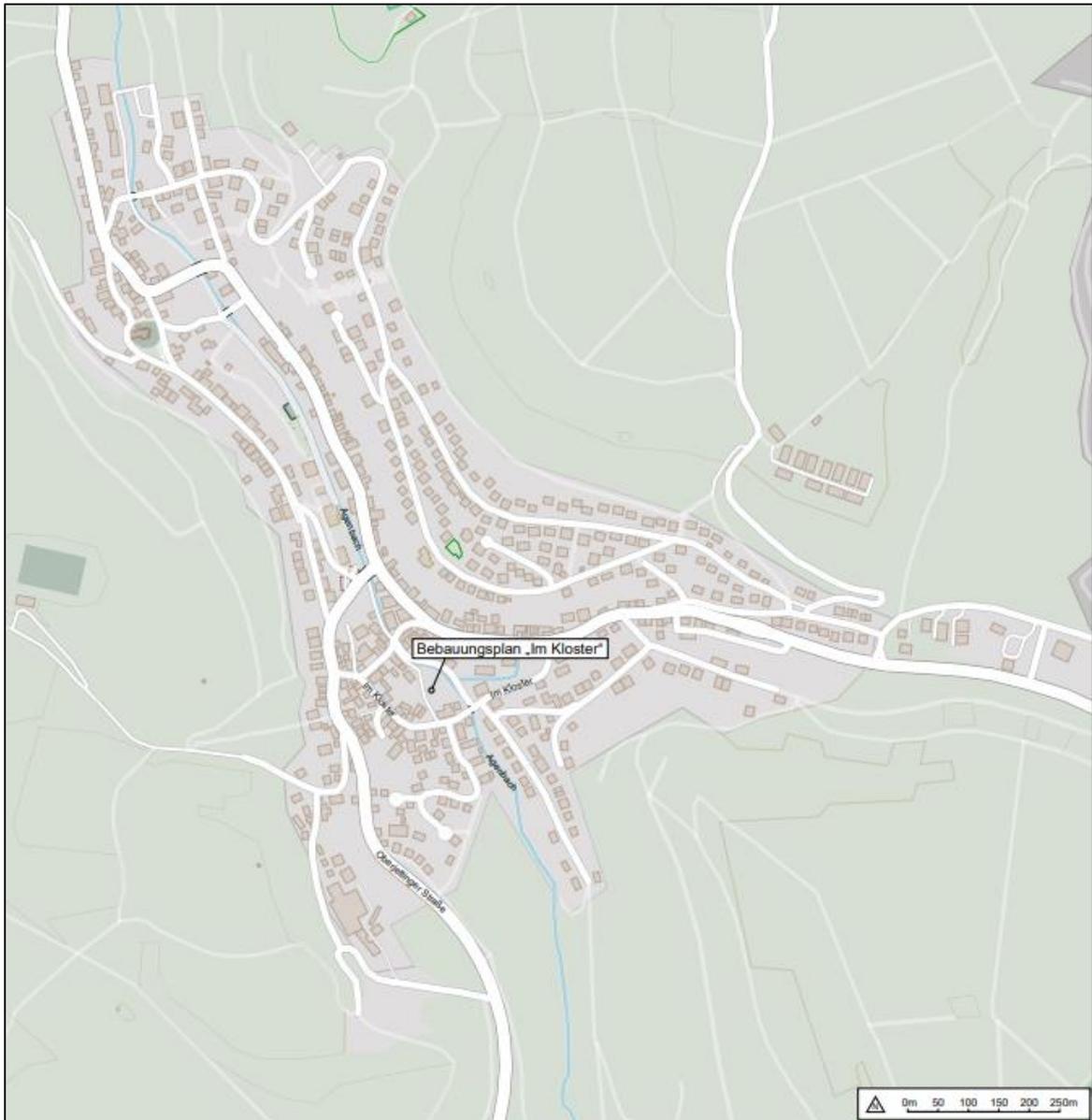


Abb. 81: Überblick Stadtteil Sulz am Eck (eigene Darstellung, 2024)

Die Stadtgrenze Wildbergs ist gänzlich gesäumt von Wald und Feldern. Das Ortsbild zeigt eine deutliche naturräumliche Abgrenzung der einzelnen Stadtteile voneinander. Das Zentrum Wildbergs wird vom Fluss Nagold und der B 463, die vertikal von Norden nach Süden verlaufen, durchschnitten. Für die Größe ihrer Fläche wirkt die Kleinstadt eher dünn besiedelt und von Grünraum dominiert.

Die einzelnen Stadtteile sind neben Grünflächen, auch durch Höhenunterschiede voneinander getrennt. Während Gültlingen, Wildberg und Sulz am Eck eher eine flachere Geländehöhe von durchschnittlich etwa 450 m aufweisen, liegen die Naturräume, die sie verbinden beziehungsweise die Stadtteile Schönbrunn und Effringen

auf einer Höhe von ungefähr 560 m, wodurch erstere einen leichten Tallagencharakter innehaben. (topographic-map.com, kein Datum b)

Die Gesamtfläche beläuft sich auf 56,68 km² mit einer Population von ungefähr 10 400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Mit 182 Personen pro km² ist die Bevölkerungsdichte nur fast halb so groß wie der Baden-Württemberger Durchschnitt. (Stadtverwaltung Wildberg, kein Datum)

Die Bevölkerungsentwicklung Wildbergs ab 1990 hatte zunächst Anfang der 2000er einen starken Anstieg. Dieser stagnierte aber schnell und die Einwohner*innenzahl sank ein paar Jahre lang, bis sie 2018 wieder einen Anstieg erfuhr. Seitdem ist die Bevölkerung stets weitergewachsen.

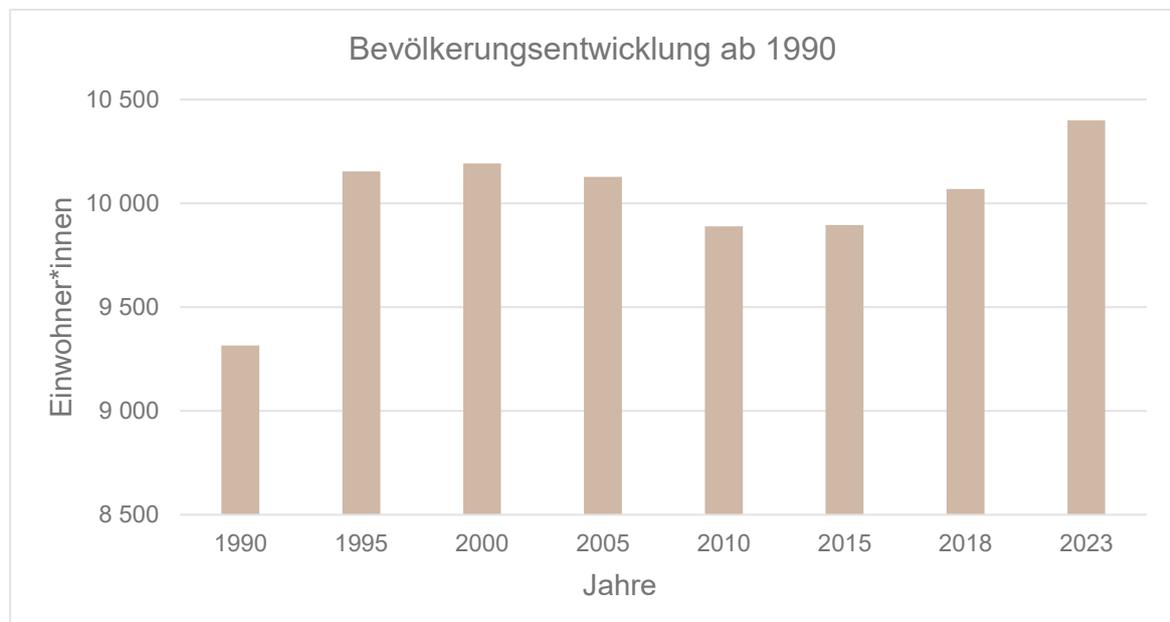


Abb. 82: Bevölkerungsentwicklung Wildbergs ab 1990 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2022)

Der Wanderungssaldo Wildbergs zeigt deutlich, dass seit der letzten Abwanderung zwischen 2012 und 2014 eine konstante Zuwanderung zu verzeichnen war, was sich auch in der Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt hat (siehe Abbildung 83). Von 2021 bis 2024 gibt es keine aktuellen Daten zur Wanderungsbewegung, dennoch ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Zuwanderungsbewegung vorherrscht, da dies in den öffentlichen Medien so kommuniziert wird.

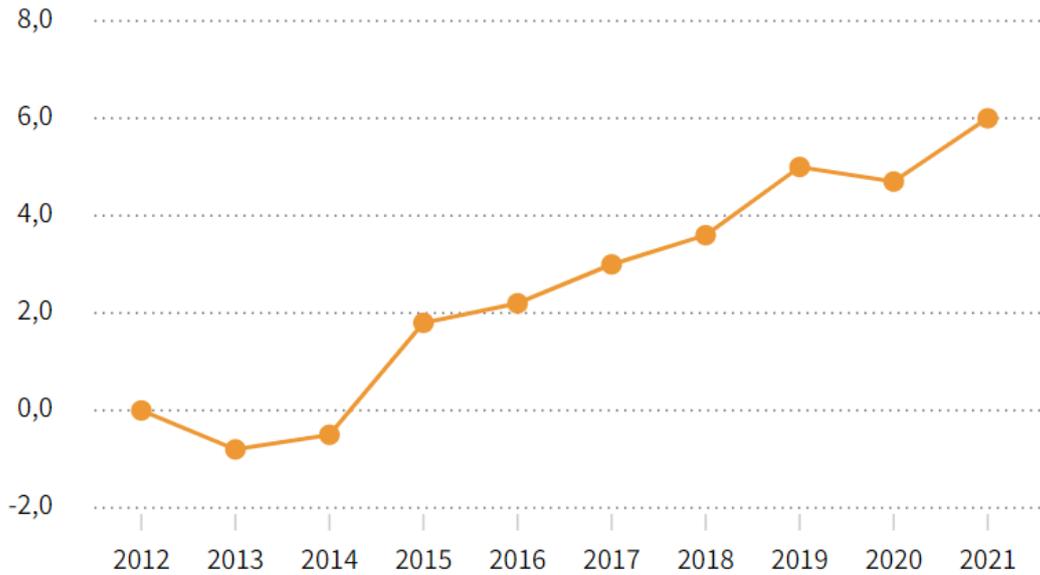


Abb. 83: Wanderungssaldo Wildbergs ab 2012 (Wegweiser Kommune, kein Datum)

Zu den Bebauungstypologien der Kleinstadt existieren ebenso keine öffentlich auffindbaren Erhebungen, jedoch kann man am Ortsbild erkennen, dass alle fünf Stadtteile, ähnliche Siedlungsstrukturen aufweisen, da sie alle hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt sind. Die Mehrheit der Gebäude in den außenliegenden Stadtteilen wirkt recht neu, während das Stadtzentrum Wildbergs von vielen Fachwerksbauten und allgemein älter erscheinenden Bauwerken durchzogen ist.

Auch die Nutzungsverteilung in der Kleinstadt sind durch Ermangelung an Erhebungen nicht nachvollziehbar. Ein Vergleich mit dem baden-württembergischen Durchschnitt ist hier also auch nicht möglich. Bei Betrachtung der kartografischen Abbildungen Wildbergs ist aber klar, dass der Anteil des Dauersiedlungsraumes, gegenüber dem der Grünflächen mit Sicherheit ziemlich gering ausfällt.

4.4.2.2 Bebauungsplan

Ausgangslage

Wie bereits in *Kapitel 3.2.2* erwähnt, legt § 1 Abs. 3 BauGB fest, dass alle Gemeinden Bauleitpläne aufstellen müssen, wenn dies der städtebaulichen Entwicklung hilft, beziehungsweise notwendig ist. Die öffentlichen und privaten Interessen müssen dabei abgewogen werden. (Sippel, 2023a, S. 1)

In der Kleinstadt Wildberg wurden die Baugebiete „Vorderer Bergsteig“ und „Sulzer Straße“ in den letzten Jahren im Stadtteil Wildberg fertig überbaut, wodurch keine Wohnbauflächen in den üblichen Baugebieten mehr zur Verfügung standen, um der konstanten Wohnungsmarktnachfrage gerecht zu werden. (Sippel, 2023a, S. 1)

Seit einigen Jahren werden auch Sanierungsverfahren im Kerngebiet der Stadt sowie in Sulz am Eck, Schönbrunn und Gültlingen vermehrt durchgeführt, um Siedlungsentwicklung nach innen zu erwirken, darüber hinaus neue Entwicklungspotenziale zu schaffen und die Wohnsituation in den Ortszentren zu kräftigen. (Sippel, 2023a, S. 1)

Auch im vorliegenden Fallbeispiel wurden im Zuge von Sanierungsarbeiten in Sulz am Eck die öffentlichen Straßenräume rundum das Planungsgebiet erneuert und Baulandflächen neu geordnet. Das Areal des Bebauungsplans „Im Kloster“ ist Teil des Sanierungsverfahrens Sulz am Eck. (Sippel, 2023a, S. 1)

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Obersulz im Stadtteil Sulz am Eck und wird durch folgende Siedlungsteile begrenzt. Den Agenbach (im Norden), das Grundstück 40/1 (im Osten), auf dem ein Wohnhaus steht, die Straße im Kloster (im Süden) und die bebauten Grundstücke 40/8, 43 und 44 mit Wohnnutzung (im Westen). (Sippel, 2023a, S. 2)

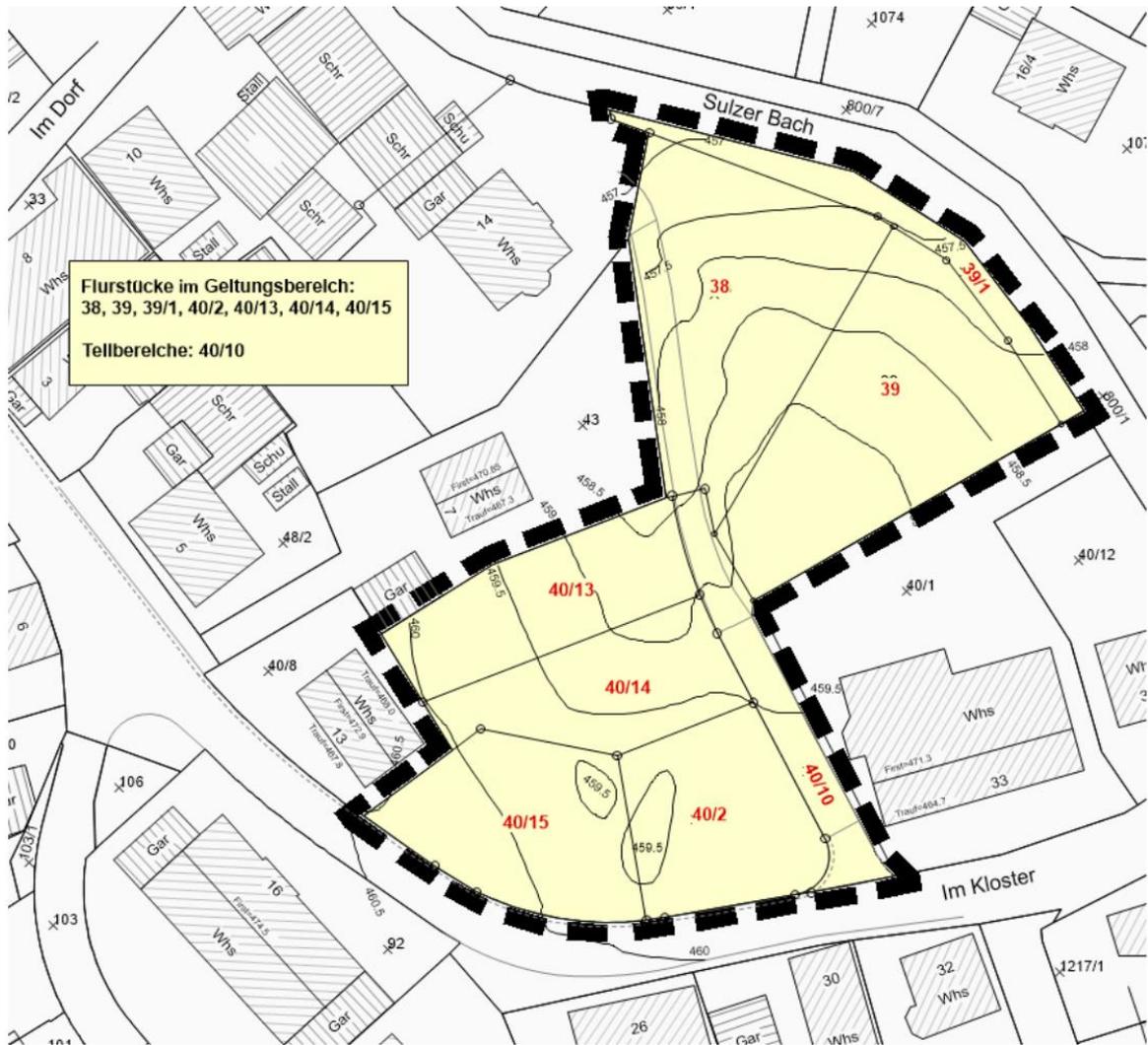


Abb. 84: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kloster“ (Sippel, 2023a, S. 2)

Das überplante Areal inkludiert gänzlich beziehungsweise partiell die Flurstücke 38, 39, 39/1, 40/2, 40/10, 40/13, 40/14 und 40/15 und bedeckt eine Fläche von 3 700 m². (Sippel, 2023a, S. 2)

Schon im Regionalplan Nordschwarzwald 2015, der seit 21.03.2005 verbindlich ist, wird in der Raumnutzungskarte das Areal des Bebauungsplans als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. (Sippel, 2023a, S. 4)

Im Flächennutzungsplan Wildbergs (Gesamtfortschreibung 2030) wird das gesamte Plangebiet westlich des Agenbachs als gemischte Baufläche ausgewiesen, während ein schmaler Streifen daneben als Grünfläche festgelegt wird. Die in Abbildung 86 sichtbare Schraffur beschreibt ein, in diesem Bereich laufendes Sanierungsverfahren, dass auf die Erforderlichkeit von Maßnahmen der Innenentwicklung eingeht. (Sippel, 2023, S. 5)

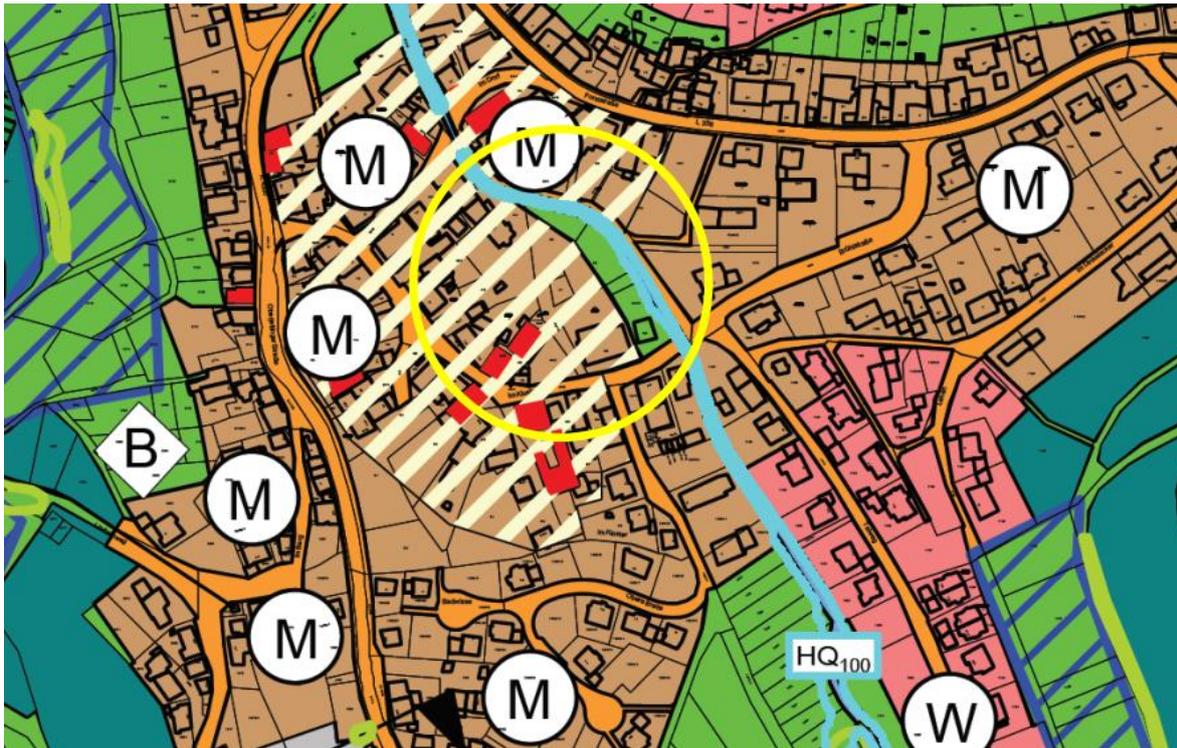


Abb. 85: Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg, Bestandsplan (Sippel, 2023a, S. 5)

Das Plangebiet befindet sich im großräumigen Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord, gehört aber keinem Schutzgebiet an und muss sich daher nicht an spezielle Naturschutzgesetze halten. Weiters sind auch keine geschützten Biotope innerhalb und rund um das Gebiet kartiert. Das nächste Schutzgebiet, das FFH-Gebiet Calwer Heckengäu, befindet sich räumlich deutlich abgesetzt und deshalb wird bei weiterer Bebauung der betroffenen Grundstücke nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebiets ausgegangen. (Sippel, 2023a, S. 6)

Die Nähe zum Agenbach musste aber dennoch berücksichtigt werden, daher gibt es einen 5 m breiten Streifen entlang des Agenbachs, der nicht bebaut werden soll und Möglichkeiten zur Aufwertung offenlässt. Der Bach gilt aktuell, als wenig naturnah, was auch in seinem Gewässerentwicklungsplan deutlich wird, da er hier als sehr stark bis vollständig verändert eingestuft wird. So ist hier ein übergeordnetes Entwicklungsziel die ökologische Aufwertung des Agenbachs. (Sippel, 2023a, S. 7)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Hochwasserschutzgebiet. (Sippel, 2023a, S. 9)

Auch der Denkmalschutz kam in diesem Bereich nicht zum Tragen. (Sippel, 2023a, S. 10)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes konnte in seiner Ausgangssituation in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Der erste Bereich verläuft entlang der Straße Im Kloster und ist eine Brachfläche, die von Gebäudeabbrüchen veralteter Bausubstanz gezeichnet ist. Die Gebäudeabtragungen wurden in Folge der Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Auf Privatgrund existierte hier außerdem eine nennenswerte Wendebeziehungweise Aufstellfläche. Demnach ist in jenem Bereich keine städtebauliche Raumkante entlang Im Kloster vorhanden. (Sippel, 2023a, S. 12)

Der zweite Teilbereich liegt rückwärtig orientiert Richtung des Agenbachs im Plangebiet und ist von privaten Freiräumen und informellen Wegeverbindungen im Privateigentum geprägt. (Sippel, 2023a, S. 12)

Zielsetzungen und Schwerpunkte

Die dem Bebauungsplan vorangestellten Ziele sind deckungsgleich mit jenen des Sanierungsverfahrens Sulz am Eck, da dieses der Anstoß für die Planung war:

- Wohnbauliche Innenentwicklungspotenziale generieren
- Option kleinteiliger Wohnbebauung eröffnen
- Angemessenen baulichen Maßstab beibehalten

(Sippel, 2023a, S. 1)

Neben den Zielen des Sanierungsverfahrens wurden allerdings auch folgende Schwerpunkte des STEP N! 2035 (Stadtentwicklungskonzept Wildberg) verfolgt:

- Aufwertung der Stadt, der Stadtteile beziehungsweise der Siedlungen durch Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich
- Neuer Wohnraum durch Neuordnung von Flächen für Neubauten schaffen
- Den Charakter historischer Ortskerne erhalten und stärken

(Sippel, 2023a, S. 1)

Auch die Stadt hat konkrete Ziele für den Bebauungsplan formuliert:

- entlang Im Kloster soll eine städtebauliche Raumkante zum Straßenverkehr entstehen
 - die rückwärtigen Flächen sollen für eine wohnbauliche Innenentwicklung genutzt werden
 - die Erschließung der rückwärtigen Flächen soll über einen Erschließungsstich erfolgen
 - die informellen Wegeverbindungen auf Privatgrund in Richtung Im Dorf sollen wegfallen
- (Sippel, 2023a, S. 12)

Erstellungsprozess

Am 28.07.2016 kam es zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Wildberg. Diese Entscheidung wurde zwei Wochen später öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan konnte aufgrund seiner rechtlichen Gegebenheit gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geplant werden. Da die Lage des Plangebiets im Kontext zum in Verbindung bebauten Ortskerns von Obersulz steht, ist er Teil des Innenbereichs von Sulz am Eck. (Sippel, 2023a, S. 2)

Wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt, können Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. In diesem Fall ist § 13a aus folgenden Gründen geltend:

- „- *da der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans in weiten Teilen bereits städtebaulich vorgeprägt und siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzuordnen ist,*
- *der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung verfolgt, hier explizit die städtebauliche, wohnbauliche Nachverdichtung und Ordnung,*
- *weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,*
- *keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,*

- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,*
- *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im weiteren räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden)“ (Sippel, 2023a, S. 3)*

Im Bebauungsplanverfahren wurde zunächst eine immissionsschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. 2016 erfolgte diese Untersuchung mit der Absicht, auch die unterhalb der Oberjettinger Straße (K 4355) liegenden Flächen zu bebauen, wie es damals im bauleitplanerischen Vorhaben geplant war. Im Zuge dessen wurde die Etablierung von Lärmschutzwänden um das Gebiet herum geprüft, mit dem Ergebnis, dass diese im Bereich südlich der Oberjettinger Straße nur für untere Geschoßlagen nützlich wären. In den oberen Geschoßen würden aber dennoch Pegelüberschreitungen auftreten. Da es hier auch aufgrund der steilen Topografie zu keiner gesamtheitlichen Lösung kommen konnte, wurde die geplante Bebauung unterhalb der K 4355 nicht weiterverfolgt. (Sippel, 2023a, S. 11)

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wurden passive Schallschutzmaßnahmen basierend auf dem Fachgutachten festgelegt. (Sippel, 2023a, S. 11)

Erst am 30.03.2023 folgte der Änderungsaufstellungsbeschluss, der aufgrund des davor gültigen Bebauungsplanes auf dem Gebiet notwendig war. Am selben Tag erfolgte auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB. Beide Beschlüsse wurden eine Woche danach veröffentlicht. Von 11.04.2023 bis 11.05.2023 lag der Entwurf des neuen Bebauungsplanes öffentlich aus. (Sippel, 2023b)

Der Beschluss zur Beteiligung der Behörden wurde am 29.06.2023 getroffen, da man entschied, dass der Entwurf des Bebauungsplans angemessen war. Die Beteiligung erfolgte von 03.04.2023 bis 11.05.2023. (Sippel, 2023b)

Nach der Beteiligung wurden die Anregungen diskutiert und der darauffolgende Beschluss fand am 29.06.2023 statt. Am selben Tag folgten als Ende des Verfahrens noch der Satzungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung am 09.08.2023 und zwischendurch die Ausfertigung der Satzung am 17.07.2023, die vom Bürgermeister genehmigt wurde. (Sippel, 2023b)

Inkraftgetreten ist der neue Bebauungsplan am 9.08.2023 mit seiner bereits erwähnten öffentlichen Bekanntmachung. (Sippel, 2023b)

Es ist davon auszugehen, dass es während des Verfahrens zu keiner wirklichen Bürger*innenbeteiligung gekommen ist und vermutlich auch keine bestimmten Stakeholder involviert waren, da das Gebiet einerseits recht klein ist und nichts dergleichen in den Verfahrenstexten erwähnt wird. (Sippel, 2023b)

Allerdings könnte im Zuge des Sanierungsverfahrens, auf dem die Bebauungsplanung aufbaut, eine Art Bürger*innenbeteiligung stattgefunden haben, wie es beim Beispiel Plankstadt der Fall war. Diesbezüglich sind aber keine Informationen auffindbar.

Vision und Umsetzung

Für das Areal des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich § 13a BauGB mit der Voraussetzung einer wohnbaulichen Innenentwicklung die Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. (Sippel, 2023a, S. 15)

In Teilbereich 1 soll an der Straße Im Kloster eine Mischnutzung angestrebt werden, mit dezidiert genannten Ausnahmen. Teilbereich hingegen soll neben Wohnnutzung nur Einrichtungen zulassen, die der Förderung jener Nutzung dienen, wie beispielsweise Nahversorger, Apotheken, etc. (Sippel, 2023a, S. 15)

Eine durchgängige Grundflächenzahl von 0,4 wurde so festgelegt, um zu garantieren, dass das Baugrundstück auch nach Bebauung noch aufwertende Freiflächen enthält. Entlang Im Kloster wurde eine Traufhöhe von mindestens 6 Metern bestimmt, damit hier an der historischen Straße eine eindeutige Raumkante entsteht, die den Straßenraum flankiert. (Sippel, 2023a, S. 16)

Teilbereich 1 soll eine offene Bauweise erhalten, wodurch sowohl Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Für Teilbereich 2 wurden die Bauformen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, da es sich hier um eine eingeschränkte Erschließungssituation handelt und die Lage neben dem Agenbach nach einer kleinteiligeren Bebauung verlangt. (Sippel, 2023a, S. 16)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		7. Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)		mit Pflanzgebot belegte Fläche vgl. textl. Festsetzungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)		Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen entspr. Nutzungseintrag
TH _{max}	Maximale Traufhöhe		Nutzungszuordnung Stellplätze
TH _{min}	Minimale Traufhöhe		Nutzungszuordnung Carports
FH _{max}	Maximale Firsthöhe		Nutzungszuordnung Garagen
BZH	Bezugshöhe in m ü.NN	9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)			Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	10. Sonstige Planzeichen	
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)		Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	offene Bauweise		Richtung des Hauptbaukörpers / Hauptfirstrichtung
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (BZH, Richtung des Hauptbaukörpers)
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)			Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Gewässerrandstreifen
5. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB)			
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		
6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)			
	öffentliche Grünfläche		
	private Grünfläche		

Abb. 87: Planzeichenerklärung (Sippel, Bebauungsplan Im Kloster - Planzeichenerklärung, 2023b)

Da für dieses Gebiet kein baulicher Entwurf geplant wurde, ist nicht definiert, wie eine Bebauung aussehen sollte. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass es sich hier ebenso wie im Beispiel Plankstadt um eine Angebotsplanung handelt. Demnach sind die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung mit höherer Dichte geschaffen worden, aber es gibt keine Garantie, dass diese auch zeitnah beansprucht wird. Laut den Bauleitplanerinnen Mareike Fetzner und Margarethe Stahl werden solche Gebiete in der Regel aber schnell bebaut. (siehe Anlage 3)

5. Vergleich und Analyse

Die Conclusio dieser Arbeit beinhaltet eine Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse sowie einen Vergleich der verschiedenen hierarchischen Ebenen und der Fallbeispiele im Hinblick auf die Prozesse zur Innenentwicklung.

5.1 Systemvergleich Schweiz, Deutschland und Österreich

Das folgende Kapitel dient dem zusammenfassenden Vergleich der rechtlichen Strukturen in der Schweiz, in Deutschland und in Österreich mit dem Ziel, Potenziale, Einschränkungen und Voraussetzungen für eine verpflichtende Innenentwicklung, anhand der vorherigen Kapitel, zu erörtern.

Da diese Arbeit in Zusammenarbeit mit Herrn Jan Buchacher entstanden ist, dessen Arbeit sich auf den Systemvergleich zwischen der Schweiz und Österreich konzentriert, werden im Laufe der Arbeit auch Attribute des österreichischen Systems in die Gegenüberstellung eingebunden, wodurch der im Titel erwähnte Systemvergleich um den Bodensee durchgeführt werden kann. Konkrete Informationen zu Österreich sind der Kooperations-Diplomarbeit „„Stellung und Praxis der Innenentwicklung in der Schweiz und in Österreich“ von Herrn Buchacher zu entnehmen.

5.1.1 Vergleich der rechtlichen Strukturen

5.1.1.1 Bundesebene

Deutschlands Staatsstruktur, ebenso wie die der Schweiz, ist föderal, demnach sind jegliche Kompetenzen innerhalb dieser Hoheitsgebiete in hierarchischer Weise auf verschiedene Rechtsträger verteilt. Trotz derselben Staatsform gibt es kleine Abweichungen in der Formulierung und Ausübung gesetzlicher Gegebenheiten. Ein Aspekt, den die beiden Staaten zunächst gemeinsam haben, ist die Tatsache, dass beide schon vor vielen Jahren ein Bundesgesetz über die Raumplanung verabschiedet und regelmäßig angepasst haben, welches die Grundzüge der Planungskultur bestimmt.

Das Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) – wie das deutsche Raumordnungsgesetz (ROG) – legt fest, dass die Planungsgewalt aufgeteilt bei Bund, Kantonen (bzw. Ländern) und Gemeinden liegt. Die drei Planungsebenen sind gesetzlich dazu verpflichtet, in Kooperation räumliche Entwicklung zu unterstützen und anzuleiten.

Dabei müssen die im Gesetz festgelegten, Planungsziele befolgt werden. Obwohl der Bund in der Planungshierarchie über den anderen Ebenen steht, wird im Gesetzestext nach föderalem Prinzip klargestellt, dass allen untergeordneten Planungsebenen und Behörden ein bestimmter Handlungsspielraum zusteht.

In der Schweiz gibt es auf Bundesebene zwei rechtsverbindliche Instrumente, nach denen sich die anderen Planungsebenen richten müssen:

Konzepte → dienen der Umsetzung der Sachziele des Bundes durch Koordination der raumplanerischen Vorhaben und beinhalten ein Reglement für Prioritätensetzungen, Folgeverfahren und Finanzierungen

Sachpläne → haben einen höheren Detaillierungsgrad als Konzepte und bilden das Fundament für die Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen. Sie stellen vor allem einen Rahmen für Bewilligungs- und Entscheidungsverfahren dar und unterstützen den Bund bei der Ausführung seiner Planungspflichten

In Deutschland gibt es hingegen ein anderes Instrument, das in seiner Funktion und seinem Aufbau nicht mit jenen der Schweiz gleichzusetzen ist. Die Bundesraumordnungspläne sind ebenso verbindlich, befassen sich aber nur mit Sektoralplanungen, somit behandelt jeder dieser Pläne ein konkretes Thema, wie beispielsweise Hochwasserschutz, und umfasst nicht zwingend die ganze Staatsfläche.

Die weiteren rechtsverbindlichen Instrumente in Deutschland werden im Raumordnungsgesetz den anderen Planungsebenen zugesprochen. Darin ist genau festgelegt, welche verbindlichen Instrumente die nachgestellten Ebenen aufzustellen haben.

5.1.1.2 Kantons- und Landesebene

Neben der Bundesverfassung und dem Raumplanungsgesetz, die den Handlungsrahmen für die Kantone darstellen, sind diese auch verpflichtet, Richtpläne zu Kantonszielen und -vorhaben zu erstellen. Es sind eben diese verbindlichen Pläne, die den Kantonen ihren großen Einfluss auf Planungsprozesse ermöglichen. Auch die Planung von Infrastrukturprojekten beziehungsweise die Entscheidung über Bauvorhaben und Baubewilligungen in den Gemeinden fällt in den Zuständigkeitsbereich der Kantone.

Ähnlich wie die Schweiz besitzt auch Deutschland auf Landesebene mehrere planungssteuernde Instrumente. Das deutsche Raumordnungsgesetz verpflichtet fast alle Bundesländer dazu, Regionalpläne aufzustellen, die den Gemeinden als Leitsatz dienen sollen. Demnach sind die Regionalpläne in Deutschland hinsichtlich Stellung und Funktion mit den Richtplänen der Schweiz vergleichbar. In manchen Fällen wird von den deutschen Bundesländern zusätzlich die Erstellung eines Flächennutzungsplans gefordert.

Anders als in der Schweiz gibt es in Deutschland aber neben dem bundesweiten Raumordnungsgesetz auch Landesplanungsgesetze, die auf Landesebene die Gesetze des Bundes ergänzen bzw. konkretisieren. Auch diese sind für die untergeordneten Ebenen und Behörden verbindlich.

5.1.1.4 Gemeindeebene

Die Schweizer Gemeinden besitzen innerhalb der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton weitgehende Planungsfreiheit. Der Nutzungsplan stellt in der Kommunalplanung das einflussreichste Instrument dar. Wie der, von der Bauleitplanung zu erstellende, Bebauungsplan in Deutschland, legt er parzellenscharf Nutzung und Bebauung fest und ist als einziges Instrument grundeigentümerverbindlich. Allerdings gibt es keine detaillierte Festlegung wie die Nutzungspläne konstruiert sein müssen, weshalb sie je nach Kanton und Gemeinde in ihren Inhalten variieren.

Man könnte also sagen, dass die Nutzungspläne in der Schweiz das Äquivalent zu den deutschen Bebauungsplänen sind, da sie ähnlich aufgebaut sind und dieselbe Funktion erfüllen.

In Deutschland gibt es noch ein weiteres Planungsinstrument, das zur raumbedeutsamen Gesamtplanung zählt. Flächennutzungspläne gelten als hierarchieübergreifendes Planungsinstrument zwischen der überörtlichen und der örtlichen Raumordnung, da er grob das gesamte Bodennutzungskonzept einer Gemeinde darstellt. Er ist nicht parzellenscharf und stellt sozusagen die Vorstufe zu den Bebauungsplänen dar. Durch die Flächennutzungspläne haben die Bundesländer die Möglichkeit die Konzepte der Gemeinden zu überwachen und zu koordinieren.

5.1.1.5 Vergleich mit Österreich

Der wohl größte Unterschied zwischen Österreich und den beiden anderen Staaten, ist das nicht vorhandene Bundesraumordnungsgesetz in Österreich. Die bundesstaatlichen Kompetenzen werden in der Bundesverfassung vorgeschrieben, wobei durch die ebenfalls föderale Staatsform ähnlich wie in Deutschland und der Schweiz viele Zuständigkeiten den Bereichen der Länder bzw. Gemeinden zugeteilt sind. In Sachen einzelner Fachaspekte wie beispielweise Bundesstraßenrecht oder Wasserrecht besitzt der Bund die Vollmacht, während er in anderen Aspekten vergleichsweise wenige Einflussmöglichkeiten besitzt. (Buchacher, 2024, Kapitel 3.2.2)

In Österreich hat jedes Bundesland eigene Raumplanungsgesetze, die durch überörtliche Entwicklungsprogramme für konkrete Sachbereiche ergänzt werden und sich an die Gemeinden richten. Diese sind mit den Landesplanungsgesetzen in Deutschland vergleichbar, wobei sie nur eine ergänzende Wirkung besitzen, während in Österreich jedes Bundesland seine eigenen Regeln aufstellt. Die überörtlichen Programme lassen sich ebenfalls mit den Richtplänen in der Schweiz und den Regionalplänen in Deutschland vergleichen. Auf Kommunalebene bilden die drei Instrumente örtliches Entwicklungskonzept, Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan die Basis. Ebenso wie in Deutschland und der Schweiz haben auch in Österreich kommunale Planungen trotz der weitgehenden Autonomie Festlegungen auf Länder- und Bundesebene zu befolgen. (Buchacher, 2024, Kapitel 3.2.2)

5.1.2 Vergleich Stellung der Innenentwicklung

Sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland wird die Innenentwicklung bereits auf Bundesebene, also der höchsten Planungsebene, festgehalten und gesetzlich vorgeschrieben.

Wie bereits in *Kapitel 3.1* erwähnt, wird in der Schweiz besonders seit der Raumplanungsrevision 2014 ein konkreterer Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, da das Gesetz es seitdem wesentlich deutlicher voraussetzt. Die Revision beinhaltet genauere Festlegungen zu Innenentwicklungsverfahren und der Pflicht solche durchzuführen. Damit einher ging eine verpflichtende Anpassung der Richtpläne aller Kantone an die neue Gesetzeslage, wodurch die Siedlungsentwicklung nach innen auch in diesen Plänen fest verankert wurde. Nichtsdestotrotz sind immer noch Unterschiede zwischen den diversen Richtplänen und deren Umgang mit

Innenentwicklung zu erkennen. Der geänderte Handlungsrahmen sorgt seitdem dafür, dass auch die Gemeinden ihre Planung an die neuen Vorgaben anpassen müssen und ihre Bauvorhaben mit den Zielen der Innenentwicklung im Raumplanungsgesetz und den Richtplänen konform sein müssen.

In der deutschen Rechtslage ist jede Gemeinde dazu verpflichtet Innenentwicklung in die Bauleitpläne zu integrieren. Neben Flächennutzungs- und Bebauungsplänen trifft aber auch das Baugesetzbuch klare Aussagen über die Siedlungsentwicklung nach innen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei immer um das Ziel, Innenentwicklung zu forcieren und umzusetzen. Dafür werden auch eigens konzipierte Sonderformen der Planungsinstrumente und Förderungen angewandt. Ein gutes Beispiel hierfür ist der sogenannte „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der in *Kapitel 3.2* bereits thematisiert wurde und die schnellere Umsetzung von Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht.

Im Vergleich zum deutschen und schweizerischen Planungssystem besitzt der Bund in Österreich keine verbindlichen Zuständigkeiten in Innenentwicklungsthemen in Ermangelung eines bundesweiten Raumplanungsgesetzes. Jene Kompetenzen fallen daher den Bundesländern zu. Da diese aber sehr unterschiedliche Schwerpunkte setzen variiert die Wichtigkeit der Innenentwicklung stark. Auf Gemeindeebene kann sie zwar vorangetrieben werden, ist aber kaum rechtlich verankert und wird somit in geringerem Ausmaß verfolgt als in den beiden anderen Staaten. (Buchacher, 2024, Kapitel 3.2.2)

Vergleich	Schweiz	Deutschland	Österreich
Staatsaufbau	Föderalismus	Föderalismus	Föderalismus
Bundesebene	Verbindliche Wirkungen durch Bundesgesetz zur Raumplanung	Verbindliche Wirkungen durch Bundesgesetz zur Raumplanung	Nur bedingte verbindliche Wirkung innerhalb von Fachplanungen
Primäre Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzepte ○ Fachpläne 	Bundesraumordnungspläne	Fachplanungen
Kantons-/Landesebene	Verbindliche Wirkungen durch Richtplanungen	Verbindliche Wirkungen durch Landesplanungsgesetze und Regionalplanungen	Verbindliche Wirkungen durch Raumordnungsgesetze und überörtliche Programme
Primäre Instrumente	Richtpläne	Regionalpläne	Überörtliche Programme
Kommunalebene	Handlungen im eigenen Wirkungsbereich	Handlungen im eigenen Wirkungsbereich	Handlungen im eigenen Wirkungsbereich
Primäre Instrumente	Nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bebauungsplan ○ Flächennutzungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Örtliches Entwicklungskonzept ○ Bebauungsplan ○ Flächenwidmungsplan

Tabelle 2: Zusammenfassung Staatenvergleich (eigene Darstellung, 2024)

5.2 Systemvergleich Thurgau, Baden-Württemberg und Vorarlberg

Im nachstehenden Kapitel werden, wie bereits zuvor, Aspekte des österreichischen Planungssystems aus der Partnerarbeit von Herrn Jan Buchacher integriert, um den gesamtheitlichen Systemvergleich um den Bodensee zu erzielen. Konkrete Informationen zu Österreich sind der Kooperations-Diplomarbeit „Stellung und Praxis der Innenentwicklung in der Schweiz und in Österreich“ von Herrn Buchacher zu entnehmen.

Das folgende Kapitel dient dem zusammenfassenden Vergleich der rechtlichen Strukturen auf Regionalebene in der Schweiz, in Deutschland und in Österreich mit dem Ziel, Potenziale, Einschränkungen und Voraussetzungen für eine verpflichtende Innenentwicklung, anhand der vorherigen Kapitel, zu erörtern.

5.2.1 Vergleich rechtlicher Strukturen mit Bezug auf die Innenentwicklung

Die deutsche Raumordnung überträgt den Ländern im Bundesrecht einen hohen Autonomiegrad. Das Raumordnungsgesetz verpflichtet jedes Bundesland dazu Regionalpläne aufzustellen, die einen grundsätzlichen Planungsrahmen für die Kommunalebene darstellen, sich gleichzeitig aber auch nur im Rahmen des Bundesraumordnungsgesetzes bewegen dürfen. Dabei werden dezidiert ein landesweiter Raumordnungsplan und diverse Raumordnungspläne für die Teilräume gefordert. Zusammenfassend kann man sie Regionalpläne nennen, zu erwähnen ist aber, dass ihre Bezeichnung je nach Bundesland variiert. Es gibt allerdings noch einen weiteren Aspekt, der den Ländern viel Einflussmöglichkeit auf die regionale und kommunale Raumordnung verschafft. Die Rede ist hier von den sogenannten Landesplanungsgesetzen, die jedes Bundesland für sein Verwaltungsgebiet aufstellt. Durch diese Eigenschaft lässt sich eine Ähnlichkeit zum österreichischen Planungssystem erkennen. (siehe Kapitel 3.2)

Ohne ein bundesweites Raumplanungsgesetz, wie es in Österreich der Fall ist, fällt die Kompetenz der Gesetzgebung und des Vollzugs in die Zuständigkeit der Bundesländer. Daher besitzt Vorarlberg eigene Raumplanungsgesetze auf Regionalebene, wie es auch in Baden-Württemberg der Fall ist. Bei näherer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass in Österreich die Raumplanungsgesetze auf Länderebene deutlich umfangreicher sind, da sie die einzigen richtungsweisenden Planungsgesetze darstellen, während die Landesplanungsgesetze in Deutschland lediglich als Ergänzung des bundesweiten

Raumordnungsgesetzes fungieren und in ihren Festlegungen auch an diese gebunden sind. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.3.2)

Die verpflichtenden Regionalpläne in Deutschland kann man mit den Schweizer Richtplänen vergleichen. Das Schweizer Raumplanungsgesetz verpflichtet jeden Kanton zur Erstellung eines Richtplans, was ähnlich wie in Deutschland den Kantonen die Möglichkeit gibt, gewichtigen Einfluss auf raumwirksame Planungsprozesse auszuüben. Im direkten Vergleich wird deutlich, dass die Kompetenz der Schweizer Kantone ähnlich zu jener der deutschen Bundesländer ist, jedoch gibt es im Schweizer Raumplanungsgesetz konkretere Festlegungen zum Inhalt und Aufbau von Richtplänen. Demnach existieren im deutschen Raumordnungsgesetz ebenso verpflichtende Vorgaben zur Erstellung von Regionalplänen, aber in einer gröberen Ausführung mit mehr Gestaltungsspielraum. (siehe Kapitel 3.2.2)

Die Innenentwicklung in Baden-Württemberg wird im aktuellen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich als Ziel definiert. Hier werden konkrete Maßnahmen wie Nachverdichtung, Umnutzung, etc. aufgelistet anhand derer die Siedlungsentwicklung nach innen forciert werden soll. Trotz der immer wiederkehrenden Thematisierung im Textteil des Regionalplans bleiben die Vorgaben eher allgemein und erreichen keinen solchen Detaillierungsgrad wie auf Kommunalebene. (siehe Kapitel 4.3.2)

Innenentwicklung wird auch in der Kantonsplanung Thurgaus als Schwerpunkt definiert. Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen dienen den Kantonen Arbeitshilfen sowie Informations- und Austauschplattformen für Städte und Gemeinden. Der Richtplan fordert dezidiert dazu auf jene Hilfsmittel in der Planungspraxis zu nutzen. In Deutschland gibt es solche Hilfsleitfäden nicht. Diese Rolle übernimmt eher das deutsche Baugesetzbuch, das ganz konkrete Aussagen über die Vorgehensweise in Innenentwicklungsthemen trifft. (4.1.2)

Vorarlbergs Raumplanungsgesetze streben hinsichtlich der Innenentwicklung nach einem Fokus auf die Stärkung von Ortskernen, die Entwicklung innerer Flächen, die Schaffung und Erhaltung von Strukturen und die Einhaltung von Siedlungsrändern. All diese Vorgaben sind eher grob formuliert und geben kaum konkrete Anweisungen, sollen aber trotzdem Siedlungsentwicklung nach innen auf ihre Art fördern. Wie Richtpläne und Landesraumordnungspläne in der Schweiz und in Deutschland können auch in Österreich Landesraumpläne erlassen werden. Dies geschieht allerdings nur selten, da es gesetzlich nicht verpflichtend ist einen solchen Plan aufzustellen. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.3.2)

	Landesebene	Regionalebene	Sektoralebene
Thurgau	Richtplan	Richtplan mit bindender Wirkung auf dieser Ebene	Richtplan mit bindender Wirkung auf dieser Ebene
Baden-Württemberg	Landesplanungsgesetz & Landesraumordnungsplan	Regionalpläne einzelner Teilregionen	Regionalpläne mit bindender Wirkung auf dieser Ebene
Vorarlberg	Raumplanungsgesetz & Landesraumplan	Landesraumpläne einzelner Landesteile	Landesraumpläne bestimmter Sachbereiche

Tabelle 3: Übersicht Planungsinstrumente (eigene Darstellung, 2024)

Ein weiterer Aspekt, den alle drei Länder gemeinsam haben, ist der Zusammenschluss unterschiedlicher Teilregionen zur kooperativen Zusammenarbeit. In Baden-Württemberg wird die Regionalplanung von 10 sogenannten Regionalverbänden durchgeführt. Ihre Aufgabe ist nicht nur die Aufstellung der Regionalpläne, sondern auch deren Umsetzung. So wurde der bereits erwähnte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von dem gleichnamigen Regionalverband Bodensee-Oberschwaben erstellt. Neben den Regionalverbänden gibt es in Deutschland auch Planungsregionen. Auch dies sind Zusammenschlüsse kleinerer Regionen mit ähnlichen Interessen und Zielen. Baden-Württemberg besteht beispielsweise aus 12 Planungsregionen. (siehe Kapitel 4.3.2)

Planungsgemeinschaften sind auch in der Schweiz üblich. So existieren auch im Kanton Thurgau regionale Planungsgemeinschaften, die als Regionalplanungsgruppen bezeichnet werden. Räumlich sind die Gemeinschaften fast gänzlich nach politischen Bezirken unterteilt, handeln aber raumwirksam anhand unterschiedlicher Gegebenheiten und verfassen verschiedene Konzepte und Planungsinstrumente. Dadurch kann, ebenso wie in Baden-Württemberg, die Innenentwicklung im Kanton Thurgau auf Regionalebene erwirkt werden. Ein geringer Informationsgehalt auf den Websites der Regionalplanungsgruppen verhindert allerdings eine stichhaltige Nachweisbarkeit des Schwerpunkts Innenentwicklung. (siehe Kapitel 4.1.2)

Die Regionalplanungsgemeinschaften Vorarlbergs nehmen eine ähnliche Rolle ein, indem mehrere Gemeinden sich zusammenschließen, um ähnliche Entwicklungsziele zu verfolgen und die Erstellung regionaler Entwicklungskonzepte zu vereinfachen. (Buchacher, 2024, Kapitel 4.3.2)

Eine ebenfalls nennenswerte Eigenheit des Kantons Thurgau ist die raum+ -Methode. Sie bildet die Basis für Maßnahmen der Baulandmobilisierung von Bauzonenreserven und nimmt daher eine unterstützende Rolle in der räumlichen Planungspraxis ein, auch in Bezug auf die Innenentwicklung. (siehe Kapitel 4.1.2)

Auf Kommunalebene sind die Festlegungen hinsichtlich der Innenentwicklung deutlich präziser, was nicht zuletzt auch an den dafür ausgelegten Planungsinstrumenten liegt. In Deutschland ist das Baugesetzbuch ein solch detailliertes Instrument. Es beinhaltet heutzutage außergewöhnlich viele konkrete Aussagen zum Bodenverbrauch, die die Siedlungsentwicklung nach innen schon seit ein paar Jahren verstärkt forcieren. Durch ein regelmäßiges Anpassen und Ergänzen des Baugesetzbuches, wird die Bebauung von außenliegenden Siedlungsflächen immer weiter erschwert und somit die Innenentwicklung als attraktivere Alternative hervorgehoben. Hinzu kommen Flächennutzungspläne, die ein Bodennutzungskonzept darstellen und vom Bebauungsplan ergänzt werden, der parzellenscharf Nutzungsart und -ausmaß definiert. Besonders Bebauungspläne sind in Baden-Württemberg das Paradeinstrument zur Umsetzung von Innenentwicklung. §13 im Baugesetzbuch ermöglicht daher auch sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung, die durch schnellere Verfahren auch schneller umgesetzt werden können. (siehe Kapitel 3.2)

Die örtliche Raumplanung Thurgaus weist ähnliche Planungsstrukturen auf. Hier ist primär der Nutzungsplan als wichtigstes Planungsinstrument dazu da parzellenscharf Art und Ausmaß baulicher Nutzung festzulegen. Im Rahmennutzungsplan, einer Unterkategorie des Nutzungsplanes, wird eine Grundordnung für Nutzung bzw. Bebauung dargelegt. Aktuell erhält man den Eindruck, dass der Nutzungsplan nicht das meistgenutzte Planungsinstrument zur Forcierung von Innenentwicklung ist, vielmehr scheint es, als wären Masterpläne, Programme und Handlungsleitfäden die beliebtere Wahl. (siehe Kapitel 4.1.2)

Auch in Österreich übernimmt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Festlegung eines baulichen Rahmens je Parzelle. Die Grundlage dafür bilden räumliche Entwicklungspläne. So werden in Vorarlberg Verdichtungszonen in die Flächenwidmungspläne eingezeichnet und so Flächen für die Innenentwicklung ausgewiesen. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.3.2)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Thurgau, Baden-Württemberg und Vorarlberg viel Einfluss besitzen verbindliche Planungen zu fordern und räumliche Entwicklung zu steuern. Gleichwohl sind es nicht die Gesetze, die die Innenentwicklung am meisten forcieren, sondern die Planungsgemeinschaften, welche Regionalpläne aufstellen bzw. die untergeordneten Instrumente auf Kommunalebene, wie das Baugesetzbuch in Baden-Württemberg bzw. die Flächenwidmungs- bzw. Bebauungspläne der Gemeinden, die wirklich richtungsweisende Festlegungen treffen.

Thurgau und Baden-Württemberg besitzen einen ähnlichen Handlungsrahmen. Ihre allgemeinen Festlegungen zur Innenentwicklung auf Länder bzw. Kantonebene sind ein wichtiges Puzzleteil für die konkrete Umsetzung auf Gemeindeebene. Auch Vorarlbergs Planungssystem ist ähnlich strukturiert, mit der kleinen Ausnahme, dass das Bundesland mehr Freiheiten bezüglich seiner Landesplanungsgesetze aber gleichzeitig auch mehr Verantwortung, ohne ein übergeordnetes Bundesraumordnungsgesetz, besitzt.

5.3 Vergleich der Fallbeispiele zur Innenentwicklung

Im nachstehenden Kapitel werden, wie bereits in den vorherigen Vergleichskapiteln, verschiedene Aspekte aus Gemeinden des Bundeslandes Vorarlberg behandelt, um den vergleichenden Ansatz rund um den Bodensee zu vervollständigen. Zur vertiefenden Information steht die Kooperations-Diplomarbeit "Stellung und Praxis der Innenentwicklung in der Schweiz und in Österreich" von Herrn Buchacher zur Verfügung.

Anhand der Kapitel zu den Fallbeispielen oder den räumlichen Lösungen in ausgewählten Gemeinden wird im folgenden Abschnitt zusammenfassend verglichen, wie sich die jeweiligen Ausgangssituationen der untersuchten Prozesse gestaltet haben, welche Ziele dabei verfolgt wurden, wie der grundlegende Erstellungsprozess gestaltet wurde und wie die Umsetzung geplant oder bereits erfolgt ist. Zudem sollen besondere Aspekte hervorgehoben werden, die in den jeweiligen Prozessen der Innenentwicklung eine Besonderheit darstellen oder neue Ansätze beinhalten.

Die Fallbeispiele wurden neben verschiedenen anderen Kriterien auch unter dem Gesichtspunkt einer gewissen Ähnlichkeit in Zielsetzung, Umsetzung und Gegebenheiten ausgewählt, um eine entsprechende Vergleichbarkeit sicherzustellen. Insbesondere sollen die ganzheitlichen Planungen zur Orts- und Innenentwicklung der Kleinstadt Wildberg mit denen der Gemeinde Sirnach verglichen werden. Ebenso können die Quartiersentwicklungen der Gemeinden Plankstadt und Romanshorn in Beziehung gesetzt werden. Obwohl alle Fallbeispiele miteinander verglichen werden, liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Vergleich zwischen den eben erwähnten Gemeinden.

5.3.1 Ausgangslagen

Obwohl sich der ursprüngliche Ausgangspunkt jeder Gemeinde konkret bestimmen lässt, war der Grund für die Erstellung der jeweiligen Masterpläne oder Quartiersentwicklungen grundsätzlich unterschiedlich. So wurde Sirnach aus Eigeninitiative als Modellgemeinde des Kantons Thurgau ausgewählt, um ein zusätzliches, informelles Planungsinstrument zu entwickeln. Dieses Instrument sollte eine strategische Vorgehensweise in Bezug auf die Siedlungsentwicklung ermöglichen und eine Ergänzung zu den bereits vorhandenen Instrumenten der Raumplanung in der Schweiz darstellen. Dadurch entstand ein Leitbild für die Gemeinde, das verschiedene Aspekte zusammenfasste und ein Zusammenspiel aus quantitativer, vor allem aber qualitativer Innenentwicklung schuf. (siehe Kapitel 4.2.1)

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung Wildberg, dem ersten von zwei Fallbeispielen aus Baden-Württemberg, die in diesem Vergleich behandelt werden, bildeten umfassende Sanierungsvorhaben die Grundlage für die Bebauung des Planungsgebiets. So wurden bereits viele Jahre vor dem eigentlichen Bebauungsplan-Vorhaben bereits Analysen des Gebiets vorgenommen, die weit über dessen Grenzen hinaus gingen, um für das großflächigere Sanierungskonzept von Nutzen zu sein. (siehe Kapitel 4.4.2)

In Romanshorn wurde der Projektentwicklungsprozess für das zu bebauende Grundstück in Zusammenarbeit mit der zuständigen Bauherrenschaft von Seiten der Gemeinde initiiert. Dabei wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der zur Ausarbeitung von fünf Projektvorschlägen führte. Anschließend sollte ein Siegerprojekt als Grundlage für die Bebauung des Areals dienen. (siehe Kapitel 4.2.2)

Der Bebauungsplan "Quartier um die Friedrichschule" in der Gemeinde Plankstadt wurde erstellt, um vorhandene Baustrukturen in einem bereits erschlossenen Gebiet zu ergänzen. Der Ausgangspunkt hierbei war die Ausweisung der Gemeinde als grenzüberschreitender Verdichtungsraum im Landesentwicklungsplan. Auch hier bildete ein vor Jahren erstelltes Sanierungskonzept und dessen ausführliche Analysen und Brüger*innenbefragungen die Basis für die weitere Planung. (siehe Kapitel 4.4.1)

Im Fall der Gemeinde Rankweil, dem ersten der zwei österreichischen Fallbeispiele, die in diesem Vergleich aus der Arbeit von Herrn Buchacher aufgegriffen werden, wurde die ganzheitliche Ortsentwicklung insbesondere aufgrund der Situation initiiert, dass sich eine Vielzahl von Projekten innerhalb des Ortskerns ohne jegliche Koordination entwickelten. Diese Ortsentwicklungsplanung stellt ebenfalls nur ein informelles Instrument dar, das es der Gemeinde ermöglicht, die Planung des Gemeindezentrums ganzheitlich zu betrachten und zu koordinieren. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.1)

In der Gemeinde Nenzing begann der gesamte Prozess der Quartiersentwicklung D'Sidlig im Jahr 2014, als der ehemalige Sportplatz, der sich in einem erschlossenen Siedlungsgebiet befand, in das nordwestliche Gemeindegebiet verlegt wurde. Dadurch wurde ein Areal frei, das sich im Besitz der Gemeinde befand, und es ergab sich die Möglichkeit, ein Projekt zur Realisierung hochwertigen Wohnungsbaus umzusetzen und damit die Innenentwicklung innerhalb der Gemeinde zu fördern. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.2)

5.3.2 Zielsetzungen

Die Zielsetzungen der einzelnen Prozesse verfolgen grundsätzlich ähnliche Ziele, jedoch werden diverse Aspekte in unterschiedlicher Weise interpretiert oder als Ziel definiert. In der Gemeinde Sirnach beispielsweise sollten die planerischen Vorgaben des Bundes zur Innenentwicklung aufgrund ihrer Rolle als Modellgemeinde und der Bedeutung der Innenentwicklung im Thurgau berücksichtigt und konkretisiert werden. In dem Prozess wurde qualitative und quantitative Innenentwicklung vorangetrieben. Dadurch werden zwar bestimmte numerische Vorgaben erfüllt, aber die Qualitäten der räumlichen Gegebenheiten sollen dabei nicht verloren gehen oder sogar gestärkt werden. (siehe Kapitel 4.2.1)

Ein grundlegender Unterschied in den Zielsetzungen dieser Projekte liegt in ihrer räumlichen Konzentration. Die Ortsplanung der Gemeinde Sirnach fokussiert sich neben einzelnen Gebieten in den Katastralgemeinden auch auf das gesamte Ortsgebiet. Daher wurde der Masterplan der Gemeinde Sirnach ganzheitlicher konzipiert als die Ortsplanung in Rankweil. Dennoch weisen die Zielsetzungen der Prozesse, zumindest thematisch betrachtet, Ähnlichkeiten auf.

Die Gemeinde Romanshorn strebt ebenfalls die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb des zu realisierenden Gebiets an und legt Wert darauf, eine Bebauung zu schaffen, die sich harmonisch in die Stadtlandschaft einfügt. Dabei wird insbesondere auf ökologisch-nachhaltige Kriterien geachtet. (siehe Kapitel 4.2.2 und Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.2)

Die Ziele der Bebauungsplanung zur Innenentwicklung in Wildberg ähneln denen der anderen Fallbeispiele aus der Schweiz und Österreich. Dabei waren insbesondere die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und eine damit verbundene maß- und qualitätsvolle Verdichtung von großer Bedeutung. (siehe Kapitel 4.4.2)

Ähnliche Ziele wurden auch in Plankstadt definiert. Dabei standen insbesondere die Förderung der Innenentwicklung sowie die Erhaltung bestehender Charakteristika und Qualitäten im Vordergrund. (siehe Kapitel 4.4.1)

Die Gemeinde Nenzing strebt an, sämtliche Aspekte der Siedlungsentwicklung zu integrieren, was besonders Themen der Innenentwicklung einschließt. Dazu gehören die Entwicklung von zusammenhängenden Reserven, der sparsame Umgang mit Boden und die Aktivierung von bestehenden Bauflächen. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.2)

Zielsetzungen der Gemeinde Sirnach	Konkretisierung Vorgaben des Kantons hinsichtlich der Innenentwicklung
	Wechselspiel aus qualitativer und quantitativer Innenentwicklung
	Einheitliche Planung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung
Zielsetzungen der Gemeinde Plankstadt	Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen
	Erhaltung Charakteristika und Qualitäten
	Geordnete städtebauliche Entwicklung
Zielsetzungen der Kleinstadt Wildberg	Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen
	Maß- und qualitätsvolle Verdichtung
	Option kleinteiliger Wohnbebauung eröffnen
Zielsetzungen der Gemeinde Rankweil	Weiterführung der Ideen und Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts
	Wechselspiel aus qualitativer und quantitativer Innenentwicklung
Zielsetzungen der Gemeinde Nenzing	Weiterführung der Ideen und Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts als auch jener der Regionalplanungsgemeinschaft „Im Walgau“
	Mitgestaltung durch die ansässige Bevölkerung

Tabelle 4: Zielsetzungen der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)

5.3.3 Erstellungsprozesse

In sämtlichen Fallbeispielen oder Gemeinden lassen sich sowohl Parallelen als auch Unterschiede in den Erstellungsprozessen feststellen. In der Gemeinde Sirnach, die ab dem Jahr 2025 eine Vorreiterrolle zur verbesserten Koordination raumwirksamer Planungen einnehmen wollte, spielten vor allem das Fachwissen der örtlichen Gegebenheiten verschiedener Akteurinnen und Akteure sowie die Einbindung ausgewählter Bevölkerungsmitglieder eine wesentliche Rolle bei der Erstellung des Masterplans. Insbesondere Personen mit Einfluss innerhalb der Gemeinde wurden

einbezogen. Eine tatsächliche Beteiligung der Bevölkerung kann jedoch aus zwei Gründen nicht festgestellt werden. Erstens wurden Beteiligungsveranstaltungen gemäß den Informationen erst nach der Fertigstellung des Masterplans durchgeführt. Zweitens waren nur ausgewählte Bevölkerungsmitglieder zur Mitwirkung befähigt. Aufgrund zeitlicher Unterschiede zwischen der Fertigstellung des Masterplans und der Beteiligung bestanden nur begrenzte Möglichkeiten zur tatsächlichen Beeinflussung der Planungen. Dennoch hat der Masterplan von Sirnach einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklungen innerhalb der Gemeinde, da er selbstbindend für die gemeindeinternen Planungen ist. (siehe Kapitel 4.2.1)

In der Gemeinde Romanshorn begann die Prozessbeteiligung im September 2023 und wurde insbesondere durch Informationsveranstaltungen sowie Online-Partizipationsmöglichkeiten durchgeführt. Obwohl eine Vielzahl von Beiträgen über das Online-Portal eingingen, wurde keine grundsätzliche Kritik am Vorhaben festgestellt. Dies deutet darauf hin, dass seitens der ansässigen Bevölkerung ein Bedarf an qualitativen Aufwertungen des Siedlungsbildes besteht. Ein Großteil der Beiträge soll daher in den zukünftigen Phasen des Projekts berücksichtigt werden, wobei die genaue Umsetzung noch offenbleibt. Der gesamte Erstellungsprozess wurde in kooperativer Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Bauherrenschaft durchgeführt, wodurch eine gewisse Kontrollfunktion seitens der Verantwortlichen in Romanshorn gegeben war. (siehe Kapitel 4.4.2)

In Wildberg wurde aufgrund des Verfahrens zum Bebauungsplan der Innenentwicklung zwar eine beschleunigte Durchführung ermöglicht, jedoch könnte dadurch die Beteiligung der Bürger*innen eingeschränkt gewesen sein. Ob diese im Zuge des Sanierungskonzeptes bereits erfolgt ist, ließ nicht feststellen. Der sonstige Verfahrensablauf entsprach den Vorgaben im BauGB und beinhaltete nur wenige Zwischenschritte. Das Verfahren begann 2016 mit dem Beschluss zur Aufstellung. (siehe Kapitel 4.4.2)

Das Gebiet des Bebauungsplans in Plankstadt befindet sich innerhalb eines Sanierungsgebiets, für das bereits in den Jahren nach 2010 eine Beteiligung und kontinuierliche Kommunikation stattfand. Dabei musste jede/r betroffene Grundeigentümer*in eine Stellungnahme abgeben. Demnach waren die Reaktionen der Eigentümer*innen positiv genug um den Planungsprozess für das Quartier um die Friedrichschule zu starten. Aufgrund dessen war es nur bedingt erforderlich, die Partizipation während der Erstellung des Plans zu forcieren. Die einzelnen

Verfahrensschritte waren in diesem Prozess Standardprozedere, welches vom BauGB konkret definiert wird. Außerdem mussten Absprachen mit der Gemeinde nicht so häufig stattfinden, wie bei anderen Bebauungsplänen und konnten informeller gestaltet werden, da es sich um ein kleines Areal handelt und der Kommune solch ein Ablauf ausgereicht hat. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte 2021. (siehe Kapitel 4.4.1)

Der Prozess zur Quartiersentwicklung D'Sidlig in Nenzing begann 2013 mit Bürgerinnenbeteiligung in drei Phasen. Universitäten führten Testplanungen durch, die in städtebauliche Rahmenbedingungen für die dritte Phase mündeten. Hier wurden alle Erkenntnisse zusammengeführt, um einen Rahmenplan zu erstellen. Dieser bildete die Grundlage für einen Bauträgerinnenwettbewerb. Alle Akteurinnen wurden kontinuierlich einbezogen, auch die Bürgerinnen erhielten durchgängig Informationen. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.2)

Erstellungsprozess Gemeinde Sirnach	Einbindung selektierter Bevölkerungsmitglieder
	Kaum Möglichkeiten zur Partizipation
	Hohe Selbstbindung der diversen Akteur*innen
Erstellungsprozess Gemeinde Romanshorn	Konservative Beteiligungsmethodik
	Kaum Möglichkeiten zur Partizipation
	Direkter Einfluss der Gemeinde auf Gestaltung
Erstellungsprozess Kleinstadt Wildberg	Beschleunigter Prozess
	Kaum Möglichkeiten zur Beteiligung
	Teil eines Gesamtsanierungskonzepts
Erstellungsprozess Gemeinde Plankstadt	Nur bedingte Beteiligung notwendig
	Frühe Beteiligung der Behörden
	Teil eines Gesamtsanierungskonzepts
Erstellungsprozess Gemeinde Rankweil	Breite Bürger*innenbeteiligung
	Problematiken resultierend aus Beteiligung und Umsetzung
Erstellungsprozess Gemeinde Nenzing	Breite Beteiligungsmöglichkeiten in Phase 1
	Kooperation mit diversen Universitäten in Phase 2
	Daran anschließend Erstellung städtebaulicher Rahmenplan in Phase 3

Tabelle 5: Erstellungsprozesse der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)

5.3.4 Umsetzung

In Sirnach befinden sich derzeit drei Projekte der Masterplanung in konkreter Planung respektive Vorbereitung. Eines dieser Projekte betrifft die Umgestaltung, Sanierung und grundlegende Attraktivierung der Winterthurerstraße als Einkaufs- und Wohnstraße. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist frühestens für das Jahr 2025 geplant. Im Rahmen dieser Maßnahme wird mit zwei Instrumenten gearbeitet: einem Betriebs- und Gestaltungskonzept sowie der sogenannten Zone+. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept hat zum Ziel, neben der Erhöhung der baulichen Dichte auch eine bestimmte atmosphärische Dichte in der Straße zu erreichen. (siehe Kapitel 4.2.1)

Das Alleinstellungsmerkmal des Konzepts liegt in der Zone+, die zusätzliche Bestimmungen zu den bestehenden Bauordnungen ermöglicht. Dadurch kann die Bauordnung innerhalb einer Gemeinde erweitert werden, insbesondere in Gebieten mit kleinteiliger Eigentümerschaft, was ein neues Instrument zur Förderung der Innenentwicklung darstellt. Mittels der Zone+ werden Grundstücke identifiziert, die aufgrund geltender Vorschriften bisher keiner Bebauung zugeführt werden können. Diese werden durch 3D-Modellierungen städtebaulich überprüft und anschließend in die jeweiligen Vorschriften der Gemeinde integriert. (siehe Kapitel 4.2.1)

Im Falle der Winterthurerstraße ermöglicht die Zone+ unter anderem die Erweiterung des Straßenraums durch Änderungen der Bauordnung sowie durch Grundstücksteilabtretungen. Dieses neuartige Instrument ermöglicht somit eine kleinteilige Innenentwicklung, indem die Bauordnungen durch schnelle Rechtsverfahren erweitert werden können. Dadurch werden flexible Handlungen seitens der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung nach innen ermöglicht. (siehe Kapitel 4.2.1)

Zum anderen befinden sich mit dem Subzentrum Hofen und dem Village Breiti zwei Quartiersentwicklungen in konkreter Planung. In beiden Fällen wird das Instrument des Gestaltungsplans angewandt, um konkrete Aussagen bezüglich des Bauvolumens, der Bebauungsdichte sowie der Bauziffer zu treffen. Dabei werden auch Sonderbauvorschriften festgelegt und Aussagen zur Erschließung und Energieversorgung gemacht. (siehe Kapitel 4.2.1)

Das Areal des Village Breiti gehört nicht der Gemeinde Sirnach, wird jedoch durch den Gestaltungsplan geregelt. Die Festlegungen des unverbindlichen Masterplans werden von der Bauherrschaft unterstützt und von der Gemeinde bei der Umsetzung begleitet. Im Subzentrum Hofen werden ebenfalls zahlreiche Gebäude errichtet, jedoch nicht ausschließlich von der Gemeinde. Der Gestaltungsplan ermöglicht jedoch eine

umfassende Planung des Areals, um eine verbesserte Koordination und Einordnung in das Ortsbild zu gewährleisten. (siehe Kapitel 4.2.1)

Die Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenfeld in Romanshorn erfolgt hauptsächlich auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag. Das Planungsgebiet wird mit drei Mehrfamilienhäusern gestaltet und orientiert sich zunehmend an den landschaftlichen Merkmalen der Umgebung.

Die Umsetzung der Bebauungspläne in Wildberg und Plankstadt erfolgt grundsätzlich gemäß den Zielen der Innenentwicklung und ist entsprechend gestaltet. Es handelt sich jedoch um eine Form der Angebotsplanung, bei der zwar die Möglichkeiten für verdichtetes Bauen geschaffen werden, jedoch nicht direkt beeinflusst wird, ob und wann mit der Bebauung begonnen wird. In den meisten Fällen wird dieses Angebot aber rasch genutzt laut Fetzner und Stahl. Über die Umsetzung kann demnach weniger gesagt werden als bei den anderen Fallbeispielen, da diese noch ausständig ist. (siehe Kapitel 4.4.1 und 4.4.2)

In Nenzing zeigt sich die Umsetzung des Projekts D'Sidlig vor allem durch eine große Eigeninitiative der Gemeinde und einen innovativen Zugang, der durch die Durchführung eines Bauträger*innenwettbewerbs gekennzeichnet ist. Im Gegensatz dazu werden im Sonnenfeldquartier Romanshorn eher konservative Methoden angewendet, sowohl im Erstellungs- und Beteiligungsprozess als auch in der Umsetzung, was jedoch teilweise auf das Instrument des Gestaltungsplans zurückzuführen ist. (siehe Buchacher, 2024, Kapitel 4.4.2)

In Rankweil sind Projekte wie die Planung der Ringstraße Nord und die Entwicklung der Quartiere Schleife und Rauch/Raiba in Umsetzung. Ähnlich wie in Sirnach zielen diese darauf ab, Straßen umzugestalten, den Verkehr zu beruhigen und die Attraktivität des Orts zu steigern. Die Ringstraße Nord erfordert Kooperationen mit übergeordneten Behörden, da sie Teil der Landesstraße L50 ist. Bei den Quartieren Schleife und Rauch/Raiba gibt es Unterschiede: Während erstere in Gemeindehand sind und nach eigenen Vorstellungen entwickelt werden, ist das Areal Rauch/Raiba zwar wichtig für die Ortsentwicklung, aber nicht im Eigentum der Gemeinde, was den Gestaltungsspielraum einschränkt.

Umsetzung Gemeinde Sirnach	Zone+ und Betriebs- und Gestaltungskonzept in der Winterthurer Straße
	Gestaltungsplan in Subzentrum Hofen
	Gestaltungsplan in Village Breiti
Zeithorizont/Dauer des Projekts	2015 - 2022
Umsetzung Gemeinde Plankstadt	Nach Maßstäben der Innenentwicklung
	Lediglich Angebotsplanung
Zeithorizont/Dauer des Projekts	2021 - jetzt
Umsetzung Kleinstadt Wildberg	Nach Maßstäben der Innenentwicklung
	Lediglich Angebotsplanung
Zeithorizont/Dauer des Projekts	2016 - jetzt
Umsetzung Gemeinde Rankweil	Straßen- und Wegekonzept, örtliche Detailplanung sowie Umwidmungen in der Ringstraße Nord
	Planungskooperation mit Grundstückseigentümerin in Areal Raiba/Rauch
	Nutzungskonzept und Projektentwicklung im Betreibermodell in Quartier Schleife
Zeithorizont/Dauer des Projekts	2019 - jetzt
Umsetzung D´Sidlig Gemeinde Nenzing	Initiierung Bauträger*innenwettbewerb
	Projektsicherungsvertrag in Verbindung mit Kaufvertrag
Zeithorizont/Dauer des Projekts	2013 - jetzt

Tabelle 6: Umsetzung der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)

6. Resümee (in Kooperation mit Jan Buchacher)

Zum Abschluss dieser Arbeit wird, auf Basis der Analyse diverser hierarchischer Planungsebenen sowie dem Vergleich kommunaler Planungspraxis in den zu untersuchenden Staaten, versucht, resümierend die wichtigsten Erkenntnisse darzulegen. Des Weiteren werden essenzielle Faktoren und Aspekte hinsichtlich potenzieller Lehren behandelt, welche aus dieser Arbeit resultieren und einen ersten Grundstein legen könnten, um eine verbesserte internationale Kommunikation zwischen der Schweiz, Deutschland und Österreich in Belangen der Raumplanung und insbesondere der Innenentwicklung zu erreichen.

6.1 Allgemeines

Im Zuge der Erarbeitung, Recherche und Behandlung verschiedener Themenbereiche während dieser Arbeit konnten diverse Unterschiede hinsichtlich der Planungskultur und der Planungspraxis, abseits der grundlegenden Abweichungen bezüglich der Planungssysteme, identifiziert werden.

So gestaltet sich die allgemeine Zugänglichkeit sowie der Detaillierungsgrad von Dokumenten, bezüglich Prozessen zur Innenentwicklung in den untersuchten Ländern und Gemeinden, durchaus unterschiedlich. Während in Vorarlberg auf Kommunalebene zu großen Teilen ausreichend dokumentierte Prozesse als auch eine generelle große Hilfsbereitschaft zu erkennen waren, gestaltete sich die Suche nach passenden Fallbeispielen, insbesondere in der Schweiz, deutlich komplizierter. So entstand zu Teilen der Eindruck von nur unzureichend detaillierten Beschreibungen der Prozesse zur Innenentwicklung sowie geringer interner Dokumentation der diversen Projekte. In Deutschland hingegen waren zum einen Prozessbeschreibungen nur bedingt öffentlich zugänglich, zum anderen jedoch intern hinreichend erfasst. Auch hier gestaltete sich die Suche nach Fallbeispielen schwierig, da die potenziell wählbaren Planungsprozesse oft nicht in die zuvor definierten Kategorien passten.

Des Weiteren wurde der Unterschied der diversen Planungssysteme hinsichtlich der sprachlichen Verwendung einzelner Fachbegriffe deutlich. Obwohl in sämtlichen untersuchten Staaten dieselbe Sprache in Verwendung ist, wick insbesondere der Fachjargon der Raumplanung insgesamt stark voneinander ab, wodurch die Suche beziehungsweise Recherche zu einschlägigen Materialien deutlich erschwert wurde. Aus diesem Grund ist es essenziell, ein erhöhtes sprachliches Verständnis innerhalb des

Spektrums der Raumplanung zu erreichen, um im Allgemeinen einen verbesserten Einblick in die Praxis sowie die Planungssysteme im internationalen Vergleich der untersuchten Staaten zu erhalten. Eine ausreichende sprachliche Vernetzung in Bezug auf die Fachbegriffe in der Schweiz, Österreich und Deutschland kann somit eine Grundlage für einen länderübergreifenden Austausch der Raumplanung und Raumordnung, auch und insbesondere im Hinblick auf die Innenentwicklung, bilden.

In der Schweiz und in Deutschland wird die Raumplanung zentraler behandelt, da der Bund durch die Gesetzgebung viel Spielraum für richtungsweisende Festlegungen besitzt. Darauf aufbauend haben auch die Länder und insbesondere die Gemeinden großen Planungseinfluss, besonders im Hinblick auf die Innenentwicklung. Ein übergeordneter Rahmen ist aber dennoch wichtig, um die Leitziele deutlich zu kommunizieren und deren Wichtigkeit zu unterstreichen.

Verglichen damit ist das schweizer Bundesgesetz über die Raumordnung konkreter formuliert. Hier gibt es allerdings kein Instrument, das als Äquivalent zum BauGB in Deutschland gesehen werden könnte.

Hinsichtlich der Verbindlichkeit beziehungsweise der Schaffung bindender Instrumente zur Förderung, Forcierung und Stärkung von Innenentwicklung fehlt es dem Staat Österreich insbesondere an einem Bundesgesetz zur Raumplanung. Die bundesstaatlichen, raumwirksamen Kompetenzen sind lediglich auf Fachplanungen reduziert und tangieren dementsprechend weder die Raumplanung verbindlich, noch ist es möglich, die Innenentwicklung als essenzielles Thema heutiger raumbestimmender Problematiken so zu behandeln und zu bestimmen, wie es tatsächlich notwendig ist. Aus diesem Grund, welcher zum einen durch die föderale Struktur Österreichs, zum anderen gleichwohl durch die Kompetenzverteilung der Bundesverfassung bedingt wird, ist es vor allem in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer, die Raumplanung und damit verbunden die Innenentwicklung zu gestalten und auszuführen. Diese Tatsache führt zu einer nicht-einheitlichen Priorisierung von innenentwickelnden Maßnahmen in den Ländern Österreichs und dementsprechend zu unterschiedlichen Entwicklungen in dieser Hinsicht. Problematiken, wie die zunehmende Inanspruchnahme der begrenzten Ressource Boden, die generelle Ausdehnung und Zersiedelung von bestehenden und neu-errichteten Siedlungsgebieten als auch die steigende Fragmentierung von Lebensräumen werden so nicht verhindert, sondern vielmehr verstärkt.

Aufgrund der föderalen Strukturen Österreichs sind die Kompetenzen hinsichtlich raumwirksamer Aspekte aufgeteilt, so kann, wie im Falle der Raumplanung, auch die Innenentwicklung als Querschnittsmaterie behandelt beziehungsweise bezeichnet

werden. Im Zuge dieser Arbeit wurde jedoch festgestellt, dass, vor allem im Angesicht der österreichischen Raumplanung, die kommunale Ebene respektive die Gemeinden die zentralen Akteurinnen und Akteure in der Raumplanung als auch in der Thematik der Innenentwicklung sind und mit ihren Festlegungen das Landschaftsbild maßgeblich beeinflussen.

Das Raumordnungsgesetz in Deutschland trifft hinsichtlich der Innenentwicklung eher grobe Vorgaben. Das Baugesetzbuch des Bundes hingegen trifft auf Gemeindeebene in seiner Rolle als effizientester Treiber der Innenentwicklung in Deutschland sehr genaue Aussagen, die auch regelmäßig nachgeschärft werden.

So lassen sich am Beispiel des Landes Vorarlberg die eben erwähnten Thematiken erkennen. Aufgrund der Kompetenzverteilung in Österreich obliegt es dem Raumplanungsgesetz Vorarlberg, Festlegungen hinsichtlich der Innenentwicklung zu treffen. Regelungen werden hier zwar grundlegend aufgestellt, diese sind zum einen jedoch nur vage und in Grundsätzen beschrieben, wodurch keine tatsächlich greifende Wirkung entstehen kann, zum anderen unterscheiden sie sich deutlich zu etwaigen Bestimmungen zur Innenentwicklung anderer Bundesländer, wodurch unterschiedliche Entwicklungen dieser Thematik in Österreich begünstigt werden. Dass insbesondere die Gemeinden beziehungsweise, im Falle Vorarlbergs, ebenfalls die Regionalplanungsgemeinschaften die zentralen Akteurinnen und Akteure der Raumplanung sind, lässt sich unter anderem an den Bestimmungen des Landes erkennen. So ist es den Gemeinden möglich, organisiert in Gemeinschaften zu kooperieren, um einzelne raumwirksame Aspekte zu behandeln. Auch auf Gemeindeebene besitzen Gemeinden die Möglichkeit, Innenentwicklung mittels Verdichtungszone sowie Mindest- und Höchstmaßen in der Bebauung zu fördern. Somit geschehen sowohl die Entwicklung nach innen als auch damit einhergehende Thematiken vor allem auf regionaler und kommunaler Ebene, jedoch basierend auf den Festlegungen des jeweiligen Landes.

Thurgau und Baden-Württemberg haben einen erheblichen Einfluss auf die Durchsetzung verbindlicher Planungen und die Lenkung der räumlichen Entwicklung. Dabei sind es jedoch nicht ausschließlich die Gesetze, die die Innenentwicklung am stärksten vorantreiben, sondern vielmehr die Planungsgemeinschaften, die Regionalpläne entwerfen, sowie die lokalen Instrumente auf kommunaler Ebene, wie das Baugesetzbuch in Baden-Württemberg oder die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Gemeinden, die wegweisende Entscheidungen treffen. Ein ähnlicher Handlungsrahmen besteht sowohl im Thurgau als auch in Baden-

Württemberg. Die allgemeinen Festlegungen zur Innenentwicklung auf Landes- bzw. Kantonebene bilden wichtige Grundlagen für die konkrete Umsetzung auf Gemeindeebene.

Zu den Prozessen der Innenentwicklung in den untersuchten Gemeinden kann im Allgemeinen gesagt werden, dass in vielerlei Hinsicht unterschiedlich gearbeitet wurde, jedoch ähnliche Zielsetzungen, mit der Nutzung innerörtlicher Potentiale und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, verfolgt wurden. So wurden insbesondere ein Wechselspiel aus qualitativer und quantitativer Innenentwicklung als auch, in weiten Teilen, eine funktionierende und breit angelegte Bürger*innenbeteiligung angestrebt, um die Identifikation der Bevölkerung mit den jeweiligen Projekten zu erhöhen. Auch das Zusammenspiel aus ökologisch-nachhaltigen und gesamtplanerischen Aspekten spielte in den einzelnen Prozessen des Öfteren tragende Rollen.

Bezüglich der jeweiligen Erstellungsprozesse kann festgehalten werden, dass sich die Entwicklungen während und nach den Erstellungsprozessen durchaus konträr verhalten. So konnte zum einen, wie beispielsweise in der Gemeinde Sirnach, eine nur bedingte Bevölkerungsbeteiligung festgestellt werden, wobei dennoch eine hohe Wirkung der Planungen aufgrund der Selbstbindung und des Mittragens der Akteurinnen und Akteure und der Bevölkerung zu verzeichnen ist. Währenddessen konnte eine gegenteilige Entwicklung in der Gemeinde Rankweil registriert werden, welche, trotz einer regen Bürger*innenbeteiligung, infolge einer nicht zur Gänze strukturierten Kommunikation auf Seiten der Gemeinde, diverse Problematiken, resultierend aus der zu Teilen Nicht-Bindung der einzelnen Akteurinnen und Akteure, der Umsetzung und der Partizipation, verursacht. Auch durchaus innovative Ansätze wurden in den zu untersuchenden Gemeinden gewählt. So konnte in der Gemeinde Nenzing eine breite Bürger*innenbeteiligung, eine Kooperation mit diversen Universitäten als auch ein darauf aufbauender Bauträger*innenwettbewerb festgestellt werden.

Währenddessen gab es bei den Fallbeispielen Plankstadt und Wildberg in Deutschland den Beteiligungsprozess nicht innerhalb der Bebauungsplanungsverfahren, sondern bereits im Zuge der vorangestellten Sanierungskonzepte, aus denen die Bebauungspläne resultieren. Da es keine Vorgabe gibt, an welchem Punkt im Prozess Partizipation stattzufinden hat, wird dies oft bereits in der städtebaulichen Analyse vor dem eigentlichen Prozess erledigt. Der Ablauf jener Beteiligungsverfahren ist nicht immer nachvollziehbar, da sie meist nicht mehr im Bebauungsplanverfahren erwähnt werden.

Insbesondere in der Umsetzung wurden von den einzelnen Gemeinden neuartige Ansätze gewählt, welche ebenfalls in anderen Gemeinden nutzbar beziehungsweise anwendbar sind und somit vielversprechende Konzepte sowie Ausgangspunkte sein könnten, um die Innenentwicklung auf kommunaler Ebene zu stärken und vermehrt zu fokussieren. Vor allen Dingen sind hier die Zone+ der Gemeinde Sirnach als auch der Bauträger*innenwettbewerb und der Projektsicherungsvertrag der Gemeinde Nenzing zu erwähnen.

Ein Unterscheid der einzelnen Planungskulturen auf kommunaler Ebene ist zum einen in Hinsicht auf die unterschiedlichen Staaten, zum anderen ebenfalls im Hinblick auf die verschiedenen Gemeinden zu erkennen. Ein interkommunaler als auch ein internationaler Austausch wären somit, zur Bewältigung der Problemstellungen in der Raumplanung durch Entwicklung und Weitergabe von problemlösenden Ansätzen, sehr zielführend.

6.2 Lehren

Basierend auf der Erarbeitung der diversen Inhalte sowie der intensiven Auseinandersetzung mit den Thematiken der Innenentwicklung in der Schweiz, Österreich sowie Deutschland können folgende Lehren, Grundsätze und Empfehlungen aufgestellt werden.

In den untersuchten Gemeinden konnten grundsätzlich ähnliche Problemstellungen sowie Ausgangslagen identifiziert werden. Diese wurden jedoch mithilfe unterschiedlicher Herangehensweisen, Planungsansätze und Instrumente mit ähnlichen Zielsetzungen begegnet, wobei jedoch stetig vergleichbare Ziele verfolgt wurden. Somit kann festgehalten werden, dass die Anpassung und das Zuschneiden räumlicher Lösungen an die jeweiligen lokalen Gegebenheiten in Themen der Raumplanung und Innenentwicklung unabdingbar sind. Universallösungen existieren in dieser Hinsicht demnach nicht.

Aufgrund der Tatsache, dass in dieser Arbeit drei unterschiedliche Planungssysteme behandelt wurden, waren ebenfalls verschiedenste raumwirksame Instrumentarien Bestandteil der Analyse. Diese zeigen einerseits durchaus starke Parallelen, andererseits weisen sie jedoch ebenso große Unterschiede auf beziehungsweise existieren in dieser Form nicht in sämtlichen Systemen. Hinsichtlich beispielsweise der Beteiligung der Bevölkerung, Einbezug von Akteurinnen und Akteuren, Zeitspannen oder

der generellen Wirksamkeit sind so klare Differenzen erkennbar, wodurch die Vergleichbarkeit der Prozesse zur Innenentwicklung deutlich erschwert wird.

Die Raumplanung findet in den verschiedenen Planungssystemen, aufgrund föderaler Strukturen, auf diversen Ebenen statt und wird von unterschiedlichsten Aspekten beeinflusst. Der Innenentwicklung, als Bestandteil der Raumplanung, ist selbiges zuzuschreiben und aufgrund dessen kann sie durchaus als Querschnittsmaterie bezeichnet werden.

Zur Förderung der Innenentwicklung benötigt es Instrumente, welche dezidiert zu diesem Zweck entworfen und verwendet werden, wie es beispielsweise in Deutschland mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung, dem Baugesetzbuch beziehungsweise dem Konzept der Zone+ in der Gemeinde Sirnach im Thurgau bereits praktiziert wird. Somit könnten Verfahren zur Entwicklung nach innen vereinfacht, verkürzt und im Allgemeinen zugänglicher gemacht werden.

Gesamtheitlich betrachtet wären jedoch mehrere Praxisinstrumente für Innenentwicklungsprozesse von Vorteil. Besonders in der Planungskultur Deutschlands fiel auf, dass neben dem häufig genutzten Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aus dem BauGB resultiert, keine weiteren formellen standardisierten Instrumente für die Siedlungsentwicklung nach innen existieren. Trotz ähnlicher Problemstellung weist jede Form innenentwickelnder Maßnahmen andere Rahmenbedingungen auf, dementsprechend wandelbar, innovativ und vielfältig sollten auch die zur Verfügung stehenden Instrumente sein, um den räumlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei sollten auch die informellen Instrumente nicht unbeachtet bleiben, da auch diese, wie man am Fallbeispiel Sirnach sehen konnte, durchaus prägenden Einfluss haben können. Zwecks Vergleichbarkeit und Kooperation wäre die Nutzung standardisierter Instrumente in Deutschland wesentlich praktikabler. Aktuell weisen die Gemeinden sehr unterschiedlich aufgebaute Leitbilder, Entwicklungskonzepte, et cetera auf, die außerdem auch stets andere Namen tragen.

Verglichen damit gibt es in der Schweiz viele verschiedene Instrumente, die für die unterschiedlichsten Bedingungen nutzbar sein müssten. Dennoch fiel bei der Analyse immer wieder auf, dass zur Planung und Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen oft dieselben Planungsinstrumente genutzt und die Alternativen hauptsächlich übergangen werden. So dienen neben dem kantonalen Richt- und dem kommunalen Nutzungsplan oft Gestaltungspläne der Siedlungsentwicklung nach innen, andere Instrumente werden hierfür aber nur partiell genutzt.

Bei näherer Betrachtung der deutschen Planungspraxis wurde deutlich, welche Auswirkungen auch kleine Gesetzesänderungen haben können, denn das deutsche Baugesetzbuch wurde in den vergangenen zehn Jahren immer wieder nachgeschärft, sodass seit etwa fünf Jahren die Innenentwicklung tatsächlich vermehrt spürbar ist. Im Baugesetzbuch wurden immer mehr Regelungen zur Erleichterung von Innenentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Bebauungsplan der Innenentwicklung, getroffen und gleichzeitig die Bebauung von Außenflächen so verschärft, dass Kommunen und Investorinnen und Investoren finanziell motiviert werden Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben. Hierbei war auch ein wichtiger Aspekt zu erkennen, dass die vorherigen Festlegungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung zu eng gefasst waren. Dementsprechend wurden ehemalige Vorgaben gelockert beziehungsweise deren Grenzwerte erhöht.

Planungen und Maßnahmen auf kommunaler Ebene sind, trotz sämtlicher Festlegungen auf anderen hierarchischen Ebenen, die zentralen Bausteine der Raumplanung und der Innenentwicklung. Durch Festlegungen der Gemeinden kann und wird der Raum sowie sämtliche Aspekte, welche den Raum maßgeblich prägen, deutlich beeinflusst. Auf Gemeindeebene werden somit zwar Festlegungen übergeordneter Instrumente berücksichtigt und umgesetzt, die tatsächliche konkrete Realisierung der jeweiligen Maßnahmen obliegt jedoch zumeist den Gemeinden in ihrem Wirkungsbereich. Daher wird durch die Regelungen auf Gemeindeebene das Raum-, Landschafts- und Siedlungsbild bestimmt.

Die Art und Weise, wie Planungsinstrumente der Gemeinden aufgebaut sind und genutzt werden, hat sich mit der Zeit, wie es scheint, kaum verändert. Da die räumlichen Bedingungen stets im Wandel sind, könnte für sämtliche untersuchte Staaten ein Umdenken hinsichtlich neuer innovativer Methoden, abseits der üblichen Praxis, aber natürlich innerhalb ihres Handlungsrahmens, sinnvoll sein. In ihrer Rolle als Hauptantreiber von Innenentwicklungsprozessen bräuchte es möglicherweise neue Ansätze für Kommunalplanungen, durch die flexibler auf die diversen räumlichen Gegebenheiten einer Gemeinde eingegangen werden kann. Beispielsweise wäre die Zone+ des Fallbeispiels Sirnach eine solche innovative Herangehensweise.

Inwiefern ein Projekt beziehungsweise eine Maßnahme als erfolgreich angesehen werden kann, wird nicht lediglich über quantitative Aspekte bestimmt, sondern vielmehr dadurch, wie es grundsätzlich auf Seiten der unterschiedlichen Parteien aufgenommen wird. Hierzu zählen zum einen die Bevölkerung, zum anderen die diversen Akteurinnen und Akteure. Diese müssen im Laufe eines Prozesses durchgehend und intensiv

miteingebunden werden, um eine tatsächliche Identifikation der Beteiligten zu erlangen. Ist diese gegeben, ist es nur bedingt relevant, ob eine Maßnahme rechtlich bindend agiert, denn eine Entscheidung, welche in Gesamtheit getragen und umgesetzt wird, kann grundsätzlich eine hohe Wirkung und Effektivität erreichen.

Wichtig anzumerken ist auch, dass, wie sich gezeigt hat, formelle Instrumente nicht prinzipiell besser sind, sondern auch informelle Instrumente bei richtiger Anwendung einen großen Einfluss haben können. Vor allem, wenn man die Bevölkerung frühzeitig am Prozess beteiligt und die Kommunikation stets aufrechterhält, lässt sich eine positive Reaktion der Gesellschaft auf neue räumliche Entwicklungsvorhaben fördern. Während die verpflichtende Umsetzung formeller Planungen oft für deutlich mehr Gegenwind sorgt, kann ein informeller Prozess Kompromissbereitschaft und Wohlwollen vermitteln. Besonders in Deutschland, wo hauptsächlich formelle Prozesse für die Innenentwicklung herangezogen werden, wäre dies ein neuer Ansatz.

Eine klare Kommunikationsstruktur vor, während sowie nach einem Projekt auf Seiten einer Gemeinde ist für sämtliche Prozesse der Raumplanung und Innenentwicklung unabdingbar. So wird es ermöglicht, etwaige Problematiken frühzeitig zu erkennen, zu verhindern sowie der Bevölkerung diese mitzuteilen. Ein transparentes Prozesskonzept kann somit zu einer höheren Identifikation beitragen und Missverständnisse abwenden.

Zur weitgehenden Forcierung und Förderung der Innenentwicklung fehlt insbesondere Österreich ein Bundesgesetz zur Raumplanung. Mit der Erlassung eines solchen Gesetzes und der damit einhergehenden Änderung der Kompetenzverteilung wäre es möglich, die Innenentwicklung gesamtheitlich zu koordinieren und entsprechende Wirkungen auf sämtlichen hierarchischen Ebenen zu erreichen.

Trotz geografischer Nachbarlage haben die Planerinnen und Planer der drei Staaten kaum Ahnung, wie die gegenseitigen Planungssysteme aufgebaut sind. Da dies in Österreich und anscheinend auch in der Schweiz und in Deutschland im Studienplan der Universitäten nicht enthalten ist, wird man damit nie konfrontiert. Um nachhaltig größere Lerneffekte zu ermöglichen, wäre es sinnvoll, bereits die Studierenden aller drei Staaten für die Planungssysteme der anderen Länder im deutschsprachigen Raum zu sensibilisieren. Wichtig hierbei ist vor allem die unterschiedlichen Planungsinstrumente und Begrifflichkeiten zu vermitteln. Möglicherweise müsste hier ein neues länderübergreifendes Instrument geschaffen werden, dass insbesondere auf den Umgang mit Innenentwicklungsthemen eingeht und Planer*innen der drei Länder miteinander vernetzt. So kann zum einen die Offenlegung der ziemlich unterschiedlichen

Herangehensweisen sichergestellt und zum anderen das gegenseitige Lernen voneinander ermöglicht werden.

Literaturverzeichnis

Aargauer Zeitung. (25. Juli 2022). In Romanshorn starben in fünf von zehn Jahren mehr Menschen als Babys geboren wurden. Von <https://www.aargauerzeitung.ch/ostschweiz/gemeinden/in-romanshorn-starben-in-funf-von-zehn-jahren-mehr-menschen-als-babys-geboren-wurden-ld.2321203> abgerufen

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (April 2015). Siedlungsdichten Beispiele aus dem Kanton Thurgau. Abgerufen am 1. Dezember 2023 von <https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/44198/Siedlungsdichten%20%20Beispiele%20aus%20dem%20Kanton%20Thurgau.pdf?fp=2>

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (März 2017). Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau. Abgerufen am 1. Dezember 2023 von <https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/40459/Arbeitshilfe%20Innene%20entwicklung%20Kanton%20Thurgau.pdf?fp=2>

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (Oktober 2018). Leitfaden kommunaler Richtplan. Abgerufen am 1. Dezember 2023 von <https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/71896/Leitfaden%20kommun%20aler%20Richtplan%20mit%20Fokus%20Innenentwicklung.pdf?fp=2>

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (Mai 2022). Kantonaler Richtplan. Abgerufen am 1. Dezember 2023

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (kein Datum a). *Siedlungsentwicklung nach innen*. Abgerufen am 1. Dezember 2023 von <https://raumentwicklung.tg.ch/themen/siedlungsentwicklung-nach-innen.html/8347>

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (kein Datum b). *raum+*. Abgerufen am 2. Dezember 2023 von https://raumentwicklung.tg.ch/themen/ortsplanung/raum.html/5668#js-accordion_control--02

Amt für Raumentwicklung Thurgau. (kein Datum c). *Regionalplanungsgruppen*. Abgerufen am 2. Dezember 2023 von https://raumentwicklung.tg.ch/themen/regionalplanungsgruppen.html/4231#js-accordion_control--00

Amt für Stadtplanung und Wohnen. (Mai 2022). Evaluierung. Stadtentwicklungskonzept Stuttgart STEK 2004 - 2006. Stuttgart. Abgerufen am 4. Februar 2024 von <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/evaluierung-stek-04-06.komprimiert.pdf>

Baden-Württemberg - Statistisches Landesamt. (kein Datum a). Interaktive Karten. Abgerufen am 22. April 2024 von <https://www.statistik-bw.de/Intermaktiv/>

Baden-Württemberg Statistisches Landesamt. (kein Datum b). Bevölkerung im Überblick. Abgerufen am 20. Jänner 2024 von <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99025010.tab?R=LA>

Baden-Württemberg.de. (kein Datum). Bevölkerung. Abgerufen am 25. Jänner 2024 von <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/unser-land/land-und-leute/bevoelkerung>

Baldauf, G. (August 2003). Innenentwicklung PUR. Abgerufen am 22. Februar 2024 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/66305-Innenentwicklung_PUR%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/66305-Innenentwicklung_PUR%20(1).pdf)

Bayrische Architektenkammer. (kein Datum). Raumplanungsebenen und ihre Instrumente. Abgerufen am 14. Oktober 2023 von <https://www.byak.de/planen-und-bauen/architektur-technik/raum-und-flaechenplanung/nachhaltige-orts-und-stadtplanung/kommunale-planarten-und-planungsinstrumente/raumplanungsebenen-und-ihre-instrumente.html>

Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (kein Datum). Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen. Abgerufen am 15. Jänner 2024 von <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauplanungsrecht/bauleitplaeueundsatzungen/index.php>

Bock, S., Hinzen, A., & Libbe, J. (2011). Nachhaltiges Flächenmanagement - Ein Handbuch für die Praxis. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.

BPUK. (kein Datum). Schweizerische Kantonsplanerkonferenz KPK. Abgerufen am 4. November 2023 von <https://www.bpuk.ch/kpk/ueber-kpk>

Brachat-Schwarz, W. (Jänner 2024). Der Südwesten verliert Bevölkerung an andere Bundesländer. Von https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag24_01_02.pdf abgerufen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2014). Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung. Abgerufen am 28. November 2023 von

file:///C:/Users/vikto/Downloads/erlaeuternder_berichtsurteilrevisionvom2april2014derraumplanungs%20(1).pdf

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (1. Dezember 2022). Arbeitshilfe Konzepte und Sachpläne des Bundes. Bern. Abgerufen am 20. November 2023 von <file:///C:/Users/vikto/Downloads/konzepte-und-sachplaene-de.pdf>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (2023a). Konzepte und Sachpläne. Abgerufen am 14. Juli 2023 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (Juni 2023b). Konzepte und Sachpläne nach Art. 13 RPG. Abgerufen am 26. November 2023 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/stand_der_konzepteundsachplaenenachart13rpg%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/stand_der_konzepteundsachplaenenachart13rpg%20(1).pdf)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (kein Datum). Sachpläne des Bundes. Abgerufen am 17. Oktober 2023 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene/sachplaene-des-bundes.html>

Bundesamt für Statistik. (2000). Die 26 Kantone und Hauptorte der Schweiz. Abgerufen am 16. Oktober 2023 von <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/1031487>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2020-2024). Vergleichende Plananalyse. Abgerufen am 20. Jänner 2024 von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/_alt/Raumentwicklung/RaumentwicklungDeutschland/Projekte/Plananalyse/plananalyse.html

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023a). Raumordnung und Raumentwicklung. Abgerufen am 20. September 2023 von <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/raumentwicklung/was-ist-das/was-ist-das-node.html>

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023b). Raumentwicklungsministerkonferenz. Abgerufen am 12. Jänner 2024 von <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/raumentwicklung/raumordnung/ministerkonferenz-raumordnung/rmk-node.html>

Danielzyk, R., & Knieling, J. (2011). Informelle Planungsansätze. Hannover.

Danielzyk, R., & Sondermann, M. (2018). Informelle Planung. Hannover. Abgerufen am 18. Jänner 2024 von <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Informelle%20Planung.pdf>

Departement Bau, Verkehr und Umwelt. (27. Juni 2023). Richtplan Aargau. Abgerufen am 30. November 2023 von <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/grundlagen-und-kantonalplanung/richtplanung/richtplantext/gesamtdok-richtplantextteilkarten.pdf>

Deutschland.de. (18. Jänner 2018). Deutschland, die föderale Republik. Abgerufen am 6. Oktober 2023 von <https://www.deutschland.de/de/topic/politik/deutschland-die-foederale-republik>

Deutschland.de. (10. Dezember 2021). Das deutsche Parlament und die Parteien. Abgerufen am 10. Oktober 2023 von <https://www.deutschland.de/de/topic/politik/das-deutsche-parlament-und-die-parteien>

Deutschland.de. (18. Mai 2022). Die 16 Bundesländer. Abgerufen am 6. Oktober 2023 von <https://www.deutschland.de/de/topic/politik/deutschland-europa/laender>

Deutschland.de. (7. August 2023a). Die deutsche Bundesregierung. Abgerufen am 8. Oktober 2023 von <https://www.deutschland.de/de/topic/politik/die-deutsche-bundesregierung>

Deutschland.de. (22. Februar 2023b). Interessante und wichtige Fakten über die Bundesrepublik. Abgerufen am 6. Oktober 2023 von <https://www.deutschland.de/de/topic/politik/deutschland-in-fakten-und-zahlen-das-wichtigste-ueber-land-und-leute>

Deutschlandatlas. (31. Dezember 2020). Wohnungsleerstand. Von https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html#_ho04t50ar abgerufen

Dienststelle für Statistik - Thurgau. (kein Datum). Das Bevölkerungswachstum hält an. Abgerufen am 18. April 2024 von <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/bevoelkerung-und-haushalte/bevoelkerungsstand-und-struktur/bevoelkerungsstand.html/6332>

Diercke. (kein Datum a). Baden-Württemberg Verwaltung. Abgerufen am 29. Jänner 2024 von <https://diercke.de/content/baden-w%C3%BCrttemberg-verwaltung-978-3-14-100852-4-20-1-1>

Diercke. (kein Datum b). Deutschland - Landschaften. Abgerufen am 15. Oktober 2023 von <https://diercke.de/content/deutschland-landschaften-978-3-14-100870-8-60-1-1?&stichwort=Naturraum>

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. (kein Datum). Mehrwertabgabe. (G. GS-UVEK, Herausgeber) Abgerufen am 3. Jänner 2024 von <file:///C:/Users/vikto/Downloads/mehrwertabgabe.pdf>

ENTERPRISE, S. G. (Hrsg.). (August 2020). Schweiz im Überblick. Abgerufen am 29. Mai 2023 von <https://www.s-ge.com/sites/default/files/publication/free/ihb-01-schweiz-im-ueberblick-s-ge-2020-08.pdf>

ERR Raumplaner AG. (1. Februar 2024a). Gestaltungsplan Sonnenfeld - Planungsbericht. Abgerufen am 12. April 2024 von https://www.romanshorn.ch/public/upload/assets/9856/03_Planungsbericht.pdf?fp=1

ERR Raumplaner AG. (1. Februar 2024b). Gestaltungsplan Sonnenfeld. Abgerufen am 15. April 2024 von https://www.romanshorn.ch/public/upload/assets/9854/01_Gestaltungsplan.pdf?fp=1

Forschungsinformationssystem. (9. Jänner 2020). Planungsebenen der Raumordnung. Abgerufen am 15. Oktober 2023 von <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/155618/>

Gemeinde Plankstadt. (kein Datum). Zahlen, Daten und Fakten. Abgerufen am 25. März 2024 von <https://www.plankstadt.de/2242540.html#:~:text=Entwicklung%20der%20Einwohnerzahl&text=Die%20aktuelle%20Einwohnerzahl%20betr%C3%A4gt%20nach,w eiblich%20und%204970%20Personen%20m%C3%A4nnlich.>

Hafenstadt Romanshorn. (31. Dezember 2021). Hafenstadt Romanshorn. Abgerufen am 18. April 2024 von https://www.romanshorn.ch/public/upload/assets/5365/Daten%20und%20Fakten_20220505.pdf?fp=1

Hafenstadt Romanshorn. (15. Februar 2023). Romanshorner Bevölkerung wächst weiter. Abgerufen am 18. April 2024 von <https://www.romanshorn.ch/service/aktuell.html/203/news/2839#:~:text=2022%20ist%20die%20Zahl%20der,Dezember%202022.>

Hafenstadt Romanshorn. (kein Datum). Herzlich Willkommen in Romanshorn. Abgerufen am 18. April 2024 von <https://www.romanshorn.ch/portraet/willkommen.html/490>

Hersperger, A., & Cathomas, G. (2015). Einflussreiche raumplanerische Massnahmen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden: Lernen von guten Beispielen. 27-32. Abgerufen am 20. Februar 2024 von https://www.dora.lib4ri.ch/wsl/islandora/object/wsl%3A19785/datastream/PDF/Hersperger-2015-Einflussreiche_raumplanerische_Massnahmen_f%C3%BCr_einen_%28published_version%29.pdf

Industrie- und Handelskammer Bodensee Unterschwaben. (15. September 2023). Flächennutzung in Baden-Württemberg 2022. Abgerufen am 25. Jänner 2024 von <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5509358/afec1397e77d19ba4f5875451c75ac42/ueberblick-bw-data.pdf>

Infodienst-Landwirtschaft-Ernährung-Ländlicher Raum. (September 2023). Gebiet und Bevölkerung. Abgerufen am 2. Februar 2024 von https://lr.landwirtschaft-bw.de/,Lde/3650826_3651462_5405915_5378885_5378922_5384258

Kanton Bern. (kein Datum a). Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ). Abgerufen am 10. Jänner 2024 von <https://www.gemeinden.dij.be.ch/de/start/gemeindereformen/organisation-und-zusammenarbeit/interkommunale-zusammenarbeit--ikz-.html>

Kanton Bern. (kein Datum b). Siedlungsentwicklung nach innen (SEin). Abgerufen am 30. November 2023 von <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/raumplanungsthemen/siedlung-und-verkehr/siedlungsentwicklung-nach-innen--sein-.html>

Kantonsrat Zürich. (6. Februar 2023). Kanton Zürich Richtplan. Abgerufen am 29. November 2023 von file:///C:/Users/vikto/Downloads/besch_kr_richtplantext.pdf

KEA-BW (die Landesenergieagentur). (kein Datum). Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Abgerufen am 21. Februar 2024 von <https://www.kea-bw.de/news/flaechen-gewinnen-durch-innenentwicklung>

kurz&knapp. (10. August 2020). Bevölkerung nach Bundesländern. Von <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61535/bevoelkerung-nach-bundeslaendern/> abgerufen

Landesarchiv Baden-Württemberg. (kein Datum a). Plankstadt. Abgerufen am 20. März 2024 von https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/6466/Plankstadt

Landesarchiv Baden-Württemberg. (kein Datum b). Wildberg. Abgerufen am 5. April 2024 von https://www.leo-bw.de/detail-gis-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/6949/Wildberg

Landeshauptstadt Stuttgart. (kein Datum). Wohnbauentwicklung. Abgerufen am 2. Februar 2024 von https://www.stuttgart.de/leben/wohnen/wohnbauentwicklung_170104.php#grundsenario

Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg. (kein Datum). Die Menschen in Baden-Württemberg. Abgerufen am 5. Februar 2024 von <https://www.landeskunde-baden-wuerttemberg.de/bevoelkerung>

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH. (8. November 2023a). Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier um die Friedrichschule“. Gemeinde Plankstadt. Abgerufen am 14. April 2024 von https://www.plankstadt.de/site/Plankstadt2018/get/params_E287050361/3277248/Entwurf%20BPlan%20Quartier%20um%20die%20Friedrichschule%20-%20Begr%C3%BCndung.pdf

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH. (15. Juni 2023b). Abgerufen am 18. April 2024 von https://www.plankstadt.de/site/Plankstadt2018/get/params_E-1854929627/3277246/Entwurf%20BPlan%20Quartier%20um%20die%20Friedrichschule%20-zeichnerische%20Festsetzung....pdf

Lexer, W., & Linser, S. (14. November 2005). Nicht-nachhaltige Trends in Österreich: Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch. Abgerufen am 10. Mai 2023 von https://www.researchgate.net/profile/Stefanie-Linser/publication/323772786_Nicht-nachhaltige_Trends_in_Osterreich_Qualitative_Lebensraumveränderung_durch_Flächenvverbrauch/links/5aaa4a31a6fdccd3b9baeb13/Nicht-nachhaltige-Trends-in-Osterreich-Qualitative-L

Lezzi, M. (2018). Stadt- und Raumentwicklung Schweiz. Hannover. Abgerufen am 28. November 2023 von <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Stadt-%20und%20Raumentwicklung%20Schweiz.pdf>

Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg. (kein Datum). Zahlen, Daten, Fakten. Abgerufen am 20. Jänner 2024 von

<https://im.baden-wuerttemberg.de/de/land-kommunen/starke-kommunen/zahlen-daten-fakten>

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. (kein Datum). Regionen entwickeln. Abgerufen am 26. Februar 2024 von <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/landesentwicklung/regionalplanung>

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft. (2022). Gebäudereport 2022. Abgerufen am 20. Februar 2024 von https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Gebaedereport-2022-barrierefrei.pdf

Mitschang, S. (2018). Flächennutzungsplan. Hannover. Abgerufen am 15. Jänner 2024 von <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/FI%C3%A4chennutzungsplan.pdf>

Moille, F. (18. Jänner 2023). Swissinfo.ch. Abgerufen am 29. Mai 2023 von Die Bevölkerung der Schweiz wächst – aber wie lange noch?: <https://www.swissinfo.ch/ger/gesellschaft/die-bevoelkerung-der-schweiz-waechst--aber-wie-lange-noch-/48210298>

Niedersachsen.Klar. (Juli 2018). Formelle Instrumente der Raumordnung. Abgerufen am 20. Jänner 2024 von https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/grundlagen_der_raumordnung_landes_und_regionalplanung/formelle-instrumente-der-raumordnung--145509.html#:~:text=Zu%20den%20formellen%20Instrumenten%20der,%2D%2C%20Untersagungs%2D%

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (Jänner 2023). Planungssystem der Raumordnung und Zuständigkeiten. Abgerufen am 14. Oktober 2023 von https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/grundlagen_der_raumordnung_landes_und_regionalplanung/planungssystem-der-raumordnung-und-zustaendigkeiten-145478.html

Payk, B., Schmidt, H., & Schwarck, C. (April 2010). Regionale Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 für Baden-Württemberg. Abgerufen am 2. Februar 2024 von https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BWMonografie_derivate_00001037/Beitrag10_04_01.pdf;jsessionid=07F42013D29650E3988CE6C16737573C

- Priebs, A. (2018). Regionalplanung. Hannover, Deutschland. Abgerufen am 7. Jänner 2024 von <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Regionalplanung.pdf>
- raum+. (März 2023). Regionale Übersicht. Abgerufen am 2. Dezember 2023 von https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/141359/Bauzonenreserven%20Region%20Diessenhofen_2022.pdf?fp=1
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. (24. November 2023a). Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Abgerufen am 26. Februar 2024 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20Textteil%20\(Plans%C3%A4tze%20und%20Begr%C3%BCndung\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20Textteil%20(Plans%C3%A4tze%20und%20Begr%C3%BCndung).pdf)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. (24. November 2023b). Regionalplan - Strukturkarte. Abgerufen am 29. Februar 2023 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20Strukturkarte%20\(M200\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20Strukturkarte%20(M200).pdf)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. (24. November 2023c). Regionalplan - Raumnutzungskarte. Abgerufen am 29. Februar 2024 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20RNK%20Blatt%20Nord%20\(M50\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/RVBO%20RPlan%20-%20RNK%20Blatt%20Nord%20(M50).pdf)
- regioXLingen. (kein Datum). Regionale Siedlungskonzept. Abgerufen am 2. Dezember 2023 von <https://regiokreuzlingen.ch/projekte/regionales-siedlungskonzept>
- Reiß-Schmidt, S. (2018). Innenentwicklung. In ARL, Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung (S. 995-1000). Hannover: ARL.
- Schweizerische Eidgenossenschaft. (01. Jänner 2019). Fedlex. Die Publikationsplattform des Bundesrechts. Abgerufen am 14. Juni 2023 von Bundesgesetz über die Raumplanung: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- Schweizerische Eidgenossenschaft. (5. Mai 2023a). Geografie – Fakten und Zahlen. Abgerufen am 29. Mai 2023 von <https://www.eda.admin.ch/aboutswitzerland/de/home/umwelt/geografie/geografie--fakten-und-zahlen.html>
- Schweizerische Eidgenossenschaft. (7. Juli 2023b). Die Sprachen - Fakten und Zahlen. Abgerufen am 8. September 2023 von <https://www.eda.admin.ch/aboutswitzerland/de/home/gesellschaft/sprachen/die-sprachen---fakten-und-zahlen.html>

Schweizerische Eidgenossenschaft. (2023c). Konzepte und Sachpläne. Abgerufen am 14. Juli 2023 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene.html>

Schweizerische Eidgenossenschaft. (kein Datum). Bundesamt für Raumentwicklung ARE. Abgerufen am 14. Juli 2023 von Was ist ein Richtplan?: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene/was-ist-ein-richtplan.html>

Schweizerische Eidgenossenschaft. (kein Datum). WebGIS. Abgerufen am 14. Juli 2023 von https://map.geo.admin.ch/?topic=sachplan&lang=de&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&catalogNodes=419,418,421,420,429,426,427,15032,15033,15030,430,1245,424,1654&E=2629074.76&N=1139110.63&zoom=2&layers=ch.bav.sachplan-infrastruktur-schiene_kraft,ch.bav.

Seestern - Der Bodensee Wegweiser. (kein Datum). Orte am Schweizer Bodenseeufer. Abgerufen am 18. April 2024 von <https://www.bodenseekultur.info/bodenseekultur-ausflugsziele-informationen/orte-am-bodensee/orte-am-bodensee-schweiz/143-romanshorn.html>

Sippel, T. (29. Juni 2023a). Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Im Kloster" - Begründung. (S. Wildberg, Hrsg.) Abgerufen am 10. April 2024 von [file:///C:/Users/vikto/Downloads/Im_Kloster_Begruendung_Ausfertigung_29_06_2023%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/vikto/Downloads/Im_Kloster_Begruendung_Ausfertigung_29_06_2023%20(3).pdf)

Sippel, T. (29. Juni 2023b). Bebauungsplan Im Kloster - Planzeichenerklärung. Abgerufen am 10. April 2024 von file:///C:/Users/vikto/Downloads/Plan_Im_Kloster_09.08.2023.pdf

Staatskanzlei Thurgau. (Mai 2023). Thurgau in Zahlen 2023. Abgerufen am 24. November 2023 von https://statistik.tg.ch/public/upload/assets/145063/2023_Thurgau_in_Zahlen.pdf?p=1686204379527

Stadtgemeinde Diessenhofen. (kein Datum). Regionalplanungsgruppe. Abgerufen am 2. Dezember 2023 von <https://www.diessenhofen.ch/gemeinde/politik/regionalplanungsgruppe.html/41>

Stadtverwaltung Wildberg. (kein Datum). Zahlen und Fakten. Abgerufen am 25. März 2024 von <https://www.wildberg.de/de/Leben-in-Wildberg/Das-ist-Wildberg/Zahlen-Fakten>

Statista. (August 2022). Abgerufen am 29. Mai 2023 von Ständige Wohnbevölkerung der Schweiz von 2005 bis 2021:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/19317/umfrage/gesamtbevoelkerung-in-der-schweiz/#:~:text=Ende%202021%20lebten%20in%20der,den%20vergangenen%20Jahren%20schw%C3%A4cher%20ausfiel.>

Statista. (3. Jänner 2024). Leerstandsquote von Wohnungen in Baden-Württemberg bis 2022. Abgerufen am 20. Februar 2024 von
[https://de.statista.com/statistik/daten/studie/373979/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-baden-wuerttemberg/#:~:text=Im%20Jahr%202022%20lag%20die,Wohneinheiten%20bezogen%20auf%20ganz%20Deutschland\).](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/373979/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-baden-wuerttemberg/#:~:text=Im%20Jahr%202022%20lag%20die,Wohneinheiten%20bezogen%20auf%20ganz%20Deutschland).)

Statistik Austria. (2023a). Bevölkerungsveränderung nach Komponenten. Abgerufen am 9. September 2023 von [statistik.at](https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerungsveraenderung-nach-komponenten):
<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerungsveraenderung-nach-komponenten>

Statistisches Bundesamt (Destatis). (31. Dezember 2022). Abgerufen am 18. Oktober 2023 von <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/bodenflaeche-insgesamt.html>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. (31. Dezember 2022). Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht am 31. Dezember 2022. Abgerufen am 16. April 2024 von https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelk_I_D_A_vj.csv

StepMap. (11. Juni 2010). Deutschland Bundesländer. Von <https://www.stepmap.de/karte/deutschland-bundeslaender-LGjuMVtupU> abgerufen

Streff, M. (19.. April 2022). WEKA. Abgerufen am 14.. Juli 2023 von Nutzungsplan: Gesetz, Definition und Voraussetzungen: <https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/bau/baurecht/article/nutzungsplan-gesetz-definition-und-voraussetzungen/>

Tatsachen über Deutschland. (2020). Geografie und Klima. Abgerufen am 7. Oktober 2023 von <https://www.tatsachen-ueber-deutschland.de/de/deutschland-auf-einen-blick/geografie-und-klima>

Thurgau - Dienststelle für Statistik. (kein Datum a). Thurgau auf einen Blick. Abgerufen am 24. November 2023 von <https://statistik.tg.ch/thurgau-auf-einen-blick/thurgau-auf-einen-blick.html/6311>

Thurgau - Dienststelle für Statistik. (kein Datum b). Flächenbedeckung und -nutzung. Abgerufen am 26. November 2023 von <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/raum-verkehr-und-umwelt/flaechen-raumgliederungen/flaechenbedeckung-und-nutzung.html/6709>

Thurgau - Dienststelle für Statistik. (kein Datum c). Bezirke und Gemeinden. Abgerufen am 10. November 2023 von <https://statistik.tg.ch/verzeichnisse/bezirke-und-gemeinden.html/6777>

Thurgau - Dienststelle für Statistik. (kein Datum d). Zuzüge, Wegzüge. Abgerufen am 25. November 2023 von <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/bevoelkerung-und-haushalte/bevoelkerungsbewegung/zuzuege-wegzuege.html/7027>

Thurgau - Dienststelle für Statistik. (kein Datum e). Leerwohnungen. Abgerufen am 3. Dezember 2023 von <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/bau-und-wohnen/gebäude-und-wohnungen/leerwohnungen.html/5965>

Thurgauer Themenatlas. (2023a). Regionenportrait - Bauen und Wohnen. Abgerufen am 27. April 2024 von <https://themenatlas-tg.ch/#c=report&chapter=p05&report=r01&selgeo1=gde.4436>

Thurgauer Themenatlas. (2023b). Regionenportrait - Raum. Abgerufen am 28. April 2024 von <https://themenatlas-tg.ch/#c=report&chapter=p06&report=r01&selgeo1=gde.4436>

topographic-map.com. (kein Datum a). Topografische Karte Plankstadt. Abgerufen am 20. April 2024 von <https://de-de.topographic-map.com/map-wtnwnx/Plankstadt/?center=49.39447%2C8.57511&zoom=16>

topographic-map.com. (kein Datum b). Topografische Karte Wildberg. Abgerufen am 16. April 2024 von <https://de-at.topographic-map.com/map-p6tdn/Wildberg/?center=48.63374%2C8.71394>

Umweltbundesamt. (12. Oktober 2020). Planungsebenen, Planungsräume - Stufen der räumlichen Planung. Abgerufen am 14. September 2023 von <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/planungsinstrumente/planungsebenen-planungsraeume-stufen-der#bundesebene>

Umweltbundesamt Deutschland. (2023a). Siedlungs- und Verkehrsfläche. Abgerufen am 12. Juni 2023 von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->

Umweltbundesamt Deutschland. (2023b). Bodenversiegelung. Abgerufen am 12. Juni 2023 von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung>

Wegweiser Kommune. (14. April 2024). Demografische Entwicklung - Plankstadt (im Rhein-Neckar-Kreis). Abgerufen am 26. April 2024 von <file:///C:/Users/vikto/Downloads/Demografische%20Entwicklung%20f%C3%BCr%20Plankstadt%20in%202014-2021.pdf>

Wegweiser Kommune. (kein Datum). Wildberg (im Landkreis Calw). Abgerufen am 16. April 2024 von <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/wildberg-cw>

WetterKontor. (kein Datum). Klima Deutschland. Abgerufen am 10. Oktober 2023 von <https://www.wetterkontor.de/de/klima/klima-land.asp?land=DE#:~:text=In%20Deutschland%20herrscht%20ein%20gem%C3%A4%C3%9Ftiges, die%20Winter%20nicht%20allzu%20kalt.>

Wirtschaftskammer Österreich. (August 2023). Länderprofil Deutschland. Abgerufen am 20. September 2023 von <https://wko.at/statistik/laenderprofile/lp-deutschland.pdf>

Wissenschaftsstadt Darmstadt Stadtplanungsamt. (Juni 2020). Masterplan DA 2030+. Abgerufen am 28. Jänner 2024 von https://www.darmstadt.de/fileadmin/PDF-Rubriken/Rathaus/Aemter_und_einrichtungen/61-Stadtplanungsamt/Masterplan2030/DA2030_Abschlussbericht_OD_SW.pdf

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Darstellung Art der Flächeninanspruchnahme (Lexner & Linser, 2005, S. 9)	13
Abb. 2: Flächenbedarf Siedlungstypen (Dallhammer, 2016, S. 21)	16
Abb. 3: Erschließungskosten Siedlungstypen (Dallhammer, 2016, S. 23)	17
Abb. 4: Bodennutzung nach Hauptbereich (Bundesamt für Statistik, 2018).....	22
Abb. 5: Siedlungsflächen nach Nutzungsart (Beyeler, Douard, Jeannet, Willi-Tobler, & Weibel, 2021, S. 12)	23
Abb. 6: Fläche nach tatsächlicher Nutzung (Umweltbundesamt Deutschland, 2023a) .	26
Abb. 7: Aufstockung bestehender Gebäude (Kuess & Walser, 2018, S. 14)	34
Abb. 8: Anbau an bestehende Gebäude (Kuess & Walser, 2018, S. 14).....	35
Abb. 9: Blockrandschließung (Kuess & Walser, 2018, S. 14)	35
Abb. 10: Baulücken (Kuess & Walser, 2018, S. 14)	36
Abb. 11: Karte Schweiz (Bundesamt für Statistik, 2000)	37
Abb. 12: Das politische System der Schweiz (ENTERPRISE, 2020, S. 26).....	39
Abb. 13: Grafik Planungsinstrumente auf Bundesebene (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023).....	43
Abb. 14 Verortung Konzepte (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2023).....	44
Abb. 15: WebGIS Verortung Sachpläne (Schweizerische Eidgenossenschaft, kein Datum).....	45

Abb. 16: sachplanpflichtige und nicht pflichtige Vorhaben (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 16)	48
Abb. 17: Aussagen in Konzepten und Sachplänen des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 21)	48
Abb. 18: Grober Ablauf der Abstimmung von Sach- und Richtplanung bei sachplanpflichtigen Bundesvorhaben (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022, S. 44).....	52
Abb. 19: Auszug Sachpläne und Konzepte Art. 13. RPG (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2023).....	57
Abb. 20: Bundesrepublik Deutschland (StepMap, 2010)	60
Abb. 21: Beispiel Plandarstellung (PlanZV, S. 3).....	75
Abb. 22: Innentwicklungsziele Darmstadt (Wissenschaftsstadt Darmstadt Stadtplanungsamt, 2020)	87
Abb. 23: Kantonsfläche nach Nutzungsarten (Staatskanzlei Thurgau, 2023)	89
Abb. 24: Regionen Thurgau (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum c).....	89
Abb. 25: Bevölkerungswachstum Thurgau (Statistik Austria, 2023a).....	90
Abb. 26: Wanderungs- und Geburtensaldo in Personen (Statistik Austria, 2023a)	90
Abb. 27: Wanderungsbewegungen im Thurgau (Thurgau - Dienststelle für Statistik, kein Datum d)	92
Abb. 28: Wohnbau im Thurgau (Statistik Austria, 2023a)	92
Abb. 29: Auftraggeber Verteilung (Statistik Austria, 2023a)	93
Abb. 30: Leerwohnungen im Thurgau (Staatskanzlei Thurgau, 2023)	93

Abb. 31: Diessenhoffen Innenentwicklungspotenziale (raum+, 2023).....	96
Abb. 32: Übersicht Gemeinde Sirnach (eigene Darstellung, 2023).....	99
Abb. 33: Änderung Wohnbevölkerung Sirnach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023).....	100
Abb. 34: Übersicht Ortschaft Sirnach (eigene Darstellung, 2023).....	101
Abb. 35: Nutzungsarten Sirnach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023).....	102
Abb. 36: Nutzungsarten Thurgau (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023).....	102
Abb. 37: Nutzung Siedlungsfläche Sirnach (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023).....	103
Abb. 38: Nutzung Siedlungsfläche Thurgau (eigene Darstellung in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023).....	103
IAbb. 39: Szenenplan Sirnach (Staufer & Hasler, 2017, S. 25).....	108
Abb. 40: Bauen im Zentrum Sirnach (Staufer & Hasler, 2017, S. 29).....	110
Abb. 41: Bauen zwischen Zentrum und Rand Sirnach (Staufer & Hasler, 2017, S. 45).....	110
Abb. 42: Bauen am Rand Sirnach (Staufer & Hasler, 2017, S. 59).....	111
Abb. 43: Winterthurerstraße Planung Abschnitt 1 (Staufer & Hasler, 2017, S. 38).....	112
Abb. 44: Winterthurerstraße Planung Abschnitt 2 (Staufer & Hasler, 2017, S. 39).....	113
Abb. 45: 3D-Modell Sirnach Ist-Stand (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023).....	114

Abb. 46: 3D-Modell Sirnach Soll-Entwicklung (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023)	114
Abb. 47: Quartier Hofen (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023).....	116
Abb. 48: Rendering 1 Quartier Hofen (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023).....	116
Abb. 49: Rendering 2 Quartier Hofen (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023).....	117
Abb. 50: Gestaltungsplan Hofen (Gemeinde Sirnach, persönliche Kommunikation, 2023a).....	118
Abb. 51: Bestand Village Breiti (Staufer & Hasler, 2017, S. 47).....	120
Abb. 52: Konzept Village Breiti (Staufer & Hasler, 2017, S. 49).....	121
Abb. 53: Überblick Gemeinde Romanshorn (eigene Darstellung, 2024).....	122
Abb. 54: Überblick Ortschaft Romanshorn (eigene Darstellung, 2024).....	124
Abb. 55: Bevölkerungsentwicklung ab 1995 in Romanshorn (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Dienststelle für Statistik - Thurgau, kein Datum)	125
Abb. 56: Nutzungsverteilung Romanshorn, Stand 2017 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023b)	126
Abb. 57: Nutzungsverteilung Thurgau, Stand 2017 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Thurgauer Themenatlas, 2023b)	126
Abb. 58: Geburtensaldo und Sterbefälle in Romanshorn (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Aargauer Zeitung, 2022).....	127
Abb. 59: Leerwohnungsbilanz Vergleich Romanshorn und Thurgau (Thurgauer Themenatlas, 2023a)	127

Abb. 60: Plangebiet Verortung (ERR Raumplaner AG, 2024a, S. 4)	129
Abb. 61: Teilausschnitt Zonenplan Romanshorn (ERR Raumplaner AG, 2023)	131
Abb. 62: Gestaltungsplan Sonnenfeld (ERR Raumplaner AG, 2024b)	136
Abb. 63: Bundeslandfläche nach Nutzungsarten (Industrie- und Handelskammer Bodensee Unterschwaben, 2023)	139
Abb. 64: Regionen Baden-Württemberg (Diercke, kein Datum)	139
Abb. 65: Bevölkerungsentwicklung Baden-Württemberg zwischen 1950 und 2022 (Infodienst-Landwirtschaft-Ernährung-Ländlicher Raum, 2023).....	140
Abb. 66: Wanderungssaldo Baden-Württembergs gegenüber dem übrigen Bundesgebiet (Brachat-Schwarz, 2024, S. 12).....	141
Abb. 67: Statistik der Lebendgeborenen und Kinderzahl je Frau in Baden-Württemberg (Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, kein Datum)	142
Abb. 68: Neue Wohnbauten in Baden-Württemberg seit 1952 (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, 2022, S. 84).....	143
Abb. 69: Leerstandsquote von Wohnungen in Baden-Württemberg bis 2022 (statista, 2024)	144
Abb. 70: Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023b).....	146
Abb. 71: Teilausschnitt der Raumnutzungskarte (Bereich Nord) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2023c)	147
Abb. 72: Übersicht Gemeinde Plankstadt (eigene Darstellung, 2024)	149
Abb. 73: Übersicht Ortschaft Plankstadt (eigene Darstellung, 2024)	150

Abb. 74: Bevölkerungsentwicklung Plankstadt seit 1939 (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an Gemeinde Plankstadt, kein Datum)	151
Abb. 75: Wanderungsbewegungen Plankstadt (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an (Wegweiser Kommune, 2024)	151
Abb. 76: Bebauungstypologien Anteile Plankstadt (eigene Darstellung, 2024, in Anlehnung an (Baden-Württemberg - Statistisches Landesamt, kein Datum).....	152
Abb. 77: Plangebiet (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023a, S. 8) .	154
Abb. 78: Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“ Plankstadt (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023b)	163
Abb. 79: Bebauungsplan Legende „Quartier um die Friedrichschule“ Plankstadt (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, 2023b)	164
Abb. 80: Überblick Kleinstadt Wildberg (eigene Darstellung, 2024)	168
Abb. 81: Überblick Stadtteil Sulz am Eck (eigene Darstellung, 2024)	169
Abb. 82: Bevölkerungsentwicklung Wildbergs ab 1990 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2022)	170
Abb. 83: Wanderungssaldo Wildbergs ab 2012 (Wegweiser Kommune, kein Datum)	171
Abb. 84: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kloster“ (Sippel, 2023a, S. 2).....	173
Abb. 85: Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg, Bestandsplan (Sippel, 2023a, S. 5)	174
Abb. 86: Bebauungsplan Im Kloster (Sippel, 2023b)	179
Abb. 87: Planzeichenerklärung (Sippel, Bebauungsplan Im Kloster - Planzeichenerklärung, 2023b).....	180

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Deutschland Raumplanungsebenen (eigene Darstellung, 2024)	64
Tabelle 2: Zusammenfassung Staatenvergleich (eigene Darstellung, 2024)	186
Tabelle 3: Übersicht Planungsinstrumente (eigene Darstellung, 2024)	189
Tabelle 4: Zielsetzungen der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)	195
Tabelle 5: Erstellungsprozesse der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)	198
Tabelle 6: Umsetzung der Gemeinden (eigene Darstellung, 2024)	201

Anhang 1

Interview mit Beat Schwarz zum Masterplan Sirnach, am 4.12.2023

Da es in verschiedenen Quellen Widersprüche hierzu gibt: Ist der Masterplan der Gemeinde Sirnach behördenverbindlich?

Der Masterplan ist nicht behördenverbindlich und nur als räumliches Leitbild zu verstehen, das ist aber auch eine Stärke des Plans, da verbindliche Dokumente oft auf Ablehnung stoßen. Man muss auch bedenken, dass Sirnach 24 Jahre vom gleichen Gemeindepräsidenten betreut worden ist und man dann eher den Eindruck gehabt hat, dass alles von oben diktiert wird, ohne darauf zu achten, dass das, was man macht, im Sinne der Bevölkerung ist. Deswegen bin ich auch froh, dass der Masterplan nicht behördenverbindlich ist und wir ihn als räumliches Leitbild verwenden können, so bekommen wir auch eine größere Akzeptanz, weil was im Masterplan drinnen steht, macht ja alles Sinn und wird so auch von der Bevölkerung getragen. Wenn man es einfach reinstempelt, könnte es auch kippen.

Wie hat der generelle Erstellungsprozess ausgesehen? Wurde die Bevölkerung beziehungsweise bestimmte Stakeholder im Zuge der Erstellung miteinbezogen?

Im Detail weiß ich es nicht, weil ich nicht dabei war, bin ja noch nicht allzu lange Gemeindepräsident von Sirnach. Aber der letzte Gemeindepräsident, unter dessen Regie das Ganze entstanden ist, war im Kontakt mit dem zuständigen Department und wollte wissen, ob es eine generelle Möglichkeit gibt, die Raumplanung gesamtheitlicher und koordinierter zu gestalten und ob der Kanton Thurgau Interesse hätte, mit der Gemeinde Sirnach als Modellgemeinde zu arbeiten. Das geht auf das Jahr 2015 zurück, wo man die Fühler ausgestreckt hat, ob sowas möglich ist. Der Kanton Thurgau hat das dann auch begrüßt und sich an den Kosten beteiligt. Das wurde in einer Pilotstudie mit dem Architekturbüro Stauffer & Hasler realisiert und so ist das dann eigentlich entstanden. Meines Wissens gab es keine Bürger*innenbeteiligung, es wurden nur für die Erstellung spezifisch Leute kontaktiert, damals vom Thomas Hasler, um gewisse lokale Gegebenheiten herauszuheben, dass die korrekt im Masterplan dargestellt werden. Ich würde es nicht als Mitwirkung bezeichnen, sondern eher Frage und Antworten von selektierten Bevölkerungsmitgliedern. Es hat aber auch gegeben, eine Gruppe von Leuten, Resonanzgruppe hat sich das genannt, ich weiß nicht, wie die ausgewählt wurde, aber die hat Input geliefert, ich weiß aber nicht in welcher Form. Was aber sicher gemacht wurde, es gab drei verschiedene Informationsveranstaltungen, wo der Masterplan erläutert wurde, das war im August 2019, im Februar 2020 und letztlich

im Oktober 2021. Aufgrund der Rückmeldung der anwesenden Bevölkerung sind vielleicht auch Anpassungen eingeflossen, kann ich aber nicht bestätigen. Ich würde mal meinen: nein, weil der Masterplan ist ja bereits früher erstellt worden. In der Gemeinde Sirnach war es bis zu einem gewissen Grad so gehandhabt worden, dass von oben herab geplant wurde und dann gesagt wurde, das ist jetzt der Masterplan, habt ihr noch irgendwelche Fragen? Das kommt dann in der Regel nicht so gut an.

Sie haben eben die Resonanzgruppe erwähnt. Wie wurde diese zusammengestellt und was waren ihre konkreten Aufgaben im Zuge des Erstellungsprozesses?

Die Bildung der Resonanzgruppe, das waren ausgewählte Leute, also eben auch Stakeholder. Ich kenne auch nicht alle, aber das waren zum Teil Vertreter der politischen Parteien, Leute, die einen gewissen Einfluss hatten, ein lokaler Architekt war auch noch dabei, da müsste ich aber vielleicht selbst noch schauen, wer und warum hier ausgewählt wurde. Ein anderer hat sich aber auch mit Immobilien beschäftigt.

Welche Maßnahmen wurden bereits mit Hilfe des Masterplans umgesetzt beziehungsweise stehen vor der Umsetzung?

Ein Teil, der relativ konkret wird, ist die Murg-Allee beziehungsweise die Winterthurerstraße. Da hat man das Bedürfnis, die Straße zu sanieren. Und in der Schweiz ist es oft so, wenn man so etwas macht, wird ein gestalterisches Element hinzugefügt. Das nennt sich Betriebs- und Gestaltungskonzept, abgekürzt BGK. Angelehnt an diese Murg-Alle im Masterplan möchte man das da machen, eben auch mit Bäumen und Bänken, um das ganze aufzuwerten. Das wird aber baulich frühestens erst ab 2025 geschehen. Im Zuge dessen haben wir das Konzept der Zone+, die dann die Innenentwicklung fördern soll. Dazu haben wir auch die Idee, in Anlehnung an den Masterplan in Hofen ein Konzept zu realisieren, also einen Gestaltungsplan zu erstellen, der jetzt auch schon in der Endphase ist. Ein dritter Teil, der in der Planung ist, ist der Bereich Village, auch Breite genannt, der ein großes Potential darstellt und bei dem wir im Sommer den Planungsauftrag gegeben haben. Und das eben in starker Anlehnung an der Masterplan. Das zeigt mir dann auch, dass, obwohl der Masterplan an sich nicht behördenverbindlich ist, wir uns trotzdem stark an ihm orientieren und das ist ja ein sehr positives Zeichen.

Wie wird dann, zum Beispiel im Village Breite, festgelegt, was konkret gebaut wird?

Also in der Schweiz ist es so, dass man für gewisse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht hat. Bei diesem Plan weicht man dann auch von der Regelbauweise ab, um sicherzustellen, dass ein Areal nachhaltig entwickelt wird. Da kann man dann auch mit

einer höheren Bauziffer oder Bauvolumen arbeiten. Das wird momentan in Hofen und eben in Village Breiti gemacht. Hier in diesem Fall haben wir auch ein Gremium, welches den Bauherrn dabei unterstützt, die Ideen des Masterplans in das Gebiet einfließen zu lassen, damit das dann auch so wird, wie man sich das vorstellt. Der Private oder der Bauherr bindet sich also auch an den Masterplan. Das heißt also zusammenfassend, der Masterplan dient als Vorgabe, aber er muss selbstverständlich durch Detailprojekte, wie in dem Fall beim Village der Gestaltungsplan, konkretisiert werden. Das Grundstück an sich hat aber nicht der Gemeinde gehört, sondern einem privaten Eigentümer. Und ich denke mir auch, und das wird im Masterplan so vorgegeben, wichtig ist natürlich bei der Innenentwicklung, dass man nicht nur verdichtet, damit man den Raum gut nutzt, sondern es muss natürlich auch ins Gesamtbild passen. Man wehrt sich also nicht gegen Wachstum, aber es soll mit Maß erfolgen. Wenn man den Leuten das Gefühl gibt, man hört auf die Bedürfnisse, wird das natürlich eher akzeptiert und der Masterplan gibt einem auch die Möglichkeit hierzu.

Welche Rolle spielt die Zone+ in der Umsetzung des Masterplans?

Also die wird bis jetzt nur in der Murg-Allee eingesetzt und ist eine Art der Überarbeitung oder Erweiterung des Zonenplans. Sie wird quasi über die vorhandene Zone übergestülpt und man kann sowohl als auch nutzen, die Nutzung geht also nicht verloren. Damit man die Sanierung realisieren kann, brauchen wir kleine Landstreifen der dortigen Eigentümer, um die Straße breiter zu machen. Im Austausch gegen den Kauf erhalten die Eigentümer ebenfalls ein höheres mögliches Bauvolumen auf ihren Grundstücken. Das ist also so ein bisschen geben und nehmen, da hat jeder was davon. Bis jetzt sind alle Eigentümer einverstanden, es gibt auch welche, die brauchen kein höheres Volumen, machen aber trotzdem mit. Das Problem ist es nur, dieses neue Instrument den zuständigen Ämtern, in dem Fall dem ARE, schmackhaft zu machen. Aber wichtig ist vor allem, dass die Zone+ eine weitere Verdichtungsmöglichkeit ist, die laut Baugesetz möglich ist, und daher ist es für das ARE eher schwierig, etwas dagegen einzuwenden, also wir sind da gesetzlich schon gut abgesichert, weil die Nutzung ist dann auf kommunaler Ebene geregelt. Der Kanton muss das trotzdem alles genehmigen, aber wir sind da, wie gesagt, sehr zuversichtlich. Im Thurgau ist die Zone+ eine Neuheit und die Gemeinde Sirnach ist hier der Vorreiter. Die Zone+ kommt aber eher dann zum Tragen, wo es schon Bestand gibt und man etwas ändern möchte. In Village und Hofen ist sie eher nicht notwendig, da ja Gebiete komplett neugestaltet werden. Die Zone+ hat aber auf jeden Fall den Vorteil, dass sie ein sehr direktes und vergleichsweise schnelles Instrument ist.

Wird ein Monitoring zur Erreichung der Ziele des Masterplans geben?

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nichts in der Richtung geplant, weil der Plan ja auch nicht behördenverbindlich ist, daher machen wir das ja alles auf Eigenverantwortung und es gibt so gesehen keine Verbindlichkeiten, die man einhalten muss.

Wie steht die Bevölkerung Sirnachs allgemein zur Innenentwicklung?

Man steht einem Bevölkerungswachstum eher kritisch gegenüber, es gibt in der Schweiz eine sehr starke Partei, die SVP, die ist rechts außen. Die haben eine Initiative gegründet, und zwar die 10 Millionen Schweiz, damit wirklich die Einwanderung und das Wachstum gestoppt wird. Sirnach ist leider, wie fast alle ländlichen Gemeinden, eine SVP-Hochburg, ich bin da zum Glück nicht in dieser Partei, bin ja sowieso parteilos. Und ja, dementsprechend findet man Wachstum eher schlecht und deshalb muss man echt Schritt vor Schritt vorsichtig vorgehen, weil die Leute Angst haben, dass sich zu viel verändert.

Sie haben erwähnt, dass Sie nicht bei Erstellung mitgewirkt haben, das Sie zu dieser Zeit noch nicht Gemeindepräsident von Sirnach waren. Gibt es jedoch, im Nachhinein betrachtet, Dinge, die Sie anders gemacht hätten?

Also anders gemacht, ich habe erst kürzlich bei einem Seminar teilgenommen, bei dem es um Mitwirkung der Bevölkerung geht, dort habe ich festgestellt, also wenn man größere Dinge verändern möchte, ist es wichtig, dass man die Menschen auf die Reise mitnimmt. Und zwar nicht in dem Sinne, dass man sagt, man hat jetzt da ein fertiges Projekt und jetzt könnt ihr euch noch melden. Das bringt genau gar nichts, eher mehr Widerstand. Also man muss es schon in der Erarbeitung anfangen, dauert dann zwar länger und man muss aufpassen, dass es nicht zu basisdemokratisch wird, also man kann nicht auf alles eingehen, aber wenn man Leitplanken vorgibt und innerhalb dieser arbeitet, kann das schon erfolgreich sein. Ob es im Falle des Masterplans das Richtige gewesen wäre, kann ich nicht sagen, aber es hätte schon einen großen Einfluss gehabt, denke ich. Generell habe ich das Gefühl, dass in der Vergangenheit mehr in diese Richtung hätte passieren müssen.

Gibt es diesbezüglich große Unterschiede zwischen den Gemeinden in der Schweiz?

Ja, auf jeden Fall. Es gibt hierzu ja keine wirklichen Vorgaben, nur minimale Sachen. Da reicht schon oft eine Informationsveranstaltung, das gilt dann schon als Mitwirkung. Das ist immer unterschiedlich, wie das in den Gemeinden gehandhabt wird.

Anhang 2

Fragebogen zum Gestaltungsplan Sonnenfeld in Romanshorn, von Ivo Liechti beantwortet am 18.04.2024

Der neue Gestaltungsplan Sonnenfeld wurde laut des Planungsberichts bereits seit 2014 entwickelt, während er laut Gemeindeforum vor kurzem verabschiedet wurde. Waren die zehn Jahre Bearbeitungsdauer von Beginn an so geplant und ist ein solcher Zeitrahmen bei diesen bzw. ähnlichen Projekten üblich?

Der Zeitraum war weder so geplant, noch ist dieser üblich. Die Planung musste während mehrerer Jahre sistiert werden. Der Gestaltungsplan wurde im Wissen um die geplante Revision der Ortsplanung erstellt. Die Abweichungen gegenüber der damals geltenden Regelbauweise waren aber zu gross, als dass dieser vorgezogen hätte genehmigt werden können. Der Kanton hatte im Rahmen der Vorprüfung eine entsprechende Rückmeldung gegeben. Erst mit der Zonenanpassung in der revidierten Ortsplanung erhielt der Gestaltungsplan die zonenrechtliche Grundlage, mit welcher er umgesetzt werden kann.

Was war die Motivation hinter der Erstellung dieses Gestaltungsplans? (z.B. Innenentwicklung vorantreiben, etc.)

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine auf die topografischen Verhältnisse sowie städtebaulichen Gegebenheiten Rücksicht nehmende Überbauung im Planungsgebiet festgelegt werden. Insbesondere soll das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer hohen baulichen Dichte nach dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ausgeschöpft werden.

Weshalb wurde hier eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Romanshorn im Zuge des Studienauftrags angestrebt?

Der Stadtrat Romanshorn ist Erlassinstanz des Gestaltungsplans. Durch den frühen Miteinbezug der Stadt bereits im Studienauftragsverfahren konnten die öffentlichen Interessen zu einem frühen Zeitpunkt in das Verfahren miteinbezogen werden.

Welchen Einfluss würden Sie dem Studienauftrag zuschreiben? Welche Elemente sind hier in den endgültigen Entwurf miteingeflossen?

Ziel war es, eine Bebauung zu schaffen, bei welcher insbesondere auf die vorzügliche Einfügung in die Stadtlandschaft geachtet wird. Das Projekt war im Zusammenhang mit

der freiräumlichen und baulichen Gesamtsituation zu betrachten und sollte eine spezifisch auf den Ort ausgerichtete städtebauliche Entwicklung aufzeigen. Das Resultat dieses Studienauftrags sollte Auskunft über die Gesamtwirkung, Dichte, Stellung, Volumetrie, Struktur, Massstäblichkeit, freiräumliche und gestalterische Aspekte geben. Die Bebauungsdichte war nicht festgelegt und wurde den Architekten überlassen. Die Dichte sollte sich nach der Umgebung (Nachbarschaftsverträglichkeit) und nach der Landschaftsverträglichkeit richten. Die Hauptaugenmerke waren nebst der Ausgestaltung der vorzuschlagenden Bauten auf die Topografie und die landschaftlichen Gegebenheiten zu legen. Es war auf eine präzise und sensible Situierung der Neubauten unter Betrachtung der Nutzung (Vorplätze etc.) zu achten.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Vorschlägen und der Abwägung der Vor- und Nachteile der Projekte kam das Beurteilungsgremium einstimmig zur Überzeugung, dass das Projekt «FUX» des Teams der Schneider Studer Primas GmbH der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen ist. Das Projekt überzeugte aufgrund der hohen Qualitäten in allen Bereichen der Beurteilungskriterien und insbesondere aufgrund der guten, flexiblen Wohnungsqualität und des sorgfältigen Freispiels eines zentralen und gut besonnten Freiraums.

Der Studienauftrag bildete die Grundlage für das Richtprojekt des Gestaltungsplans. Es hatte damit sehr grossen Einfluss.

*Welchen Einfluss hatte die Bürger*innenpartizipation auf die weitere Entwicklung des Projekts?*

Im Rahmen der Mitwirkung konnten die Interessen der Bevölkerung abgeholt werden. Der Stadtrat hat auf der Grundlage der Mitwirkungseingaben den Gestaltungsplan geprüft. An der ursprünglichen Bebauungsidee wurde festgehalten. Indessen wurden Optimierungsmassnahmen an der Erschliessung umgesetzt

Welche Akteurinnen und Akteure wurden in den Erstellungsprozess miteinbezogen und welche Rolle haben diese gespielt?

Der Einbezug von Akteurinnen und Akteuren umfasste den ordentlichen Raumen. Die Investorin definierte die Nutzungsansprüche. Die Fachplanenden (Architektur und Landschaftsarchitektur) erarbeiteten das Projekt. Sie hatten damit den grössten Einfluss auf den Erstellungsprozess.

Die Stadtverwaltung (insb. Stadtplanung) definierte die öffentlichen Interessen und brachte sie in den Prozess ein. Die kantonalen Amtsstellen prüften den Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit.

Unsere Aufgabe war die Durchführung des Studienauftrags und die Erstellung des Gestaltungsplans.

Welche Rolle nimmt die Gemeinde Romanshorn im gesamten Prozess ein?

Die Stadt Romanshorn hat sich aktiv am Prozess beteiligt. Sie prüfte die Projektstände und glich sie mit den öffentlichen Interessen ab.

Was sind die nächsten Schritte, jetzt wo der Gestaltungsplan verabschiedet wurde? Geht es direkt weiter in die Umsetzung bzw. welcher Zeitraum wird für die Dauer der Umsetzung erwartet?

Die Investorin möchte so rasch als möglich mit der Realisierung starten. Der Bau wird wohl einige Jahr dauern. Ein genauer Zeitraum ist nicht definiert.

Welche Schlüsse/Lehren können aus Ihrer Sicht für zukünftige Projekte dieser Art gezogen werden?

Besondere Lehren können aus dem Prozess nicht gezogen werden. Hingegen zeigte sich auch bei dieser Planung, dass die öffentlichen Interessen an einer Innenentwicklung nicht immer mit den Interessen der Anwohnenden im Quartier übereinstimmen. Innenentwicklungsprojekte müssen daher sorgfältig geplant werden.

Anhang 3

Interview mit Mareike Fetzner und Margarethe Stahl zum Bebauungsplan „Quartier um die Friedrichschule“, am 15.04.2024

Seit wann wurde an dem neuen Bebauungsplan gearbeitet? Und ist dieser Bearbeitungszeitrahmen üblich für Bebauungspläne der Innenentwicklung?

Stahl: Das Quartier, für das der Bebauungsplan erstellt wurde, liegt in einem Sanierungsgebiet. Für solche Innenentwicklungsgebiet gibt es in Deutschland Fördermittel und ganz am Beginn des Prozesses steht, dass man ein Entwicklungskonzept für den Bereich erstellt. Und dieser Schwerpunkt, um dort die Ziele zu sichern, der nachhaltig auch in dieser Sanierungssatzung aufgehoben wird, ist dann der Bebauungsplan. Die Sanierungssatzung war etwa um 2010 und dabei handelt es sich um einen längeren Prozess.

Fetzner: Tatsächlich gibt es noch einen weiteren Bebauungsplan, den wir betreuen, nämlich den Bebauungsplan Skipiorstraße. Der ist noch in einer frühen Entwicklungsphase und da haben wir sowas in der Form hier nicht, dass er ein ganzes Sanierungsgebiet umfasst, sondern er grenzt nur an eines an beziehungsweise enthält einzelne Teile davon. Daher gibt es hier noch kein Maßnahmenkonzept und deshalb führen wir hier eine städtebauliche Analyse durch, um zu sehen, wie die Bestandssituation aussieht und wo man Weiterentwicklungsbedarf erkennen kann. Das wurde beim Quartier um die Friedrichschule im Rahmen der Sanierung gemacht. Das Ziel ist eigentlich schon meistens, dass man bereits eine langfristige Entwicklungsperspektive für das betroffene Gebiet bekommt, bevor man mit dem großen rechtlichen Prozess startet und diese dann nur noch in den Bebauungsteil übersetzen muss. Es ist also ein wichtiges Puzzleteil, weil man hier die rechtlichen Voraussetzungen festlegt. Demnach muss man immer den gesamten Entwicklungsprozess sehen.

Stahl: Durch das BauGB ist es in Deutschland immer so, dass wir erst städtebaulich arbeiten und dann ins Planungsrecht gehen. Nach § 9 BauGB darf ich nämlich nur Festsetzungen treffen, die ich städtebaulich begründen beziehungsweise herleiten kann. Deshalb gibt es bei uns in der Innenentwicklung immer in irgendeiner Form, mal mehr oder weniger vertieft, einen Gesamtüberblick über die Stadt, aus dem sich dann, wenn auch nur für ein kleines Quartier, der Bebauungsplan herleitet.

Befindet sich der Bebauungsplan derzeit in der Prüfphase (wenn ja, wie lange dauert dies üblicherweise) oder wurde er bereits verabschiedet?

Fetzner: Der Bebauungsplan befindet sich derzeit noch im Verfahren. Der Satzungsbeschluss soll im Herbst gefasst werden. Da wir in Baden-Württemberg gerade Kommunalwahlen haben verzögert sich das Ganze etwas. Also bis zum finalen Satzungsbeschluss und dann auch noch bis zur Bekanntmachung und der finalen Rechtskraft dauert es dann noch ein bisschen.

Wie viel Zeit liegt normalerweise zwischen Satzungsbeschluss und Bekanntmachung?

Stahl: Meist ungefähr eine Woche. Wir haben ja noch eine übergeordnete Bauleitplanung, nämlich den Flächennutzungsplan. Und sofern dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf es nur der Bekanntmachung damit er rechtskräftig wird. Wenn Investoren im Spiel sind, kann es manchmal länger dauern bis zur Bekanntmachung. Das ist aber alles im BauGB geregelt, auch der städtebauliche Vertrag, den man mit dem Investor abschließen müsste. Also es ist möglich, dass ein Bebauungsplan in einer Sitzung beschlossen wird, aber in weiterer Folge erst ein halbes Jahr später rechtskräftig wird. Da gibt's über Gerichtsentscheide Fristen, sodass die übergeordnete Behörde die Bekanntmachung auch anordnen kann.

Ist das Verfahren schneller, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt?

Fetzner: Naja, also prinzipiell handelt es sich hier um ein Verfahren nach § 13a, also Bebauungsplan der Innenentwicklung, und dadurch hat man grundsätzlich nicht die Verpflichtung alle Beteiligungsschritte durchzuführen, also wir hätten keine frühzeitige Beteiligung machen müssen, weil es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Meistens macht man es dann aber trotzdem.

Stahl: Das BauGB würde hier eigentlich sagen, dass ein Schritt im Prozess sozusagen ausgelassen werden kann, aber es wurde viel Wert auf die Bürger*innenbeteiligung gelegt. Mit den Behörden, die auch zu beteiligen sind, würde man schneller klarkommen, aber wir sagen immer man muss die Bürger*innen auch mitnehmen. Der Vorteil von denen die Kommunen durch § 13a profitieren ist hauptsächlich, dass alle Eingriffe in Natur- und Landschaft schon als gegeben gelten, daher muss man keinen Ausgleich erbringen. Da die Flächen in der Regel schon mal bebaut waren, oder selbst wenn es

eine Grünfläche war, als bebaut angesehen werden können, weil die Natur durch die Umgebungsbebauung sowieso beeinflusst wäre. Das ist ein großer Vorteil, weil gerade Baden-Württemberg ist lokal eng besiedelt, hat aber drumherum auch viel Wald- und Landwirtschaftsflächen, sodass die Kommunen oft sehr eingeschränkt in ihren Flächen sind mit denen sie einen Ausgleich schaffen könnten und das ist sicher die Haupteleichterung. Denn man will auch der Landwirtschaft nicht weitere Flächen entziehen, um einen Ausgleich zu schaffen und auch keine Waldflächen dafür beanspruchen.

Fetzner: Das ist in der Tat ein wichtiger zeitlicher Aspekt. Natürlich wird auch der Artenschutz berücksichtigt, aber es ist hier einfacher, diesen Schritt auf eine spätere Ebene zu verlagern. Das bedeutet, dass das Bebauungsplanungsverfahren nicht so strikt verfolgt werden muss wie im regulären Verfahren.

Schafft dies einen Anreiz für Gemeinden Bebauungspläne der Innenentwicklung vermehrt aufstellen zu lassen?

Stahl: Naja, es wird fast eine Null-Flächen-Strategie verfolgt. Also in den Flächennutzungsplänen werden kaum mehr Flächen in der Außenentwicklung ausgewiesen, das heißt die Kommunen werden eher schon gezwungen diesen Anreiz zu erkennen. Dadurch verlagert sich bei uns schon sehr vieles auf die Innenentwicklung. Sonst wird es für Investor*innen oder die Kommune ziemlich teuer und da kommt dann die Kombi mit den Sanierungsgebieten ins Spiel. Dadurch kann die Kommune Fördermittel bekommen, um Flächen so aufzubereiten, dass sie nachher für die/den Investor*in nicht teurer sind, wie wenn sie auf der grünen Wiese eine Fläche erwerben würden. Deshalb sind viele dieser Innenentwicklungspläne, die Festsetzung von Sanierungszielen. Wenn es nicht so ist wie in diesem Fallbeispiel gibt es auch den Fall, es kommen in der Kommune durch Generationenwechsel viele Grundstücke auf den Markt, das wäre die zweite Variante. Und es gibt auch den Fall, dass die Kommune einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre verhängt, um nicht Gefahr zu laufen, dass aufgrund der Umgebungsbebauung was gebaut werden kann oder dürfte, was städtebaulich noch nicht überprüft wurde oder nicht wirklich gewollt ist. Das heißt auch wenn ein/e Investor*in eine Fläche kauft hat die Kommune noch immer die Möglichkeit über den Bebauungsplan zu steuern, was dort gebaut wird.

Inwiefern hat sich die Gemeinde als Auftraggeberin in den Prozess involviert?

Fetzner: Wir haben uns schon immer mal wieder mit der Gemeinde abgestimmt und Gespräche auch vor Ort geführt, das ist vor allem immer dann der Fall, wenn ein Verfahrensschritt vorbei ist. Also man hat normalerweise erst Mal die frühzeitige Beteiligung, dann die Entwurfsoffenlage und dann geht's noch mal Richtung Satzungsbeschluss und das sind auch so Punkte vor denen immer eine kurze Abstimmung mit der Gemeinde statt um das absegnen zu lassen. Aber es war eher moderat, in anderen Gemeinden läuft es deutlich strikter mit wöchentlichen Jour Fixen. Dadurch dass die Gemeinde Plankstadt relativ klein ist, konnte das Verfahren aber recht informell laufen und das Verfahren war auch nicht so komplex, wie bei anderen Projekten, sodass man neben Telefonaten sich alle paar Monate zusammengesetzt hat und das auch ausreichend war.

Welche Grundlagen wurden für den Bebauungsplan herangezogen? (neben Regionalplan und Flächennutzungsplan)

Fetzner: Das Maßnahmenkonzept, also die Ergebnisse aus der Sanierung.

Stahl: Es gab auch Vorhabenpläne der Gemeinde zu einer Art Minizentrum. Ansonsten hat man einfach überlegt, wo Innenentwicklungspotenzial existiert und festgestellt, dass es im betroffenen Gebiet möglich wäre in zweiter Reihe zu bebauen. Deshalb gab es die Festsetzung im Bebauungsplan mit den tieferen Baufenstern. Nach dieser bebaubaren Grundstücksfläche wurden im Innenbereich auch private Grünflächen festgesetzt. Das ist eine Besonderheit, weil man diese auch als Baugebiet ausweisen hätte können, aber es war eine bewusste Entscheidung diese Qualität im Innenbereich zu erhalten.

Könnte das Erhalten dieser Grünflächen auch für weniger Gegenwind von Seiten der Bevölkerung gesorgt haben?

Stahl: Da es als Sanierungskonzept kommuniziert wurde, hat dies alleine schon für weniger Gegenwind gesorgt. Die Tatsache, dass man hier nun größer beziehungsweise dichter bebauen kann, wertet den Status Quo aber nur bedingt auf. Dadurch, dass hier aber das Herzstück mit Schule, Kindergarten und kleinem Schwimmbad ist, dass auch sehr in grüner Fläche sitzt, war die bewusste Entscheidung die privaten Grünflächen zu erhalten. Dennoch beschneidet man die Eigentümer*innen hier auch ein Stück weit, weil das Gebiet jetzt dichter bebaut werden kann. Man versucht hier immer auszutarieren in einem Maß, indem man noch etwas Sinnvolles machen kann, aber wo am Ende auch nicht alles komplett zugebaut ist.

Diese Sanierungskonzepte und diese Sanierungsgebiete haben auch einen klar vorgeschriebenen Beteiligungsprozess, der vor diesem Bebauungsplan ja bereits stattgefunden hat. Dadurch war mit Gegenwind auch nicht wirklich zu rechnen. Hätte es diesen Prozess davor nicht gegeben, hätte man in dem Bebauungsplanverfahren mehr Kommunikation mit der Bevölkerung benötigt.

Gab es im Erstellungsprozess in irgendeiner Form Miteinbeziehung von Stakeholdern beziehungsweise sonstigen Akteurinnen und Akteuren oder ist dies noch geplant?

Stahl: Also im Sanierungskonzept musste bereits jede/r Eigentümer*in mittels eines Fragebogens Stellung beziehen. Dies wird auch vorbereitende Untersuchung genannt. Das ist ein sehr intensives Verfahren. Meist gibt es hier auch Bürger*inneninformationen und Workshops, aber ich kann nicht mit Sicherheit sagen, ob es das hier auch gab.

Wurden die Behörden in diesem Fall früher als üblich miteinbezogen?

Fetzner: In dem Verfahren an sich, also wenn man diese frühzeitige Beteiligung durchführt, ist es eigentlich immer so, dass die dann auch schon recht früh befragt werden und dass man sich im ersten Schritt einfach schon ein paar Informationen einholt. In der zweiten Offenlage holt man sich dann noch mal sozusagen den Segen ab, ob alles richtig verstanden und eingebaut wurde. Deshalb gibt es bei uns dieses zweistufige Verfahren, eben nicht nur für die Behörden, sondern auch für die Öffentlichkeit.

Bebauungspläne der Innenentwicklung scheinen ein häufig genutztes Instrument für Innenentwicklung in Deutschland zu sein. Gibt es noch andere Planungsinstrumente, die zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen beliebt sind?

Stahl: Eben diese bereits genannte Sanierungssatzung, die nicht jedes Mal in einem Bebauungsplan resultiert.

Fetzner: Auch Bauverpflichtungen für kleine Grundstücke. Dass man tatsächlich sagt man muss innerhalb einer bestimmten Zeit ein Grundstück bebauen. Das gibt es auch für Neubaugebiete, macht man aber manchmal auch nachträglich für die Innenentwicklung.

Stahl: Das ist auch im BauGB verankert, wobei die/der Eigentümer*in auch finanzielle Probleme geltend machen kann. Also kurz gesagt, es ist ein schwaches Mittel, um über

die Bauverpflichtung Innenentwicklung voranzutreiben. Wenn eine Kommune Eigentümerin wäre, würde sie nach Investoren suchen und einen Bebauungsrahmen vorgeben, im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Auch das aber eher mit dem Anreiz der Sanierung. Also man fasst zuerst den Beschluss vorbereitende Untersuchungen durchzuführen und dadurch hat die Kommune schon die Möglichkeit das Vorkaufsrecht zu ziehen und eine Entwicklung zu verhindern. Das ist dann wie eingefroren, also darf dort niemand bauen oder planen bis man sich über die Entwicklung geeinigt hat. Deshalb ist das ein ganz gutes Mittel. Dadurch gewinnt die Kommune sozusagen Zeit, um sich Gedanken zu machen.

Ein weiterer klarer Anreiz für Innenentwicklung sind natürlich die Fördermittel, die sowohl die Kommune als auch Privatinvestorinnen und -Investoren erhalten können.

Wie sehen die nächsten Schritte nach Verabschiedung des Bebauungsplanes aus? Wird die Gemeinde das Gebiet so schnell wie möglich nachverdichten oder dient es als Reservefläche?

Stahl: Das Problem ist hier, dass die rosa eingefärbten Flächen, also das Wohngebiet, aus privaten Eigentümerinnen und Eigentümern besteht. Das heißt den Bebauungsplan sofort umzusetzen ginge nur wenn die Flächen der Kommune gehören würden. Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung, sodass Private sich verändern können, wenn sie wollen. Oder eine der Flächen wird veräußert und beispielsweise von der Kommune übernommen, dann kann dort sofort gebaut werden. Auf lange Sicht wird hier wahrscheinlich schon weitergebaut werden, da es bei uns momentan eine Tendenz gibt wieder eher in Innerortslage zu ziehen. Auch um kürzere Wege zu haben. Aber es hängt eben mit diesem Generationenwechsel zusammen, wenn die Flächen auch an die Kinder vererbt werden.

Das heißt die Gemeinde trägt auch ein gewisses Risiko, dass die geschaffenen Möglichkeiten nicht genutzt werden?

Stahl: Genau.

Welche Schlüsse/Lehren können aus Ihrer Sicht für zukünftige Projekte dieser Art gezogen werden?

Stahl: Als das eingeführt wurde, 2013 oder 14, war die Entwicklung schon durch das BauGB und nicht nur durch § 13a so, dass durch die Erleichterungen jetzt mehr passiert in der Innenentwicklung. Man fokussiert sich mehr auf die Flächen. Aber es war auch in dem Zusammenhang, dass man die Bebauung von Außenflächen stark eingedämmt hat. Es gab kürzlich eine BauGB Änderung zur Nutzungsverordnung „Urbanes Gebiet“. Weil im Urbanen Gebiet kann ich eine Nutzungsmischung machen, ich kann dichter bauen und ich kann höhere Schallwerte akzeptieren. Das war vom Gesetzgeber eine Nachjustierung Richtung Innenentwicklung, weil man gemerkt hat, dass die durch alle anderen Verordnungen vorgegebenen Festlegungen für eine Innenentwicklung zu eng sind. Man hat auch in der Baunutzungsverordnung festgelegt die Vorgabe der Grundflächenzahl nur als Empfehlung auszusprechen, sodass man diese auch überschreiten darf. Die Änderungen dienten auch dem Eindämmen des Flächenverbrauchs. Die letzten fünf Jahre ist dadurch auch die Innenentwicklung verstärkt spürbar. Aufgrund der neuen Auflagen gab es auf einmal zu wenig Wohnraum, weshalb ein § 13b im Gespräch war, der das Bebauen von kleinen Arealen in Außenlagen erlaubt hätte, dies wurde aber von einem Gericht gestoppt, da es mit dem EU-Recht nicht vereinbar war.