

Von Thomas Hummel

**Lautlingen** – Ganz weit oben auf der Alb, beim Bahnhof in Lautlingen, steht ein Vorzeigebauwerk im Kampf gegen Flächenverbrauch. Ein dreistöckiges, etwa 60 Meter langes Gebäude, der Beton bröckelt, Fensterscheiben sind kaputt. Auf der Fassade steht „Hermann Schempp KG Trikotfabrik“. Die Anlage wurde Ende der 1990er-Jahre stillgelegt, jetzt saniert ein Investor den Bau. 54 Wohnungen sollen hier entstehen. „Das ist für uns ein großer Erfolg“, sagt Erwin Straubinger.



Erwin Straubinger ist „Flächenmanager“. Er arbeitet auf der Schwäbischen Alb bereits daran, leer stehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

FOTO: STADTVERWALTUNG ALBSTADT

Der 59-Jährige ist seit 2019 „Flächenmanager“ der Stadt Albstadt. Lautlingen ist einer von neun Stadtteilen dieser hügeligen Kommune auf halbem Weg zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Es ist eine recht neue Berufsbezeichnung, in Baden-Württemberg gehörte Straubinger zu den ersten Flächenmanagern. Seine Aufgabe ist es unter anderem, in Ortschaften neuen Wohnraum zu finden – und so auch zu verhindern, dass die Stadt auf der grünen Wiese das nächste Baugebiet ausweisen muss. Erwin Straubinger arbeitet damit ganz im Sinne des Volksantrags „Ländle leben lassen – Flächenfraß stoppen“, der in Baden-Württemberg gerade läuft.

Ein ungewöhnliches Bündnis hat sich dazu hier zusammengefunden: Natur- und Klimaschützer stehen mit Landesbauernverband sowie Jägern und Fischern auf einer Seite. Sie streiten für den Erhalt von Natur, Ackerflächen, Wald. „Der stetig voranschreitende Flächenfraß ist eines der gravierendsten Umweltprobleme unseres Bundeslandes und bedroht nicht nur die hiesige Natur und Landwirtschaft, sondern auch die Lebensqualität in unserer Heimat“, heißt es auf der Webseite. Zwei Generationen hätten in den vergangenen 50 Jahren so viel neue Siedlungsflächen in Anspruch genommen wie zuvor 80 Generationen zusammen.

Fünf bis sechs Hektar Natur werden nach Angaben der Volksantrags-Initiatoren in Baden-Württemberg täglich zugebaut – sie verwandeln sich in Siedlungs- oder Verkehrsflächen, werden also mindestens zu einem Teil versiegelt. Die Initiatoren von „Ländle leben lassen“ wollen eine Reduktion auf 2,5 Hektar pro Tag, bis 2035 sogar auf null. Dafür haben sie einige Wochen lang Unterschriften gesammelt, die nötigen 40 000 hatten sie bald zusammen, bei 50 000 stoppten sie die Aktion. „Ende Februar wollen wir die Liste an den Landtag übergeben“ kündigt Gerhard Bronner,



Versiegelt Fläche und ist auch noch monoton: ein Neubaugebiet in Waiblingen.

FOTO: WERNER DIETERICH/IMAGO/WESTEND61

## Wie viel Land verbraucht der Mensch?

Jeden Tag werden Dutzende Hektar Wiese zubetoniert. In Baden-Württemberg gibt es jetzt eine ungewöhnliche Initiative dagegen. Und ein „Flächenmanager“ zeigt, wie es gehen könnte. Ein Besuch.

Vorsitzender des Landesnaturschutzverbands, an. Das Parlament in Stuttgart muss sich dann laut Verfassung mit dem Antrag befassen.

Dabei hat die grün-schwarze Regierung 2021 bereits die gleichen Ziele zum Flächenverbrauch in den Koalitionsvertrag geschrieben. Getan hat sich bislang allerdings wenig. Kritiker meinen, der Flächenverbrauch nehme aktuell sogar wieder zu. vielerorts kommt es gut an, neue Baugebiete mit Einfamilienhäusern auszuweisen.

So nutzen gerade in Baden-Württemberg viele Kommunen den 2017 beschlossenen Paragraphen 13b im Baugesetzbuch, nach dem bei Neubauten an Ortsrändern vorübergehend keine Umweltprüfung

mehr notwendig sei. Im vergangenen August entschied dann das Bundesverwaltungsgericht, dieser Paragraph sei nicht mit dem Europarecht vereinbar. Doch in all den Jahren entstanden überall neue Viertel. „Paragraf 13b war der erfolgreichste Rechtsbruch der Gesetzgebung der letzten Jahrzehnte“, schimpft Gerhard Bronner.

Weil die Gewerbesteuer direkt in die Gemeindekasse fließt, ist auch hier der Anreiz groß, auf der grünen Wiese zu planieren. Selbst Albstadt will noch expandieren. Weil es Unternehmen derzeit keine Flächen anbieten könne, plane die Stadt ein neues Gewerbegebiet mit 26 Hektar, sagt der Erste Bürgermeister Udo Hollauer (parteilos). „Irgendwoher muss das Geld für Kir-

tas oder Ganztagsbetreuung in der Schule kommen“, erklärt er. Bei neuen Baugebieten allerdings ist er zurückhaltend.

Dabei ist sein erstes Argument nicht die Natur. Sondern: „Wir kommen finanziell an unsere Grenzen“, sagt Hollauer. Straßen, Kanäle – die ganze Infrastruktur müsse gepflegt, instandgehalten, beizeiten erneuert werden. „Wir können das bald nicht mehr unterhalten.“ Dazu komme ein sozialer Faktor. Auch Albstadt laufe Gefahr, dass Familien – die Ortsgrenzen ziehen und die Zentren veröden, so Hollauer. Deshalb sei es wichtig, innerhalb der bestehenden Strukturen die Möglichkeiten auszu-schöpfen. Und deshalb gibt es jetzt Erwin Straubinger.

Bei einer Art Inventur vor einigen Jahren fand Albstadt 350 Wohnungen und Häuser, in denen niemand wohnte. Dazu 395 baubare Grundstücke, auf denen kein Haus stand. Straubinger schrieb daraufhin die Eigentümer an, um Kontakt aufzunehmen, nachzufragen, anzuregen. Denn eine Gemeinde kann Grundbesitzer zu nichts zwingen. 130 meldeten sich zurück, viele erklärten, man wolle das Grundstück vorhalten, als Kapitalanlage oder falls später mal die Enkel ein Haus bauen wollten. Elf Eigentümer waren bereit, zu verkaufen. Straubinger sagt: „Es ist ein zähes, aber wichtiges Geschäft.“

Dabei hilft der Flächenmanager auf der Schwäbischen Alb auch der Bundespolitik,

ihre Ziele zu erreichen. Erstens bei der Schaffung neuer Wohnungen. Und dann ist auch in Berlin das Problem Flächenfraß längst angekommen. Nach der Flächenstatistik des Bundes liegt der Verbrauch hierzulande aktuell bei etwa 55 Hektar am Tag, 2000 waren es noch 129 Hektar. Die damalige rot-grüne Bundesregierung legte in einer Nachhaltigkeitsstrategie einen Flächensparplan fest, woraufhin sich etwa das Bau- und Planungsrecht änderte.

Nun will die Bundesregierung bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf 30 Hektar am Tag reduzieren, das Null-Ziel soll laut Klimaschutzplan bis 2050 erreicht sein. Flächenrecycling, Nachnutzung von Grundstücken und Bauen im Bestand seien dabei Kernelemente, wie ein Sprecher des Bundesumweltministeriums mitteilt. „Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist so weit wie möglich zu vermeiden. Der Innenentwicklung ist Vorrang zu geben.“ Untersuchungen zeigten, dass in vielen Städten und Gemeinden in Deutschland in erheblichem Umfang Baulandreserven vorhanden seien.

### Pfeffingen, Trailfingen, Margrethausen – überall gibt es noch Baulücken

Doch nicht jeder ist damit einverstanden, sich künftig vor allem auf den Bestand zu beschränken. In Albstadt gab es vor dem Ukraine-Krieg etwa 500 Interessenten für einen Bauplatz, Hollauer und Straubinger geben zu, dass es auch Kritiker ihres Kurses gibt. Die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg steigt und mit ihr der Bedarf an Wohnungen und Infrastruktur. Darauf weist der Gemeindegtag des Bundeslandes hin in einer 23 Seiten langen Reaktion auf den Volksantrag „Ländle leben lassen“. Demnach würden durch den Zuzug nach Baden-Württemberg 485 000 neue Wohnungen gebraucht, dazu Flächen für Windräder und Solaranlagen sowie für Pflegeheime, Krankenhäuser, Sportplätze oder Schulen und Kindergärten. „Zukunftsgestaltung braucht Fläche“ heißt es in dem Positionspapier. Und: „Wer eine pauschale Begrenzung der Flächeninanspruchnahme oder gar perspektivisch eine Netto-Null will, der muss auch sagen, was dann eben in Baden-Württemberg nicht mehr möglich sein wird.“

In Albstadt sucht Erwin Straubinger unterdessen weiter nach Häusern und Grundstücken, die sich neu nutzen ließen. Und wo er hinschaut, in Pfeffingen, in Margrethausen, in Trailfingen – überall sieht er Baulücken, die man schließen könnte, alte Gebäude und Hallen, die mit neuem Leben gefüllt werden könnten. Noch hat er hier und da Erfolg. Am Rande von Onstmettingen baut nun ein Investor auf einem brachliegenden Lagerplatz acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen. Straße sowie Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden. Sogar einen Tennisplatz gibt es nebenan.