

# Nachhaltiges Bauen

## Anforderungen aus Sicht der Landkreise

Nachhaltigkeit spielt in allen Bereichen des Lebens eine Rolle. Die Kommunen handeln seit langem nachhaltig, orientieren sich an den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen und setzen Nachhaltigkeit anhand messbarer Kriterien konkret um.<sup>1</sup> Dies gilt auch für das Handlungsfeld Bauen. Die Landkreise sind sowohl als Baugenehmigungsbehörde, als Umwelt-, Naturschutz- und Wasserbehörde, als Akteure in der Bauplanung, als Schulträger sowie als Eigentümer und Betreiber zahlreicher Gebäude bis hin zu eigenen Wohnungsunternehmen mit dem Thema Bauen befasst.

Mit den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels, Fragen der Flächenkonkurrenzen, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wird die Bedeutung einer nachhaltigen Planung und von nachhaltigem Bauen und Betreiben immer wichtiger. Hinzu kommen sinkende Rohstoffmengen, steigende Energiepreise sowie die demografischen Entwicklungen. Die Bevölkerung hat veränderte Ansprüche an Wohnformen, Wohnort und Wohnqualität. Politik, Kommunen, Gesellschaft und Wirtschaft sind alleamt dazu gehalten, das nachhaltige Bauen zu forcieren – zum Schutze der Umwelt, im Blick auf nachfolgende Generationen sowie um den aktuellen Herausforderungen der Energiesicherheit und des Klimawandels zu begegnen.

Das Bauplanungsrecht liegt dabei in der Zuständigkeit des Bundes, das Bauordnungsrecht in der Zuständigkeit der Länder. In den Bereichen der Raumordnung, der Bodenverteilung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben sowohl der Bund als auch die Länder die Gesetzgebungszuständigkeit. Themen wie das Bodenrecht oder das Wohnungsbauprämienrecht unterliegen ebenfalls der konkurrierenden Gesetzgebung, ebenso das Recht der Wirtschaft. Insofern treffen die Länder beispielsweise die

Entscheidungen über Bauprodukte und legen die Anforderungen an die baulichen Anlagen generell fest. Viele daraus folgende Fragen der Umsetzung liegen dagegen bei den Kommunen.

Aus dem Prinzip der kommunalen Selbstverwaltung in Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes folgt jedoch die Planungshoheit der Gemeinden. Wesentliche Entscheidungen zur räumlichen und baulichen Gestaltung der Gemeinde obliegen also den Verantwortlichen vor Ort, was aufgrund der Verbundenheit und des täglichen Lebens nur folgerichtig ist. Daneben sind die Landkreise als untere Bauaufsichtsbehörden sowohl für das Baugenehmigungs- als auch das Bauordnungsverfahren zuständig. Sie befassen sich also täglich mit den Herausforderungen im Bauwesen und stehen den kreisangehörigen Gemeinden rechtlich und beratend zur Seite. Insofern ist es erforderlich, dass die Entscheidungsverantwortung vor Ort in den Kommunen verbleibt und die Kommunen bei landes- und bundesweiten Entscheidungen gehört werden.

Das nachhaltige Bauen umfasst verschiedene ökologische, gesellschaftliche und ökonomischen Aspekte. Es berührt sowohl die Bereiche Bauen, Umwelt, Energie, Natur und Klimaschutz als auch Bauen, Gesundheit und Demografie sowie Bauen und Wirtschaftlichkeit. Der Leitfaden Nachhaltiges Bauen sowie das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesbauministeriums geben in dem Sinne Anhaltspunkte für die Planung und Bewertung nachhaltiger (öffentlicher) Bauvorhaben.<sup>2</sup> Daneben gilt es jedoch auch, sich der Unterschiede zwischen Großstädten, Klein- und Mittelstädten sowie ländlich geprägten Räumen bewusst zu sein. Während angespannte Wohnungsmärkte und teure Bauprodukte alle Gebiete gleichermaßen betreffen können, sind manche ländlichen Räume mit Leerständen, anderen ge-

<sup>1</sup> Vgl. bspw. SDG-Indikatoren für Kommunen, 3. Aufl. 2022, abrufbar unter: <https://bit.ly/3WZ2Tl8>.

<sup>2</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), <https://bit.ly/3XXj2ZQ>.

meindlichen Entwicklungsbedürfnissen und den besonderen Bedürfnissen der Landwirtschaft befasst. Auch diese Aspekte müssen in die Nachhaltigkeitsberechnung einbezogen werden. Immerhin erbringen die ländlichen Räume die Gemeinwohlleistungen im Umwelt-, Natur- und Tierschutz sowie bei der Bereitstellung erneuerbarer Energien.

Im Weiteren geht das Papier deshalb auf die verschiedenen Dimensionen des nachhaltigen Bauens aus Sicht der Landkreise ein. Die einzelnen Aspekte stehen keinesfalls allein für sich, sondern sind vielfach miteinander verwoben. So hat der Einsatz langlebiger, emissionsarmer und nachnutzbarer Bauprodukte beispielsweise nicht nur positive ökologische Effekte, sondern ist zugleich wirtschaftlicher als ein kurzfristiger Einsatz. Daneben hat eine starke Innenentwicklung nicht nur Vorteile für die Naturräume im Außenbereich, sondern fördert auch die Strukturen der innerörtlichen Daseinsvorsorge sowie insgesamt den Zusammenhalt in den kreisangehörigen Gemeinden.

## I. Ökologische Aspekte

### ***Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Raumentwicklung***

Ein wichtiger Indikator einer nachhaltigen Raumnutzung ist die Flächeninanspruchnahme, also die Umnutzung von Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen. Mit der Flächeninanspruchnahme, die einerseits Entwicklungschancen vor Ort ermöglicht, gehen jedoch andererseits auch oftmals der Verlust von Naturräumen, die Versiegelung von Flächen und damit (Hoch-)Wasserprobleme, Verkehr und Lärm einher. In Deutschland hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den vergangenen 60 Jahren mehr als verdoppelt.<sup>3</sup> Deshalb sehen die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie und der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung vor, den jährlichen Zuwachs der Flächeninanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag zu verringern.<sup>4</sup>

Auch die Landkreise unterstützen seit Jahren einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit der endlichen Ressource Boden.<sup>5</sup> Starre quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von Bundes- und Landesebene werden den Gegebenheiten vor Ort jedoch nicht gerecht. Den Kommunen muss es möglich bleiben, vor Ort bedarfsgerechte Planungs- und Abwägungsentscheidungen zur Flächenentwicklung zu treffen. Der Fokus liegt auf kommunaler Ebene ohnehin seit langem auf der Innenentwicklung von Gemeinden, was sich auch in dem tendenziellen Rückgang der Flächenneuverbrauchs seit 2000 bemerkbar macht.<sup>6</sup> Dort, wo aber die Entwicklungsbedürfnisse der Gesellschaft die Erschließung neuer Flächen erforderlich machen, muss u. a. den Gemeinden Handlungsspielraum bleiben. Stattdessen gibt es viele Möglichkeiten, anderweitige Anreize für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu setzen: So kann die Innenentwicklung und die dortige Entsiegelung von Flächen vorangetrieben werden. Gleichzeitig können Industrie- und Brachflächen sowie ehemals militärisch genutzte Räume „recycelt“ und bebaut oder naturnah gestaltet werden. Begleitend sollten möglicherweise bestehende steuerliche Fehlanreize zur Ausweisung von neuen Gebieten evaluiert werden. Wohnsiedlungen können – unter Beachtung der klimatischen Bedingungen – nachverdichtet, Gründächer angelegt und Baulücken geschlossen werden. Nicht zuletzt haben die kreisangehörigen Gemeinden die Möglichkeit, Vorgaben in Bebauungsplänen unter nachhaltigen Gesichtspunkten auszugestalten, wie z. B. die Unterstützung blühender Grünflächen.

**Den Kommunen dürften keine quantifizierten Vorgaben zur Verringerung von Flächeninanspruchnahme gemacht werden. Der kommunale Planungs- und Gestaltungsspielraum muss den Ansprüchen vor Ort gerecht werden können. Die Kommunen befördern seit langem einen flächenschonenden Ansatz, u. a. durch einen klaren Fokus auf die Innenentwicklung.**

<sup>3</sup> Umweltbundesamt, Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten, <https://bit.ly/3wOCZpH>.

<sup>4</sup> Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/die-deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-318846>, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Klimaschutzplan 2050, <https://bit.ly/3DXsrz0>.

<sup>5</sup> Dazu u.a. der Beschluss des Wirtschafts- und Verkehrsausschusses des Deutschen Landkreistages vom 8.9.2017 und der Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses des Deutschen Landkreistages vom 28./29.9.2015.

<sup>6</sup> Umweltbundesamt, Siedlungs- und Verkehrsfläche, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flaechenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->.

## **Verwendung von emissionsarmen und nachnutzbaren Bauprodukten**

Ressourcenschonung bedeutet zudem, dass Baumaterialien und Baustoffe optimiert eingesetzt werden. Dabei ist eine Lebenszyklusbetrachtung anzustrengen, die bei der Gewinnung der Baustoffe beginnt und mit einer möglichst verlustfreien Wiederverwendung schließt. Die energetische Verwertung leistet jedenfalls in einer Übergangszeit, aber auch darüber hinaus einen wertvollen Beitrag für eine dezentrale Energie und Wärmeversorgung. Über den gesamten Zeitraum hinweg sollten die Bauprodukte in der Bilanz so emissionsarm, nachnutzbar und langlebig wie möglich sein. Zunächst bedeutet dies, dass nachwachsende und regionale Baustoffe, wie insbesondere Holz, genutzt werden sollten.<sup>7</sup> Dadurch können kurze Transportwege und eine möglichst gefahrlose Rückführung der Stoffe in den Stoffkreislauf gewährleistet werden. Im nächsten Schritt ist es sinnvoll, dass Baustoffe wiederverwendet, also erneut an anderer Stelle eingesetzt werden, oder nach einer Aufbereitung wiederverwertet werden können. Auf diese Weise kann Bauabfall erheblich reduziert werden.

Die öffentliche Hand kann Vorbild für Private und Unternehmen sein und beim Bau, beim Betrieb und bei der Sanierung von öffentlichen Gebäuden ebensolche emissionsarmen und nachnutzbaren Baustoffe verwenden. Viele Landkreise gehen hier bereits mit guten Beispielen voran.<sup>8</sup>

*So beteiligt sich der Kreis Viersen an dem Projekt Healthy Building Network, das grenzüberschreitend Akteure zusammenbringt, die nach den Kriterien des nachhaltigen und gesunden Bauens arbeiten wollen. Mit dem Ziel, den Verbrauch von Energie und Ressourcen zu minimieren, keine gesundheitsschädlichen Stoffe zu verwenden und dadurch einen Nutzen für Mensch und Umwelt zu erreichen, wurde im Kreis Viersen bereits ein Kreisarchiv nach den Prinzipien der*

*zirkulären Wertschöpfung gebaut. In Kürze werden ein Straßenverkehrsamt und eine Förderschule entstehen; beide Gebäude in Holzrahmenbauweise werden etwa 950 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent binden und über deren Lebenszyklus klima-positiv sein. Über ein digitales Bauwerksmodell hat der Kreis zudem die Möglichkeit, einen digitalen Zwilling des Gebäudes zu erstellen und in einer Materialdatenbank die Baustoffe mit Blick auf den Rückbau und die Wiederverwendung zu erfassen. Der Landkreis Karlsruhe entwickelt derzeit ein „Starter-Paket Holzbau für Kommunen“ mit dem Ziel, Entscheider in den Kommunen bei der Etablierung des Holzbaus zu unterstützen. Der Landkreis setzt dabei auf aktive Aufklärung zu bautechnischen, aber auch rechtlichen Rahmenbedingungen bis hin zum Ausschreibungs- und Vergaberecht, da diesbezügliche Unsicherheiten Hemmnisse bei der Entscheidung für den Holzbau darstellen. Damit sollen Kommunen in die Lage versetzt werden, Best-Practice-Projekte zu entwickeln, die eine Vorbildwirkung auch für private Bauträger haben.*

Darüber hinaus sollten Anreize für private Bauherren, Unternehmen und Architekten geschaffen und ausgebaut werden, um ihre Bauprojekte auf nachhaltige Bauprodukte auszurichten. Zudem sollte es für Baustoffhändler lukrativ sein, nachhaltige Bauprodukte zu vermarkten und dadurch sowohl für regionale Wertschöpfung als auch für nachhaltige Lieferbeziehungen zu sorgen. Hierfür könnte an verschiedenen Stellschrauben gedreht werden: Das Recht der Bauprodukte ist europarechtlich definiert, so dass auf EU-Ebene – wie auch in anderen Bereichen – eine einheitliche europäische Sprache für nachhaltige Bauprodukte geschaffen werden muss. Bund und Länder können im Rahmen ihrer Zuständigkeit hierauf zurückgreifen. Außerdem sollten die privaten bautechnischen Regelwerke Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig noch stärker berücksichtigen. Nicht zuletzt können die Anpassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), eine Flexibilisierung des öffentlichen Vergaberechts sowie die Optimierung des Zulassungswesens, um neue und recycelte Baumaterialien schnell einsetzen zu können, den nachhaltigen Bau ankurbeln.

<sup>7</sup> So unterstützt der Deutsche Landkreistag seit langem die Initiative „Holz von Hier“, <https://www.holz-von-hier.eu/>.

<sup>8</sup> Zum Kreis Viersen siehe: Kreis Viersen, Modellregion für nachhaltiges Bauen, <https://wfg-kreis-viersen.de/modellregion-fuer-nachhaltiges-bauen/>; Deutscher Landkreistag, Klimaschutz und erneuerbare Energien in den Landkreisen, S. 22 f., <https://www.landkreistag.de/images/stories/publikationen/bd-144.pdf>; zum Landkreis Karlsruhe siehe: Landkreis Karlsruhe, Starterpaket Holzbau für Kommunen, <https://bit.ly/3HNYhij>.

**Bauprodukte sollten nach Möglichkeit regional, nachwachsend und wiederverwendbar sein. Bund, Länder und Kommunen können beim Bau, beim Betrieb und bei der Sanierung öffentlicher Gebäude als gute Vorbilder für den Einsatz nachhaltiger Bauprodukte vorangehen. Zudem sollten Anreize für Bauherren, Unternehmen, Architekten und Baustoffhändler gesetzt werden.**

### **Erleichterung der Ertüchtigung von Leerstand und Umnutzung von Bestandsgebäuden**

Teil der Innenentwicklung, einer geringeren Flächeninanspruchnahme und einer optimalen Bauproduktenutzung ist es auch, Leerstand in den kreisangehörigen Gemeinden zu ertüchtigen und Bestandsgebäude umzunutzen. Durch eine solche Nachnutzung wird keine neue Fläche beansprucht und Baumaterial nicht in dem Umfang wie bei einem Neubau benötigt. Verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung sind dabei die Umwidmung, Aufstockung, Nachverdichtung, der Umbau und die Reaktivierung von Leerständen. Energetische Sanierungsmaßnahmen können zusätzlich den klimagerechten Umbau ermöglichen. Gleichzeitig können auf diese Weise attraktive räumliche Strukturen erhalten und geschaffen werden.

Während die wohnungs- und baupolitische Diskussion sich zumeist auf die angespannten Wohnungsmärkte und die Forderungen nach mehr Wohnraum in wenigen Großstädten und Ballungsräumen konzentriert, ist die Innenentwicklung bereits seit langem Schwerpunkt der Bauförderung in den Landkreisen.<sup>9</sup> Insbesondere in strukturschwachen Regionen und einigen ländlichen Räumen werden leerstehende Gebäude dadurch nachhaltig wieder aufgewertet, sei es für den sozialen Wohnungsbau oder für öffentliche Einrichtungen. Auch die Sanierung von Verwaltungsgebäuden spielt eine Rolle.<sup>10</sup>

*Der Kreis Lippe engagiert sich im Bereich des zirkulären Bauens und hat das alte Kreishaus selbst als Ressource genutzt und umfangreich nachhaltig umgebaut. Bei der Ausschreibung wurde explizit Wert auf eine nachhaltige Umsetzung gelegt, so bei der Auswahl der Baustoffe, der Effekte der Sanierung und der Langlebigkeit des sanierten Gebäudes. Entsprechend wurden möglichst viele nachwachsende Ressourcen, darunter Holz und Zellulose genutzt. Auf diese Weise konnte durch die Sanierung des Kreishauses der Endenergiebedarf um 55 Prozent gesenkt werden, was rund 1,5 Millionen kWh/a entspricht.*

Der Fokus sollte sich deshalb verstärkt auf die längere Nutzung von Bestandsgebäuden richten. Es bedarf besserer Anreize und erleichterter Anforderungen für den Umbau und die Sanierung von Altbauten, da dies mit hohen finanziellen und organisatorischen Hürden einhergehen kann. Aktuell ist es dem Deutschen Landkreistag gemeinsam mit dem Deutschen Bauernverband zudem ein besonderes Anliegen, sich für die rechtlichen Voraussetzungen für einen tierwohlgerechten Stallumbau im Außenbereich einzusetzen.<sup>11</sup> Das geltende Baurecht behindert trotz der allgemein lauten Rufe nach besseren Haltungsbedingungen solche Umbauten, weil in diesen Fällen der Bestandsschutz der erteilten Baugenehmigung gefährdet ist. Entsprechend muss das Baurecht so angepasst werden, dass Anlagen zur Tierhaltung zum Zwecke der Verbesserung des Tierwohls geändert, baulich erweitert oder ersetzt werden können – wenn nötig auch durch einen in der Größe vergleichbaren Neubau.

**Die Wohnungs- und Baupolitik muss sich verstärkt auf die Innenentwicklung fokussieren. Maßnahmen zu Bestandsertüchtigung sowie der Umnutzung und Sanierung von Bestandsgebäuden sollten unterstützt und vereinfacht werden.**

<sup>9</sup> Deutscher Landkreistag, Bezahlbares Wohnen und Bauen in den Landkreisen, <https://www.landkreistag.de/images/stories/publikationen/bd-142.pdf>.

<sup>10</sup> Zum Kreis Lippe siehe: Kreis Lippe, RE-BUILD-OWL – Digitalisierungskompetenz für zirkuläres Bauen in Ostwestfalen-Lippe (OWL), <https://www.kreis-lippe.de/kreis-lippe/verwaltung-und-service/themen-und-projekte/fachbereich-service-finanzen-wirtschaft/rebuild-owl.php>.

<sup>11</sup> Deutscher Landkreistag und Deutscher Bauernverband, Tierwohlstallbau darf nicht am Baurecht scheitern!, <https://bit.ly/3YccV3l>.



## **Förderung von energieeffizienten Gebäuden**

Einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zugleich geringere finanzielle Belastungen für den Gebäudenutzer erzielen energieeffiziente Gebäude. Die Reduzierung des Energieverbrauchs kann dabei durch verschiedene Maßnahmen verstärkt werden. Dazu gehören die Auswahl der Anlagen an und im Gebäude, die Gebäudetechnik, die Wahl der Energieträger, die Ausrichtung und Form des Gebäudes, die Verschattungsmöglichkeiten sowie die Dämmung und der Wärmeschutz. Die Landkreise treiben hier verschiedene Projekte voran, um sowohl die Kreisgebäude energieeffizienter zu gestalten als auch die Bürgerinnen und Bürger für die Energieeffizienz sowohl in ihren Wohnungen selbst als auch in Dörfern übergreifenden Projekten zu begeistern. So haben zahlreiche Landkreise Energieberatungen und Energieallianzen gegründet.<sup>12</sup>

*Beispielsweise bieten die Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein gemeinsam für alle Bürger in den Landkreisen eine Energieberatung an und veranstalten regelmäßig Energiesprechstage. Gleiches bietet der Landkreis Saarlouis als Koordinator der kreisweiten Energieberatung. Auf diese Weise erfolgt eine Beratung zu verschiedenen Maßnahmen zur Energieeinsparung, ob Heizungserneuerung, Dachdämmung oder Photovoltaikanlage, sowie zu finanziellen Fördermöglichkeiten. Auch der Landkreis Cochem-Zell hat eine kreiseigene Energieagentur gegründet, die Beratungs- und Förderangebote anbietet und Ener-*

*giedörfer plant. Der Landkreis Karlsruhe setzt ein selbst entwickeltes Photovoltaik-Kataster ein, mit dem Bürgerinnen und Bürger für jedes Hausdach im Landkreis die PV-Ausbaupotentiale prüfen können. Die Nahwärmeversorgung steht ebenso im Mittelpunkt der Klimaschutzarbeit des Landkreises Karlsruhe, wie auch beim Wärmeplanungskataster des Kreises Plön. Nicht zuletzt hat der Landkreis Verden das Norddeutsche Zentrum für nachhaltiges Bauen (NZNB) gegründet, in dem Informations- und Qualifizierungsmöglichkeiten rund um das ökologische und klimagerechte Bauen angeboten werden.*

Diese Bemühungen der Landkreise zum Klimaschutz gilt es, durch weitere Maßnahmen zu flankieren. Vom Bund geförderte Klimaschutzmanager können aktuell nur unter engen Rahmenbedingungen und nur in einzelnen Kommunen den Klimaschutz, auch für das nachhaltige Bauen, vorantreiben. Solche Daueraufgaben dürfen aber nicht durch punktuelle Anschubförderungen finanziert werden. Effizienter wäre eine flächendeckende, inhaltlich freie und verstetigte finanzielle Unterstützung der Landkreise, beispielsweise durch die Beteiligung der Kommunen an der CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Zudem können gesetzliche Verpflichtungen für Bestands- wie Neubauten die Energieeffizienz verbessern. So könnten der Bau von Solarkollektoren für die Wassererwärmung und von Photovoltaikanlagen für die Stromversorgung mit einhergehenden Vorgaben für die Gebäudeausrichtung verpflichtend gemacht werden. Dies wäre ebenso für Vorgaben zur Anlage von begrünten Dächern auf Nebengebäuden (Carports, Garagen, Schuppen) denkbar. Auf diese Weise könnte die Nutzung von ohnehin technisch überformten Flächen die Freiflächen bzw. den Außenbereich schonen. Wichtig ist es dabei jedoch, flexible Regeln für andere nachhaltige Energiekonzepte bereitzuhalten.

**Energieeffiziente Gebäude leisten einen beachtlichen Beitrag zum Klimaschutz. Hier gilt es, die Landkreise durch eine verstetigte Finanzierung zu unterstützen, damit diese weitere Maßnahmen zum Klimaschutz vorantreiben können, und gesetzliche Möglichkeiten zu prüfen.**

<sup>12</sup> Verschiedene Beispiele z.B. Deutscher Landkreistag, Klimaschutz und erneuerbare Energien in den Landkreisen, <https://www.landkreistag.de/publikationen/3022-klimaschutz-und-erneuerbare-energien-in-den-landkreisen>; zu den Landkreisen Berchtesgadener Land und Traunstein siehe: Landkreis Berchtesgadener Land und Landkreis Traunstein, Energieberatung Südostbayern GmbH, [https://www.unser-klima-cochem-zell.de/kv\\_cochem\\_zell\\_bioenergie/](https://www.unser-klima-cochem-zell.de/kv_cochem_zell_bioenergie/); zum Landkreis Saarlouis siehe: Landkreis Saarlouis, Energieeffizienz-Netzwerk, <https://www.kreis-saarlouis.de/Aktuelles/Neues-Energieeffizienz-Netzwerk-fuer-das-Handwerk-startet.html>; zum Landkreis Cochem-Zell siehe: Landkreis Cochem-Zell, Null-Emissions-Landkreis Cochem-Zell, [https://www.unser-klima-cochem-zell.de/kv\\_cochem\\_zell\\_bioenergie/](https://www.unser-klima-cochem-zell.de/kv_cochem_zell_bioenergie/); zum Landkreis Karlsruhe siehe: Landkreis Karlsruhe, Solarkataster Karlsruhe, <https://www.kek-karlsruhe.de/leistungen/solarkataster/> sowie Umwelt- und Energieagentur des Landkreises zeozweifrei, <https://zeozweifrei.de/>; zum Kreis Plön siehe: Kreis Plön, Klimaschutz und Digitalisierung, <https://bit.ly/3JwEvEC>; zum Landkreis Verden siehe: Norddeutsches Zentrum für Nachhaltiges Bauen, <https://www.nznb.de/>.

## II. Gesellschaftliche Aspekte

### ***Ermöglichung eines gesunden und bezahlbaren Lebens in den Dörfern***

Der demografische Wandel schreitet deutschlandweit voran. Während die Abwanderungen aus den Großstädten – nicht erst seit der Coronapandemie, seitdem jedoch verstärkt – zunehmen, erleben die ländlichen Räume eine Renaissance. Eine Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung und der Wüstenrot Stiftung aus dem Juni 2022 bestätigt, dass kleine ländliche Gemeinden in allen Bundesländern in ihrer Beliebtheit zugenommen haben. Viele Landgemeinden sind von Zuwanderungen betroffen – ein Bevölkerungsrückgang findet nur dort statt, wo ein Sterbeüberschuss besteht. Für Familien sowie für Berufswanderer, die es vor zehn Jahren noch verstärkt in die Stadt zog, werden die ländlichen Räume, auch durch die Möglichkeiten des Homeoffice, immer attraktiver. Lediglich junge Erwachsene zwischen 18 und 25 Jahren präferieren aus Bildungsgründen weiterhin die großen Städte.<sup>13</sup>

Dies stellt die ländlich geprägten Kommunen vor große Chancen, aber auch vor die Herausforderung, den Leerstand, die Forderung nach mehr Wohnraum sowie die Belange der Versorgung, der Landwirtschaft und der Gewerbe miteinander zu vereinen. So hat sich der Deutsche Landkreistag dafür eingesetzt, eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ einzuführen, die mittlerweile in § 5a der Baunutzungsverordnung gesetzlich verankert ist. Durch die Regelung soll in sich stark wandelnden ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblicher Nutzung ermöglicht werden.

Durch eine gezielte Planung kann eine Innenbelebung der Dörfer erreicht werden, die positive Effekte für die Gesellschaft hat: Eine Aufwertung der Dorfgebiete durch Wohnverdichtung, eine wohnortnahe Grundversorgung mit Verbrauchsgütern und Dienstleistungen, kurze Wegenetze und eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad machen die Dörfer auch für junge Menschen und Familien attrak-

tiv. Gute Hebel sind Projekte wie „Jung kauft Alt“ sowie die Umnutzung von Gebäuden in Dorfkernen. Dadurch entsteht ein gesunder Mix aus Alt und Jung, der neue Impulse für das Dorfleben bringt. Zudem macht eine gute Planung die Wohn- und Lebensbedingungen senioren- und behindertengerechter. Kombiniert mit einer Verbesserung der Infrastruktur (ÖPNV, Kindergärten und Schulen, Gesundheit, Nahversorgung, Breitband- und Mobilfunkversorgung, Verkehrsinfrastruktur) führt das nachhaltige Bauen also zu einer sehr lebenswerten, gesellschaftlich nachhaltigen und gesunden Struktur.

Zum Wohlfühlen gehören neben einer guten baulichen Planung, einer guten Infrastruktur und gesunden Baustoffen aber auch bezahlbare Wohnkosten. Deshalb hat der Deutsche Landkreistag das Baukindergeld als Maßnahme zur Förderung des Eigentumserwerbs von Familien unterstützt und beteiligt sich an Initiativen auf der Bundesebene wie dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ sowie an dem aktuellen „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“.<sup>14</sup> Richtiges Ziel dieser Initiativen ist es, Wohnraum bezahlbar zu halten, dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen und gleichzeitig soziale, demografische und energetische Anforderungen zu berücksichtigen. Nicht zielführend ist aus Sicht des Deutschen Landkreistages aber das im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ formulierte Vorhaben der Ampelkoalition, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen.<sup>15</sup> Dies widerspricht nicht nur den Zielen der verminderten Flächenversiegelung, sondern geht auch an den Bedürfnissen in einem Großteil des Bundesgebietes vorbei. Der Bericht „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) aus dem Februar 2022 erkennt ein Gesamtpotenzial der Wohnraumbeschaffung bis 2040 durch Aufstockung, Nachverdichtung und Umnutzung ohne zusätzliche Flächenversiegelung von bis zu 4,34 Millionen Wohnungen.<sup>16</sup> Vor diesem Hintergrund zeigt das Ziel der

<sup>13</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Wüstenrot Stiftung, Wanderungsgeschehen in Deutschland, <https://neulandlust.de/>.

<sup>14</sup> Beschluss des Präsidiums des Deutschen Landkreistages vom 12./13.1.2016 (Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen); Deutscher Landkreistag u.a., Bündnis bezahlbarer Wohnraum, Erklärung zur Konstituierung, [https://www.landkreistag.de/images/stories/themen/Umwelt\\_und\\_Bauen/Buendniserklaerung\\_2022.pdf](https://www.landkreistag.de/images/stories/themen/Umwelt_und_Bauen/Buendniserklaerung_2022.pdf).

<sup>15</sup> Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses des Deutschen Landkreistages vom 28./29.3.2022.

<sup>16</sup> Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, <https://bit.ly/3HpTYmV>.

Ampelkoalition, 400.000 neue Wohnung pro Jahr zu bauen, dass sich die Bundespolitik nach wie vor zu sehr auf die angespannten Wohnungs- und Bodenmärkte in einigen Großstädten und Ballungszentren konzentriert und daneben die Entwicklung des Bestands vernachlässigt. Wichtig für die Entwicklung von kleinen Kommunen und Ortskernen ist jedoch eine ganzheitlichere Perspektive.

**Nachhaltiges Bauen muss den unterschiedlichen Ansprüchen der Gesellschaft Rechnung tragen. Kleine Kommunen müssen in die Schaffung attraktiver Lebens- und Wohnräume ganzheitlich einbezogen werden. So bedarf es einer Ertüchtigung von Leerständen, der Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie einer senioren-, behinderten- und familiengerechten Planung, die Wohnen und Leben attraktiv machen.**

*Zu diesem Zweck wurde auf Initiative des Landkreises Ravensburg der praxisnahe Leitfaden Nachhaltiges Bauen (LNB) entwickelt, der sich als Planungs- und Umsetzungshilfe für die Erreichung der in der Kommune entwickelten Nachhaltigkeitsstandards eignet und jährlich fortgeschrieben wird. Verschiedene Landkreise nutzen mittlerweile den Leitfaden für ihre Bauprojekte.*

**Mit dem Ziel einer nachhaltigen Finanzierung müssen Vorgaben und Kosten im Verhältnis stehen. Modelle wie die Lebenszykluskostenberechnung helfen bei einer langfristigen und nachhaltigen wirtschaftlichen Planung und sollten stetig an neue Entwicklungen und Erkenntnisse angepasst werden.**

### III. Ökonomische Aspekte

Berlin, 24.1.2023

#### **Langfristige finanzielle Planung**

Neben der Bezahlbarkeit des Wohnraums ist nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit und damit die finanzielle Nachhaltigkeit des Gebäudes ein wichtiger Aspekt. Modelle wie eine Lebenszykluskostenberechnung können sicherstellen, dass nach den Errichtungskosten auch die Baufolgekosten und die Betriebskosten für das Gebäude im Rahmen bleiben. Es sollte so gebaut werden, dass die Gebäude lange haltbar und multifunktional nutzbar sind – und zudem einfach umgenutzt werden können. Hierbei gilt es auch, ökologisch nachhaltige Produkte mit finanziell nachhaltigen Aspekten zu vereinen. Nachhaltige Materialien und Bauweisen können zwar in der Anschaffung teuer sein, aber sich langfristig durch ihre hohe Nutzungsdauer bezahlt machen.

Wichtig ist, dass vorgegebene Standards nicht außer Verhältnis zu den Zielen und den damit verbundenen Kosten stehen. Standards und Nachhaltigkeitsmodelle sollten deshalb stetig überprüft und an neue Entwicklungen und Erkenntnisse angepasst werden.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Zum Landkreis Ravensburg siehe: Landkreis Ravensburg, Nachhaltiges Bauen im Landkreis, <https://www.rv.de/landkreis/aktuelle+projekte/nachhaltiges+bauen>.