



Professor Holger Magel fordert Entwicklungsgerechtigkeit

## Ländlicher Raum zwischen Hype und Hoffnung

Auf Verwaltungsebene und als Wissenschaftler sowie in verschiedenen Gremien macht sich Professor Holger Magel seit Jahren für den ländlichen Raum in Bayern stark. Im Interview plädiert er für räumliche Gerechtigkeit.

Derzeit fluten die Städter wegen Corona an den Wochenenden das Land. Die Hitzewelle im August hat diese Ausweichbewegung noch verstärkt. Könnte dem bald auch ein stärkerer Zuzug in den ländlichen Raum folgen?

„Das Dorf ist in, die Metropolen sind out“ war jüngst in der Neuen Zürcher Zeitung zu lesen. Das ist nicht nur eine deutsche oder bayerische Empfindung, sie betrifft wohl derzeit alle großen Metropolen. Die Pandemie hat nicht nur die Anfälligkeiten des globalen Wirtschaftssystems offengelegt, sondern auch die Schwächen des engen Zusammenlebens. Und wenn dann immer mehr Hitzesommer dazukommen, wird das Leben in der Stadt, auch im beliebten München, recht unbequem. Folge: Tegern-, Ammer- und Walchensee und ihre Umgebung sind überfüllt, ebenso der Englische Garten in München. Die wesentliche Frage ist deshalb: Hat der ländliche Raum neben seiner gestiegenen Freizeitfunktion jetzt wieder mehr Zukunft als Wohn- und Arbeitsort?

**Und hat er?**

Bedingt. Ich gehöre nicht zu jenen Optimisten, die nun an die große Kehrtwende glau-



**Prof. Holger Magel: An der TU München hat er als Ordinarius und Lehrstuhlinhaber zur Entwicklung im ländlichen Raum geforscht und zuvor als ministerialer Chef der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung u.a. das Bayerische Dorferneuerungsprogramm aufgebaut, von dem viele Tausende bayerischer Dörfer profitierten.**

ben. Insbesondere diejenigen, die ohnehin schon mit dem Gedanken gespielt haben, die Stadt zu verlassen – weil dort zum Beispiel die Mieten zu hoch und die Lebensumstände für die Kinder auf dem Land oft besser sind – werden jetzt noch darin bestärkt. Aber man muss genau hinschauen: Ziehen sie nur ins Umland und pendeln weiterhin in die Stadt oder gehen sie tatsächlich hinaus

in den ländlichen Raum zum Wohnen und Arbeiten? Wir haben solche Hypes in Deutschland schon des Öfteren erlebt. Insofern bleibe ich realistisch. Gleichwohl sollten wir das gegenwärtige Momentum schon nutzen: Wenn wir es jetzt nicht schaffen, den ländlichen Raum generell zu stärken, wachsen die Städte immer weiter. Damit riskieren wir, dass manche ländliche Räume immer mehr entleert werden. Sie verdienen jedoch räumliche Gerechtigkeit – statt einfach als peripher und nicht förderungswürdig abgehakt zu werden.

**Wie würden Sie denn räumliche Gerechtigkeit zusammenfassen?**

Das Wichtigste ist, sie in der Gesamtheit zu begreifen: Was nützen die besten Arbeitsplätze und Straßen, wenn daneben die Umwelt, Ressourcen und die Heimat durch maßlose Verdichtungen, Durchschneidungen von Naturräumen und Flächenfraß zerstört werden? Es geht deshalb in einer fairen Abwägung um sozial- und umweltgerechte Lebens- und Wohnbedingungen, um Wohn- und Freiraum, um erreichbare Arbeitsplätze, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglichen, um Nahversorgung, Mobilität und Breitband-Versorgung. Konsens ist, dass man natürlich im Dorf genauso wie in der Klein- oder Großstadt moderne Standards braucht. Nicht immer wird alles gelingen, alles kann man nicht haben.

**Städte sollen Einwohner abgeben, sagen Sie und fordern deshalb mehr qualifizierte Arbeitsplätze auf dem Land: Wie realistisch ist das – etwa mit Blick auf die unvermindert boomende Großstadtregion München?** Das läge allein schon im Eigeninteresse solcher Städte wie München, die von Klimawandel, Zuzug und immensen Verkehrs- und



FOTO: TOURISTINFO FRAUENAU

**Frauenau im Bayerischen Wald, früher ein Glasbläserdorf, gehört heute zu den digitalen Dörfern mit Telemedizin und Rufbus, der sich per App bestellen lässt.**

Lärmproblemen besonders betroffen sind. Wenn sie so weitermachen und wie in München wertvollste landwirtschaftliche Flächen zubauen wollen, dann „ersticken“ sie und heizen sich weiter auf – wegen zugebauter Frischluftschneisen, immer größerer Verdichtung, fehlender Grün- und Freiräume und zu viel Wärme abstrahlenden Betons. Auch die Preisspirale wird trotz Neubauprogrammen weiter ansteigen, sodass immer mehr Leute und vielleicht auch Betriebe ins Umland ausweichen müssen, dem letztlich dasselbe Schicksal von Verdichtung und Verkehrschaos droht. Das alles erzeugt bei den Stadtmenschen sozialen Stress aus Lärm, Enge und Hektik.

**Das sind viele drängende Probleme auf einmal. Von welchem Ende soll man das Knäuel denn aufrollen?**

Den Städten fehlt der Wille oder die Kraft, selbst auf die Bremse zu steigen. Die Hilfe muss von oben kommen, von einer politisch kraftvoll angelegten Raumordnung. Die verkündete Entschleunigung der Ballungsräume ist aber bisher nur in Ansätzen erfolgt. Man muss den Städten klarmachen, dass sie verzichten lernen zugunsten einer Balance und Umverteilung im ganzen Land. Sie müssen überlegen, wo und wie sie sich selbst begrenzen wollen. Es ist doch schwer hinnehmbar, dass sie letztlich sogar sämtliche umliegenden Städte und Dörfer „schlucken“, sodass die Freiräume für die Städter sich immer weiter hinaus verlagern. Gleichzeitig gilt es, den ländlichen Raum so zu entwickeln, dass er für alle Generationen attraktiver wird. Wir müssen dazu das polyzentrale Prinzip in der Fläche vertiefen. Das heißt einerseits die sogenannte dezentrale Konzentration stärken, andererseits die Vernetzung der Kommunen innerhalb der Regionen.

**Das klingt sehr sperrig und abstrakt. Können Sie es etwas konkreter machen?**

Es muss Schwerpunkte wie zum Beispiel Landshut oder das kleinere Moosburg geben. Orte, die genug Power haben, um auch andere Gemeinden und Dörfer im Nahbereich mit zu versorgen. Nicht in jedem Dorf brauchen wir eine Vollausrüstung. Es genügt, wenn im Nahbereich durch interkommunale Zusammenarbeit Arzt, Apotheke, Fachgeschäfte etc. vorhanden sind. Im Dorf selbst müssen aber zum Beispiel Internet und Nahversorgung gewährleistet sein. Dazu brauchen wir das Zusammenwirken aller Ministerien und Förderprogramme. In der Enquetekommission des Bundes „Gleichwertige Lebensbedingungen“ wurde das gefordert. Dazu brauchen wir ein Gesamtpaket, das wir jetzt mit noch mehr Nachdruck fordern sollten.



**Viele Gemeinden sind bei der Digitalisierung noch in der Steinzeit.**

**Inwiefern sehen Sie für die Umsetzung dieser Strategie – ausgerechnet jetzt in der Krise – bessere Chancen?**

Eines hat Corona gebracht: die Forderung nach einer flächendeckenden Digitalisierung – wenn man so will bis zur letzten Milchkanne. Der weitere Ausbau der digitalen Infrastruktur ist für den ländlichen Raum überlebensnotwendig. Die Gemeinden sollten Vorteile der Digitalisierung – und da meine ich nicht nur Homeoffices – für ihre Akquise nutzen: etwa durch eine völlig andere Werbestrategie gegenüber jun-

gen umzugs- oder bleibewilligen Familien, die meist Doppelverdiener und hochqualifiziert sind. Aber auch ältere Menschen sind vielfach bereit, in den ländlichen Raum zu gehen, wenn die Nahversorgung oder Telemedizin auch digital organisiert werden oder der Besuch beim Arzt mit Ruf taxis per App möglich ist. Doch das Ganze darf sich nicht nur auf private Initiativen oder die Wirtschaft beschränken.

**Wer sollte sich denn konkret angesprochen fühlen?**

Viele Gemeinden sind noch nicht genügend auf ein Leben mit der Digitalisierung vorbereitet und in dieser Hinsicht fast noch auf „Steinzeitniveau“. Sie müssen sich grundsätzlich und viel offensiver mit dem Thema beschäftigen. Dazu brauchen sie aber fachliche Beratung und Begleitung, bis sie eigene Fachkräfte herangezogen haben. Wie es gehen kann, zeigen in Bayern die sogenannten digitalen Dörfer. Spiegelaufrauenau im Bayerischen Wald gehört dazu, früher ein klassisches Glasbläserdorf – heute mit Telemedizin und einem Rufbus, der mit einer App digital buchbar ist. Oder die Hörnerdörfer im Allgäu. Schwierige Räume, weit abgelegen. Dem soll mit einem digitalen Mobilitätskonzept begegnet werden. Für die Jugend kein Problem. Ältere müssen das trainieren. Deshalb werden Seniorenschulungen angeboten, damit diese Generation automatisch dahin geführt wird und Sicherheit gewinnt.

**Welche Vorstellungen gibt es, wie auch das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver und umweltgerechter werden kann?**

In den letzten Jahrzehnten gab es dort viele Fehlentwicklungen – mit dem bekannten Donuteffekt. Ortskerne stehen leer. Recht flächenintensiv und eher langweilig gebaut wurde am Rand. Deshalb muss man gemäß der Devise Innen- vor Außenentwicklung zuerst schauen: Was gibt es an alter Bausubstanz? Was kann man sanieren, was um- oder auch qualitativ neu bauen und dabei bewährte dörfliche Wohnformen wieder aufnehmen – Häuser wieder so zueinander gruppieren, dass Gemeinschaftsräume und Nähe entstehen, typisch für den ländlichen Raum. Das hat zum Beispiel die Gemeinde Kirchanschöring im Chiemgau gemacht und dabei auch neue Bauformen wie Mehrgenerationenhaus und Gemeinschaftshäuser entwickelt.

**Was ändert sich denn gerade beim Wohnungsbau auf dem Land?**

Wir müssen Abschied nehmen vom typischen ländlichen Einfamilienhaus auf dem 1000-Quadratmeter-Grundstück und damit

von enormem Flächenverbrauch. Viele jüngere Familien wollen auch nicht sofort ein Haus, sondern in der Orientierungsphase vor ihrer Entscheidung erst mal eine Miet- oder Eigentumswohnung, die es aber auf dem Land wenig bis gar nicht gibt. Von daher müssen wir zu anderen Haus- und Wohnformen überwechseln und auch zu moderatem Geschosswohnungsbau kommen. Ob wir diese Trendwende tatsächlich hinbekommen, da bin ich mir inzwischen allerdings nicht mehr so sicher.

**Weshalb zweifeln Sie?**

Ich befürchte, dass das geplante Wiederauflebenlassen des Paragraphen 13b Baugesetzbuch einen schlimmen Rückfall in das überlebte Planen und Bauen von flächenfressenden Einfamilienhäusern bewirken wird. Gefordert ist doch etwas ganz anderes: Standorte und Flächen gezielt anschauen und genau überlegen, was wollen wir machen und wie mit der kostbaren Ressource Boden umgehen? Insofern ein Kompliment an die Städte, wo das sehr viel mehr geschieht. Eine Stadt wie München muss sich von vornherein dreimal mehr überlegen, was sie mit den Flächen macht und ein sehr ausgeklügeltes Flächenmanagement betreiben. Die Zeit für ein Gesamtkonzept nehmen sich im ländlichen Raum bis jetzt allerdings erst einzelne Pioniere.

**Welche Gemeinden gehen aus Ihrer Sicht voran?**

Weyarn in Oberbayern beispielsweise hat im Ortszentrum eine Vielfalt von Wohnungen geschaffen für ein oder zwei Personen, auch für Familien, mit und ohne Garten, zur Miete oder im Eigentum. Dorthin sind viele Ältere gezogen, in ihre großen Einfamilienhäuser oft junge Familien. Die Älteren konnten sich so räumlich verkleinern und haben nun kurze Wege zum Einkauf oder Arzt. Die Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstentumfeldbruck beispielsweise denkt und plant von der Landschaft her: Was ist wichtig und darf nicht angegriffen werden? Statt mit den Bauflächen anzufangen, um später festzustellen: Oh, da ist ein Biotop. Wie überzeugt man jetzt die Gegner? Und im unterfränkischen Hofheimer Land hat es ein Bürgermeister geschafft, sich mit mehreren Nachbargemeinden zusammenzuschließen mit dem Ziel: Bevor jeder wild drauflos Baugebiete ausweist, schauen wir doch erst, was an ungenutztem Potenzial vorhanden ist.

**Mit welchem Ergebnis?**

Die Bauflächen wurden reduziert, leer stehende Häuser im Ort saniert. Eine solche strategische interkommunale Zusammen-



**Der „Mobile Dorfladen“ ist ein Projekt des Digitalen Dorfes Bayern, Steinwald-Allianz. Er ist eine digitale Lösung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine digitale Plattform vernetzt Kunden, Betreiber und Erzeuger regionaler Waren miteinander. Als „begehbare Supermarkt“ verbindet der LKW 30 Orte, 4.000 Bürger und 20 Erzeuger in der Steinwald-Allianz.**

arbeit gibt es auch in anderen Gemeinden. Im bundesweit bekannten Wertal bei Würzburg haben zehn Gemeinden in zehn Jahren insgesamt 50 Hektar Fläche eingespart, ohne dass es Entwicklungsnachteile gab. 850 der über 2000 ländlichen Gemeinden in Bayern arbeiten bereits über die herkömmlichen klassischen Felder wie Wasser- und Abwasserzweckverbände oder Abfallentsorgung hinaus auch strategisch zusammen.



**Wir brauchen auch auf dem Land einen moderaten Geschosswohnungsbau.**

**Kleinere Orte sollen sich als Wohnstandorte profilieren, anstatt mit den Großen um Jobs zu konkurrieren. Was halten Sie von dieser Empfehlung, die Wirtschaftsexperten geben?**

Nichts, rein gar nichts. Das ist doch genau das, was zu Recht kritisiert wird – diese grässlich langweiligen Schlafdörfer und Schlafkleinstädte im Speckgürtel von Großstädten. Sie produzieren nur Verkehr. Täglich über 400.000 Pendler allein mit Ziel München. Es muss möglich sein, den Leuten draußen Arbeit zu vermitteln. Eben deshalb sollen Klein- und Mittelstädte in ihrer Funktion als zentrale Orte, und dazu gehören Wohnen und Arbeiten, wieder gestärkt werden. In Bezug auf Arbeitsplätze ist in Bayern schon einiges passiert.

**Von welchen Arbeitsplätzen sprechen wir hier?**

Das betrifft etwa die inzwischen verstärkte Verlagerung von Behörden wie auch die Hochschul-Filialisierungen im ländlichen Raum. Die Technische Hochschule Deggen-dorf beispielsweise hat inzwischen über zehn spezielle Forschungsfilialen, unter anderem in Kleinstädten wie Freyung, Grafenau oder Cham. Diese Standorte ziehen sofort junge Start-ups an. Innerhalb kürzester Zeit entwickeln sich ein hochproduktives Milieu und bei den Kommunen und Bürgern eine Aufbruchsstimmung.

**Das klingt nun doch sehr optimistisch – bezogen auf den Ausgangspunkt des Gesprächs?**

Eher verhalten, denn das sind Impulse des Staates, die weiteren attraktiven Paukenschläge müssen von der Wirtschaft kommen. Obwohl Bayerns ländlicher Raum bereits viele kleine Unternehmen und „hidden champions“ hat, muss in der Fläche noch mehr passieren. Die Jugend zieht es nämlich immer noch wegen der Jobs in die großen Städte. Corona hat die Digitalisierung gepusht! Sie könnte nun bewirken, dass auch „urbane“ Unternehmen und nicht nur flächenfressende Logistik- oder „Autoparks“ aufs Land ziehen. Das ist meine Hoffnung.



**Autorin  
Carla Fritz,**  
freie Journalistin