



# Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung

## Flächenmanagement und Folgekosten

22. Februar 2022

Flächensparmanagement der Regierung von Oberfranken  
Michael Birnbaum und Jasmin Mayer



# Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

- Bekenntnis zum 30 ha Ziel des Bundes bis 2030
- Vereinbarung einer deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat
- **MR-Beschluss der Flächensparoffensive vom 16.07.2019**
- Ressortübergreifende Gesamtstrategie, insb. StMWi, StMWBV, StMUV, StMELF sowie StMI und StMFH
- Flächensparen nicht als Selbstzweck, sondern sachgerechter Ausgleich
- Einstieg in einen andauernden Prozess zur nachhaltigen Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Flächensparen als gemeinschaftliche Aufgabe



KOALITIONSVERTRAG  
für die Legislaturperiode 2018 – 2023



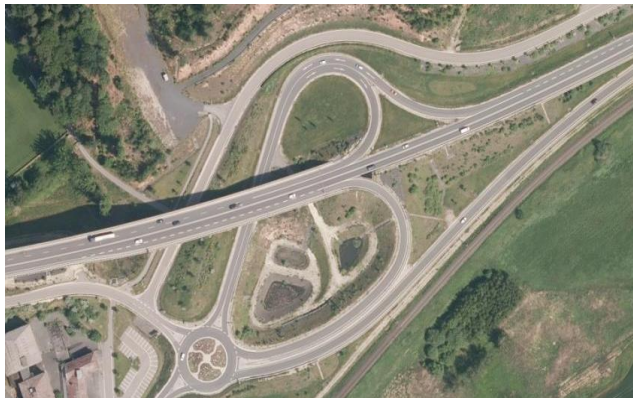
# Flächennutzung – ein Überblick



Foto: © Jasmin Mayer



Foto: © Christiane Odewald



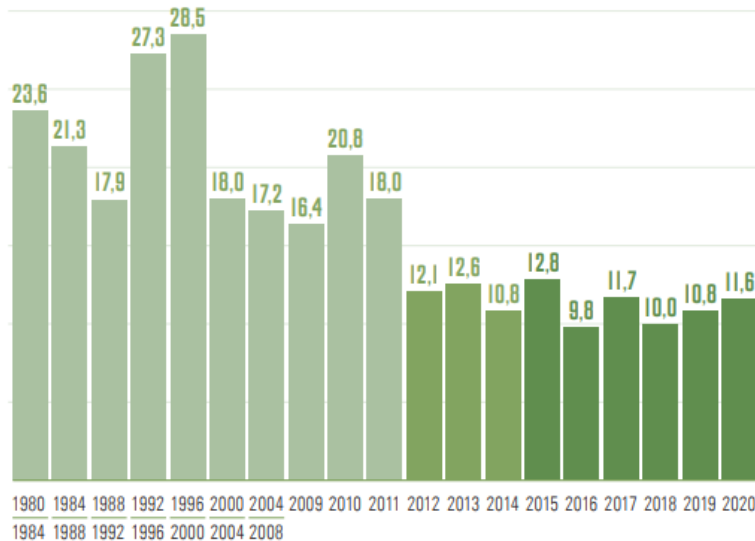
Quelle: Bayernatlas



Foto: © Michael v. Aichinger - stock.adobe.de

# Flächennutzung – ein Überblick

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2020) in ha



Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich.  
 Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung.  
 Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

Quelle: StMWi

## Kennziffern zu Oberfranken Flächenverbrauch 2020

**rd. 380 ha neue Siedlungs-  
und Verkehrsfläche**

davon

43 % Wohnbauflächen

23 % Industrie- und  
Gewerbeflächen

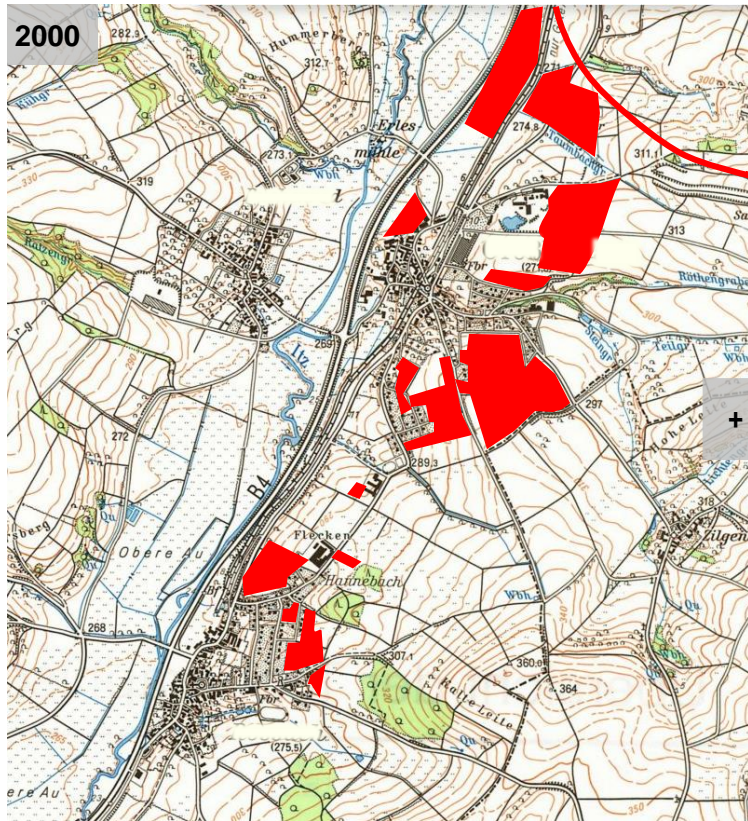
**rd. 560 ha Verlust an Flächen für  
die Landwirtschaft**

Quelle: LfStat, StMWi



# Flächennutzung – ein Überblick

Beispiel: Anhaltender Druck auf die Ressource Boden



Quelle: Bayernatlas

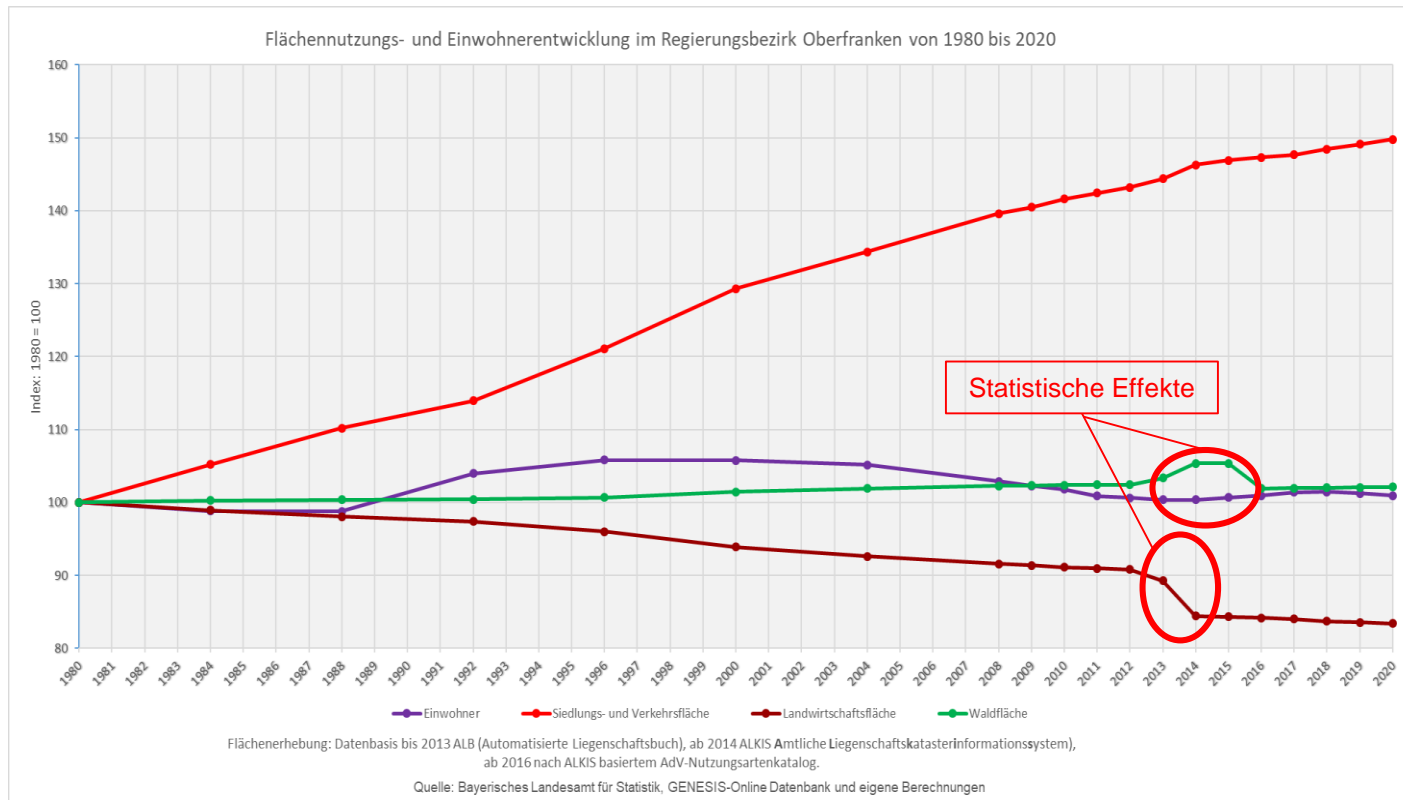
+ 280 EW



Quelle: Bayernatlas

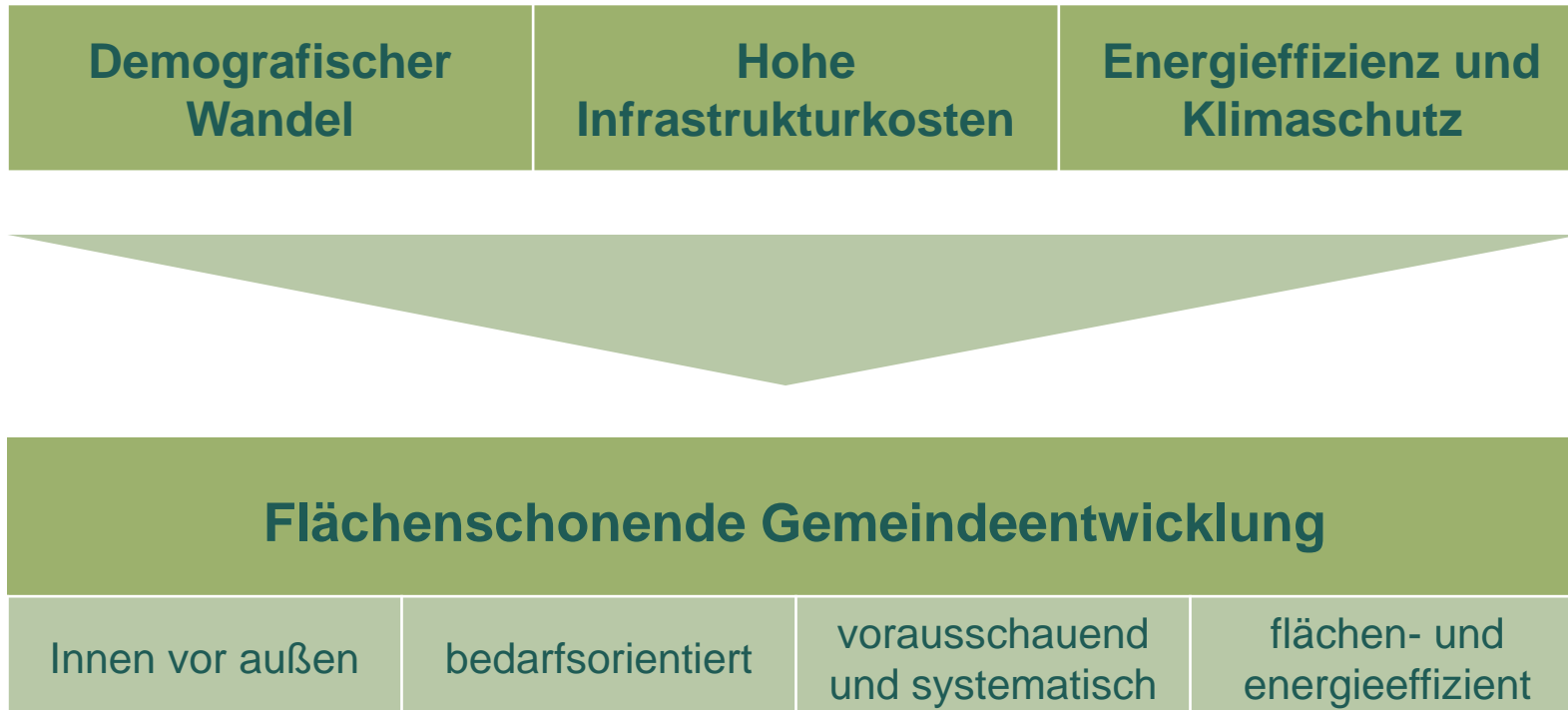
# Flächennutzung – ein Überblick

## Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung 1980-2020 in Oberfranken



Quelle: Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24

# Flächennutzung – ein Überblick



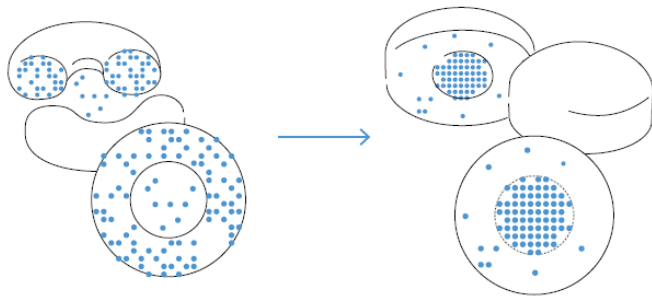
# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

## Vorrang für die Innenentwicklung

### Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krappen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

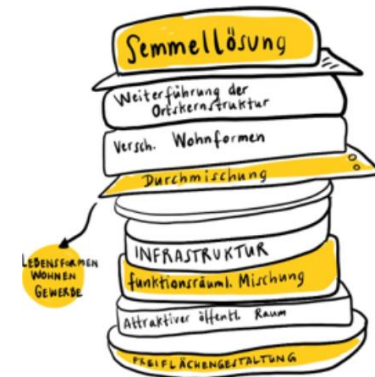
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018)

- Belebte Ortsmitten, hohe Lebensqualität
- Kurze Wege, effiziente Infrastrukturnutzung
- Revitalisierung von Siedlungsgebieten
- Erhalt von Immobilienwerten
- Erhalt künftiger Entwicklungsmöglichkeiten

## Außenentwicklung nachhaltig & flächeneffizient



Quelle: Landratsamt Donau-Ries (2021), Ortskern aktiv!

- Bedarfsorientierte Wohnangebote
- Energieeffizient und klimaangepasst
- Anbindung an den Ortskern, Baukultur
- Berücksichtigung der Mobilität
- Attraktiver öffentlicher Raum



# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

## Veranstaltungsreihe *Flächensparen in Oberfranken - Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung*

- Analyse - Überblick über vorhandene Flächenpotenziale und Entwicklungsoptionen
- Aktivierung - Strategien zur Mobilisierung von Bauland und Wohnraum
- Fördern - Unterstützung durch Förderprogramme
- Anpassung - Bauen und Wohnen im Wandel

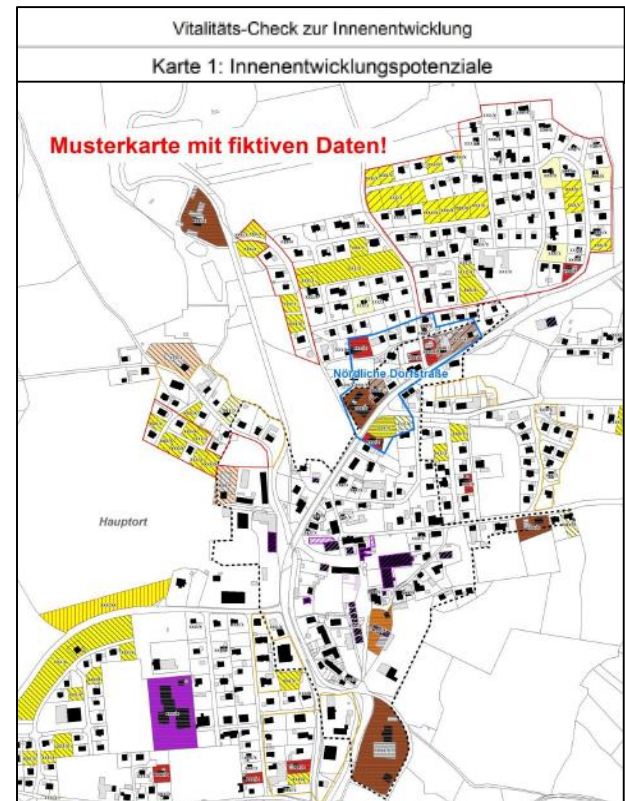
# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

## Flächenmanagement

- Erfassung und Kartierung aller Baupotenziale im Gemeindegebiet
  - Entwicklungsspielräume im Siedlungsbestand
  - Handlungsbedarfe für die Zukunft
- Grundlage für gezieltes und vorausschauendes kommunales Planen und Handeln

## Strategisches Werkzeug

- für eine gute, zukunfts feste Stadt- bzw. Ortsentwicklung
- zur Bearbeitung der planungsrechtlichen Anforderungen



Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

## Folgekosten

- Innenentwicklung lohnt sich doppelt, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.
- Bei Neuplanungen können Gemeinden schon durch moderat dichtere Bebauung langfristig enorme Kosten sparen.



Quelle: StMB

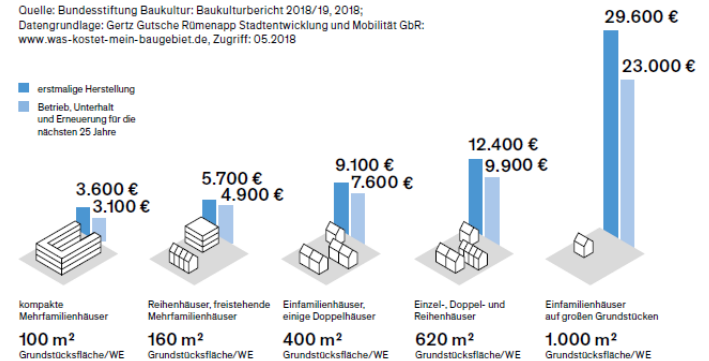
## Strategisches Werkzeug

- zur Bewertung unterschiedlicher baulicher Konzepte
- für transparente Entscheidungsprozesse vor Ort

### Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp: Stadtentwicklung und Mobilität GbR: www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018)

# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

Potenziale im Siedlungs- und Gebäudebestand nutzen - Fläche und Kosten sparen



Quelle: Bayernatlas



Foto: © fotografi - stock.adobe.de



Foto: © Michael Birnbaum



Foto: © Anne Weiß



Foto: © Anne Weiß

# Flächenschonende Gemeindeentwicklung

## Revitalisierung von Siedlungsgebieten, Stärkung der Ortskerne



Quelle: Markt Thurnau



Foto: © Michael Birnbaum



Quelle: Markt Thurnau



Foto: © Anne Weiß

# Flächenschonende Gemeindeentwicklung



Horeldt/Müller-Herbers/Wunder (2021), [Ortskern aktiv! Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung](#)



Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon (2019), [Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle](#)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

