



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Veranstaltungsreihe Flächensparen in der Oberpfalz

Baulandaktivierung als Instrument für
eine flächenschonende
Gemeindeentwicklung (Modul 4)

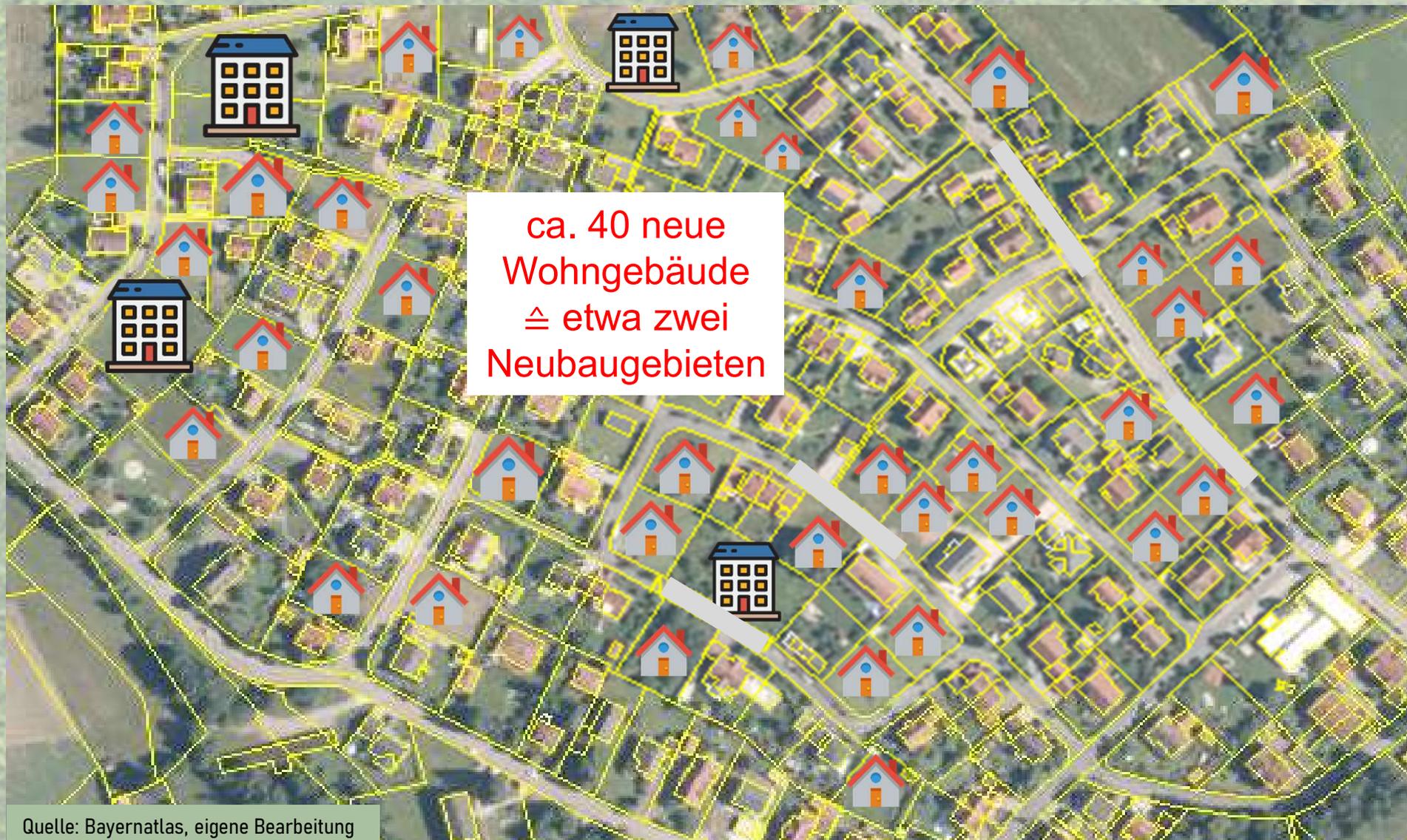
17. November 2022

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
Patrick Dichtler und Markus Roth

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**



Baulücken schließen – Leerstände aktivieren



ca. 40 neue
Wohngebäude
≙ etwa zwei
Neubaugebieten

Quelle: Bayernatlas, eigene Bearbeitung



Verschiedene Interessen



→ geeignete Werkzeuge, um Interessen zusammen zu bringen und gemeinsam eine flächenschonende Gemeindeentwicklung umzusetzen

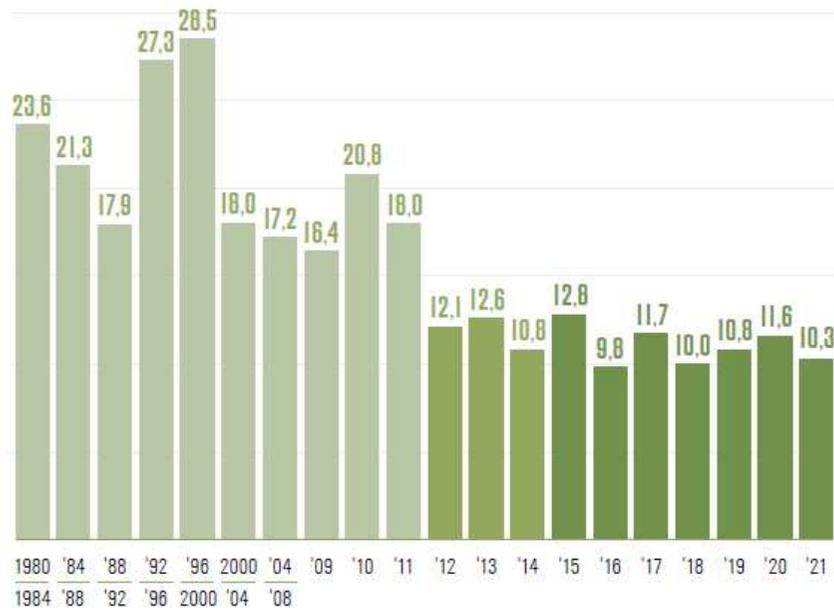


Programm

Uhrzeit	Programmpunkt
13:30 Uhr	Grundlagen und Werkzeuge einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung Patrick Dichtler / Markus Roth, Regierung der Oberpfalz, Flächensparmanager
13:50 Uhr	Strategische Innenentwicklung: Bauplanungsrechtliche Instrumente für Kommunen Matthias Simon, Bayerischer Gemeindetag, Referat IX – Baurecht, Landesplanung
14:30 Uhr	Fragen und Diskussion
14:45 Uhr	Pause
15:00 Uhr	Praxisbericht 1: Werkzeugkasten: So setzt man Innenentwicklung vor Ort um Christiane Meyer, 1. Bürgermeisterin der Stadt Ebermannstadt, Landkreis Forchheim
15:20 Uhr	Praxisbericht 2: Mit Ideen gegen Baulücken – Eine Gemeinde macht sich auf den Weg Florian Obermeier, 1. Bürgermeister und Michael Silberhorn, Bauamtsleiter, Gemeinde Bernhardswald, Landkreis Regensburg
15:40 Uhr	Fragen und Diskussion
16:00 Uhr	Schlussworte Patrick Dichtler / Markus Roth, Regierung der Oberpfalz, Flächensparmanager

Flächennutzung im Überblick

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2021) in ha



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

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsart (2015 – 2021) in Prozent

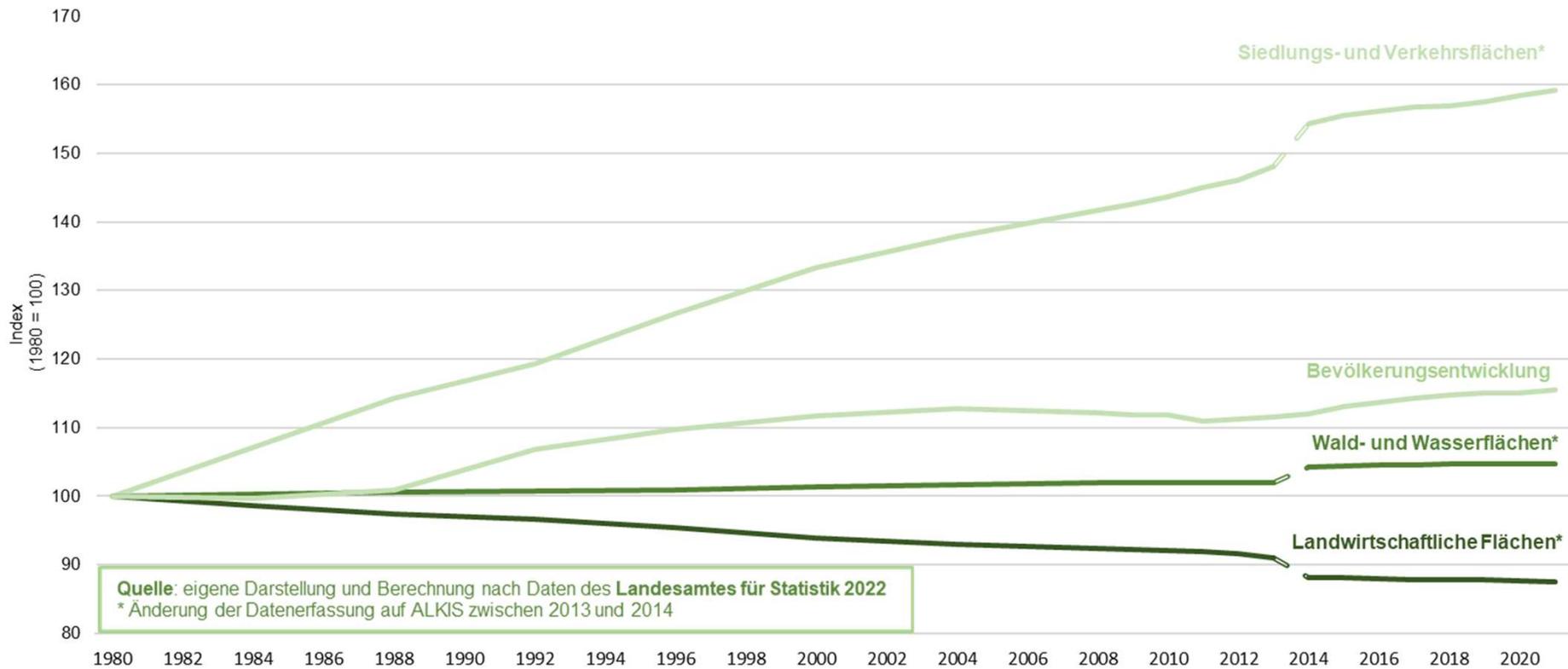


* Flächen gemischter Nutzung, Flächen besonderer funktionaler Prägung, Friedhof, Halde
 Quelle: LfStat, eigene Berechnung



Flächennutzung im Überblick

Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in der Oberpfalz
(1980 - 2021)



→ Rückgang Landwirtschaftsfläche 2014 bis 2021 um 2.622 ha bzw. 4.370 Fußballfelder (je 0,6 ha)



Grundlage: Ist-Zustand ermitteln, Bsp. Flächenmanagement



Quelle: Bayernatlas, eigene Bearbeitung

Fotos © Anne Weiß





Grundlage: Rahmenbedingungen analysieren

- Demografische Entwicklung, Alterung
- Klimaschutz
- Anforderungen an Wohnraum und Gewerbeflächen
- Infrastrukturkosten
- Ressourcenschutz
- Flächenmanagement
- Förderumfeld



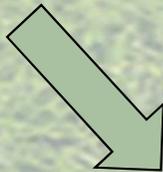
Flächenschonende Gemeindeentwicklung

- Innen vor Außen
- strategisch
- vorausschauend
- bedarfsorientiert
- kostensparend
- energieeffizient
- flächeneffizient
- generationengerecht
- naturnah

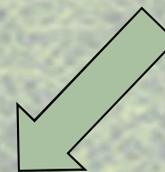


Strategie entwickeln: passgenau für Ihre Gemeinde

Bauplanungsrechtliche
Instrumente nutzen



Fortlaufende Kommunikation,
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



Ganzheitliche Strategie zur gemeindlichen Siedlungsentwicklung,
Verlässlichkeit und Transparenz für alle Beteiligten

Herausforderungen:

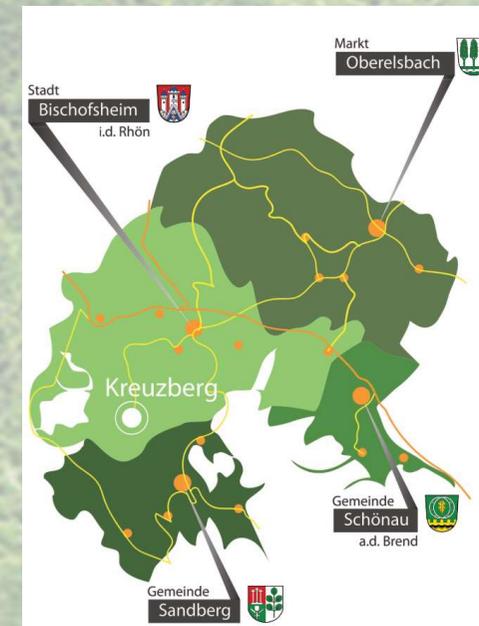
- Langfristiger Prozess
- Hoher Ressourceneinsatz

Vorteile:

- Lebendiger Ortskern
- Geringere Folgekosten
- Mehr Energieeffizienz
- Beitrag zu Natur- und Klimaschutz
- Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft
- ...



Beispiel Kommunikation: Multimediale Eigentümeransprache



Eigentümeransprache Kreuzbergallianz – YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=K7E0pT879Ao>

Beispiel Einzelobjekte: Fahrradexkursion Landkreis Cham



Leitfäden und Planungshilfen (Auswahl)

 **LANDKREIS DONAU-RIES**

Horeldt/Müller-Herbers/Wunder

Ortskern aktiv!

Wege zu einer nachhaltigen Innenentwicklung



→ donauries.bayern/wohnen

 DONAURIES

INNENENTWICKLUNG UND ORTSKERNVITALISIERUNG

ODER: WIE DIE GEMEINDE UNTERGENUTZTE UND BRACHLIEGENDE GRUNDSTÜCKE SOWIE BAULÜCKEN FÜR VORHABEN AKTIVIEREN KANN.*

Text: Matthias Simon, Bayerischer Gemeindegtag

INNEN STATT AUSSEN – MEHR ALS EIN THEMA DES FLÄCHENSparens

Kaum ein Thema bewegt unsere Städte und Gemeinden derzeit so stark, wie das der Innenentwicklung. So vergeht gegenwärtig kaum eine Woche, in der nicht zumindest eine der wichtigsten staatlichen Beratungsinstitutionen unserer Gemeinden, namentlich die Ämter für Ländliche Entwicklung, die Städtebauförderung, die unteren Bauaufsichtsbehörden oder das Landesamt für Umwelt, eine Tagung oder einen Fachtag zu diesem kommunalpolitischen Gestaltungsbereich ausrichtet. Schließlich hat der Freistaat Bayern erst vor ein paar Monaten eine Sonderförderung zur Städtebauförderung aufgelegt, wenn Gemeinden in einem Grundsatzbeschluss festlegen, der Innenentwicklung einen besonderen Vorrang in ihrer städtebaulichen Planung einzuräumen. Woher rührt dieses große Interesse für die Themen Ortskernvitalisierung, Leerstandsmanagement und Innenentwicklung? Die Gründe speisen sich aus mindestens vier Debatten, kommunalpolitischen Erkenntnissen und dem diesbezüglichen Gestaltungswillen sowie rechtlichen Vorgaben:

* § 12 Abs. 2 BauGB postuliert seit der BauGB-Novelle 2013 einen sogenann-

ten Vorrang der Innenentwicklung. Dementsprechend ergibt sich für den planerischen Abwägungsvorgang aus § 12 Abs. 2 Satz 4 das Gebot zu einer besonderen Befassung mit „den Möglichkeiten der Innenentwicklung [...], zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

• Die Notwendigkeit zur Minderung der Flächen(neu)anspruchnahme für Siedlung und Verkehr legen den gemeindlichen Blick für städtebauliche Entwicklungen noch verstärkter, als dies ohnehin bereits bisher der Fall ist, auf bestehende Innenentwicklungspotentiale.

• Schließlich ist es der gemeindliche Wille und die gemeindliche Verantwortung für eine gute Ortsentwicklung, die sie gerade auch in Regionen mit großen strukturellen Herausforderungen auf Innenentwicklung setzen lässt. Vitale Ortskerne führen zu vitalen Städ-



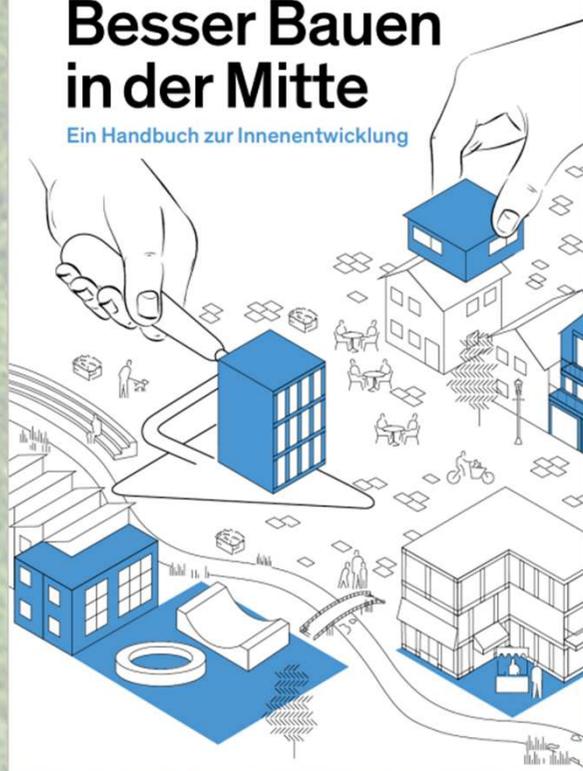
MATTHIAS SIMON

ten und Dörfern. Und vitale Städte und Dörfer sind lebenswerte Orte für die Menschen in unseren Gemeinden.

Die Gründe, weshalb es sich lohnt, Innenentwicklungspotential, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen besondere Aufmerksamkeit zu schenken sind demnach vielfältig und bedürfen nicht der weiteren Erörterung. Auch sei vorausgeschickt, dass die individuellen Schwerpunkte, Problemkreise und Ausformungen, die von unseren Städten und Gemeinde auf dem Felde der Innenentwicklung und der Ortskernvitalisierung zu bearbeiten sind, so vielfältig sind, wie unsere Städte und Gemeinden

Besser Bauen in der Mitte

Ein Handbuch zur Innenentwicklung



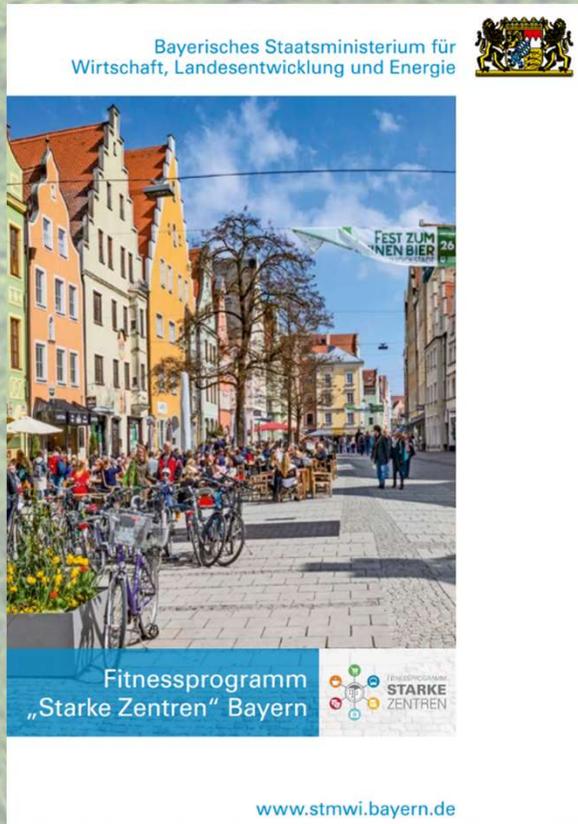
Horeldt/Müller-Herbers/Wunder (2021)
[Siedlungsentwicklung | Regionalportal Donau-Ries \(donauries.bayern\)](https://www.siedlungsentwicklung.de)

Simon (2020) in Bayerischer Gemeindegtag 1/2020
https://www.bayerischer-gemeindegtag.de/media/23080/baygt_01-2020_200114.pdf

Bundesstiftung Baukultur/Nagel (2018)
<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/besser-bauen-handbuch>



Leitfäden und Planungshilfen II (Auswahl)

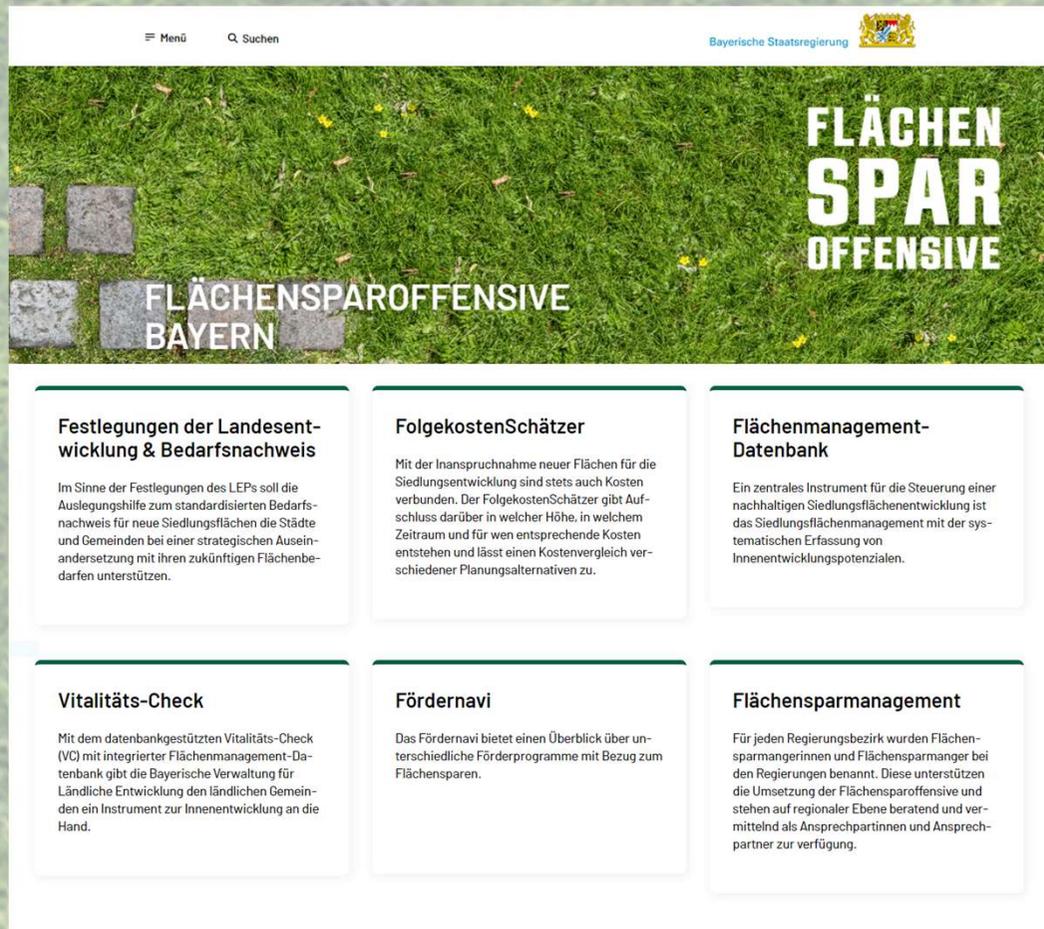


StMWi: Fitnessprogramm „Starke Zentren“ Bayern
(2022)
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/fitnessprogramm-starke-zentren/>



StMB: Grundstücke aktivieren – Wohnraum
schaffen (2021)
<https://www.stmb.bayern.de/med/aktuell/archiv/2021/210903grundstuecke/>

Die neue Webseite der Flächensparoffensive bündelt die Hilfsmittel für die Planung



Menü Q Suchen Bayerische Staatsregierung

FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

FLÄCHENSPAROFFENSIVE BAYERN

Festlegungen der Landesentwicklung & Bedarfsnachweis
Im Sinne der Festlegungen des LEPs soll die Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen die Städte und Gemeinden bei einer strategischen Auseinandersetzung mit ihren zukünftigen Flächenbedarfen unterstützen.

FolgekostenSchätzer
Mit der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung sind stets auch Kosten verbunden. Der FolgekostenSchätzer gibt Aufschluss darüber in welcher Höhe, in welchem Zeitraum und für wen entsprechende Kosten entstehen und lässt einen Kostenvergleich verschiedener Planungsalternativen zu.

Flächenmanagement-Datenbank
Ein zentrales Instrument für die Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist das Siedlungsflächenmanagement mit der systematischen Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen.

Vitalitäts-Check
Mit dem datenbankgestützten Vitalitäts-Check (VC) mit integrierter Flächenmanagement-Datenbank gibt die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung den ländlichen Gemeinden ein Instrument zur Innenentwicklung an die Hand.

Fördernavi
Das Fördernavi bietet einen Überblick über unterschiedliche Förderprogramme mit Bezug zum Flächensparen.

Flächensparmanagement
Für jeden Regierungsbezirk wurden Flächensparmanagerinnen und Flächensparmanager bei den Regierungen benannt. Diese unterstützen die Umsetzung der Flächensparoffensive und stehen auf regionaler Ebene beratend und vermittelnd als Ansprechpartnern und Ansprechpartner zur Verfügung.



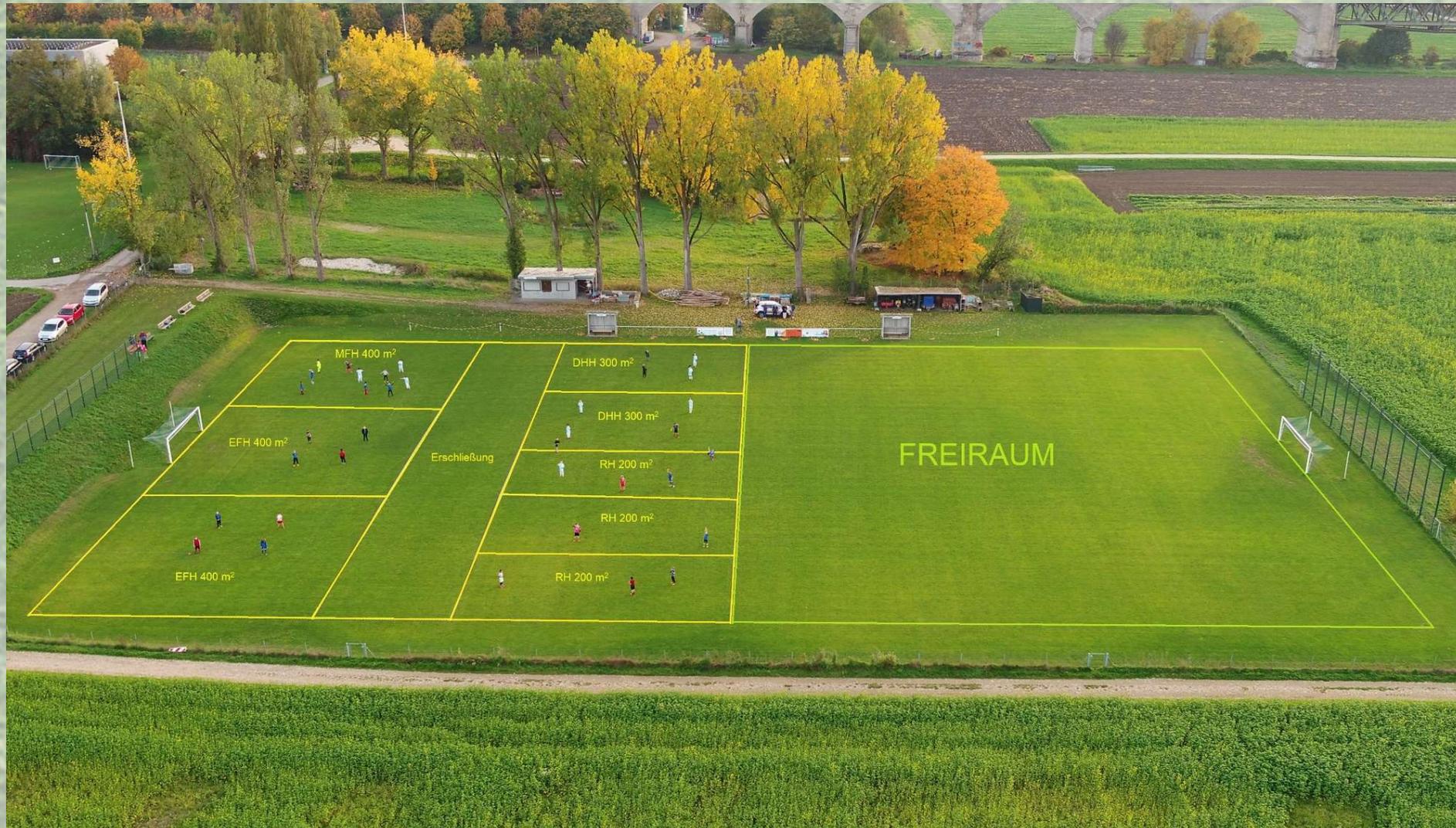
www.flaechensparoffensive.bayern

Neue Flächen ...





...effizient nutzen...

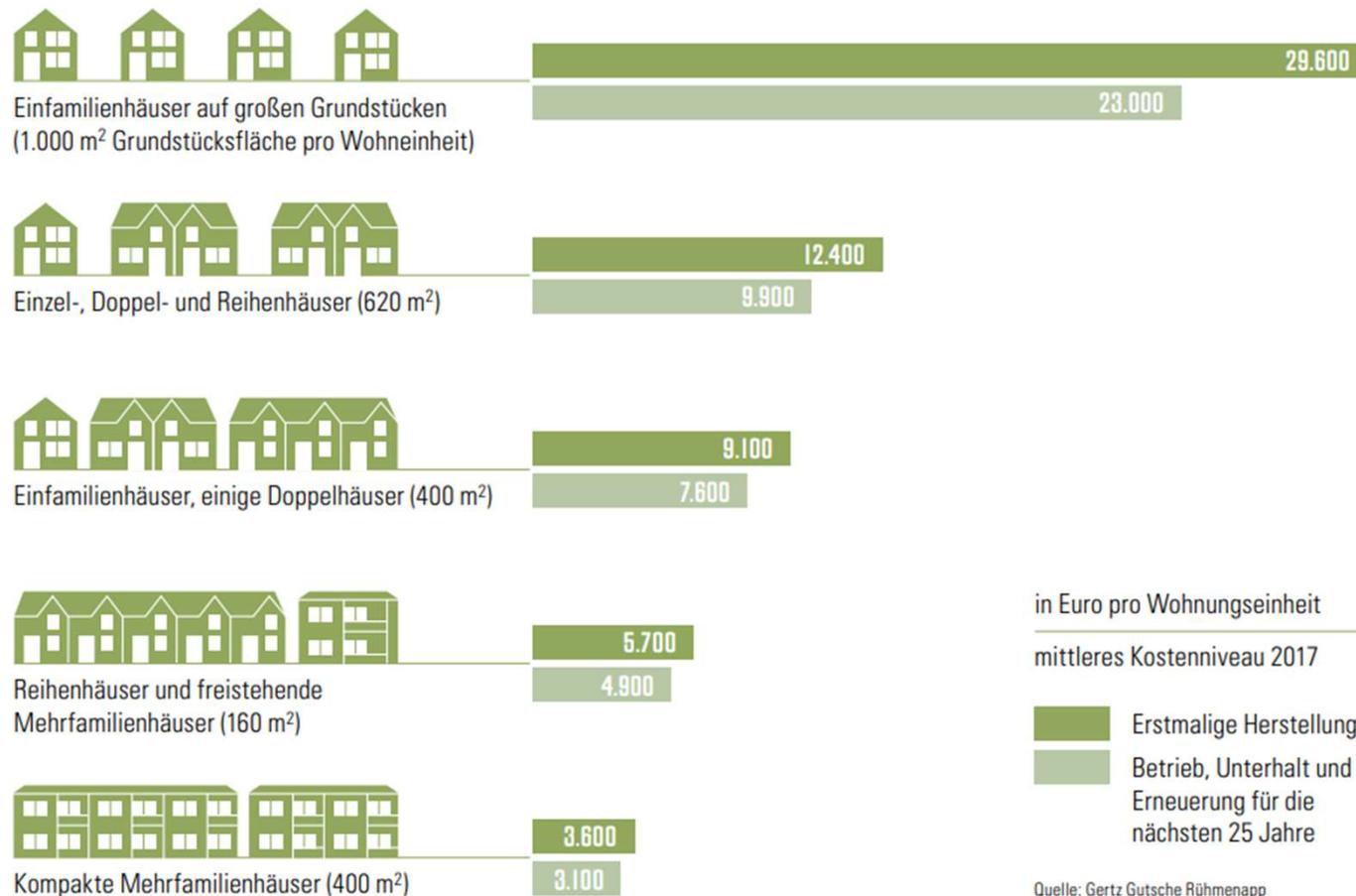




...lohnt sich auch mit Blick auf die Folgekosten

Wohnungsbau

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom





Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



Patrick Dichtler
Geograph (M.Sc.)



Markus Roth
Geograph (Dipl.)

E-Mail: flaechensparen@reg-opf.bayern.de

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter

www.flaechensparoffensive.bayern

www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive