



Regierung der Oberpfalz



Flächensparen in der Oberpfalz:
Der standardisierte Bedarfsnachweis in Bayern

Exkurs:

Kommunales Flächenmanagement und Folgekostenbetrachtung

am 12.11.2021, 9.00 Uhr, Online-Videokonferenz

Dr. Sabine Müller-Herbers

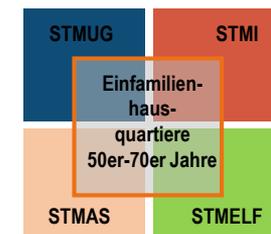
Baader Konzept GmbH Gunzenhausen/Mannheim,
www.baaderkonzept.de, s.mueller-herbers@baaderkonzept.de

Übersicht

- Einführung
- Herausforderungen für die Kommunen + Chancen
- Flächenmanagement-Datenbank (FMD) und Innenentwicklungskataster als Entscheidungsgrundlage
- Beispiele aus anderen Regionen
- Der Folgekostenschätzer „Was kostet mein Baugebiet“
- Ausblick

Kompetenzen Baader Konzept

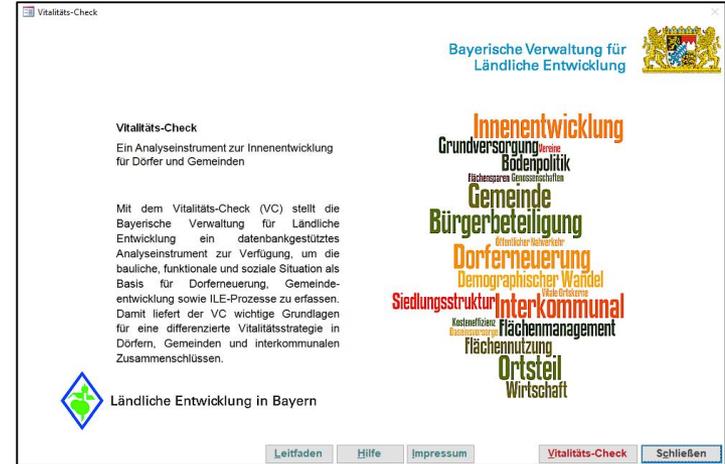
- HAI – Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung (BMBF)
- PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg
- Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Lkr. Bad Kissingen
- Infrastrukturfolgekosten von geplanten Wohnbaugebieten (Bayern)
- Revitalisierung von Einfamilienhaus-Gebieten – Modellprojekt Bayern
- Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung (MVI, Baden-Württemberg)
- ILEK Hesselberg-Limes, **ILEK Iller Roth Biber mit FM**,
- **Modellprojekt Siedlungsentwicklung** im Landkreis Donau-Ries
- **Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal**
- Vitalitäts-Check und FMD ILE Waginger See - Rupertiwinkel
- Dorferneuerung/ortsräumliche Planungen
- Innenentwicklungskataster für Aschaffenburg, Dachau, **Kulmbach ...**



Kompetenzen Baader Konzept – VC und FMD

- Programmierung, Weiterentwicklung (Updates) und Support des **Vitalitäts-Checks (VC)** im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (seit 2013, laufend)
- Entwicklung, Programmierung, Updates und Support **Bayerische Flächenmanagement-Datenbank** im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz (seit 2009, laufend, Version 4.2 aktuell)

Anpassung der FMD für Hessen und Niederösterreich



The screenshot shows the 'Vitalitäts-Check' web application. At the top right is the logo of the 'Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung' with the state coat of arms. The main content area contains a text block explaining the Vitalitäts-Check as a data-bank-supported analysis instrument for rural development. To the right is a word cloud with terms like 'Innenentwicklung', 'Grundversorgung', 'Bodenpolitik', 'Gemeinde', 'Bürgerbeteiligung', 'Dorferneuerung', 'Siedlungsstruktur', 'Interkommunal', 'Flächenmanagement', 'Ortsteil', and 'Wirtschaft'. At the bottom, there are navigation buttons for 'Leitfaden', 'Hilfe', 'Impressum', 'Vitalitäts-Check', and 'Schließen'.



The screenshot shows the 'Flächenmanagement-Gemeinde-Mustertal' web application. The title is 'Flächenmanagement-Datenbank 4.2'. Below the title is the subtitle 'Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen'. The main content area features a 3D map of a village with three numbered steps: 1. 'Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten', 2. 'Eigentümeransprache durchführen', and 3. 'Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen'. On the right side, there is a sidebar with a logo of the 'Bayerisches Landesamt für Umwelt' and a list of buttons: 'Innenentwicklungspotenziale', 'Eigentümeransprache', 'Rückläufe Fragebögen', 'Grundstücksbörse', 'Wohnbaulandbedarf', 'Auswertung', 'Monitoring', 'Stammdaten / Verwaltung', 'Hilfe', 'Info', 'Anfrage an den IT-Support', and 'Datenbank schließen'.

Herausforderungen - Demographie

**Bevölkerungsprognose
2019 – 2039:**

Regierungsbezirk Oberpfalz:
+ 1,4 %

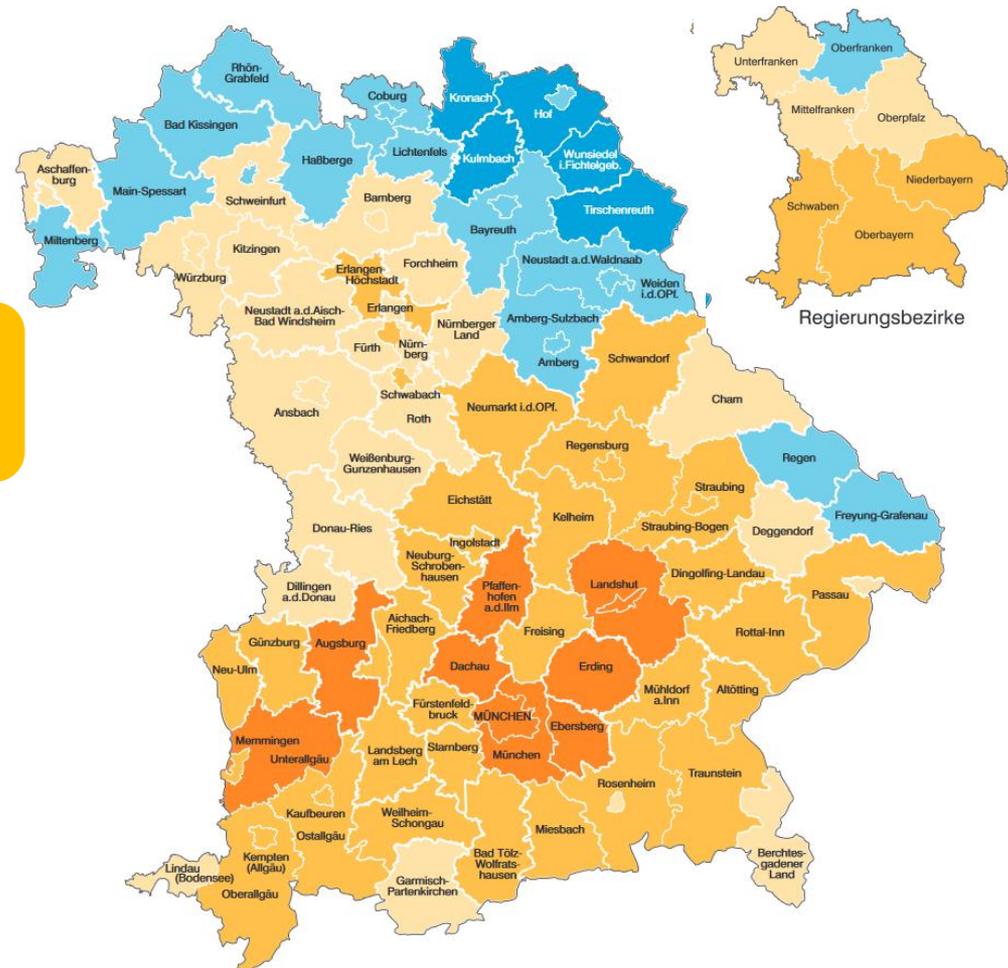
Veränderung 2039 gegenüber 2019
in Prozent

Veränderung	Beschreibung	Häufigkeit
unter -7,5	„stark abnehmend“	5
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	18
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	27
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	36
7,5 oder mehr	„stark zunehmend“	10

Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,5 %

Größte Zunahme: Lkr Ebersberg +11,5 %

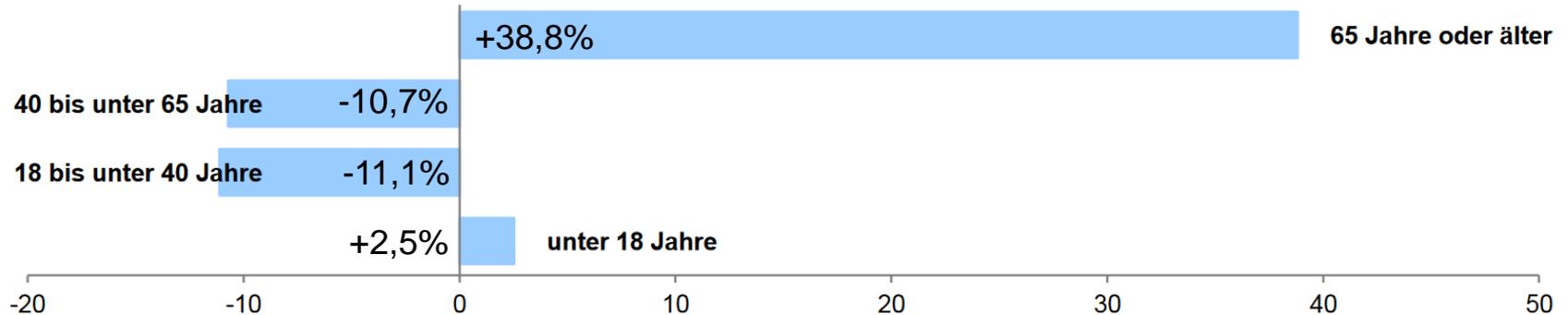
Bayern: +3,2 %



Herausforderungen - Demographie, Altersstruktur

Regierungsbezirk Oberpfalz

Bevölkerungsprognose differenziert nach Altersgruppen:

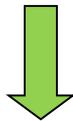


Quelle: Statistik Bayern 2020

Herausforderungen

- Altersstruktur, Siedlungsdichte

**Weniger und ältere
Menschen
in den Ortskernen und
älteren Siedlungsquartieren**



Abnehmende
Siedlungsdichten

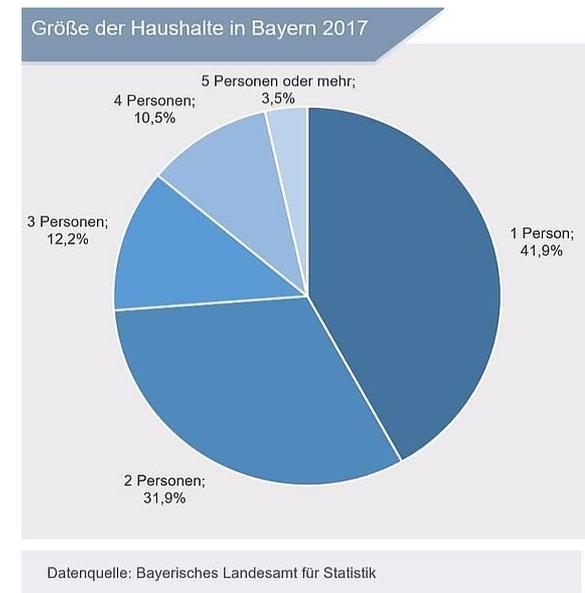
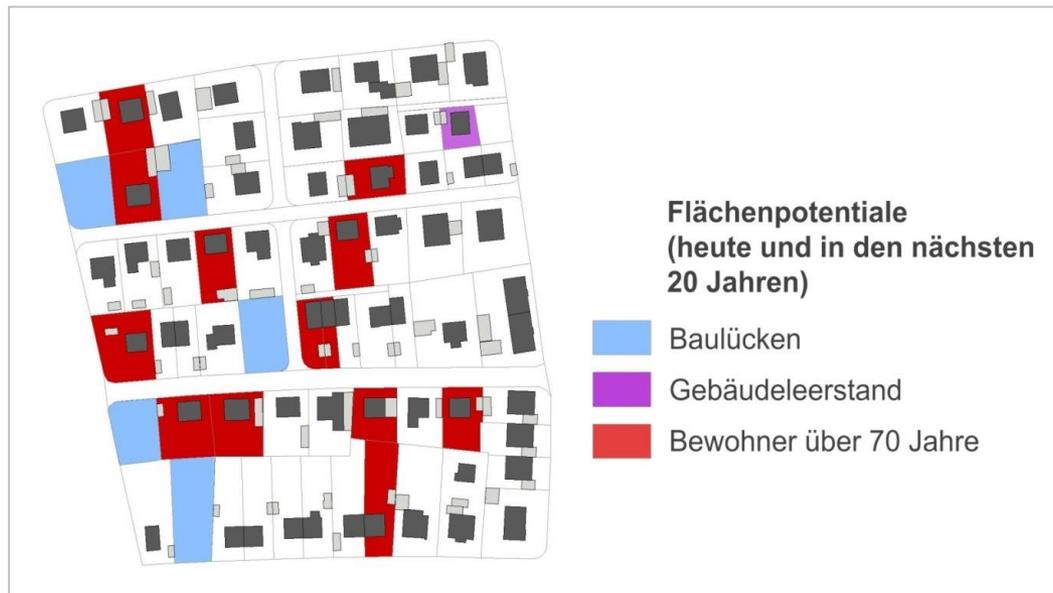
**Zunahme der
Leerstände**

**Erhöhung der
Infrastruktur-
kosten pro Kopf**



Herausforderungen - EFH-Gebiete, Haushaltsgrößen

Neue Potenziale in Einfamilienhausgebieten (Generationswechsel) ↔ zukünftiger Wohnbedarf?



Quelle: Planungsbüro Skorka / Baader Konzept, Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten 2012-2014

**Prognose für 2040 in Bayern:
77,6 % werden 1+2 Personen-Haushalte sein**

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

Herausforderungen .. Selbstbestimmt älter werden ... Jugendliche im Ort ... Wohnraum



(barrierefreie)
**Mietwohnungen
auf dem Dorf?**

**Neue Wohnangebote
und Wohnformen?**

Quelle: Baader Konzept

**Wohnungen für Erst-
Haushaltsgründer?**

**Daseinsvorsorge /
Nahversorgung
zukunftsgerichtet?**

...
**USW...
?**

Herausforderungen

- weitere ...

- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der **Daseinsvorsorge** – u.a. neue „Geschäfts“modelle (Dorfladen, Versorgungsstation, Ärztehaus ...)
- **Mobilität:** ÖPNV, Radverkehr, E-Bikes/E-Autos/Ladestationen, Carsharing – junge Menschen haben andere Einstellung zum Auto, damit auch Konsequenzen für den ländlichen Raum
- Ausbau schnelles **Internet / Digitalisierung**
- **Neue Raumangebote** für Handwerker, Bastler, Kreativschaffende auf dem Land (z. B. Co-working Angebote)
- Verminderung CO₂-Emissionen und Anpassung an den **Klimawandel** (z.B. resiliente Gestaltung öffentl. Raum)

Herausforderungen

- Kosten Neubaugebiete am Rand

Euro
**Kostenarten bei der
Siedlungsentwicklung**

Neubaugebiete am Siedlungsrand

Grünflächenpflege,
Straßenreinigung, Winter-
dienst, Beleuchtung etc.

- Einmalige Herstellung
- - Zins und Tilgung
- Betrieb
- Instandhaltung
- Erneuerung Instandsetzung

Herausforderungen ... Leerstände, untergenutzte Wirtschaftsgebäude, Baulücken...



Innenentwicklung als Chance !

Kommunen sind bereits in der Innenentwicklung aktiv:

- Mit informellen Konzepten wie z. B. ISEK, Rahmen-/ Masterpläne
- Städtebauförderung / städtebauliche Erneuerung
- Dorferneuerung
- Brachflächenrevitalisierung
- Umnutzung von Einzelgebäuden im Bestand, z. B. Schulhäuser

Aber !

Keine flächendeckende, systematische Betrachtung von innerörtlichen Potenzialen und der vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen

Erhebungsprinzipien für die Innenentwicklungspotenziale

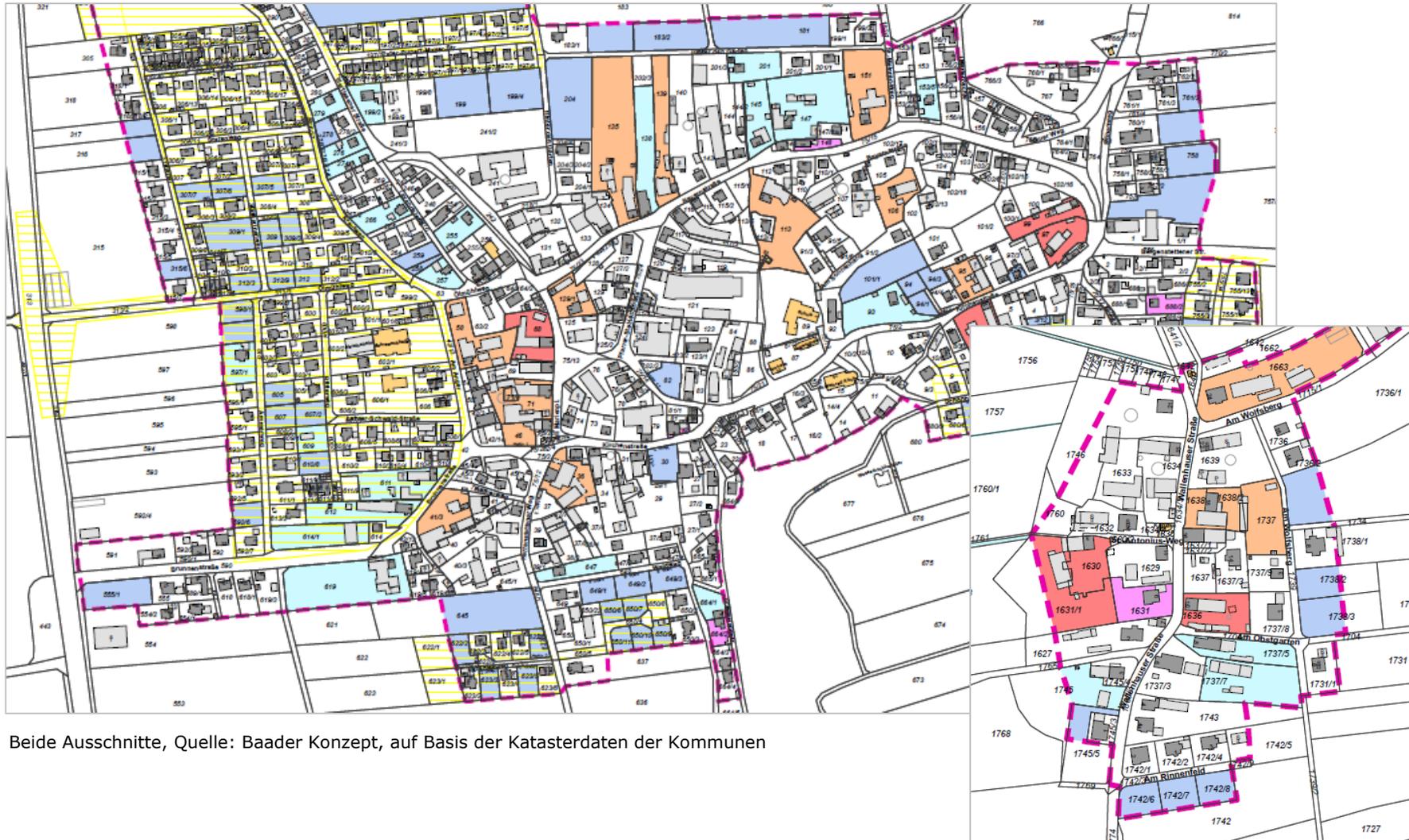
- ✓ Flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- ✓ Systematisch (möglichst alle Potenzialtypen)
- ✓ Kleinteilig, z. B. ab einer Grundstücksgröße von 250 m² (städtisch) oder 400 m²
- ✓ Detailliert mit weiteren Informationen je Fläche (z. B. zu Baurecht, Denkmalschutz)
- ✓ Vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit

<https://www.donauries.bayern/media/395770/arbeitshilfe-fuer-kommunen.pdf>

Zu erfassende Potenzialtypen:

Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Brachflächen leer und mit Restnutzung, Hofstellen leer und mit Restnutzung, Wohngebäudeleerstand, Leerstandsrisiken ...

Beispiele Innenentwicklungskataster



Innenentwicklungspotenziale* ILE-Region gesamt nach Anzahl

Kategorie (Anzahl)	Buch	Illertissen***	Kellmünz	Oberroth	Osterberg	Roggenburg	Unterroth	Gesamt	
Baulücken	177	360	59	50	55	132	37	870	118 ha
geringfügig bebautes Grundstück**	72	168	31	11	18	49	14	363	
Leerstehendes Wohngebäude	8	48	4	6	6	24	4	100	
Leerstehende Gewerbebrache	2	6	4	1	4	1	-	18	
Gewerbebrache mit Restnutzung	6	16	5	-	5	2	1	35	
Hofstellen leerstehend	29	8	2	7	5	20	12	83	14 ha
Hofstellen mit Restnutzung	65	45	7	11	17	35	20	200	46 ha
Leerstehende Infrastruktur- einrichtung	1	1	-	-	-	-	-	2	
Leerstehendes Wirtschaftsgeb. am Ortsrand	-	2	-	-	-	-	-	2	
Gesamt	360	654	112	86	110	263	88	1.673	278 ha

* Theoretisches Potenzial
 ** nur zum Teil nutzbar
 *** mit Sanierungsgebiet

Flächenmanagement-Datenbank

Erfassung, Verwaltung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

Flächenmanagement Allianz Oberes Werntal

Baulandpotenziale

Nr.: 3023 Erfassungsdatum: 29.01.2009 Bearbeiter: Mustermann1

Kommune: Bergheinfeld Straße: 88
 Gemarkung: Bergheinfeld Haus-Nr.: 88 Aktiviert
 Flurstücks-Nr.: 88888 Größe in m²: 88 Teilaktiviert

Baulückendaten | Entwicklungshemmnisse | Aktivierung | Lageplan | Foto

Dateipfad: D:\az\2007\07071-3\Entwicklung\Fotos\bild9_1.JPG



Beschriftung:

Telefon: 08888/88888 Email:

Baulandpotenzial:
 FNP-Typ: M Baugebiet: Am Flintle
 Nutzung mit folgenden benachbarten FNP:

Gebäude:
 Gebäudetyp: Hofstelle (Wohngebäude)
 Sanierung: Letzte
 Sanierungsbedarf: unbekannt

Flächenmanagement Allianz Oberes Werntal

Baulandpotenziale

Nr.: 3023 Erfassungsdatum: 29.01.2009 Bearbeiter: Mustermann1

Kommune: Bergheinfeld Straße: 88
 Gemarkung: Bergheinfeld Haus-Nr.: 88 Aktiviert
 Flurstücks-Nr.: 88888 Größe in m²: 88 Teilaktiviert

Baulückendaten | Entwicklungshemmnisse | Aktivierung | Lageplan | Foto

Dateipfad: D:\az\2007\07071-3\Entwicklung\Fotos\Bauluecke\Bauluecke_pp



Foto Einladen Foto Ansehen

Beschriftung:

Datenausgabe: [Berichte / Auswertungen](#) [Export nach Excel](#)

Dateneingabe:

Allianz Oberes Werntal

Zum Verkauf stehendes Baugrundstück

Gemeinde: Bergheinfeld
 Gemarkung: Bergheinfeld
 Flurstück-Nr: 1738/8
 Straße: Balhasar-Neumann-Straße 20
 Baugebiet: Am Roten Kreuz - Teil II
 Lage: Allgemeines Wohngebiet
 Fläche: 631 m²
 Preis: 200000 €
 Bemerkung: Sehr attraktive Wohnlage




Lageplan der Baulücke Blick auf das Baugrundstück

Aktuelle Nutzung: Grünland (Wiese, Weide)
 Art der möglichen Bebauung: Mehrfamilienhaus

Eigentümer: Name: will ungenannt bleiben
 Telefon:
 Email:

Ansprechpartner der Gemeinde:
 Mustervorname Mustername
 09022/234567
 mustername@musteramt.de

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenfassung

Filterkriterien: Baulandtyp: Klassische Baulücke, Baurecht: B-Plan, Flächennutzungsplan: W

ID	Flurstücksnummern:	Adresse	Baulandtyp	Größe in m²	FNP
Kommune: Bergheinfeld					
Gemarkung: Bergheinfeld					
63	1593/1	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	501	W/A
64	1593/3	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	793	W/A
65	1594/1	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	742	W/A
54	1598/19	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	424	W/A
70	1598/22	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	419	W/A
69	1598/23	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	567	W/A
68	1598/25	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	923	W/A
66	1598/3	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	399	W/A
67	1598/4	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	405	W/A
57	1599/3	Hedenichsweg	Klassische Baulücke	522	W/A
212	1603/13	Sankt-Florian-Straße	Klassische Baulücke	765	W/A
211	1603/4	Burkardusstraße	Klassische Baulücke	538	W/A
14	1605/8	Sankt-Florian-Straße	Klassische Baulücke	668	W/A
48	1730/2	Kreuzstraße	Klassische Baulücke	1164	W/A
30	1731/1	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	555	W/A
24	1731/15	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	525	W/A
25	1731/16	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	588	W/A
31	1731/23	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	517	W/A
32	1731/25	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	611	W/A
33	1731/26	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	532	W/A
34	1731/27	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	523	W/A
27	1731/28	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	507	W/A
29	1731/3	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	718	W/A
26	1731/31	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	568	W/A
28	1731/4	Am Roten Kreuz	Klassische Baulücke	623	W/A

Montag, 10. Dezember 2007

Flächenmanagement-Datenbank

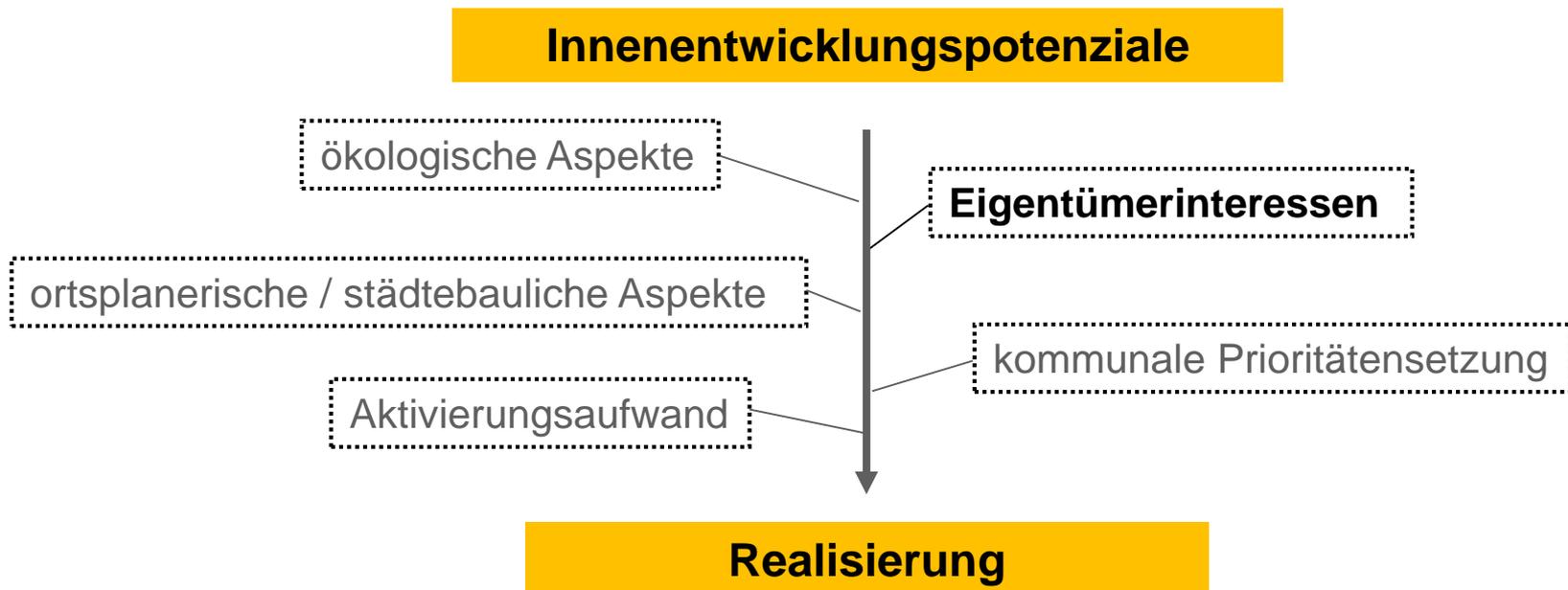
- Aufbau und Inhalte im Detail



- Modul Stammdateneingabe
- Modul Innenentwicklungspotenziale
- Modul Eigentümeransprache
- Modul Grundstücksbörse
- Modul Wohnbaulandbedarf
- Auswertung, Berichte und Monitoring
- Zusammenführen von Flächenmanagement-Datenbanken (Import aus FMD)
- Externe Schnittstelle für Datenaustausch mit anderen Systemen (z.B. GIS)

Innenentwicklung „Realisierungs-Filter“

Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial



Quelle: Baader Konzept

Innenentwicklung Lkr. Donau-Ries - gezielte Eigentümeransprache

Anschreiben des Bürgermeisters

und

Fragebogen

- kurz, kompakt
- max. 2 Seiten
- Bearbeitung in ca. 5-10 Minuten

**Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken
in der Stadt Nördlingen, Ortsteil Baldingen**

Rücksendung an

Stadtbauamt Nördlingen

Herr Breyer
Marktplatz 15
86720 Nördlingen



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn Breyer
Tel.-Nr.: 09081/84-293
breyer@noerdlingen.de

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

ID Flurstück:

Name:

Flurstücksnummer(n): Gemarkung:

Adresse Flurstück:



1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?
 ja, in den nächsten ca. Jahren

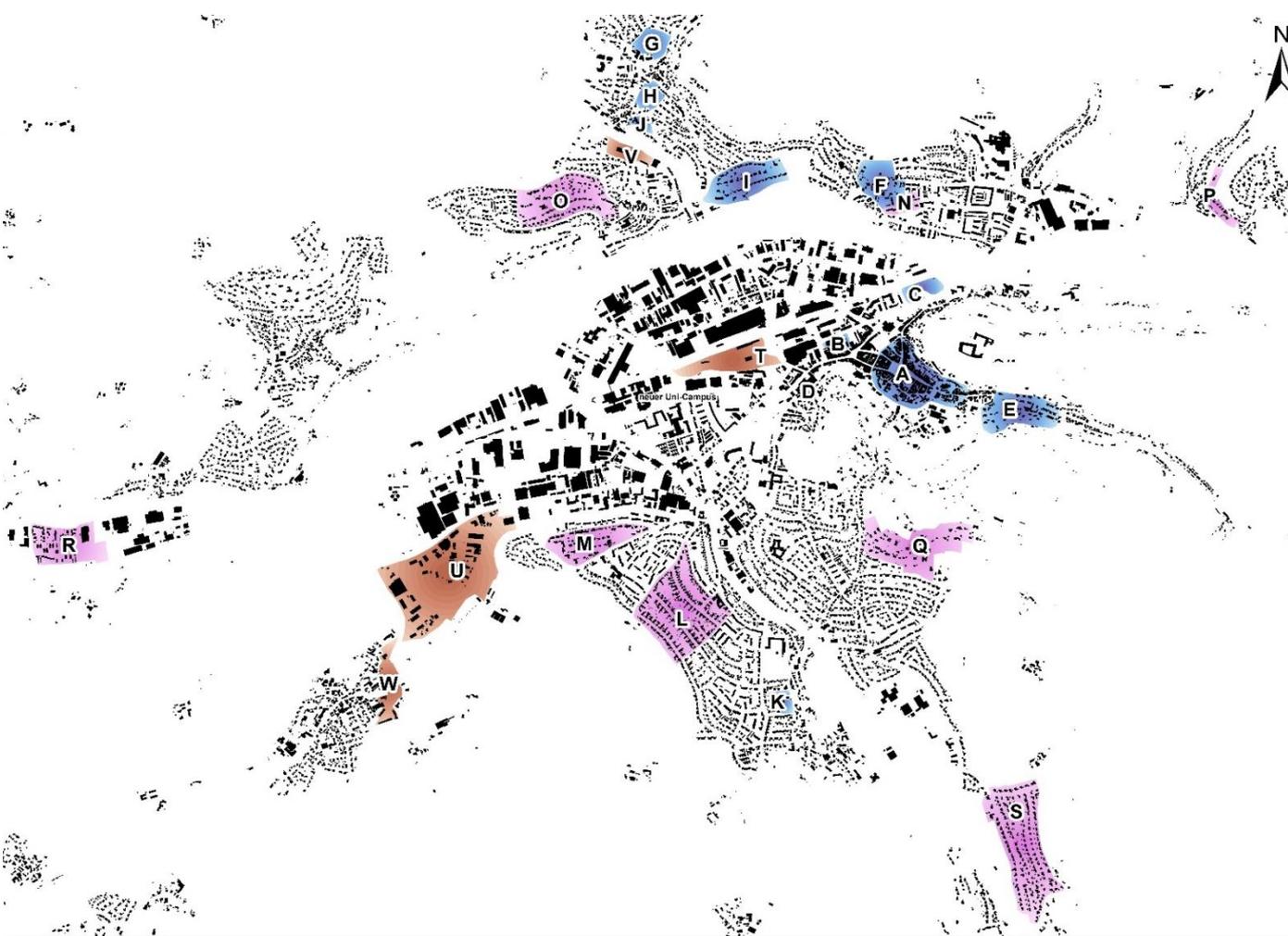
Innenentwicklung Lkr. Donau-Ries - Ergebnisse Eigentümeransprache

Frage / Kommune	Fünfstetten	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt
Rücklauf (%) absolut / % am Versand	15 (63%)	115 (54%)	86 (58%)	20 (65%)	236 (57%)
Bebauung geplant absolut / % am Versand	5 (21%)	23 (11%)	14 (9%)	4 (13%)	46 (11%)
Keine Bebauung geplant	10	92	53	14	169
Verkaufsbereitschaft besteht absolut / % am Versand	3 (13%)	25 (12%)	13 (16%)	9 (29%)	50 (12%)
Vermarktung über Börse erwünscht	3	22	3	4	32

Beratungsbedarf in den Modellkommunen sehr unterschiedlich,
zu allen Beratungsthemen (Baurecht, Verkauf, Tausch etc.) gleich erwünscht,
insgesamt aber sehr überschaubar

Übersicht

Bereiche mit
Ansatzpunkten
für neue
städtebauliche
Entwicklungen



 Universitäres Wohnen im Kontext des neuen Campus

- A = WG-Wohnen in der Kernstadt
- B = Standort ehemaliges Einkaufszentrum
- C = Standort Schwedensteg, westlicher Teilbereich
- D = Pestalozzistraße und Karl-Jung-Straße
- E = Spiegel
- F = Blaich, Bereich Blaicher Straße
- G = Ziegelhüttener Straße / Fuchsweg
- H = Metzdorf, Ziegelhüttener Straße / Kirchenweg
- I = Ziegelhütten, Kauffußstraße
- J = Metzdorf, Am Gründlein
- K = Mangersreuth, ehemalige Gärtnerei

 (innerstädtische) Wohngebiete mit Qualifizierungsbedarf

- L = Wohnquartiere Siedlung Nord
- M = Siedlung Galgenberg
- N = Wohnquartier Michael-Weiß-Straße, Blaich
- O = Wohnquartier Am Gartenfeld, Petzmannsberg
- P = Aichig, Gumpersdorfer Weg und Umfeld
- Q = Weiher, Bereich Kesselweg und Reuthgasse
- R = Franzensbader / Pillauer Straße
- S = Herlas

 Flächen- und Standortoptimierung bei den Gewerbegebieten

- T = Umnutzung Brachfläche ehem. Güterbahnhof zu Uni-Campus
- U = Gewerbegebiet Am Goldenen Feld (West)
- V = mindergenutzte Fläche an der Dobrach (Petzmannsberg)
- W = Melkendorf

Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

www.was-kostet-mein-baugebiet.de

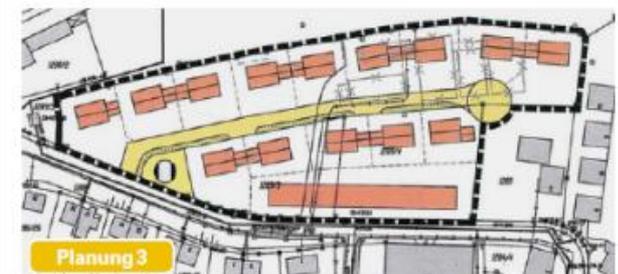
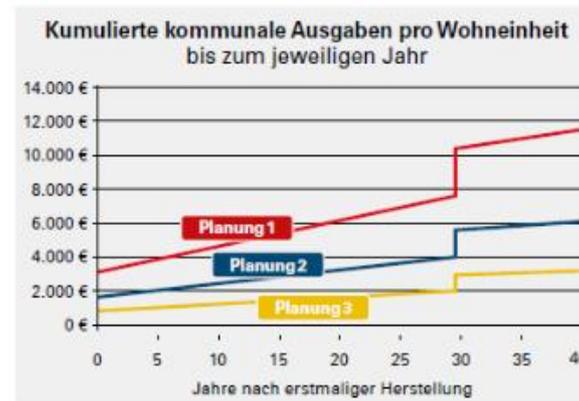
Der FolgekostenSchätzer

- Bietet erste Abschätzung der Entstehungs- und Folgekosten von Wohngebietsplanungen, Rückbau etc.
- Einfache Herleitung durch Eingabe von Kostenkennwerten oder (Vor-)Planungen
- Schnelle Verfügbarkeit der Ergebnisse
- Genauigkeit abhängig von Detailgrad der Eingabe
- Vergleich von
 - Unterschiedlichen Entwicklungsflächen (z.B. Innen- und Außenbereichsflächen)
 - Unterschiedlichen Planvarianten
- Schaffung von Kostentransparenz auch in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung

Der FolgekostenSchätzer

Vergleich von Folgekosten verschiedener Planungsvarianten von Wohngebieten

Untersuchung von Planungsvarianten in Nördlingen



Der FolgekostenSchätzer

Zeigt die Folgekosten auf:

- in welchem Zeitraum?
- bei welcher Planung?
- in welchen Bereichen (techn. Infrastruktur und Grünflächen)?
- Wer muss bezahlen?
- Folgekosten im Vergleich

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

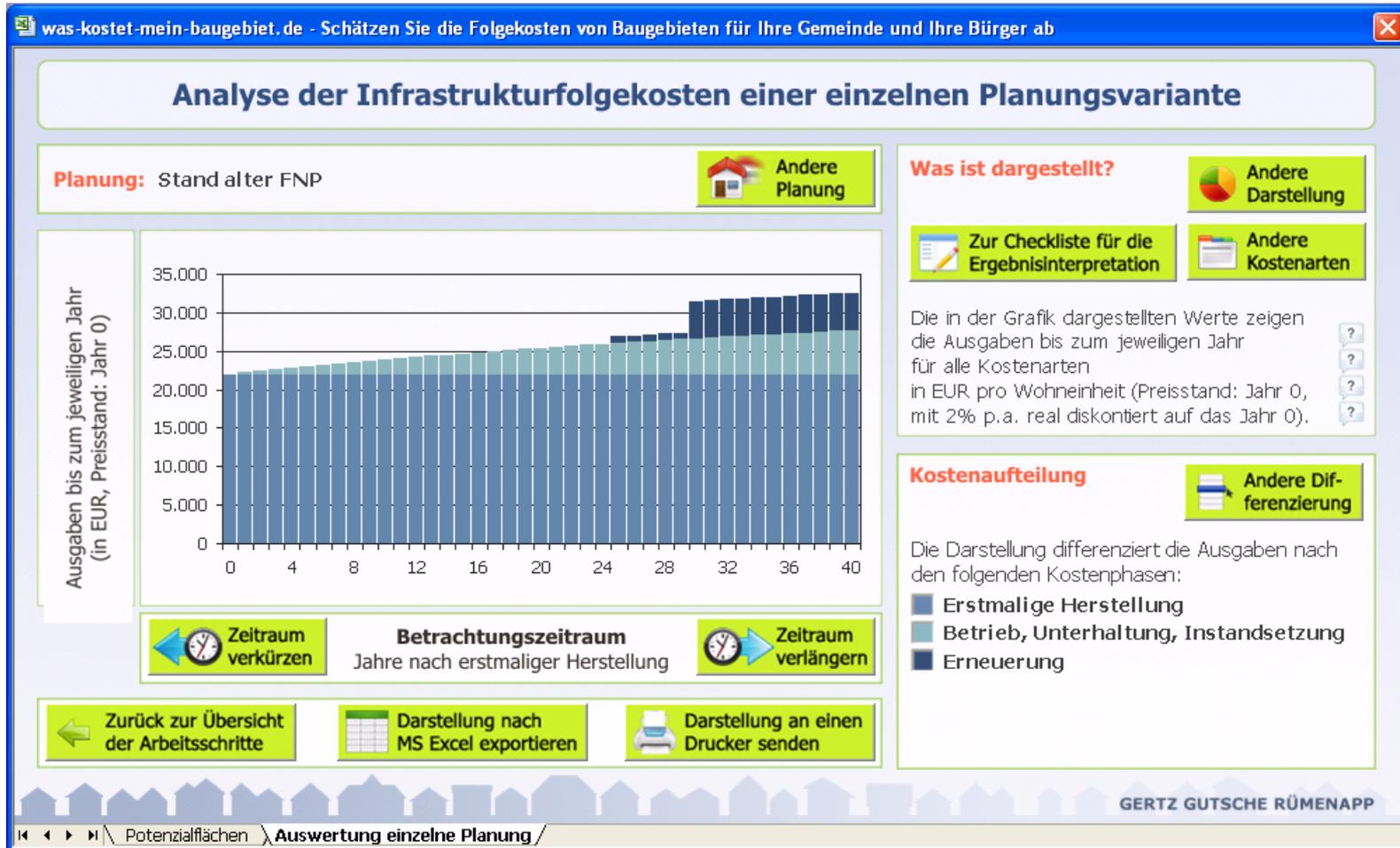
<p>Es geht um den Neubau von Wohnungen</p> 	<p>Es geht um den Rückbau früherer Nutzungen</p> 	<p>Es geht um Veränderungen im Bestand der vorhandenen Siedlungen</p> 
<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>
<p>Zurück zum Startmenü</p>	<p>Programm beenden</p>	

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Quelle: FolgekostenSchätzer

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm>

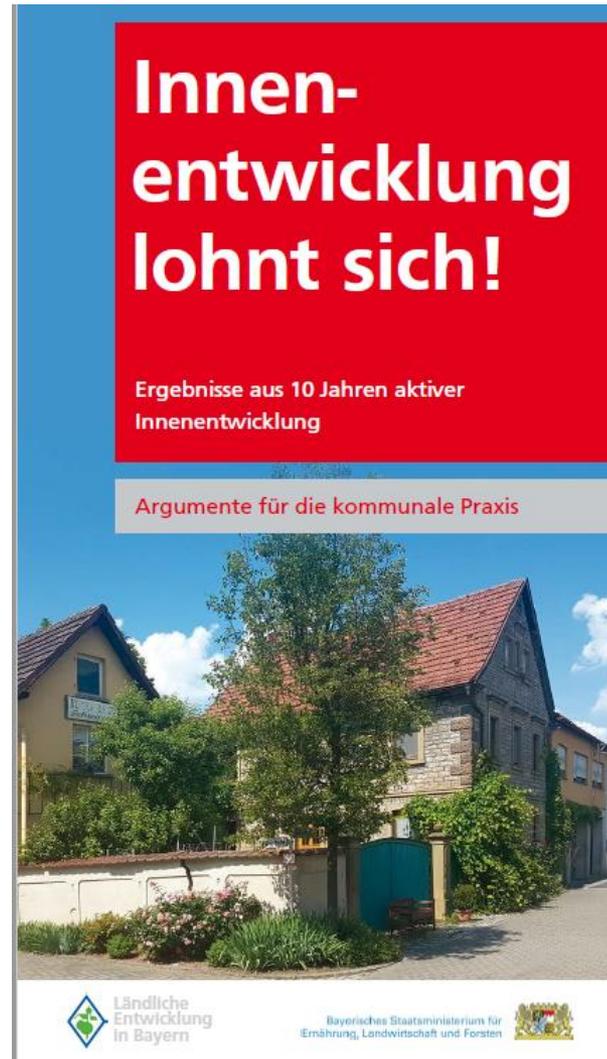
Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

Ausblick, z.B. ins Obere Werntal

Was wäre passiert in 10 Jahren, wenn die 10 Kommunen nicht so konsequent auf Innenentwicklung gesetzt hätten?



Innenentwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis

Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Ohne Innenentwicklung gäbe es...	Mit Innenentwicklung wurden...
51 ha Ausweitung in der Fläche	270 Leerstände vermieden
11 km mehr Straße	545 Baulücken (48 ha) für Neubau genutzt, der sonst im Außenbereich stattgefunden hätte!
12 km mehr Kanalisation	
14 km mehr Wasserleitungen	
14 km mehr Stromleitungen	
4 Mio. mehr an Gebührenbelastung auf die nächsten 20 Jahre (Neubaugebiete sind teuer)	Die realisierte Innenentwicklung wirkt sich positiv auf die kommunalen Haushalte aus. Die Außenentwicklung führt für viele Kommunen bereits kurzfristig zu einer negativen Bilanz; bei Kommunen mit höheren Grundstückspreisen erst langfristig.

Realisierte Innenentwicklung - Beispiel Bilanz Innenentwicklung



Grundlage:
Innenentwicklungs-
kataster / FMD 2008

Aktiviere Flächen bis 2017 ^{2) 3)}

-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Gewerbe
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Mischnutzung (Wohnen / Gewerbe)
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Wohnen
-  seit 2008 bebaut oder umgenutzt / Sonstiges
-  Sonstiges (nur teilweise aktiviert)

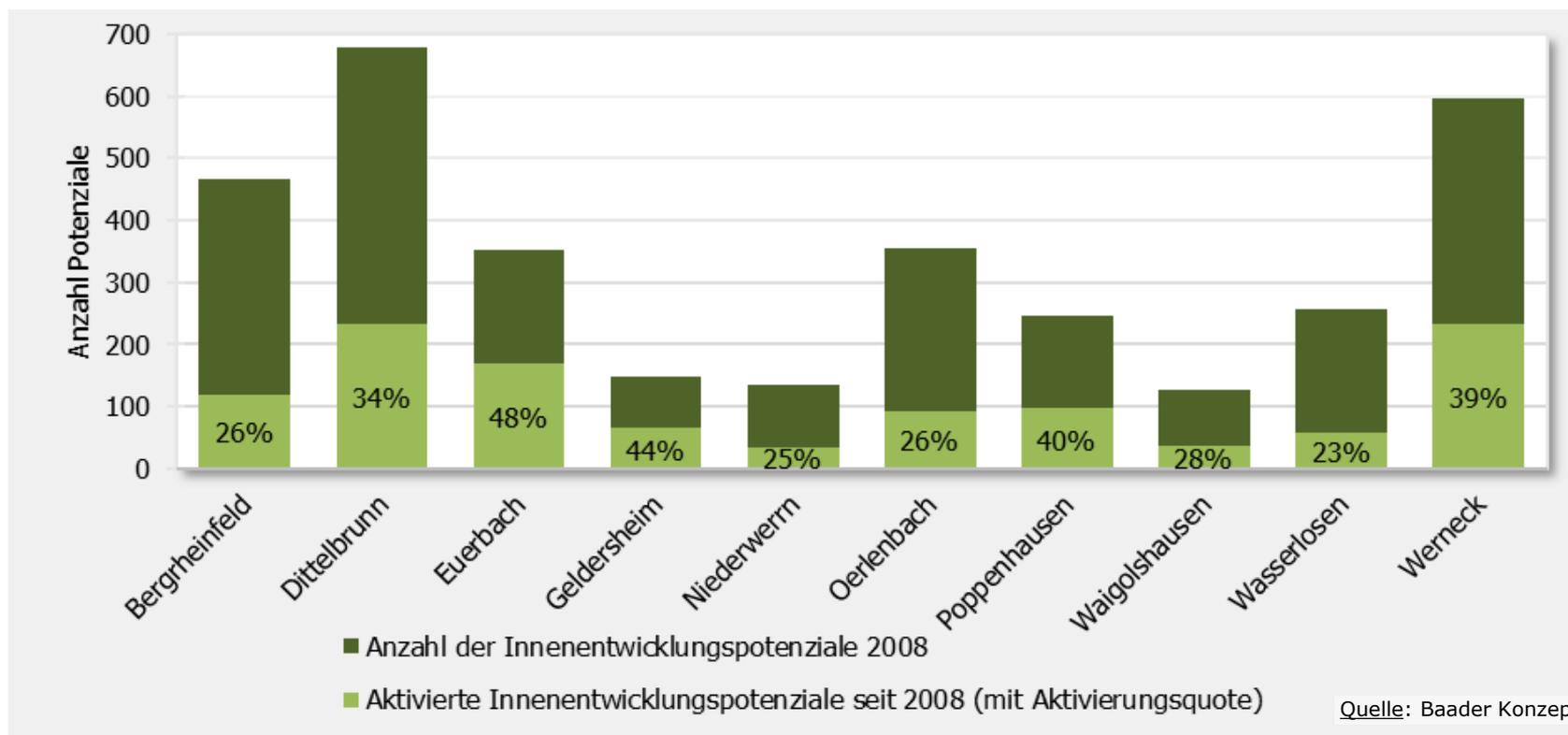
Außenentwicklung ²⁾

-  zwischen 2008 und 2017 entstandenes Neubaugebiet

Wohnungsneubau, Wieder- und Umnutzung ⁴⁾

-  Außenentwicklung in B-Plänen ab 2008
-  Innenentwicklung in B-Plänen aus 2000 - 2007
-  Innenentwicklung in B-Plänen der 90er Jahre
-  Innenentwicklung im Bestand bzw. B-Plänen vor 1990

Realisierte Innenentwicklung Aktivierung seit 2008 je Kommune



Gesamtzahl der Innenentwicklungspotenziale 2008 und
Aktivierungsquote je Kommune, **im Durchschnitt 34 %**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Alle Fotos, Quelle: Baader Konzept