



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Veranstaltungsreihe Flächensparen in der Oberpfalz

Kommunales Flächenmanagement
und Folgekostenbetrachtung –
Grundlagen und praktische
Umsetzung

26. November 2021

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
Patrick Dichtler und Markus Roth

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**

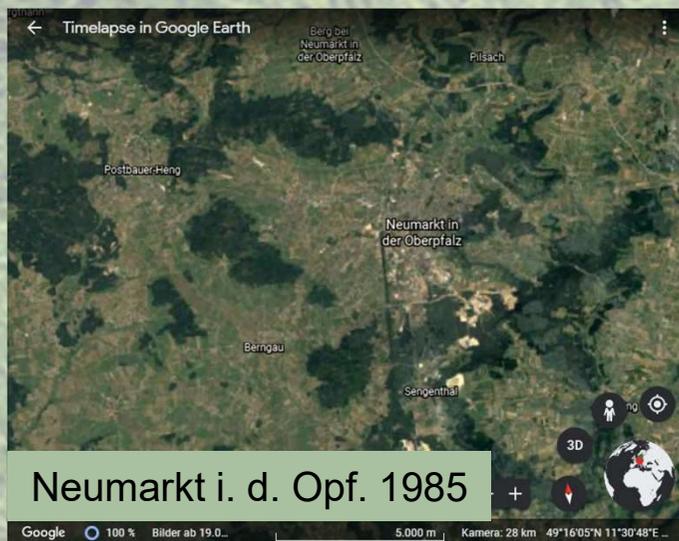
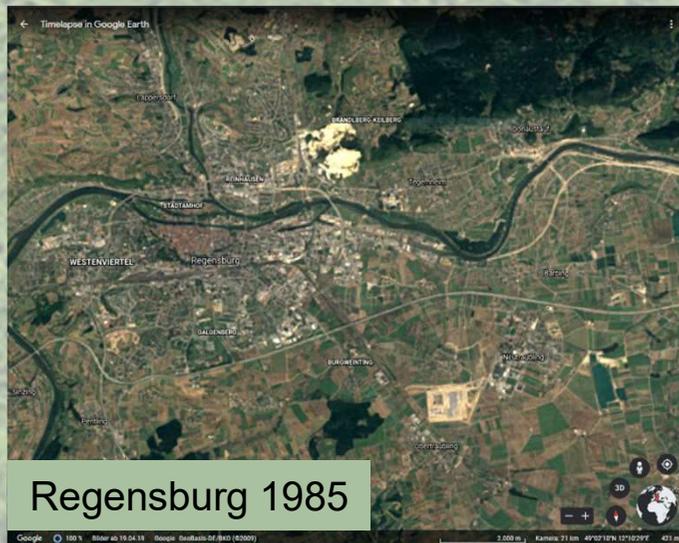


Agenda

Uhrzeit	Programmpunkt
09:00 Uhr	Begrüßung und Einführung: Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung Patrick Dichtler / Markus Roth – Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
09:15 Uhr	Flächenmanagement und Folgekostenbetrachtung als Grundlage für eine strategische und nachhaltige Siedlungsentwicklung Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH
09:45 Uhr	Erfolgreiches Flächenmanagement in der kommunalen Praxis: Innenentwicklung lohnt sich – Erfahrungen, Bausteine, Ergebnisse Arthur Arnold, Altbürgermeister der Gemeinde Euerbach, Landkreis Schweinfurt
10:15 Uhr	Fragen und Diskussion
10:45 Uhr	Pause
11:00 Uhr	Kommunales Flächenmanagement und Folgekostenbetrachtung – praktische Ansätze auf Basis der Flächenmanagementdatenbank und des Folgekostenschätzers Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH
11:45 Uhr	Fragen und Diskussion
12:15 Uhr	Schlussworte und Ende der Veranstaltung



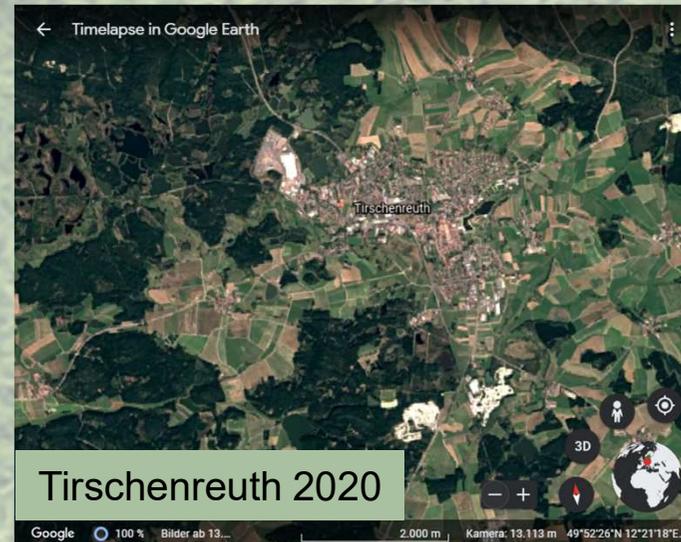
Blick von oben: Flächennutzung gestern und heute



Quelle: Google Earth, Timelapse, www.google.com/intl/de_de/earth



Blick von oben: Flächennutzung gestern und heute



Quelle: Google Earth, Timelapse, www.google.com/intl/de_de/earth



Entwicklung Flächennutzung und Einwohner in Bayern 1980 - 2019

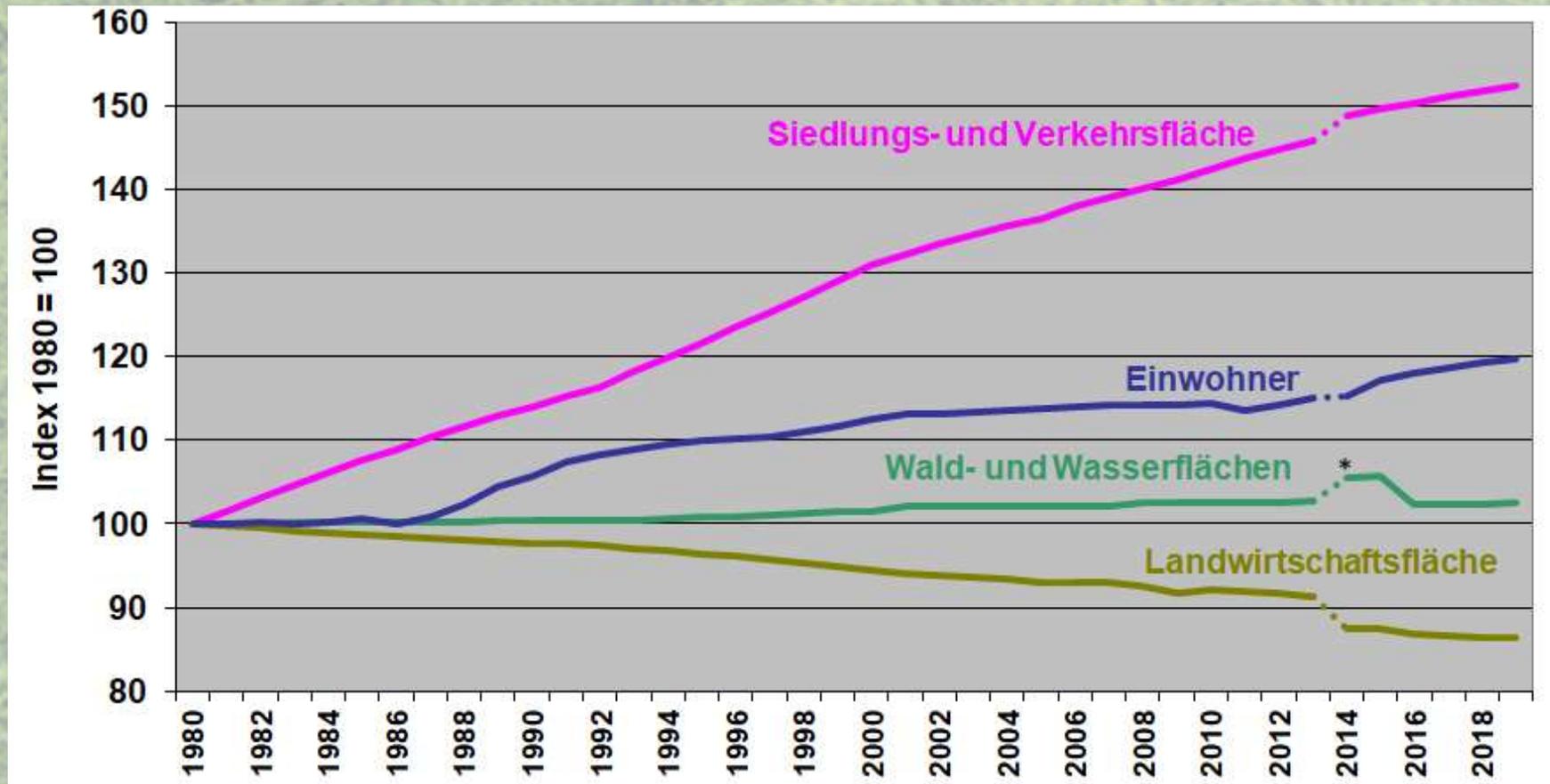


Abbildung: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz



„Flächenverbrauch“ – allgemeine Informationen

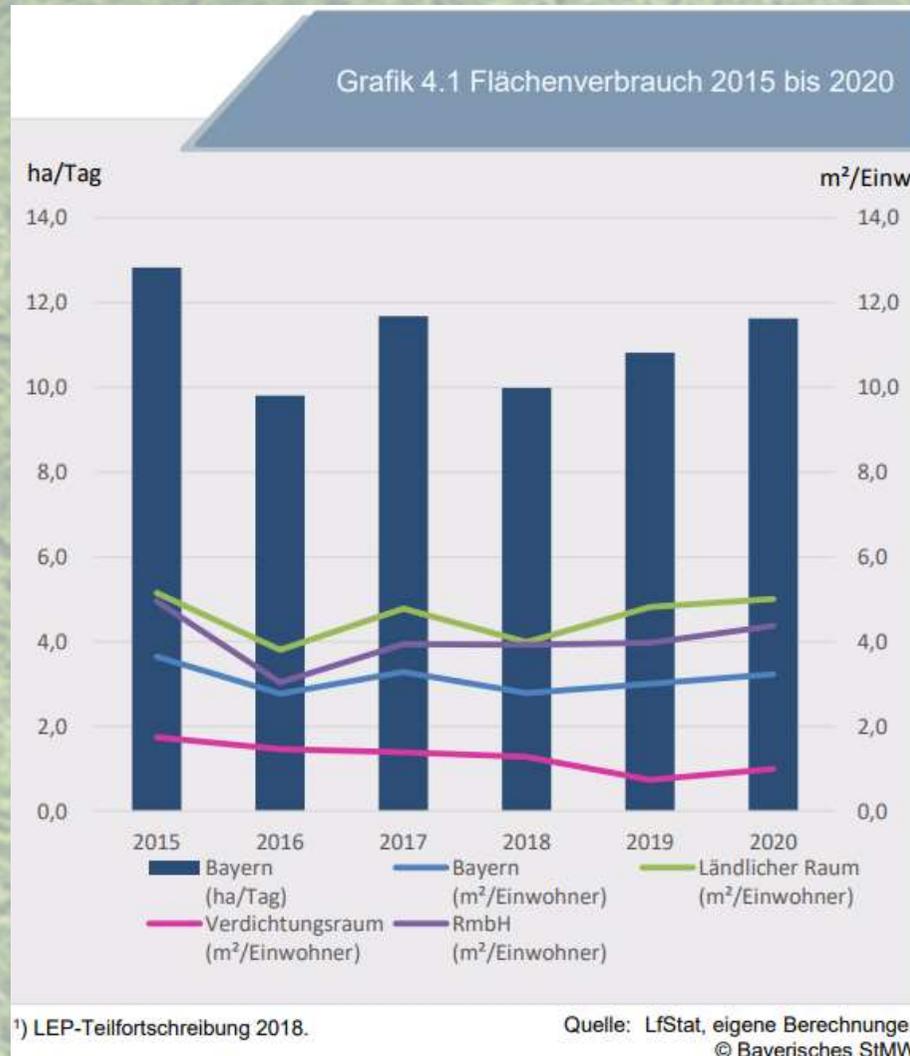
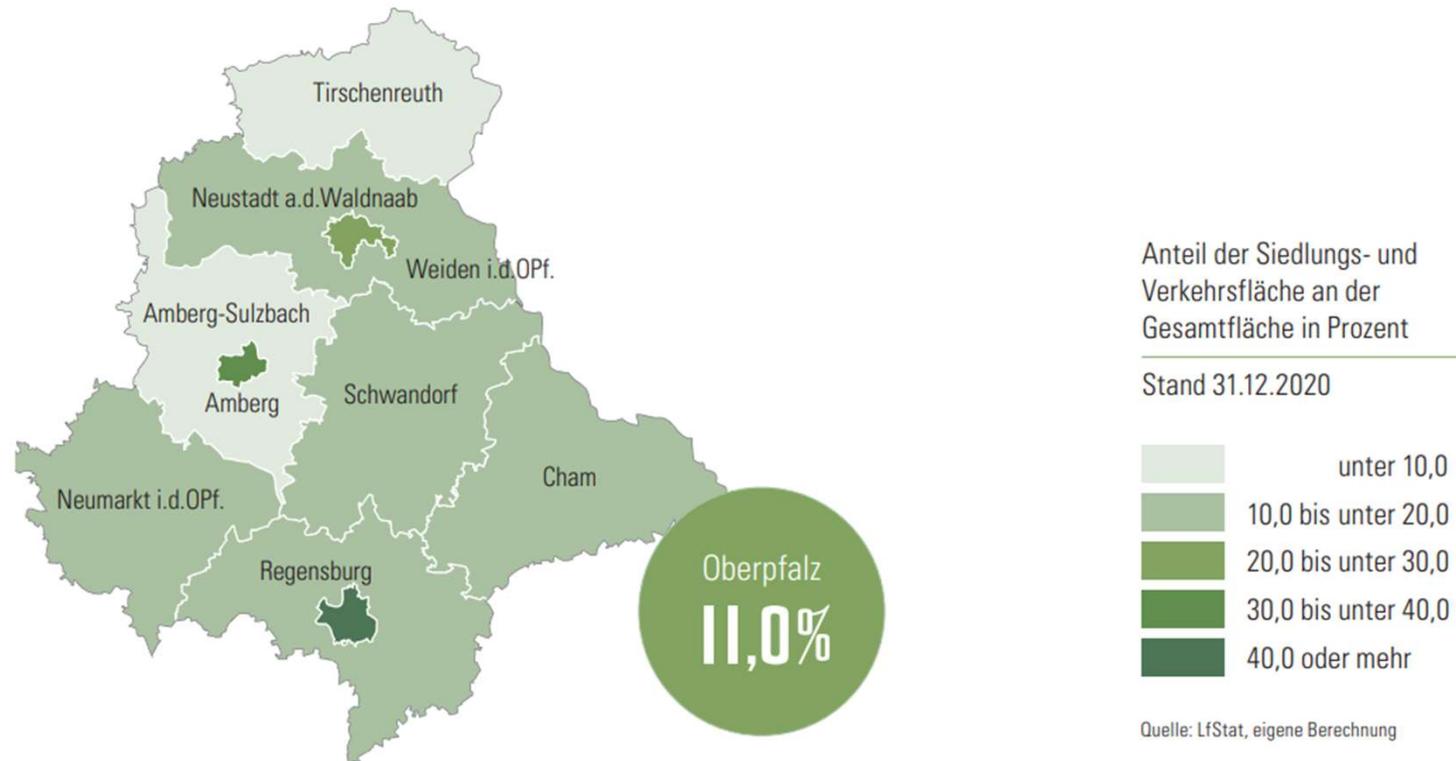


Diagramm: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



„Flächenverbrauch“ – allgemeine Informationen

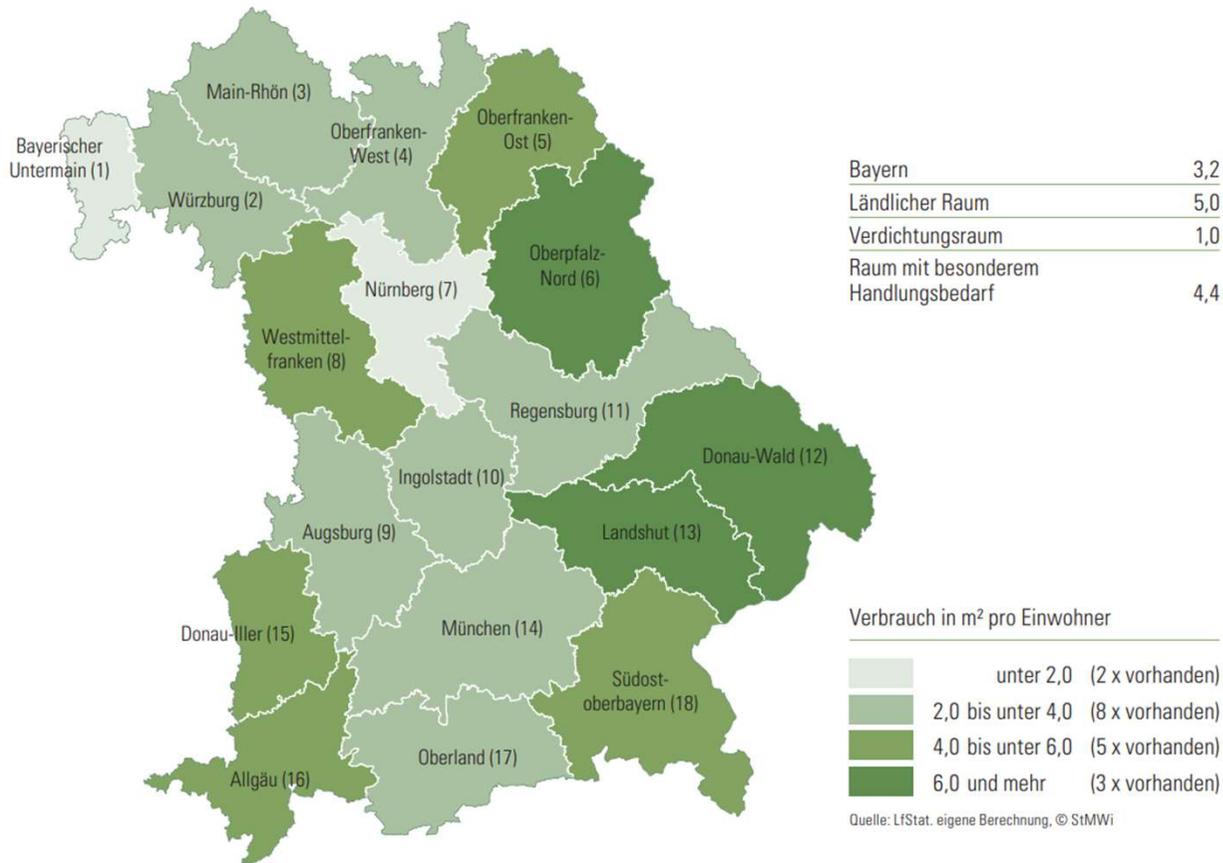
►► Siedlungs- & Verkehrsfläche



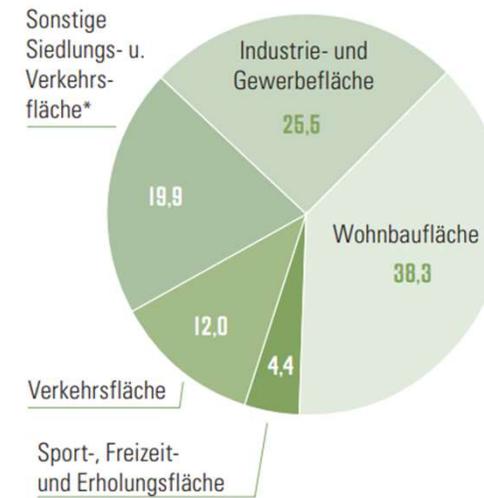
Karte: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

„Flächenverbrauch“ – allgemeine Informationen

► Flächenverbrauch pro Einwohner 2020 nach Regionen



► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsart (2015 – 2020) in Prozent



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



Flächensparen schafft Möglichkeiten

Fazit

komplexe Herausforderungen, u. a.:

- Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse in ganz Bayern



Innenentwicklung und Flächensparen

- stärkt die Ortszentren,
- spart (Folge-)Kosten,
- ermöglicht kurze Wege,
- festigt den Werterhalt im Immobilienbestand,
- erhält landwirtschaftliche Flächen,
- schützt Natur und Landschaft,
- hält Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen offen

Best-Practice-Beispiel Innenentwicklung Weiden i.d.OPf.

Bebauungsplan „Turnerbundgelände“

- Ehemaliges Sportgelände liegt rd. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums
- Nachhaltiges Konzept durch städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb
- Schaffung von ca. 300 bis 350 Wohnungen: hohe Verdichtung im Inneren bei weitgehendem Erhalt des prägenden Baumbestandes
- Modernes flächensparendes Bauen mit einem vielfältigen Mix an Wohnformen, u. a. sind auch verschiedene Sonderwohnformen (Mehrgenerationenwohnen) und Nichtwohnnutzungen (z. B. Co-Working-Spaces) vorgesehen



Planung: Stadt Weiden, AKFU Architekten und Stadtplaner, Germering und Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten, Bockhorn.



Best-Practice-Beispiel Innenentwicklung Obertraubling

Bebauungsplan „An der Regensburger Straße III“

Das ca. 1,28 ha große Plangebiet liegt im Innenbereich von Obertraubling und wurde landwirtschaftlich genutzt.

Ziel: Nutzung als allgemeines Wohngebiet in verdichteter Bauweise :

- 26 Doppelhaushälften mit max. 1 Wohneinheit
- 16 Reiheneinheiten mit max. 1 Wohneinheit
- 1 Seniorenwohnheim mit max. 9 Wohneinheiten
- 1 Apartmenthaus mit max. 14 kleinflächigen Wohneinheiten



Planung: EBB Ingenieursgesellschaft mbH. Regensburg



Best-Practice-Beispiel Flächenrecycling

Aus der Oberpfalz

Tirschenreuth: Amt für Ländliche Entwicklung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände

Krummennaab: Bürgerpark auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik

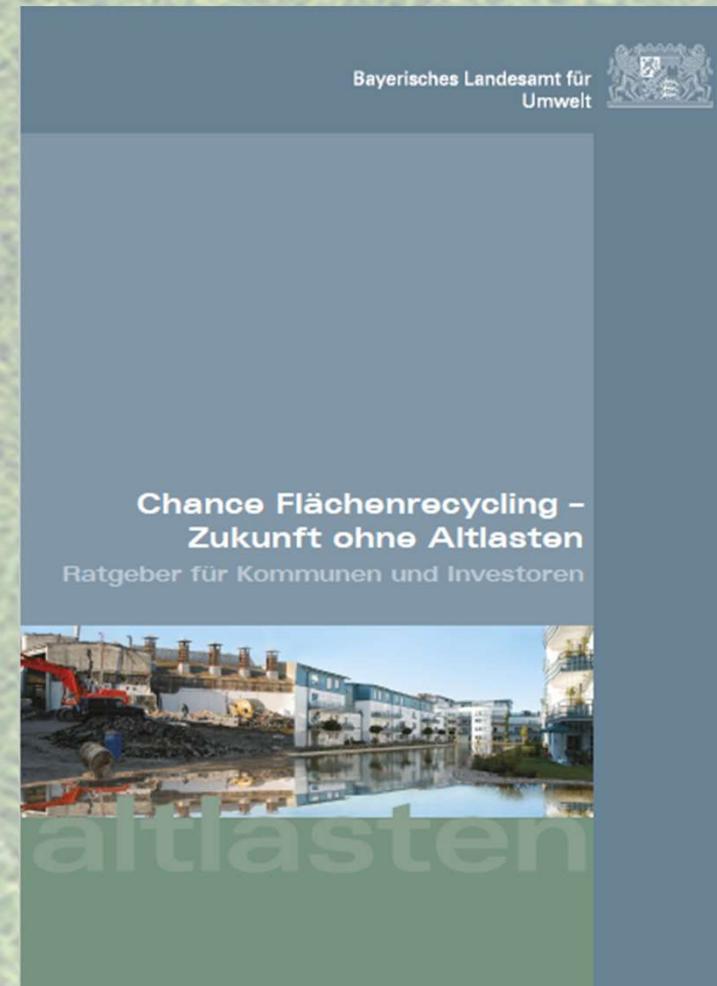
Eschenbach: Feuerwehrhaus auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes

Amberg: Neue Wohn- und Geschäftsbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Postbetriebshofes

Amberg: Neubaugebiet für Familien auf der ehemaligen Housing Area der US Armee

Schwandorf: Sondergebiet Handel auf dem Gelände der ehemaligen Tonwarenfabrik

Regensburg: Neues „Candis-Viertel“ (Wohnen, Einzelhandel, Ärztehaus...) auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik



Weitere Infos: <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/flaechenrecycling/index.htm>



Best-Practice-Beispiel Gewerbeflächen

Sprung über den Tellerrand: Stapelung von Funktionen (Walter Knoll AG, Herrenberg)



UG: Tiefgarage, EG: Polsterei, 1.OG: Näherei, Montage, 2.OG: Verwaltung, 3.OG: Ausstellung

Weitere Beispiele im Handbuch: Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln
https://www.karlsruhe.de/b2/wifo/Infomaterial/HF_sections/content/1544523915327/Praxisbericht_Karlsruhe_web.pdf



Best-Practice-Beispiel flächeneffiziente Architektur

Cham: Doppelnutzung einer Brachfläche als Parkdeck und Allwettersportplatz



Regensburg: Doppelnutzung Mehrfamilienhaus auf Stelzen mit Parkfunktion



Foto: Armin Weigel/picture alliance/dpa

Beratungsstelle BEN der Bayerischen Architektenkammer

www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html



Best-Practice-Beispiel Siedlungsmanagement Landkreis Cham

Auf Basis des geografischen Informationssystems (GIS) des Landkreises Cham wurde ein „Siedlungsentwicklungs- und Leerstandmanagement Tool“ entwickelt. Mithilfe kommunaler Fach- und amtlicher Geobasisdaten können somit **frühzeitig Leerstände identifiziert, bewertet und vermarktet** werden. Die verbesserte Reaktivierung von leerstehenden Bestandsgebäuden und Brachflächen stärkt die Innentwicklung in den Kommunen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Flächensparen. Das Projekt wird im Rahmen des Regionalmanagements gefördert.



Ergebnis Analyse:

Jährlicher Baubedarf bis 2030: 120

Wohngebäude p.a.

theoretische Baulandpotenziale: 5.500

→ theoretische Deckung für ~42 Jahre

www.landkreis-cham.de/wirtschaft-bildung/regionalentwicklung-aktionskreis-e-v/siedlungsmanagement



Flächenmanagement - ein wichtiger Schritt zum Bedarfsnachweis und zur Aktivierung von Potentialen

Bedarf begründen und berechnen

Flächenpotenziale erheben

Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

Bedarf für die Neuausweisung ermitteln

Folgekosten beachten



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



Patrick Dichtler
Geograph (M.Sc.)

Patrick.Dichtler@reg-opf.bayern.de



Markus Roth
Geograph (Dipl.)

Markus.Roth@reg-opf.bayern.de

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter
www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive