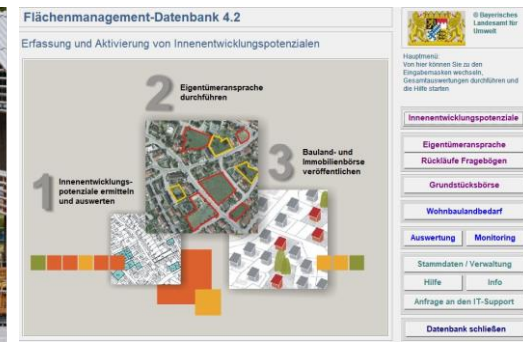
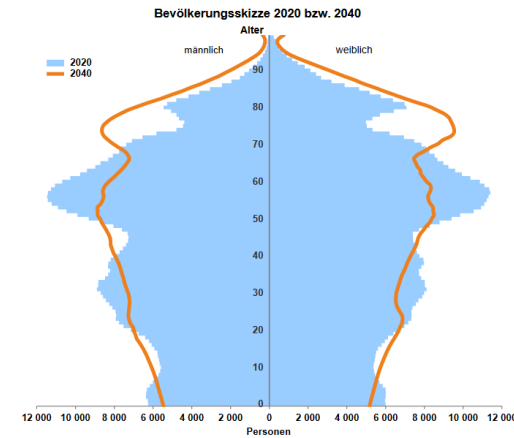


# Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden

## Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung: Anwendung der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis in der Bauleitplanung

Anne Weiß, M.Sc. Geographie  
Flächensparmanagerin



Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

2 Eigentümeransprache durchführen

3 Bau- und Immobilienbörse veröffentlichen

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Haftung: Von hier können Sie zu den Fragebögen wechseln. Grenzverletzungen durchdringen und die Hilfe starten

Innenentwicklungspotenziale

- Eigentümeransprache
- Rückläufe Fragebögen
- Grundstücksbörse
- Wohnbaulandbedarf

Auswertung Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe Info

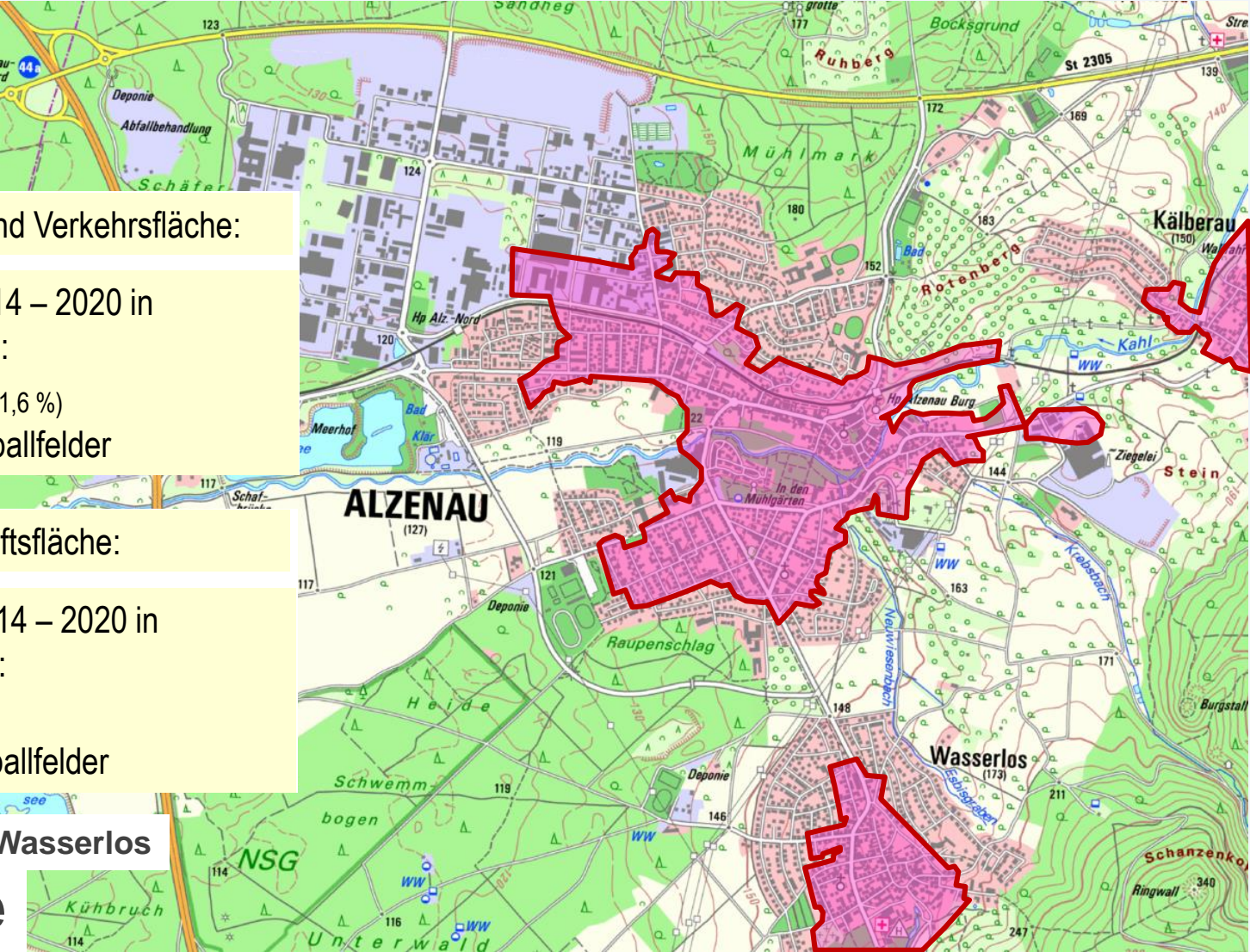
Anfrage an den IT-Support

Datenbank schließen

Quelle: [Bundesstiftung Baukultur 2018](#); [Landesamt für Umwelt Bayern 2022](#); [Demographie-Spiegel für Unterfranken 2020 – 2040](#) des Bayerischen Landesamtes für Statistik



# Warum Flächensparen schon heute statt morgen?



Siedlungs- und Verkehrsfläche:

Zuwachs 2014 – 2020 in Unterfranken:  
+ 1.656 ha (+1,6 %)  
= 2.320 Fußballfelder

Landwirtschaftsfläche:

Abnahme 2014 – 2020 in Unterfranken:  
- 3.181 ha  
= 4.455 Fußballfelder

Alzenau & Wasserlos  
**Heute**

Quelle: [BayernAtlas – Topographische Karte ohne Schummerung](#); Darstellung leicht bearbeitet; Abrufdatum 03.02.2022

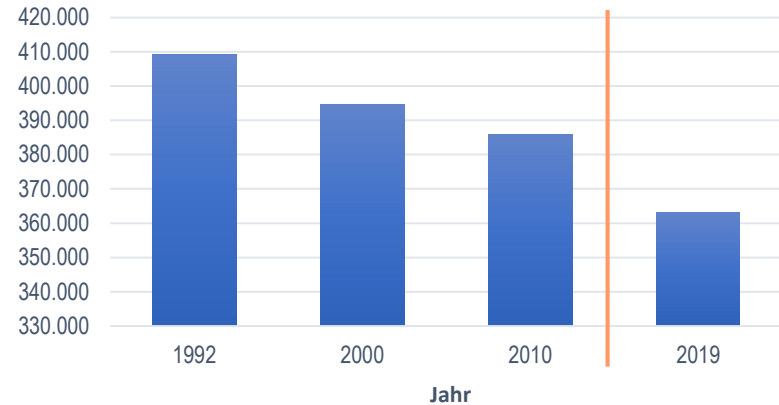
# Warum Flächensparen schon heute statt morgen?

Verfügbare Gesamtfläche wird nicht mehr!



Rieneck, Lkr. MSP | Quelle: Eigene Aufnahme 2021

Landwirtschaftsfläche Unterfranken (ha)



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

## Konsequenzen des Flächenverbrauchs



- Weniger Fläche für Nahrungsmittelanbau und Naherholung
- Rückgang von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Versiegelung: Versickerungshemmnis, höhere Überschwemmungs- und Erosionsgefahr
- Aufheizung von Siedlungen
- Schädliche Immissionen durch Verkehrszunahme
- Leerstand und Verfall im Ortskern
- Mangelnde Infrastrukturauslastung → Kosten pro Kopf

# Warum Flächensparen schon heute statt morgen?

**Abbildung 2: Entkopplung von Bevölkerungsentwicklung und Flächenverbrauch: Veränderung der SuV-Fläche, der Wohnbaufläche und der Einwohnerzahlen nach Gemeindegrößenklassen im Zeitraum 2000–2019 in %**



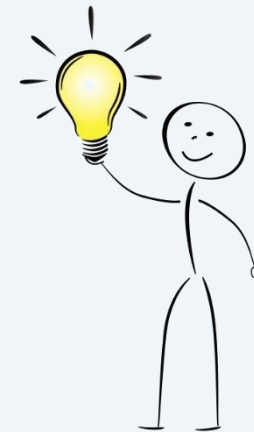
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik; eigene Berechnungen

Quelle: Miosga, M. (2021): „[Bayern vorn – der Freistaat ist beim Flächenverbrauch führend](#)“. In der Zeitschrift *Ländlicher Raum*, Ausgabe 01/2021, S.31 (Hrsg.: Agrarsoziale Gesellschaft e.V.)



## Erkenntnis:

- ▶ Fläche ist eine endliche, nicht reproduzierbare Ressource
- ▶ Im ländlichen Raum wird tendenziell weniger schonend mit Fläche umgegangen, als im urbanen Raum, weil noch deutlich mehr Fläche zur Verfügung steht.
- ▶ Um negative Konsequenzen für künftige Generationen zu vermeiden, muss die Inanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr bedarfsgerecht und so sparsam wie möglich erfolgen
- ▶ Um Fläche zu sparen, müssen Planungsträger einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden bei ihren Ausweisungen gewährleisten

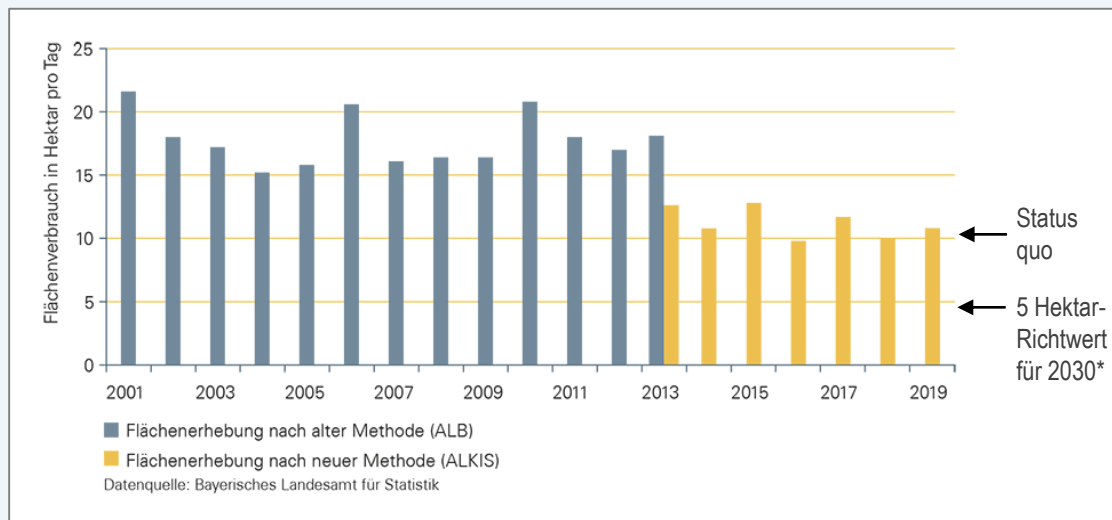




# Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

## Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPIG)

Artikel 6 (Grundsätze der Raumordnung), Absatz 2, Nr. 3: Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen mit 5-ha-Richtwert



Entwicklung des Flächenverbrauchs für Siedlungen und Verkehr in Bayern seit 2001

Quelle: [Landesamt für Umwelt](#) 2021, leicht verändert



# Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

## Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

- **Ziel 1.2.1 LEP: Räumlichen Auswirkungen begegnen**  
Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- **Grundsätze 3.1 LEP: Flächensparen**  
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **Ziel 3.2 LEP: Innenentwicklung vor Außenentwicklung:**  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Grundsatz & Ziel 3.3 LEP: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**  
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn...



# Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

## Regionalpläne der drei unterfränkischen Planungsregionen

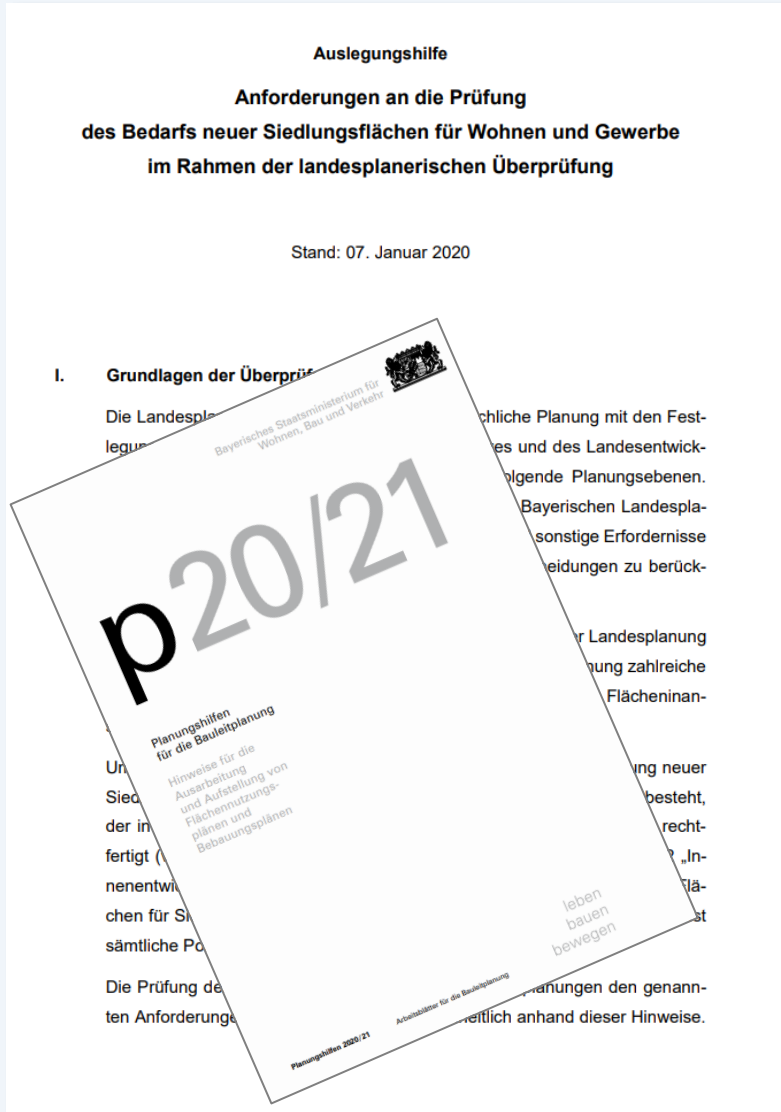
Zum Beispiel im Regionalplan der Region Würzburg (2)

- **Ziel BII 2.3:** Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten **sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven** und eine **angemessene Verdichtung** in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.
- **Ziel BII 3.2:** [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur **Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten** im Innenbereich durchgeführt werden.
- **Grundsatz BII 4.1:** [...] Auf eine verstärkte Abstimmung und **interkommunale Zusammenarbeit** der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur **Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten** hinzuwirken. [...]





# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen



## Strukturdaten

- Einwohnerzahl, -entwicklung, -vorausberechnung  
Gemeinde / Kreis
- HH-Größe, Raumstruktur, Verkehrsanbindung
  - Wirtschaftl. Entwicklungsdynamik  
Gemeinde, Kreis, Region

## Bestehende Flächenpotenziale

- Brachen, Leerstände, Baulücken auflisten
  - Verfügbarkeit darstellen
  - Strategien zur Aktivierung aufzeigen

## Bedarf

- Gewerbeflächen: Neuansiedlung, Erweiterung ortsansässiger Betrieb
- Wohnen: positive demographische Entwicklung, Zuzug

## Folgekosten

(Abschätzung empfohlen)

[Flächensparoffensive | Landesentwicklung Bayern](https://www.landentwicklung-bayern.de)  
([landentwicklung-bayern.de](https://www.landentwicklung-bayern.de))



# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 1. Statistik zusammentragen, Strukturdaten darlegen

für Kommune und Landkreis:

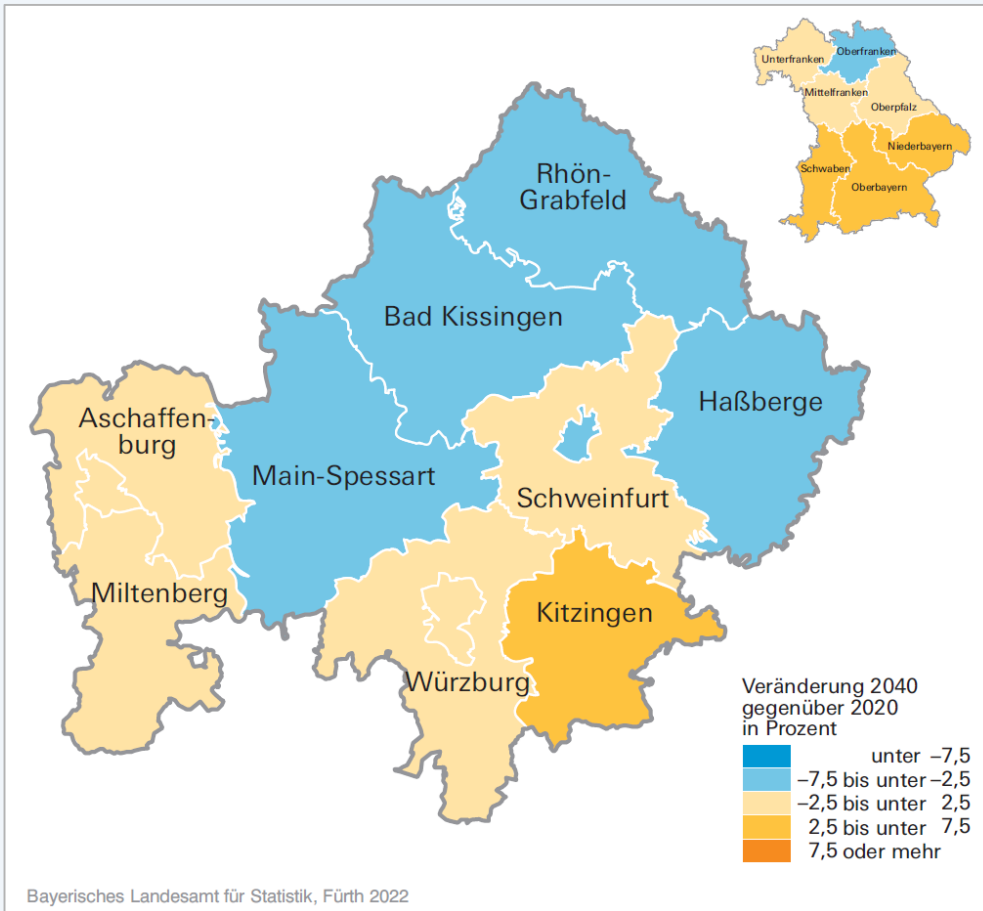
- ✓ Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes
- ✓ Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre
- ✓ Veränderung der Haushaltsgrößen
- ✓ Wirtschaftliche Entwicklung
- ✓ Verkehrsanbindung
- ✓ Anfragen Bauwilliger
- ✓ Lage im Raum (Was sagen LEP und Regionalplan über die Gemeinde?)
- ✓ Besondere Entwicklungen in der Gemeinde (z.B. Ansiedlung großer neuer Arbeitgeber; Ausweisungen in der jüngeren Vergangenheit).

Wichtige Quellen:

- [Genesis online](#) – die Datenbank des Statistischen Landesamtes
- Bevölkerungsvorausberechnung – [Demographie Spiegel](#) für bayerische Gemeinden
- [Regionalpläne](#) der Planungsregionen 1, 2 , 3 (insbesondere Kapitel Siedlungswesen; Zentrale Orte)

# Exkurs: demografische Entwicklung

## Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



### Indikatoren für Unterfranken:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Bevölkerungszuwachs insgesamt: | -1,5 %         |
| unter 18-Jährige               | -0,1 %         |
| 18- bis unter 40-Jährige       | -9,8 %         |
| 40- bis unter 65-Jährige       | -13,1 %        |
| 65-Jährige oder Ältere         | <b>+25,8 %</b> |

### Indikatoren für Landkreis Würzburg:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Bevölkerungszuwachs insgesamt: | +1,1 %         |
| unter 18-Jährige               | +3,8 %         |
| 18- bis unter 40-Jährige       | -6,5 %         |
| 40- bis unter 65-Jährige       | -10,7 %        |
| 65-Jährige oder Ältere         | <b>+26,9 %</b> |

### Indikatoren für Landkreis Main-Spessart:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Bevölkerungszuwachs insgesamt: | -4,4 %         |
| unter 18-Jährige               | -3,4 %         |
| 18- bis unter 40-Jährige       | -13,9 %        |
| 40- bis unter 65-Jährige       | -18,8 %        |
| 65-Jährige oder Ältere         | <b>+26,7 %</b> |

# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 2. Bestehende Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit aufzeigen

- ✓ unbebaute Flächen mit Baurecht
- ✓ Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich
- ✓ leerstehende Gebäude / Häuser mit Leerstandsrisiko
- ✓ Konversionsflächen
- ✓ Möglichkeiten zur Nachverdichtung
- ✓ im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche
- ✓ Im Idealfall: Auch große Potenziale aus Nachbarkommunen mit in den Blick nehmen

→ Inwieweit sind die Potenziale aktivierbar? Bis wann?

Wichtige Quellen:

- ILEKs, GEKs, ISEKs oder andere Erhebungen, die bereits Aufschluss über Flächenpotenziale geben
- Kommunale Flächenmanagement-Systeme (*Daten anfordern*)
- [Bayernatlas](#) – Luftbild + Parzellenkarte
- [Flächenmanagement-Datenbank](#) des LfU



Baulücke im Innenbereich eines nicht zentralen Ortes im Lkr. Kitzingen. Quelle: Eigene Aufnahme



Baulücken in einem nicht zentralen Ort im Lkr. Würzburg  
Quelle: Screenshot aus BayernAtlas 2022, bearbeitet



# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 3. Darlegung der Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

„Um den Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit [bestehender Flächenpotenziale] nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine **Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale** und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.“

Beispielsweise:

- ✓ Regelmäßige Eigentümerbefragungen
- ✓ Nutzung gesetzlicher Instrumente (z. B. Bauverpflichtungen, Vorkaufsrechtssatzungen)
- ✓ Kommunale Förderprogramme für Sanierungen, Leerstandsbehebung, etc.
- ✓ Aktivitäten im Rahmen von Interkommunalen Allianzen (Veranstaltungen, Kampagnen)
- ✓ Quantitative Nachweise, wie die Anzahl der Baulücken in der Vergangenheit reduziert werden konnte
- ✓ Rücknahmen von bereits gewidmeten Bauflächen
- ✓ Erschließung in Bauabschnitten, Anwendung flächensparender Bauweisen

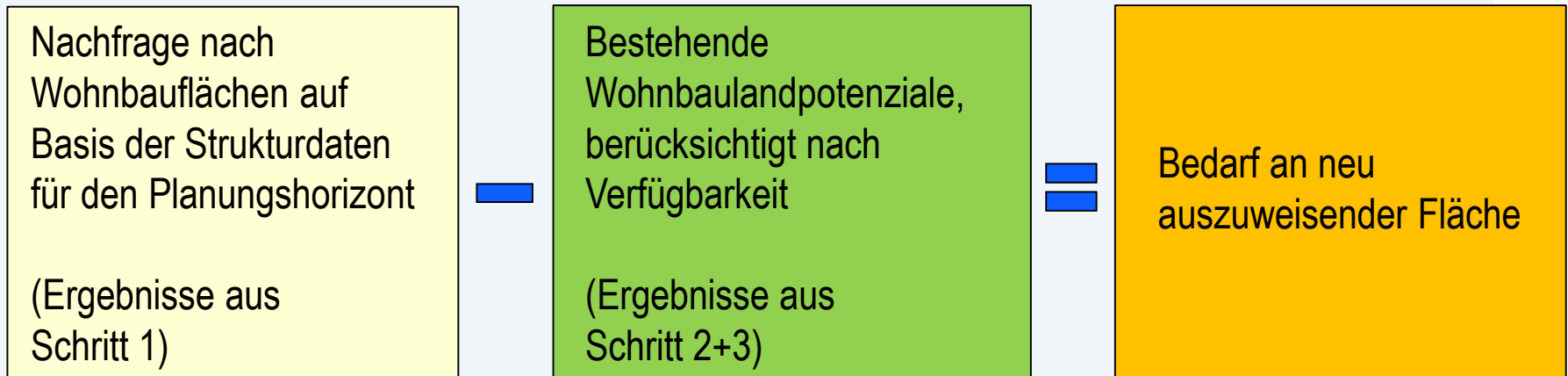


# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 4. Bedarfsermittlung auf Basis der zusammengetragenen Informationen

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen.“

„Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.“





# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 5. Bedarfsermittlung bei der Ausweisung von Gewerbeflächen

„Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen **Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen** oder durch **Neuansiedlungen** ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.“

**Konkrete Angaben** zu den sich ansiedelnden oder erweiternden Betrieben! Branche, Flächenbedarf, Herkunftsort, etc. (z.B. Neugründung oder Umsiedlung?) → **keine reine Angebotsplanung!**

„Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf.“ → Vorgehen wie bei Wohnbauflächen

+ Prüfung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten



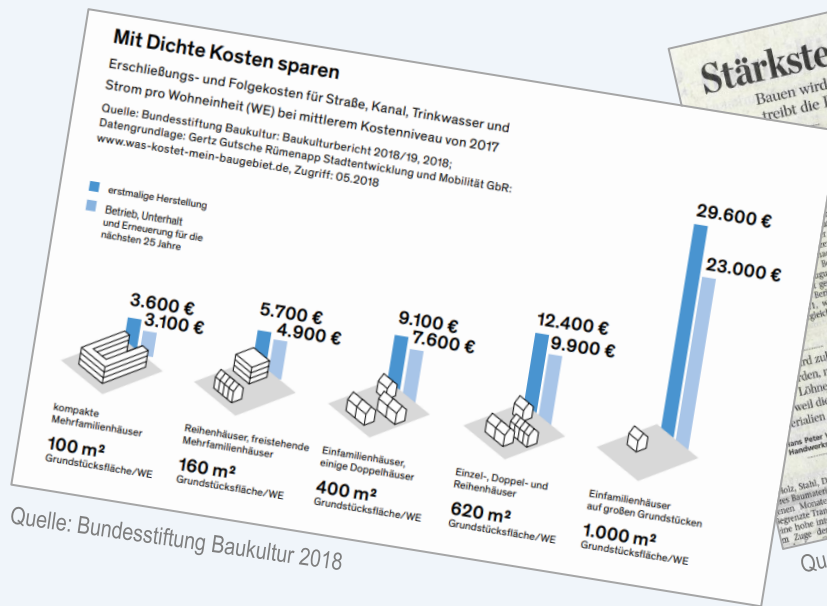
Gewerbeflächen aus dem Lkr. Haßberge im Luftbild  
Quelle: Screenshot aus BayernAtlas 2022

# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## 6. Abschätzung der Folgekosten (z.B. durch Anwendung des Folgekostenschätzers)

Können durch flächensparende Planungsvarianten Kosten sogar gespart werden?  
Wie wirkt sich verdichtetes Bauen monetär aus?

Werden kompaktere Wohnformen vor dem Hintergrund der sich verteuernenden Baupreise künftig stärker nachgefragt?







# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

7. Bedarfsnachweis fertig! 

