



FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE



www.blauer-engel.de/uz195

- ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt
- emissionsarm gedruckt
- überwiegend aus Altpapier

YZ3

Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Vorwort	5
Warum ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche sinnvoll?	7
„Flächenverbrauch“ in Bayern – Statistischer Überblick	9
Maßnahmen im Rahmen der Flächensparoffensive	11
Flächeninanspruchnahme – Die Situation in den Regierungsbezirken	17
Versiegelung	25
Instrumente zum Flächensparen	27
Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis	28
Siedlungsflächenmanagement	30
Folgekosten von Baugebieten — Nachhaltige Planung zahlt sich aus	34
Folgekostenschätzer — Hilfe für die kommunale Entscheidungsfindung	35
Vitalitäts-Check — ein Instrument für lebendige Ortskerne	36
Regionalmanagement	37
Städtebauförderung	38
Ländliche Entwicklung	39
Praxisbeispiele	41
Innenentwicklung und Leerstandsmanagement	42
Nachverdichtung	46
Qualitätsvolles Wachstum und doppelte Innenentwicklung	48
Konversion	50
Flächensparen im Wohnungsbau	54
Experimenteller Wohnungsbau	56
Flächensparen im Straßenbau	58
Weitere Informationen zum Flächensparen	60



Hubert Aiwanger

▶▶ **Hubert Aiwanger, MdL**

Bayerischer Staatsminister für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



K. Schreyer

▶▶ **Kerstin Schreyer, MdL**

Bayerische Staatsministerin für
Wohnen, Bau und Verkehr.



T. Glauber

▶▶ **Thorsten Glauber, MdL**

Bayerischer Staatsminister für
Umwelt und Verbraucherschutz



M. Kaniber

▶▶ **Michaela Kaniber, MdL**

Bayerische Staatsministerin für
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorwort

Es ist unser gemeinsames Ziel, die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiter zu reduzieren. Ein schonender Umgang mit Fläche meint den Schutz unserer Heimat: freie Landschaften, fruchtbare Anbauflächen, wertvolle ökologische Flächen, attraktive Erholungsräume und kompakte, lebenswerte Städte, Märkte und Gemeinden. Gleichzeitig wollen wir die dynamische Entwicklung unseres Freistaates fördern. Dabei geht es nicht zuletzt um die Wohnraumschaffung für unsere wachsende Bevölkerung, die wirtschaftliche Stärkung und die Umsetzung der dezentralen Energiewende.

Eine wirkungsvolle Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kann nur gelingen, wenn alle betroffenen Akteure aus Politik, Wirtschaft, Gemeinden, Naturschutz und Wissenschaft gemeinsam auf dieses Ziel hinarbeiten. In diesem Sinne ist die Flächensparoffensive als Initiative der Bayerischen Staatsregierung 2019 ins Leben gerufen worden. Ziel ist es, im Dialog mit den Akteuren bestehende Instrumente zum Flächensparen weiterzuentwickeln und neue Strategien und Maßnahmen umzusetzen.

In den letzten Jahren haben wir gemeinsam bereits viel erreicht, wie die Maßnahmen und Praxisbeispiele aus diesem Heft zeigen. Gleichzeitig müssen wir auch in Zukunft weiter intensiv auf eine wirkungsvolle Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke hinwirken. Deswegen unsere Bitte an Sie: Lassen Sie uns auch weiterhin so fruchtbar für eine nachhaltige Entwicklung unseres Freistaates zusammenarbeiten!



Warum ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche sinnvoll?

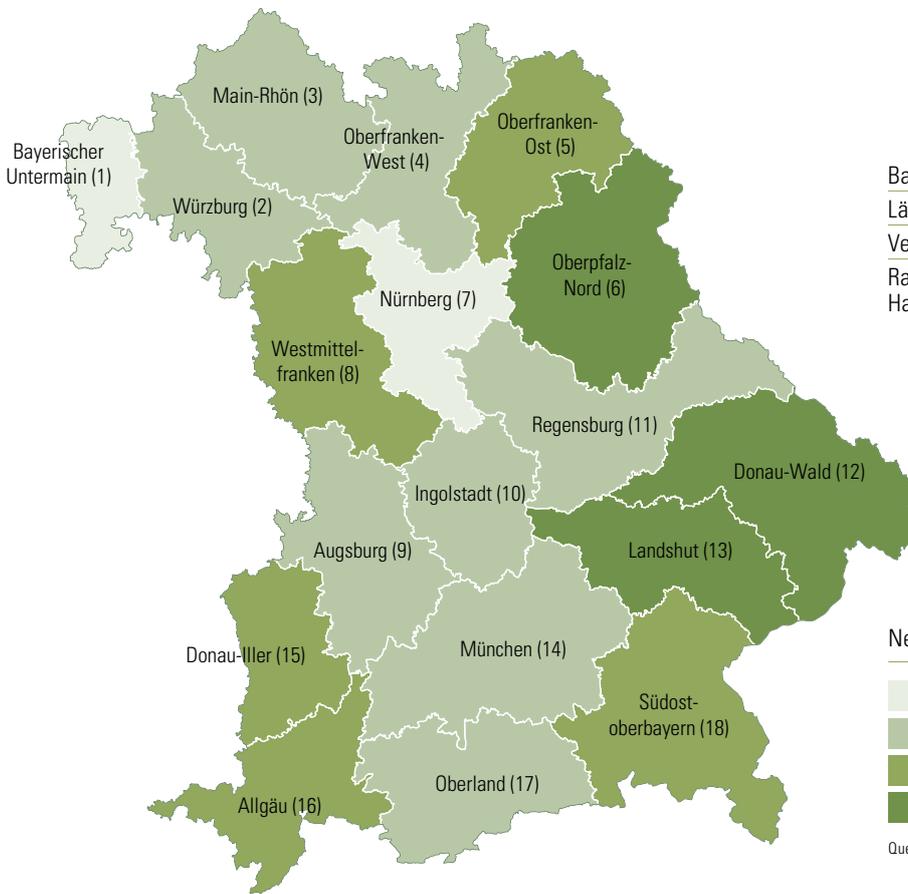
Mit dem wirtschaftlichen Erfolg Bayerns sowie der in weiten Teilen Bayerns wachsenden Bevölkerung war in den vergangenen Jahren auch eine deutliche Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbunden.

Die Fläche Bayerns ist aber begrenzt. Eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche bedeutet somit einen Rückgang anderer Flächennutzungen. Landwirtschaftliche Nutzfläche steht in geringerem Umfang zur Verfügung, allgemein der Erholung und Freiraumnutzung zugängliche Flächen reduzieren sich, das Landschaftsbild wird verstärkt von Infrastrukturen zerschnitten, und damit werden auch die künftigen Spielräume der Orts- und Freiraumentwicklung kleiner. Durch die Inanspruchnahme von Boden, insbesondere bei einer Versiegelung, gehen dessen natürliche Funktionen verloren. Dies kann Folgen z. B. für den Grundwasserspiegel und damit die Wasserversorgung nach sich ziehen, aber auch lokal die Hochwassergefahr erhöhen.

Kompakte Siedlungsstrukturen sind von Vorteil für Bürgerinnen und Bürger, Kommunen, Wirtschaft und Natur. Sowohl die Erschließungs- als auch die Unterhaltskosten für Infrastruktur wie etwa ÖPNV, Breitband, Wasserversorgung oder Müllentsorgung sind günstiger. Daneben sichern lebendige Ortskerne den Werterhalt bestehender Immobilien und stellen einen Wettbewerbsvorteil bei der Ansiedlung von Unternehmen oder im Tourismus dar. Auch der Ausbau erneuerbarer Energien benötigt Flächen und soll nicht beeinträchtigt werden. Es ist daher wichtig, einen genaueren Blick auf die Flächennutzungen zu werfen.

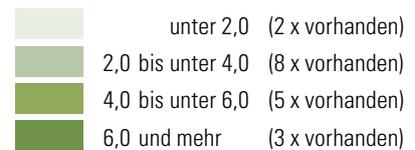
Flächensparen ist also alles andere als ein Selbstzweck. Die Bayerische Staatsregierung hat sich aus diesem Grund das Ziel gesetzt, die Flächennutzung zu optimieren und die Flächenneu-inanspruchnahme zu reduzieren. Eine optimierte, sparsame Flächennutzung und die Sicherung von Wohlstand, wirtschaftlicher Entwicklung und gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen kein Widerspruch, sondern gegenseitige Ergänzung sein.

► Flächenneuinanspruchnahme pro Einwohner 2020 nach Regionen



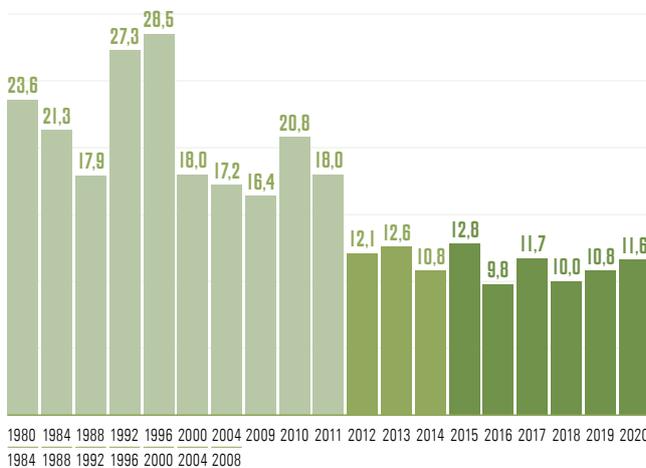
Bayern	3,2
Ländlicher Raum	5,0
Verdichtungsraum	1,0
Raum mit besonderem Handlungsbedarf	4,4

Neuinanspruchnahme in m² pro Einwohner



Quelle: LfStat, eigene Berechnung, © StMWi

► 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.

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



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

„Flächenverbrauch“ in Bayern – Statistischer Überblick

Der Begriff „Flächenverbrauch“ wird umgangssprachlich für die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke verwendet. Die Fläche wird aber nicht verbraucht, sondern anders genutzt.

Von den 70.542 km² Gesamtfläche Bayerns werden aktuell 8.594 km² der Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet. Das entspricht einem Anteil von 12,2 Prozent (gegenüber einem Anteil von 8,0 Prozent im Jahr 1980). Ferner wird in etwa die Hälfte der Fläche Bayerns landwirtschaftlich genutzt, ein gutes Drittel der Fläche ist von Wald bedeckt.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt in Bayern damit unter dem Bundesdurchschnitt und ist nur in den meisten ostdeutschen Bundesländern geringer. In der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie strebt die Bundesregierung eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf unter 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 an. Der vom Umweltbundesamt ermittelte Anteil Bayerns beträgt rund 5 ha pro Tag, diese Richtgröße ist seit Februar 2021 auch im Bayerischen Landesplanungsgesetz festgehalten und wird landesweit bis 2030 angestrebt. Zuletzt lag die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern bei 11,6 ha pro Tag (Stand: 2020). Der Freistaat steht momentan vor vielfältigen flächenwirksamen Herausforderungen, u. a. in Bezug auf die hohe Wohnraumnachfrage, die Stärkung der heimischen Wirtschaft oder den Ausbau der Erneuerbaren Energien.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist allerdings nicht mit der tatsächlich versiegelten Fläche gleichzusetzen. Zu der vom Bayerischen Landesamt für Statistik erhobenen Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbeflächen ebenso wie Verkehrsflächen, aber auch Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, Versorgungsanlagen oder Friedhöfe. Freiflächen wie Hausgärten und Sportplätze, aber auch Parks wie der Englische Garten in München oder Freiflächenphotovoltaikanlagen zählen bei Neuanlage demzufolge zur bayerischen Flächenneuanspruchnahme. Erhebungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt haben ergeben, dass der Anteil versiegelter Flächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche in etwa bei 50 Prozent liegt. Bei Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke muss daher berücksichtigt werden, wofür und wie die Flächen genutzt werden sollen.

Regional stellt sich die Flächenneuanspruchnahme in Bayern sehr unterschiedlich dar. Während sie bezogen auf die Gesamtfläche u. a. in der Planungsregion mit dem größten Verdichtungsraum München sehr hoch ist, zeigt sich in Relation mit der Einwohnerzahl ein deutlich anderes Bild.

Je Einwohner hatten die Planungsregionen Oberpfalz-Nord und Landshut im Jahr 2020 die höchste Flächenneuanspruchnahme (Landshut 8,5 m², Oberpfalz-Nord 8,9 m²). Dies zeigt unterschiedliche wirtschafts- und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen, die zu deutlichen Unterschieden in der Effizienz der Flächennutzung führen.



Maßnahmen im Rahmen der Flächensparoffensive

Vorstellung der Flächensparoffensive

Im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018–2023 wurde eine deutliche und dauerhafte Senkung der Flächenneuanspruchnahme sowie ein Bekenntnis zum Ziel der Bundesregierung den nationalen Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren, vereinbart.

Zur wirkungsvollen Umsetzung dieser Anliegen wurde im Juli 2019 von der Bayerischen Staatsregierung die „Flächensparoffensive“ ins Leben gerufen. Die Gesamtstrategie wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB), dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) entwickelt. Zentraler Bestandteil war und ist die breite Einbindung von Fachverbänden, wie dem Bayerischen Städte- und Gemeindegtag, und die kontinuierliche Fortschreibung der „Flächensparoffensive“. Ziel ist es, im Rahmen dieser Strategie fachressort-übergreifend weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zu entwickeln und umzusetzen.



Maßnahmen des StMWi

Ein Kernanliegen der Flächensparoffensive, nämlich die Verankerung eines Richtwertes für die Flächenneuanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2030 im Bayerischen Landesplanungsgesetz, ist am 01.02.2021 in Kraft getreten. Von Seiten der Landesentwicklung wird darüber hinaus im Rahmen eines vielfältigen und umsetzungsbezogenen Maßnahmenbündels, insbesondere an zwei Handlungsfeldern angesetzt: den klassischen Instrumenten der Landesentwicklung und gemeinsam mit den Partnern der Flächensparoffensive an den Informations- und Unterstützungsangeboten für die Gemeinden.

Klassische Instrumente der Landesentwicklung	Information & Unterstützung
Richtgröße für Flächenneuanspruchnahme von 5 ha/Tag bis 2030 im BayLplG	Internationaler Fachkongress Flächensparen
Hohe Gewichtung des Flächensparens bei Anwendung des LEP	Beratung durch Flächensparmanager bei den Regierungen
Standardisierter Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen	Sonderförderung Flächensparen für Regionale Initiativen
Evaluierung und Anpassung des Anbindegebots im LEP	Modellvorhaben der Landesentwicklung
Fortschreibung des LEP	Regionale Veranstaltungen
	Digitale Informationsangebote u. a. Infomail Flächensparen, Best-Practice-Beispiele, Veranstaltungshinweise, etc.

Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern definierten Festlegungen zur flächenschonenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung werden bei der Anwendung des LEPs hoch gewichtet und stellen einen Schwerpunkt der gegenwärtig laufenden Fortschreibung dar (siehe auch S. 28/29).

Um den Gemeinden bei den Herausforderungen in Bezug auf eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung beizustehen, hat der Ausbau der Informations- und Unterstützungsangebote einen besonderen Stellenwert. Neben finanziellen Fördermaßnahmen steht dabei u. a. die Weiterentwicklung der digitalen Informationsangebote im Fokus. Darüber hinaus setzen die Flächensparmanager bei den Regierungen durch ihre Beratungs- und Veranstaltungsangebote wichtige Impulse.

 **Ansprechpartner**

- ▶ Christine Herrgott - Tel. 089 2162-2012
- ▶ Clara Hoffmann - Tel. 089 2162-2013
- ▶ flaechensparen@stmwi.bayern.de

Maßnahmen des StMB

Im Wachstumsland Bayern ist ein verträglicher Ausgleich zwischen notwendigen baulichen Entwicklungen und größtmöglicher Schonung von Grund und Boden erforderlich. Leitlinie bei Maßnahmen des StMB ist ein qualitätsvolles Wachstum. Ziele sind starke Stadt- und Ortszentren, innerörtliche Grün- und Freiräume, hochwertige Gestaltung und eine leistungsfähige und nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur.

Bei staatlichen Baumaßnahmen wird die Versiegelung von Erschließungs- und Bauflächen möglichst minimiert, auf eine effiziente Grundstücksausnutzung geachtet und Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen, grüne Dächer oder Fassaden kompensiert. Nachnutzung, Nachverdichtung und Erhalt des staatlichen Gebäudebestands sind kontinuierliche Beiträge zum Flächensparen. Bei Bau und Unterhalt von Straßen sind Verkehrssicherheit und die Schonung von Naturhaushalt und Landschaftsbild als Belange gleichrangig zur Flächeninanspruchnahme. Auf Straßenbegleitflächen von Bundes- oder Staatsstraßen werden sukzessive artenreiche Lebensräume ergänzt und weiterentwickelt.

Wir unterstützen Kommunen mit Förderungen bei einer nachhaltigen, flächensparenden Entwicklung. Mit **Planungszuschüssen** wird z. B. die Erstellung von Nachverdichtungskonzepten unterstützt.

Die **Städtebauförderung** setzt mit ihren Förderschwerpunkten auf die Innenentwicklung und das Flächensparen. Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm zählen hierzu vor allem die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“, die Revitalisierung von Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen sowie die Konversion militärischer Flächen.

In der **Wohnraumförderung** sind erhöhte Förderungen möglich, wenn Maßnahmen der Stärkung oder Aufwertung innerörtlicher Lagen dienen. Die Förderung des Erhalts und Zweiterwerbs des Wohnungsbestandes ist ein Beitrag, die Flächenneuanspruchnahme zu minimieren.

Der **Experimentelle Wohnungsbau** fördert mit Modellvorhaben wie „Effizient Bauen, leistbar Wohnen“, kreative, flächensparende und bezahlbare Lösungen.

Dabei soll der gesetzliche Rahmen eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung befördern. Dem entsprechen die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes mit der Prämisse „dichter-höher-ökologischer“ mit umgesetzten bayerischen Initiativen (Lockerung bei Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen und vom Einfügegebot im unbeplanten Innenbereich).

Das neue Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung verkürzt die Abstandsflächen. Die Genehmigungsfreistellung von Dachgeschossausbauten und eine Ausnahmeregelung von der Aufzugspflicht beim Aufstocken schaffen Anreize zum Bestandsausbau.

►► Hilfen für Planungsprozesse sorgen für mehr Bewusstsein bei öffentlichen und privaten Akteuren

Die **Planungshilfen für die Bauleitplanung** geben Hinweise für die Erstellung bedarfsgerechter Bauleitpläne. Der Leitfaden **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft** thematisiert die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung. Der **Leitfaden umwelt- und ressourcenschonendes Planen und Bauen** gibt für den bestandsnahen Straßenbau außerorts Planungshinweise für einen umwelt-, ressourcen- und flächenschonenden sowie wirtschaftlichen Ausbaustandard. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bekommen mit dem Flyer **Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen** Informationen zur Aktivierung von Bestandsgrundstücken.

Maßnahmen des StMUV und des LfU

Seit mehr als zwei Jahrzehnten unterstützen das StMUV und das LfU die Kommunen beim Flächenmanagement durch Bewusstseinsbildung und Kommunikation und setzen dabei auch auf eine Reihe von Instrumenten und Arbeitsmitteln. Beispielhaft seien das Bündnis zum Flächensparen, in dem über 50 staatliche, kommunale und gesellschaftliche Partner verbunden sind sowie das Bayerische Flächenspar-Forum genannt.

In Pilotprojekten wurden verschiedene praxistaugliche Arbeitsmittel entwickelt, die seit vielen Jahren bayernweit zur Unterstützung des kommunalen Flächenmanagements angewendet werden:

- ▶▶ Flächenmanagement-Datenbank
- ▶▶ FolgekostenSchätzer
- ▶▶ Best-Practice-Sammlung

Als Bausteine der Bewusstseinsbildung dienen u. a. die folgenden Veröffentlichungen:

- ▶▶ „Satellitengestützte Erfassung der Bodenversiegelung“
- ▶▶ „Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft“
- ▶▶ „UmweltWissen. Flächensparen – rundum gut!“

Die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ gibt künftigen Bauherren und Wohnungssuchenden wertvolle Anregungen: Interaktive Computerprogramme ermöglichen die Berechnung des persönlichen Zeit- und Kostenaufwands für die täglichen Wege und lassen die Besucher prüfen, ob ein „grünes“ Wohnumfeld wirklich nur auf dem Land existiert. An vier Stationen schildern Familien aus verschiedenen Wohnlagen ihren täglichen Wege- und Zeitaufwand. Was bleibt vom Freizeitwert auf dem Lande übrig, wenn man Kosten und Zeitaufwand für die Fahrt zur Arbeit und Bring- und Holdienste für die Kinder abzieht? Könnte das Wohnen in zentralen Lagen trotz höherer Grundstückspreise auf Dauer Geld sparen helfen?

Maßnahmen des StMELF

Der flächensparende Umgang mit Grund und Boden ist für die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung ein zentraler Grundsatz für ihre Angebote in Dorf und Flur. Gemeinden und ihre Bürgerinnen und Bürger werden durch das vielfältige Instrumentarium bei allen Schritten der Innenentwicklung von der Analyse über die Planung und Finanzierung bis hin zur Umsetzung unterstützt. Großer Wert wird dabei auf die Einbindung der Bevölkerung und aktivierende Beteiligungsmethoden gelegt.

» Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung

Die Stärkung und Wiederbelebung der Ortskerne und das Flächensparen gehören zu den zentralen Inhalten der Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung. Dörfern mit bis zu 2.000 Einwohnern steht in der Dorferneuerung ein weitgefächertes Angebot an Instrumenten zur Verfügung. Die Ämter für Ländliche Entwicklung bieten den Gemeinden planerische, finanzielle und organisatorische Hilfe an.

Um die Gemeinden bei der Belegung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen besonders zu unterstützen, hat die Bayerische Staatsregierung die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ ins Leben gerufen. Im Zuge der Förderinitiative „Innen statt Außen“ werden ländliche Gemeinden unterstützt, die sich dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung verpflichten. Sie erhalten konzeptionelle und finanzielle Unterstützung bei der Umnutzung von Gebäuden und der Beseitigung innerörtlicher Leerstände.

» Integrierte Ländliche Entwicklung

Mit der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) unterstützen die Ämter für Ländliche Entwicklung ländliche Gemeinden, die sich freiwillig zusammenschließen, um gemeinsam eine zukunftsorientierte und lebenswerte Region zu gestalten. Ziel ist es, ökonomische, ökologische oder soziale Projekte, die eine Gemeinde allein nicht realisieren könnte, gemeindeübergreifend zu planen und umzusetzen sowie Einsparmöglichkeiten zu erschließen. Ihre vereinbarten Ziele und Maßnahmen auf verschiedenen Handlungsfeldern bilden das gemeinsame Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept. Insbesondere im Bereich des Flächenmanagements und der Innenentwicklung liegen große Potenziale interkommunaler Abstimmung.

In Pilotprojekten wurden verschiedene Handreichungen entwickelt, die in unterschiedlichen Bereichen des Themenspektrums Hilfestellungen für Kommunen und Fachleute bieten:

- » **Gemeinschaftliche Wohnformen für alle Lebenslagen — Eine Alternative zu Einfamilienhausgebieten**
- » **Evaluierung zum Flächensparen durch Innenentwicklung in der Integrierten Ländlichen Entwicklung Oberes Wertal**
- » **Baukultur. fokus land — Instrumente für gute Baukultur im ländlichen Raum**
- » **Alltagsversorgung im ländlichen Raum — Instrumente zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung**
- » **Resilienz und Landentwicklung — Vitalität und Anpassungsfähigkeit in ländlichen Kommunen stärken**

Flächeninanspruchnahme

Die Situation in den Regierungsbezirken

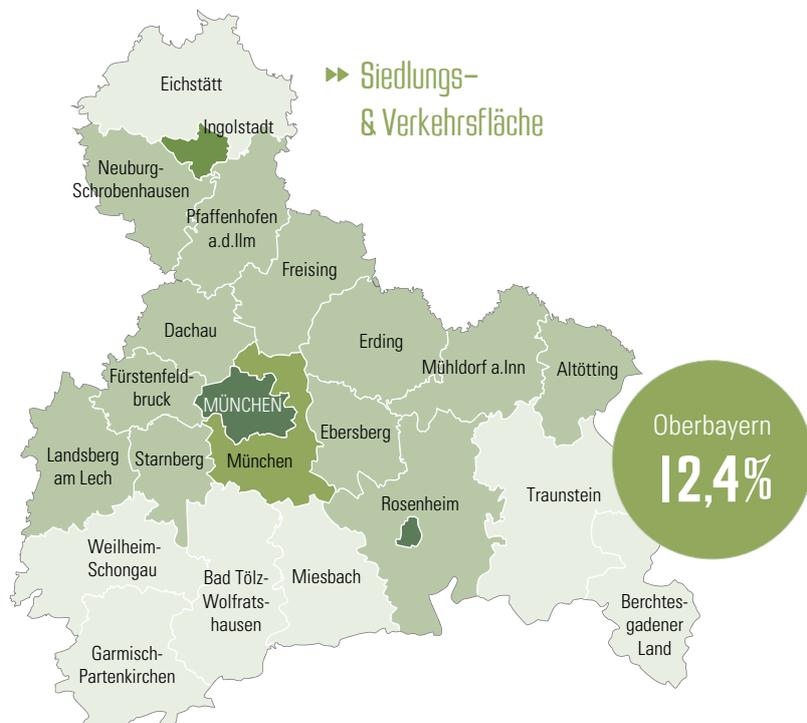
Situation Oberbayern

Der Verdichtungsraum München hat im Jahr 2020 trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie Einwohnerzuwächse und eine stabile Wirtschaftsentwicklung erlebt. Damit ist ein Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche verbunden, wobei die Wachstumszahlen eine im Vergleich sehr effiziente Nutzung der Flächen aufzeigen. Dies ist nicht zuletzt auch auf die hohen Bodenpreise in der Region München zurückzuführen. In den anderen Regionen Oberbayerns lag die absolute Flächenneuanspruchnahme der vergangenen Jahre eher im Durchschnitt oder aufgrund des Flächenanteils der Alpen sogar deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt.

► Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungsregion	31.12.2020				2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamtfläche km ²	Einwohner Anzahl	Bevölkerungsdichte Einw./km ²	Wohnfläche m ² /Einw.	Flächenneuanspruchnahme				Ver-siegelungs-grad %	Vers. Fläche/ Einw. m ²
					ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.		
Ingolstadt	2.848	496.979	175	50	968	0,4	20,0	3,4	52,3	388
München	5.501	2.932.668	533	43	2.961	1,4	10,3	5,4	46,0	154
Oberland	3.955	452.808	114	50	829	0,4	18,6	2,1	48,2	304
Südost-oberbayern	5.225	837.261	160	50	1.924	0,9	23,4	3,7	48,8	312

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



Flächensparmanager

Oberland/ Südostoberbayern

- Dr. Matthias Schuh
Tel. 089 2176-2765
- Carmen Sommer
Tel. 089 2176-3724
- flaechensparen17.18@reg-ob.bayern.de

Ingolstadt/ München

- Niklas Scheder
Tel. 089 2176-3635
- Johanna Barthel
Tel. 089 2176-2794
- flaechensparen10.14@reg-ob.bayern.de

Situation

Niederbayern

In Teilen der Region Donau-Wald ist – bedingt durch den Bayerischen Wald – der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche sehr gering. Insgesamt ist im Regierungsbezirk Niederbayern in den Jahren 2015 bis 2020 die Flächenneuanspruchnahme je Einwohner vergleichsweise hoch. Zahlreiche Kommunen und kommunale Verbünde adressieren in der letzten Zeit verstärkt das Thema Innenentwicklung, um diesen Wert zukünftig zu senken.

► Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungs-region	31.12.2020				2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamt-fläche	Einwohner	Bevölke-rungs-dichte	Wohn-fläche	Flächenneuanspruchnahme				Ver-siegelungs-grad	Vers. Fläche/ Einw.
	km ²	Anzahl	Einw./km ²	m ² /Einw.	ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.	%	m ²
Donau-Wald	5.689	670.373	118	54	2.327	1,1	35,2	4,1	48,8	469
Landshut	3.767	475.515	126	52	1.933	0,9	41,7	5,1	49,0	448

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung

► Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



Flächensparmanager

**Mitarbeiter im
Flächenspar-
management**

- Alexander Steinbach
Tel. 0871 808-1816
- [flaechensparen@
reg-nb.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-nb.bayern.de)

Situation

Oberpfalz

Große Naturparks, hohe Waldanteile und vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichten führen dazu, dass die Oberpfalz den mit Abstand geringsten Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche des Regierungsbezirkes aufweist. Einige Kommunen der Oberpfalz weisen einen verstärkten Zuzug auf, gleichzeitig muss in der Oberpfalz das Verhältnis zwischen Bevölkerungsentwicklung und Flächenneuanspruchnahme differenziert betrachtet werden.

Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungsregion	31.12.2020		Bevölkerungsdichte Einw./km ²	Wohnfläche m ² /Einw.	2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamtfläche km ²	Einwohner Anzahl			Flächenneuanspruchnahme				Ver-siegelungs-grad %	Vers. Fläche/ Einw. m ²
					ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.		
Oberpf. Nord	5.286	498.147	94	53	1.955	0,9	39,4	3,7	55,7	606
Regensburg	5.214	711.039	136	52	1.067	0,5	15,3	2,0	52,4	448

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung

Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



Flächensparmanager

- ▶ Patrick Dichtler
Tel. 0941 5680-1811
- ▶ Markus Roth
Tel. 0941 5680-1821
- ▶ flaechensparen@
reg-opf.bayern.de

Situation

Oberfranken

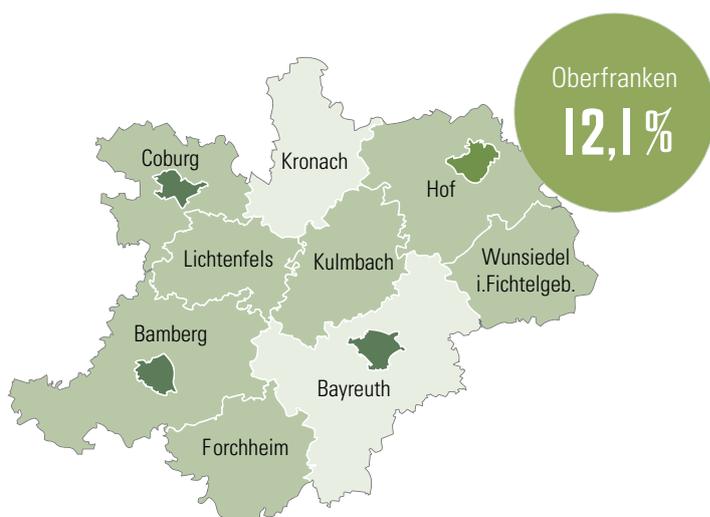
Obwohl der Südwesten Oberfrankens besonders dynamische wirtschaftliche Kennzahlen vorweist, wurde in diesem Raum nur sehr wenig Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen. Dies verdeutlicht, dass sich Wachstum und ein schonender Umgang mit der Fläche durchaus vereinbaren lassen. Besondere Herausforderungen und Chancen stellen in Oberfranken der demographische Wandel und viele Industriebranchen dar.

Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungsregion	31.12.2020				2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamtfläche	Einwohner	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche	Flächenneuanspruchnahme				Ver-siegelungs-grad	Vers. Fläche/ Einw.
	km ²	Anzahl	Einw./km ²	m ² /Einw.	ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.	%	m ²
Oberfr.-Ost	3.616	465.080	129	53	1.296	0,6	27,8	3,6	47,5	415
Oberfr.-West	3.675	601.261	164	51	787	0,4	13,2	2,1	53,4	398

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung

Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



Flächensparmanager

- ▶ Michael Birnbaum
Tel. 0921 604-1765
- ▶ Jasmin Mayer
Tel. 0921 604-1427
- ▶ flaechensparen@reg-ofr.bayern.de

Situation

Mittelfranken

Der Regierungsbezirk Mittelfranken weist den bayernweit höchsten Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche auf. Insbesondere der Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ist ein wichtiger und dynamisch wachsender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in Bayern. Viele interkommunale Allianzen und Regionalmanagements in Mittelfranken widmen sich vermehrt dem Thema Flächensparen und Innenentwicklung und berücksichtigen dabei die regional sehr unterschiedlichen Voraussetzungen.

► Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungsregion	31.12.2020		Bevölkerungsdichte Einw./km ²	Wohnfläche m ² /Einw.	2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamtfläche km ²	Einwohner Anzahl			Flächenneuanspruchnahme				Ver-siegelungs- grad %	Vers. Fläche/ Einw. m ²
					ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.		
Nürnberg	2.934	1.352.318	461	47	1.372	0,6	10,3	4,7	52,6	207
Westmittelfranken	4.309	423.386	98	51	1.087	0,5	26,1	2,5	53,1	583

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung

► Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



Flächensparmanager

- Franziska Wurzinger
Tel. 0981 53-1359
- Stefanie Bojko
Tel. 0981 53-1553
- flaechensparen@reg-mfr.bayern.de

Situation

Unterfranken

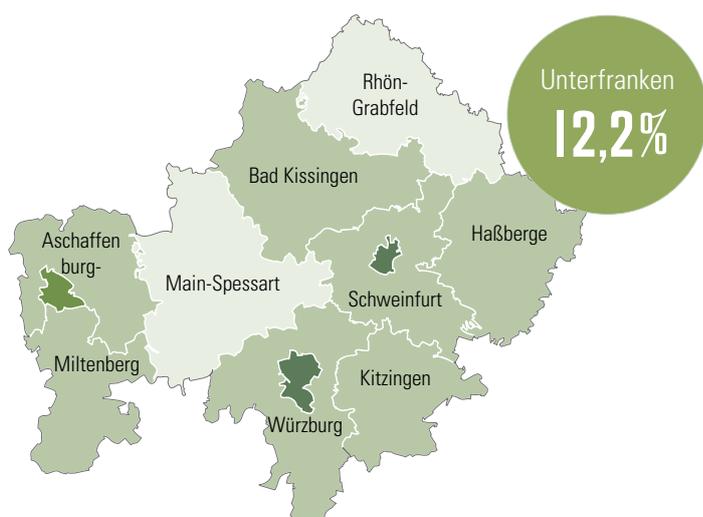
Aufgrund der demographischen Herausforderungen in Unterfranken setzen hier viele Kommunen schon länger auf aktive Innenentwicklung. Die geringe Zunahme der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke in der Region Main-Rhön ist somit klar vor dem Hintergrund schon lange aktiver Allianzen und Regionalmanagements zu sehen, die sich seit Jahren mit dem Thema befassen und über Bayern hinaus Anerkennung erhalten. Auch die Region Bayerischer Untermain ist durch eine unterdurchschnittliche Neuanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

► Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

Planungsregion	31.12.2020				2015 bis 2020				31.12.2015	
	Gesamtfläche	Einwohner	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche	Flächenneuanspruchnahme				Versiegelungsgrad	Vers. Fläche/Einw.
	km ²	Anzahl	Einw./km ²	m ² /Einw.	ha	ha/Tag	m ² /EW	ha/1.000 ha Gesamtfl.	%	m ²
Bay. Untermain	1.477	374.259	253	51	205	0,1	5,5	1,4	54,4	291
Main-Rhön	3.992	435.925	109	52	360	0,2	8,3	0,9	55,2	556
Würzburg	3.061	507.323	166	51	1.091	0,5	21,7	3,6	56,1	416

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung

► Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)

< 10,0
 10,0 bis < 20,0
 20,0 bis < 30,0
 30,0 bis < 40,0
 40,0 oder mehr



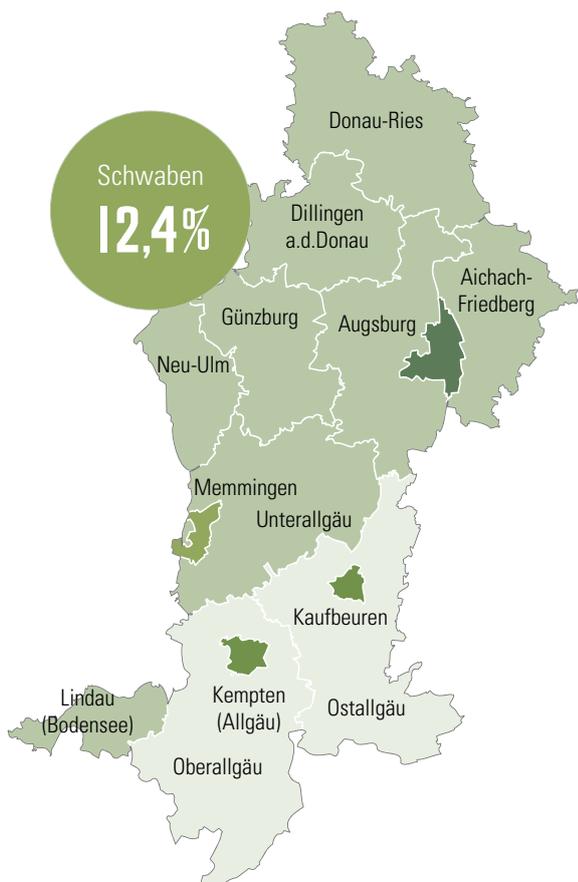
Flächensparmanager

- Marina Klein
Tel. 0931 380-1393
- Anne Weiß
Tel. 0931 380-1386
- bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de

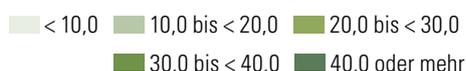
Situation Schwaben

Im Regierungsbezirk Schwaben sind sehr unterschiedliche räumliche und sozioökonomische Voraussetzungen gegeben – mit dem Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg einerseits und dem eher ländlich strukturierten und vom Alpenraum geprägten Allgäu andererseits. Vielfältige interkommunale Allianzen und Regional- bzw. Konversionsmanagements wirken aktiv auf eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und eine verstärkte Innenentwicklung hin, um die Neuanspruchnahme von insgesamt 1,9 ha pro Tag (2015 – 2020) weiter zu reduzieren.

► Siedlungs- & Verkehrsfläche



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in Prozent (Stand 31.12.2020)



► Statistische Daten zur Flächeninanspruchnahme (Planungsregion)

31.12.2020				
Planungsregion	Gesamtfläche	Einwohner	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche
	km ²	Anzahl	Einw./km ²	m ² /Einw.
Allgäu	3.349	493.902	147	50
Augsburg	4.065	918.250	226	47
Donau-Iller	2.578	493.689	192	49

Planungsregion	2015 bis 2020				31.12.2015	
	Flächenneuanspruchnahme				Versiegelungsgrad	Vers. Fläche/ Einw.
	ha	ha/ Tag	m ² / EW	ha/ 1.000 ha Gesamtfl.	%	m ²
Allgäu	1.208	0,6	25,0	3,6	51,9	318
Augsburg	1.687	0,8	18,8	4,1	48,8	306
Donau-Iller	1.312	0,6	27,2	5,1	49,2	364

Datenquellen: LfStat, LfU, eigene Berechnung



Flächensparmanager

► Dr. Florian Freund - Tel. 0821 327-2338
florian.freund@reg-schw.bayern.de

Mitarbeiter im Flächensparmanagement

► Björn Vordermeier - Tel. 0821 327-2102
björn.vordermeier@reg-schw.bayern.de

Versiegelung

Thema

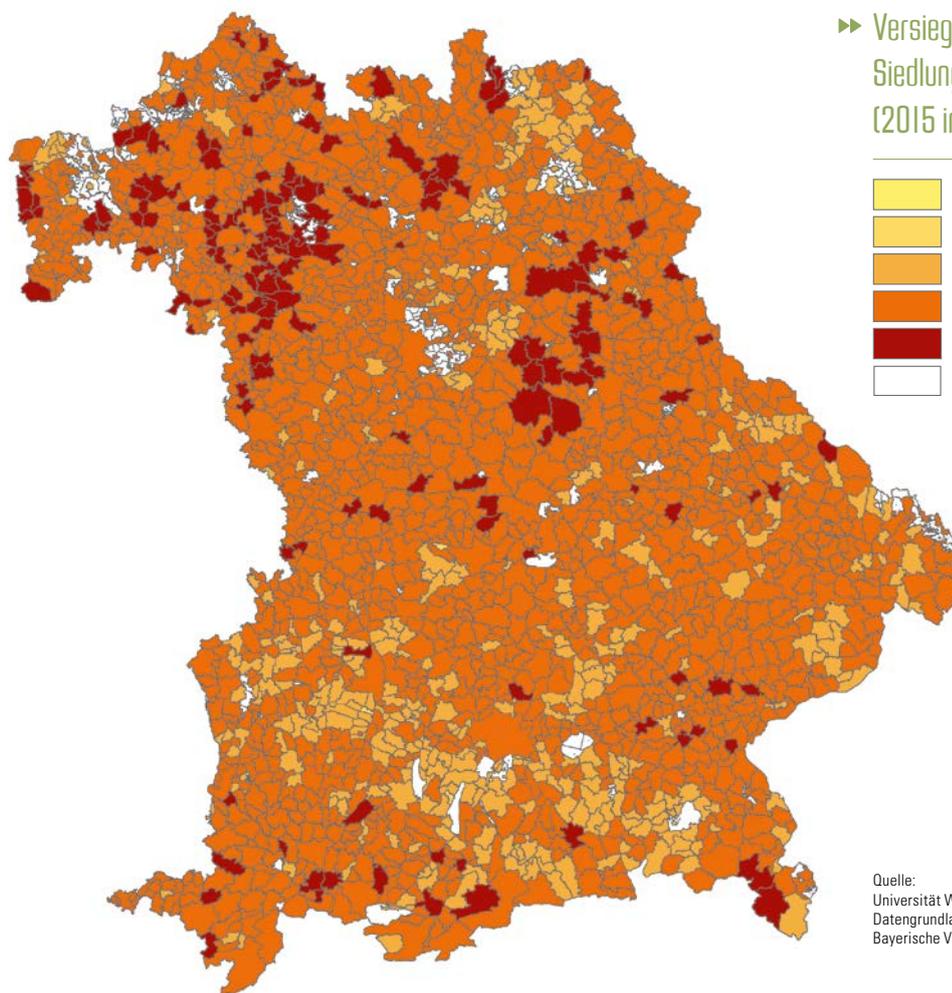
Versiegelung

Um über Ausmaß und Folgen der Versiegelung zu diskutieren, wird eine verlässliche Datengrundlage benötigt. Deshalb hat Bayern 2007 als erstes Land den Grad der Versiegelung detailliert untersuchen lassen. Im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelte die Universität Würzburg anhand von Satellitenbildern aus dem Jahr 2000, wie hoch der Anteil der versiegelten Fläche in den bayerischen Städten und Gemeinden, Landkreisen und Regionen tatsächlich ist. Aktuell wurde diese Untersuchung mit Daten aus dem Jahr 2015 wiederholt. Damit ist nun auch die Veränderung der Versiegelungssituation in einem Zeitabschnitt von 15 Jahren mit räumlicher Auflösung belegt. Betrachtet werden dabei nur solche Flächen, die in den Gemeinden als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen sind. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen im Freistaat waren im Jahr 2000 zu rund 47 Prozent versiegelt, im Jahr 2015 zu rund 51 Prozent. Auch für die meisten Landkreise und kreisfreien Städte zeigen sich in 2015 höhere Versiegelungsgrade, deren Ursachen regional unterschiedlich sein können.



Download Versiegelungsstudie

www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/versiegelung/index.htm



► Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsfläche (2015 in Prozent)

	unter 15
	15 bis unter 30
	30 bis unter 45
	30 bis unter 45
	60 und mehr
	Siedlungsfreier Raum (gemeindefreie Forstflächen und Seen)

Quelle:
Universität Würzburg, Lehrstuhl für Fernerkundung, DLR
Datengrundlage:
Bayerische Vermessungsverwaltung

Instrumente zum Flächensparen

Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung definiert die Landesplanung Maßnahmen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

► Einführung der 5 ha-Richtgröße, Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG

Am 01.02.2021 ist die Einführung einer Richtgröße für die Flächenneuanspruchnahme im Bayerischen Landesplanungsgesetz in Kraft getreten. Gemäß der Richtgröße soll bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahre 2030 erreicht wird. Die Richtgröße basiert auf dem Bekenntnis der Bundesregierung, bis 2030 die Flächenneuanspruchnahme auf bundesweit 30 ha je Tag zu reduzieren. Es findet bewusst kein Herunterbrechen der landesweiten Richtgröße auf einzelne Gemeinden statt, um weiterhin flexibel auf lokale Bedarfe reagieren zu können. Die Richtgröße ist als Grundsatz ausgestaltet und unterliegt der Abwägung. In die Abwägung sind auch die Art der Flächennutzung und der Grad der Bodenversiegelung, sowie ökologische Maßnahmen, die für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen wurden, einzustellen. Mit der Einführung der Richtgröße werden Gemeinden angehalten, bei ihren Planungen verstärkt auf flächenschonende Entwicklungen zu achten. Gleichzeitig stellt sie eine Regelung mit Augenmaß dar, mit der weiterhin bedarfsgerecht auf ökonomische und demographische Entwicklungen reagiert werden kann.

► Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) setzt mit seinen Festlegungen die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in Bayern. Kernaufgabe ist es, die unterschiedlichen Ansprüche an den Raum, unter Berücksichtigung der Leitmaßstäbe Nachhaltigkeit und Gleichwertigkeit, in Einklang zu bringen.

Im Sinne einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung sollen die Auswirkungen des demographischen Wandels (vgl. LEP 1.2.1, 3.1) bei der bedarfsangepassten Planung berücksichtigt werden. Für eine nachhaltige Entwicklung sind zudem flächeneffiziente Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten von großer Bedeutung (vgl. LEP 3.1). Grundsätzlich muss es Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2). Um Zersiedelung zu vermeiden, sind zudem neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3).

Gesellschaftliche und wirtschaftliche Ansprüche sowie ökologische Funktionen befinden sich in einem steten Wandel. Um diesen Veränderungen Rechnung zu tragen, bedarf das LEP regelmäßigen Anpassungen. Bei der gegenwärtig laufenden Fortschreibung werden somit auch die Festlegungen im Bereich des Flächensparens überarbeitet.

» Standardisierter Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen

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 im Rahmen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung unterstützen. Dabei werden auch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale untersucht und die mit der geplanten Siedlungsentwicklung verbundenen Folgekosten betrachtet.

» Der Bedarfsnachweis in der Übersicht



Eine bedarfsorientierte Planung und die vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale haben vielfältige Vorteile: Sie dienen nicht nur dem Erhalt von Freiräumen und dem Schutz attraktiver Ortszentren, sondern können auch hohe Kosten für den kommunalen Haushalt vermeiden.

Siedlungsflächenmanagement

Wie kann das Bauen auf der „grünen Wiese“ eingedämmt werden? Wie lassen sich potenziell nutzbare Flächen im Ort ermitteln?

Eine nachhaltige gemeindliche Planung schließt eine zukunftsorientierte kommunale Bodenpolitik ein. Dieser kommt vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen eines wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung hohe Bedeutung zu. Vorrangig gilt es, die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu aktivieren und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden.

Ein zentrales Instrument für die Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist das Siedlungsflächenmanagement. Hierbei werden Innenentwicklungspotenziale systematisch erfasst und ausgewertet und können anschließend in entsprechende Strategien zur Siedlungsflächenentwicklung überführt und in städtebauliche Planungsprozesse eingespeist werden. Ein regelmäßiges Monitoring der Innenentwicklungspotenziale ist wichtige Grundlage für zielgerichtete Aktivierungsstrategien.

Ein mögliches Rechtsinstrument zur Erhebung von Bauflächenpotenzialen im Rahmen des Siedlungsflächenmanagements ist das Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB), das zur Darstellung von mit Baurecht versehenen Potenzialgrundstücken und Baulücken dient.

Digitale Erfassungs- und Darstellungsinstrumente, insbesondere Geoinformationssysteme, sind wichtige Grundlagen für ein zeitgemäßes und verwaltungsfreundliches Flächenmanagement. Als weiteres elektronisches Werkzeug steht die kostenlose „Flächenmanagement-Datenbank“ zur Verfügung.



Download Flächenmanagement-Datenbank

www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm

Seit 2009 steht den bayerischen Kommunen mit der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) ein kostenloses Werkzeug zur Verfügung, das ihnen den Umgang mit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Ort erleichtert. Die FMD unterstützt die Kommunen sowohl bei der Erfassung und Verwaltung, als auch bei der Aktivierung dieser Potenziale. Die FMD wurde Mitte 2020 inhaltlich weiterentwickelt, an die Datenschutzgrundverordnung angepasst, technisch aktualisiert und als Version 4.1 veröffentlicht. Alle bisherigen Grundfunktionen sind nach wie vor in der Anwendung enthalten. Die aktuelle Version der FMD unterstützt wesentlich die Arbeit der Kommunen, indem sie vorhandene Innenentwicklungspotenziale dem prognostizierten Wohnbaulandbedarf gegenüberstellt. Damit werden Kommunen unterstützt, den Bedarfsnachweis durchzuführen.

Anwendungsbeispiel

Gemeindeallianz Hofheimer Land – Netzwerk Bürgerhäuser

Auch im nördlichen Landkreis Haßberge, abseits der wirtschaftsstarken Mainachse, sind die Folgen des demografischen Wandels – fortschreitender Bevölkerungsrückgang und damit einhergehender Überalterung – bereits seit einigen Jahren deutlich zu spüren.

Ziel der interkommunalen Allianz Hofheimer Land, bestehend aus sieben Kommunen, ist es, sich den Herausforderungen gemeinsam zu stellen. Der im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept herausgearbeitete Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung und Leerstandvermarktung zur Sicherung lebenswerter Ortsmitten. Weiterhin haben es sich die Partnerkommunen zum Ziel gesetzt, die öffentliche Daseinsvorsorge zu sichern und damit den sozialen Zusammenhalt vor Ort in den einzelnen Gemeinden sowie im Verbund zu stärken.

Grundlage der Arbeit im Hofheimer Land bildet seit 2008 eine allianzweite Innenentwicklungsstrategie mit einem gemeinsamen Gebäude- und Flächenmanagement. Bei Verkaufsbereitschaft werden identifizierte leerstehende Anwesen und Baulücken über die kommunale Internetplattform auch vermarktet. Ab 2010 erarbeiteten die Kommunen ein gemeinsames Leitbild und Bausteine für die zukünftige Entwicklung.

Es wurde ein Netzwerk von Bürgerhäusern als „Zentren des bürgerschaftlichen Engagements“ innerhalb des Allianzgebietes aufgebaut. Bis heute sind bereits 16 neue Bürgerhäuser im Hofheimer Land entstanden, viele mit Mitteln der Städtebauförderung und Dorferneuerung. Aus leerstehenden Bauernhäusern oder einem ehemaligen Schulgebäude, aus einem alten Rentamt oder dem Pfarrhaus wurden Gemeinschaftshäuser. Diese bilden neue soziale und funktionale Mittelpunkte in den Gemeinden. Die identitätsstiftenden Gebäude dienen als Orte der Begegnung und des Ehrenamtes, des Generationenaustauschs und des Gemeinwesens.

In der Stadt Hofheim i. Ufr. ist heute das interkommunale Bürgerzentrum mit seinen verschiedenen Service- und Dienstleistungsangeboten zentrale Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger der Allianzkommunen. In Kimmelsbach wurde das bestehende Feuerwehrhaus zum zentralen Treffpunkt umgestaltet sowie ein leerstehendes, benachbartes Anwesen für die Dorfjugend saniert. In Aidhausen bietet der Dorfladen und die Mehrgenerationenwerkstatt eine attraktive Kombination aus Lebensmittelgeschäft, Dienstleistungen und sozialem Treffpunkt. Insgesamt konnten bis heute über 300 ehemalige private Leerstände revitalisiert werden. Damit stehen in den Ortsmitten nicht nur signifikant weniger Gebäude leer, sondern es wurde auch ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Auftraggeber: Interkommunale Allianz Hofheimer Land: Aidhausen, Bundorf, Burgpreppach, Ermershausen, Hofheim i.Ufr., Maroldsweisbach, Riedbach (rund 16.500 Einwohner)	Realisierung: läuft seit 2008	Planung: IPU - Ingenieurbüro für Planung und Umwelt und UmbauStadt GbR	Betreuung: Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34, Städtebau Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	Förderung: Städtebauförderung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und Dorferneuerung, Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten
--	---	--	---	---



Anwendungsbeispiel

Flächenressourcenmanagement der Stadt Fürstfeldbruck

Die Große Kreisstadt Fürstfeldbruck hat von 2004 bis 2008 eine Erhebung der innerstädtischen Flächenpotenziale durchgeführt, mit dem Ziel die Inanspruchnahme neuer Flächen in Zeiten steigenden Siedlungsdrucks im Verdichtungsraum München zu reduzieren und durch eine kompakte Siedlungsstruktur die Infrastrukturkosten einzugrenzen. Die Erhebungen aus dem Flächenressourcenmanagement wurden bisher zwar nicht fortgeschrieben, es fand aber vor ca. 5 Jahren ein Monitoring statt, welche Flächen mittlerweile belegt waren. Durch den in den letzten Jahren stetig gestiegenen Siedlungsdruck sind die Flächen, die im Flächenressourcenmanagement eruiert wurden fast vollständig „verbraucht“. Die Stadt musste die Flächen hierfür nicht einmal aktiv bewerben, allein die starke Nachfrage in der Region rund um München hat dazu geführt. Die Erkenntnisse aus der Flächenressourcenmanagement-Untersuchung dienen bis heute als wichtige Grundlage für kommunale Entscheidungen bei Standortüberprüfungen und Überlegungen zu alternativen Lagen im Stadtgebiet. Ein sehr gutes Beispiel hierfür ist die städtebauliche Entwicklung des 200 ha großen Fliegerhorst-Geländes im Nordosten Fürstfeldbrucks. Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung bis voraussichtlich 2026 bietet sich für die Stadt die einmalige Chance, das Areal in den nächsten Jahren neu zu entwickeln und in das Stadtgebiet zu integrieren. Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts ist es dabei notwendig herauszufinden, welcher Flächenbedarf im neuen Quartier für verschiedene Nutzungsarten – auch mit Blick auf das gesamte Stadtgebiet – besteht. Hier ist es von entscheidendem Vorteil, dass auf bestehende Instrumente wie das Flächenressourcenmanagement zurückgegriffen werden kann.

Auftraggeber:
Große Kreisstadt
Fürstfeldbruck

Planung:
Manuela Skorka, Architektin
u. Stadtplanerin, Neuried
Martina Schneider, Land-
schaftsarchitektin, München

Betreuung:
Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:
Zuschüsse des Landes für
modellhafte Planungen und
Forschungen – Planungs-
zuschüsse,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Anwendungsbeispiel

Landkreis Cham Siedlungsmanagement der neuen Generation

Wie viele andere Regionen in Bayern stellt der demografische Wandel auch den Landkreis Cham (Oberpfalz) vor große Herausforderungen, insbesondere im Bereich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Da die Digitalisierung einen elementaren Bestandteil der Landkreisidentität bildet, liegt es auf der Hand den spezifischen Herausforderungen mit digitalen Maßnahmen zu begegnen und dabei auch die Flächeneffizienz zu erhöhen.

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 Innenentwicklung in den Kommunen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Flächensparen.

Auch wenn sich der gesamte Prozess noch in der Erprobung befindet, liegen bereits für alle 39 Landkreisgemeinden belastbare Ergebnisse vor. Die technische Umsetzung wird kontinuierlich optimiert, wobei auch die Möglichkeiten für strategische Datenanalysen sowie die Anwendung in der Kommunalentwicklung weiter verbessert werden. Das bayernweit einzigartige Flächenmanagement-Projekt wird im Rahmen des Regionalmanagements gefördert.

Weitere Informationen:

- ▶ [Siedlungsmanagement Landkreis Cham](#)
- ▶ [Broschüre Siedlungsmanagement Landkreis Cham](#)



Instrumente

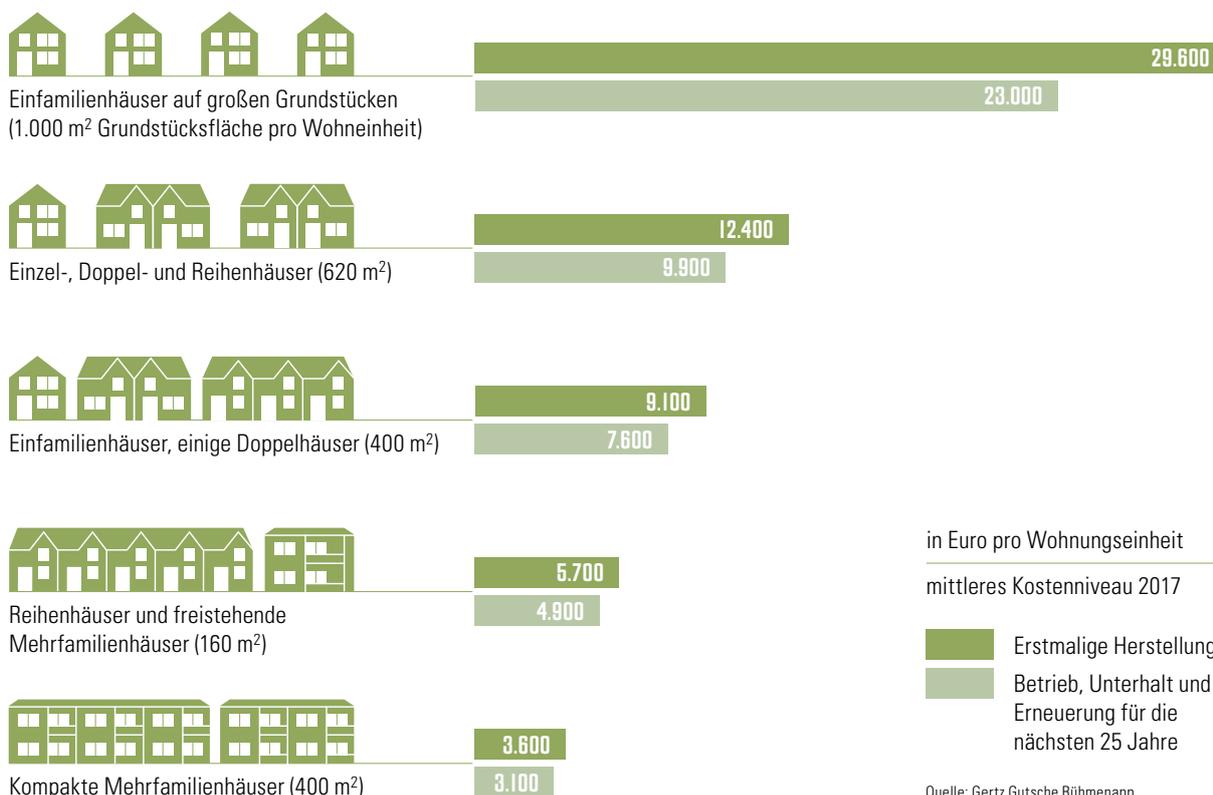
Folgekosten von Baugebieten – Nachhaltige Planung zahlt sich aus

Mit der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung sind stets auch Kosten verbunden. Einige dieser Kosten entstehen gleichermaßen bei einer flächensparenden wie einer stark flächenbeanspruchenden Siedlungsentwicklung. Andere Kosten hingegen steigen, je flächenintensiver eine Planung erfolgt. Den Zielen der geplanten Baugebietsausweisung, wie der Schaffung neuen Wohnraums oder die Generierung von Einnahmen für die Gemeinde, sind daher die verbundenen Auswirkungen gegenüber zu stellen. Hierzu gehören neben Effekten auf die Umwelt und den Ortskern vor allem auch die entstehenden Gestehungs- und Folgekosten.

Folgekosten entstehen dabei nicht nur der Gemeinde, sondern auch der Allgemeinheit. Größere Infrastrukturanlagen oder Versorgungsbereiche erhöhen die Kosten, zumal wenn deren Auslastung insgesamt nicht steigt. Die Kostenverursacher sind dabei höchst unterschiedlich. Neben dem Bau, Unterhalt und Betrieb technischer und sozialer Infrastruktur, entstehen z. B. auch Kosten durch die Pflege von Grünflächen und Gemeinschaftsanlagen, den Winterdienst, den Betrieb zusätzlicher öffentlicher Verkehre und die Bedienung größerer Gebiete z. B. bei der Abfallentsorgung.

» Wohnungsbau

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



Folgekostenschätzer – Hilfe für die kommunale Entscheidungsfindung

Die Bayerische Staatsregierung stellt den Gemeinden kostenfrei eine Anwendung zur Verfügung, mit der die durch ein neues Wohnbaugelände entstehenden Gestehungs- und Folgekosten abgeschätzt werden können. Das Programm gibt planungswilligen Gemeinden frühzeitig Aufschluss darüber, in welcher Höhe und in welchem Zeitraum Kosten für Gemeinde, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und Allgemeinheit anfallen. Zudem ermöglicht der Folgekostenschätzer einen Kostenvergleich verschiedener Planungen, z. B. auch die Gegenüberstellung der Entwicklung einer neuen Baufläche und einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung.



Download Folgekostenschätzer

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/folgekosten_schaetzer.htm

www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung?

Die Kostenabschätzungen soll vor allem ...

... Planungsalternativen vergleichen

Die Folgekosten alternativer Planungsvarianten für eine einzige potenzielle Wohnbaufläche untersuchen.

Beispiel: Abschätzung im Rahmen der Vorüberlegungen zu einem **Bebauungsplan**

Auswählen

... Potenzialflächen vergleichen

Die Folgekosten eines Planungsziels auf unterschiedlichen Potenzialflächen vergleichen.

Beispiel: Abschätzung im Rahmen der Vorüberlegungen zu einem **Flächennutzungsplan**

Auswählen

Quelle: Folgekostenschätzer, Gertz Gutsche Rümenapp

Instrumente

Vitalitäts-Check – ein Instrument für lebendige Ortskerne

Vielerorts finden sich in den Ortsmitten ländlicher Gemeinden Leerstände, Brachflächen und fehlende Versorgungseinrichtungen. An den Ortsrändern hingegen werden neue Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Diese Entwicklungen führen zu einer Verödung der Dorfkerne und schwächen die Gemeinden als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandorte.

Innenentwicklung ist ein Schlüssel für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume, um Ortsmitten zu revitalisieren und Flächen zu sparen. 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. Mit dem VC werden Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs systematisch ermittelt und aufbereitet. Darauf aufbauend können ganzheitliche und nachhaltige Strategien entwickelt werden, um die Zukunft der Gemeinden positiv zu gestalten und vorhandene Gebäude- und Flächenpotenziale für Wohn- und Gewerbezwecke sowie Einrichtungen der Grundversorgung und des Gemeinschaftslebens zu revitalisieren.

Ziel ist, die Dörfer nicht am Rand, sondern im Kern zu entwickeln, für lebendige Ortsmitten zu sorgen und damit auch Flächen zu sparen.



Download Vitalitäts-Check

Vitalitäts-Check und weitere Hinweise zur Anwendung kann heruntergeladen werden unter:
www.stmelf.bayern.de/cms01/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php

» Arbeitsschritte des Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

Schritt 1	Schritt 2	Schritt 3	Schritt 4
Ermittlung von Grunddaten	Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	Darstellung	Bewertung der Handlungsmöglichkeiten
Bevölkerung	Gebäudepotenziale	Karten	Fachliche und räumliche Planungshinweise
Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik	Flächenpotenziale	Berichtsblätter (Themen und Ortsteile)	Bewertung der Innenentwicklungspotenziale
Versorgung			Umsetzungsmöglichkeiten
Beteiligung			
Wirtschaft			

Instrumente

Regionalmanagement

Das bewährte Instrument Regionalmanagement unterstützt die aktive regionale Entwicklung vor Ort.

Jede Region in Bayern hat ihre Besonderheiten. Das bayerische Regionalmanagement hilft dabei, den Blick auf die speziellen Chancen und Herausforderungen zu schärfen. Regionale Initiativen vernetzen die Akteure vor Ort und entwickeln gemeinsam innovative Ideen und Projekte für die Region.

Die meisten Regionalen Initiativen haben sich auf Landkreisebene etabliert. Aber auch großräumige Initiativen, wie der Zusammenschluss mehrerer Landkreise oder die Metropolregionen profitieren von der Förderung. Dabei weisen nicht nur Bayerns Regionen eine enorme Vielfalt auf, sondern auch die Förderkonditionen im Regionalmanagement. So steht neben der Regelförderung von bis zu 150.000 Euro pro Projektjahr auch eine Sonderförderung für Projekte im Bereich des Flächensparens zur Verfügung. Der Förderzeitraum beträgt maximal drei Jahre, danach kann eine Anschlussförderung beantragt werden. Somit ist eine nachhaltige Verstetigung der Projekte gewährleistet. Unterstützt wird mit Höchstfördersätzen von bis zu 90 Prozent.

Die Regionalen Initiativen entwickeln und setzen Projektideen in den fünf Handlungsfeldern der Förderrichtlinie Landesentwicklung (FöRLa) um:

Demographischer Wandel

Wettbewerbsfähigkeit

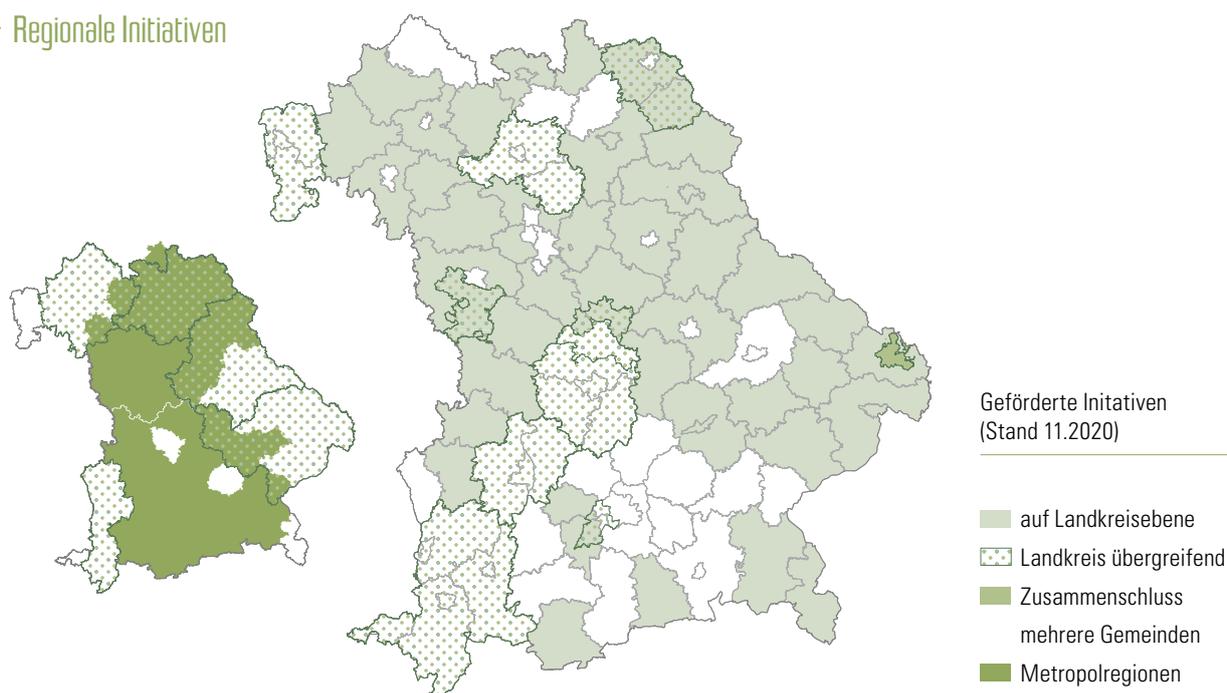
Siedlungsentwicklung

Regionale Identität

Klimawandel

So kann beispielsweise zielgerichtet auf Bedarf bei der Nahversorgung oder Leerstandsproblematiken in den Regionen reagiert werden. Insgesamt stärkt die erfolgreiche Umsetzung der Projekte ländliche und auch städtische Räume gleichermaßen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Leitziel der Landesentwicklung: gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern.

►► Regionale Initiativen



Städtebauförderung

Der Erhalt und die Belebung vitaler Ortskerne zählt zu den klassischen Aufgaben der Städtebauförderung. Dabei sind die Innenentwicklung und die Beseitigung von Leerständen wichtige Bausteine und Schwerpunkte in allen Städtebauförderungsprogrammen.

Mit diesen Förderangeboten der Städtebauförderung greift der Freistaat engagierten Gemeinden unter die Arme, die brachliegende Flächen und Leerstand reaktivieren möchten. Denn Brachflächen und Baulücken im Ort bieten ein großes Potenzial: Zum einen werden durch die Revitalisierung von Brachflächen keine neuen Flächen beansprucht, zum anderen die Ortskerne wieder mit Leben gefüllt. So wird die Lebensqualität vor Ort gesteigert und gleichzeitig die Umwelt geschont.

►► Initiativen in der Städtebauförderung

Um die Gemeinden bei der Belebung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen besonders zu unterstützen, hat die Bayerische Staatsregierung die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ ins Leben gerufen.

Im Zuge der Förderinitiative „Innen statt Außen“ belohnt die Bayerische Staatsregierung besonderes Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leerständen sowie auch in der Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen.

Mit der Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ erhalten die Gemeinden durch eine bayerische Entsigelungsprämie gezielte Unterstützung, befestigte oder brachliegende Flächen dauerhaft zu entsiegeln und ggf. für neue Nutzungen zu aktivieren und zurückzugewinnen.

►► Interkommunale Kooperationen

Viele Gemeinden stehen angesichts der aktuellen wirtschaftsstrukturellen und demografischen Entwicklungen vor großen Herausforderungen. Besonders betroffen sind Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen Regionen, die sich mit Abwanderung oder massiven Verschiebungen der Altersstruktur konfrontiert sehen. Unübersehbare Spuren dieser Entwicklungen sind auch Wohnungs- und Gewerbeleerstände in den Ortskernen.

Um die Ortskerne insbesondere kleinerer ländlich geprägter Gemeinden zu erhalten und zu beleben und die Daseinsvorsorge vor Ort zu sichern, unterstützt die Städtebauförderung überörtliche interkommunale Kooperationen. Solche Allianzen steigern die kommunale Handlungsfähigkeit. Gleichzeitig bleiben die Eigenständigkeit und die Identität der einzelnen Gemeinden erhalten.

Ländliche Entwicklung

Im Rahmen der Dorferneuerung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) werden u. a. eingesetzt: Innenentwicklungskonzepte, Bodenordnung, die Förderinitiative „Innen statt Außen“, die Förderung von Gebäudesanierungen und von Kleinstunternehmen der Grundversorgung. Eine wichtige Grundlage für die Revitalisierung von Orten ist die Analyse der vorhandenen Gebäude- und Flächenpotenziale sowie der Einrichtungen der Grundversorgung mit dem datenbankgestützten Vitalitäts-Check (VC) mit integrierter Flächenmanagement-Datenbank.

» Förderung von Gebäudesanierungen, Umbau, Umnutzungen bzw. Wiedernutzungen

In der Dorferneuerung wird die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden für zeitgemäße Nutzungen gefördert. Mit der Förderinitiative „Innen statt Außen“ für Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und ggf. zum Abbruch innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude können Gemeinden verbesserte Fördersätze erhalten. Auch die Förderung für Kleinstunternehmen der Grundversorgung trägt erheblich zur Innenentwicklung und zur Revitalisierung der Ortskerne bei. Große Bedeutung hat die attraktive Gestaltung von Plätzen, Straßenräumen und Freiflächen.

» Umsetzung der Innenentwicklungskonzepte durch Bodenordnung

Mit Hilfe der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz werden Innenentwicklungsprojekte realisiert. Oftmals können nur mit ihrer Hilfe Grundstücke so geformt werden, dass eine Bebauung, welche heutigen Ansprüchen an das Wohnen entspricht, möglich ist.

» Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Innenentwicklung bei gleichzeitiger konsequenter Ausrichtung auf Bewusstseinsänderung und Reduzierung der Außenentwicklung bietet auch finanzielle Vorteile, wie eine Auswertung der ILE Oberes Werntal zeigt. Zehn Gemeinden fassten einen Grundsatzbeschluss zur gemeinsamen Innenentwicklung, nach zehn Jahren zogen sie Bilanz: Insgesamt wurden 50 Hektar Neuausweisungen im Außenbereich und 270 Leerstände vermieden. Zudem wurde die Herstellung von jeweils 11 bis 14 km Straße, Kanalisation, Stromleitungen und Wasserleitungen unnötig, was den Gebührenzählern über 4 Mio. Euro in den kommenden 20 Jahren erspart.

» Information und Bewusstseinsbildung

Ansätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung können nur erfolgreich sein, wenn ein Bewusstseinswandel eintritt. Die Dorferneuerung leistet mit ihrer hohen Kompetenz in der Bürgermitwirkung wichtige Beiträge zur Sensibilisierung und Motivation, auch in Verbindung mit dem Angebot der drei bayerischen Schulen für Dorf- und Land-/Flurentwicklung.



Praxisbeispiele

Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

Um neue Flächen im Außenbereich zu schonen und die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.



Anwendungsbeispiel

Allgäu

Aus Leerständen werden Freiräume – Neue Ideen für Innenentwicklung

Herausforderungen

- Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung der kommunalen Entscheidungsträger hinsichtlich innovativer Raumnutzungen
- Aufzeigen gesellschaftlicher Trends, die sich auch auf das Raumverständnis heutiger Zielgruppen auswirken

Im bayerischen Allgäu mit insgesamt 147 Kommunen kümmert sich die Allgäu GmbH um die Themen Gewerbeflächen, Wohnraum, Innenentwicklung. Mit dem Projekt „Aus Leerständen werden Freiräume“ wurde ein Informationspaket für Bürgermeister:innen und weitere Akteure geschnürt, das innovative Raumnutzungen in Leerständen in den Fokus nimmt. Ziel ist es, für Coworking, Pop-Up und Co. zu sensibilisieren und Pilotprojekte in der Region vorzustellen. Auch das Themenfeld „Innen Wohnen“ mit neuen Ideen für ergänzende Bebauung sowie die Belebung von Industriebrachen und Althofstellen wurde aufgegriffen.

Durch Öffentlichkeitsarbeit, Kampagnenarbeit und Veranstaltungen wurde das Projekt im Rahmen der Konversionsförderung umgesetzt. Diverse Leittrends sind dabei strukturgebend: Raum testen, Raum teilen, Raum beleben, Raum neu denken und Raum öffnen. Blogbeiträge, Printprodukte, Medienkooperationen und Fachtagungen, wie die „Allgäuer FreiraumTagung“, stellten den Kern der Arbeit dar.

Weitere Informationen:

- ▶▶ [Freiräume \(allgaeu.de\)](http://Freiraume.allgaeu.de)
- ▶▶ [Wohnraum \(allgaeu.de\)](http://Wohnraum.allgaeu.de)

Förderung:
Förderrichtlinie für Landesentwicklung (Projekt des Konversionsmanagements),
Bayerisches
Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Anwendungsbeispiel

Blaibach

Neue Mitte mit Bürgerhaus und Kulturhaus

Die Gemeinde Blaibach ist ein im Vorderen Bayerischen Wald gelegener staatlich anerkannter Erholungsort, dessen historischer Ortskern wesentliche zentrale Funktionen verloren hatte, fast vollständig ungenutzt war und erheblichen Sanierungsbedarf erkennen ließ.

Kernprojekte der neuen lebendigen Ortsmitte bilden Bürgerhaus, Kulturhaus und die Neuordnung des Dorfplatzes. Durch die Sanierung und Erweiterung des zentral gelegenen leerstehenden und baufälligen „blauen Hauses“ zum Bürgerhaus konnte die Gemeindeverwaltung wieder in die Ortsmitte verlegt werden. Erst durch den Abbruch des „Bäckerhauses“ konnte Raum für das Kulturhaus und den neuen Dorfplatz geschaffen werden. Das mit Architekturpreisen ausgezeichnete Kulturhaus mit Konzertsaal zieht nicht zuletzt aufgrund seiner visuell und akustisch einzigartigen Oberfläche und einem hochwertigen Kulturangebot zahlreiche Interessierte an.

Architektur und Kunst realisieren hier eine Vision, die Aufbruch und Zukunft für Blaibach verspricht und bereits zu überregionaler Bekanntheit geführt hat. Positive Impulse auf die Investitionsbereitschaft Privater zur Beseitigung von Leerständen haben sich bereits gezeigt.

Auftraggeber:
Gemeinde Blaibach

Fertigstellung:
2016

Planung:
Peter Haimerl, München

Betreuung:
Regierung der Oberpfalz,
Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:
Städtebauförderung,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Anwendungsbeispiel

Gemeinde Kirchanschöring – Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) Waginger See-Rupertiwinkel

Nachhaltiges innerörtliches Wachsen mit alternativen Wohnkonzepten

„Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen, Flächenverbrauch für neue Wohnbau- und Gewerbegebiete reduzieren und dabei interkommunal denken“ sowie „Flächenversiegelung der ertragreichen Böden vermeiden“, diese Schwerpunkte formulierten die sieben Gemeinden der ILE Waginger See-Rupertiwinkel in ihrer gemeinsamen Entwicklungsstrategie. Im Fokus des Projekts steht die Etablierung von Wohnangeboten, die attraktive Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten. Am Beispiel der Gemeinde Kirchanschöring wird modellhaft gezeigt, dass der Nachfragedruck nicht länger mit der flächenwirksamen Ausweisung von Neubaugebieten für Einfamilienhäuser befriedigt werden muss, sondern dass vorhandene Leerstände und nicht bebaute erschlossene Baugrundstücke für neue, den demographischen Gegebenheiten angepassten Wohnformen aktiviert werden können.

Mit Unterstützung der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung wurde in Kirchanschöring gezeigt, wie gemeinschaftliche Wohnformen vielfältige Bedürfnisse befriedigen und nicht nur zum Flächensparen, sondern auch zum Kosten sparen beitragen. Mit der Reduzierung der Investitionskosten (kleinere Grundstücksfläche, gemeinsame Erschließungen, kleinere Wohneinheiten) werden auch Zielgruppen erreicht, die bisher kein Wohneigentum in der Heimatgemeinde erwerben konnten. Die Bildung von Betreiber- und Bauherrengruppen aus dem Ort oder die Gemeinde selbst als Anbieter von neuen gemeinschaftlichen Wohnmodellen im Ortskern zeigen, wie bauliche, funktionale und soziale Innenentwicklung sowie Flächensparen gelingen können.

► Ortsentwicklung Kirchanschöring Alternativen in Szenarien



Kompaktes Ensemble
Siedlungsfläche / Einwohner
ca. 110 m²



EFH-Siedlung
Siedlungsfläche / Einwohner
ca. 233 m²

Nachverdichtung

Potenziale für Nachverdichtungen im Wohnungsbau können sich aus sehr unterschiedlichen städtebaulichen Situationen ergeben. Die Vorteile von Nachverdichtungen liegen in der Vermeidung weiterer Landschaftseingriffe und bieten das Potenzial, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen bzw. besser auszulasten. Zu nennen sind z. B. die Schließung von Baulücken, die Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Anbauten und Aufstockungen, die Nachverdichtung von Geschosswohnungsbau-Siedlungen der 60er Jahre etc. Auch die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Immobilien und die Entwicklung von Konversionsflächen im Innenbereich mit ehemals militärischer oder gewerblicher Nutzung gehören dazu.

Im Zuge der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung sollte zudem geprüft werden, mit welchen zusätzlichen Maßnahmen in Bezug auf Freiraumqualität, Klimaschutz und -anpassung, Energie, Mobilität oder soziale Infrastruktur das betroffene Quartier insgesamt aufgewertet werden kann.

Zentrale Stellschrauben für die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung sind eine Mobilisierung und eine erhöhte Ausnutzung von Grundstücken. Dabei gibt es unterschiedliche Hemmnisse wie etwa nicht verkaufs- oder investitionsbereite Eigentümerinnen und Eigentümer, schwierige Grundstückszuschnitte oder ungünstige baurechtliche Rahmenbedingungen und Widerstände aus der Nachbarschaft.



Anwendungsbeispiel

München Neuordnung und Nachverdichtung einer studentischen Wohnanlage

Das Geviert der Agnes-, Adelheid und Hiltenspergerstraße liegt im Stadtteil Schwabing, welcher sich als urbaner Wohnstandort großer Beliebtheit erfreut. Von hier aus sind sowohl die Ludwig-Maximilians-Universität als auch die Technische Universität München fußläufig erreichbar.

Bereits seit 1959 bestehen auf diesem Grundstück mehrere Studentenwohnanlagen. Nachdem die Bestandsgebäude in die Jahre gekommen waren, wurde 2010/2011 in einem Architektenwettbewerb ein Konzept für eine abschnittsweise Neubebauung und Nachverdichtung gesucht. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Geier Maass aus Berlin zeichnet sich durch eine robuste städtebauliche Gesamtfigur aus. Die umgebende Blockrandstruktur wird mit U-förmigen, zum Innenbereich sich öffnenden Wohnblöcken neu interpretiert. So entsteht im Blockinneren ein Ensemble aus Gartenhöfen, die miteinander und über öffentliche Zuwege mit den umgebenden Straßenräumen vernetzt sind. Das vorgeschlagene Bebauungskonzept bietet so die Möglichkeit einer abschnittswisen Realisierung.

Das Eckgebäude entlang der Agnes-/Adelheidstraße wurde im Jahr 2014 als erster Baukörper realisiert. Es beherbergt neben den Wohnheimplätzen Unterrichts-, Lehrer- und Verwaltungsräume der „Deutschkurse bei der Universität München e.V.“.

Die Planungen für den dritten Bauabschnitt sehen den Abriss des Bestandsgebäudes an der Agnesstraße vor. Der dritte Bauabschnitt ermöglicht damit eine Ausweitung des derzeitigen Wohnplatzangebots und fügt einen weiteren Baustein zur Neuordnung und Nachverdichtung des Wohnblocks ein.

Auftraggeber:
Studentenwerk München

Planungs- und Bauzeit:
Planungszeit 2010–2013
Fertigstellung 1. BA: 2014
Fertigstellung 2. BA: 2016
3. BA in Planung

Planung:
Geier Maass,
Architekten GmbH, Berlin

Betreuung:
Abteilung 3, Referat 31,
Wohnraumförderung und
Sonderförderprogramme
(Studentenwohnraum-
förderung),
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Förderung:
Förderung von Wohnraum
für Studierende,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Thema

Qualitätsvolles Wachstum und doppelte Innenentwicklung

Attraktive, vielfältige Grün- und Freiflächen in den Städten, Märkten und Gemeinden – insbesondere in dicht bebauten städtischen Gebieten – sind für eine nachhaltige Stadtstruktur wesentlich. Der Erhalt und die Ausstattung mit innerstädtischen Grün- und Freiflächen sind wesentliche Beiträge zum Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz und für die biologische Vielfalt in Städten. Gerade in von dichter Bebauung geprägten Stadt- und Siedlungsbereichen ist es erforderlich, unversiegelte Flächen und eine ausreichende Grünausstattung, sei es als öffentlicher Park, straßenbegleitende Bäume und begrünte Fassaden und Dächer oder als private Erholungsflächen zu sichern, um den Folgen des Klimawandels zu begegnen. Auch der Umgang mit Regenwasser ist von großer Bedeutung. Diese wertvolle Ressource kann lokal zwischengespeichert und in Zeiten von Wasserknappheit verwendet bzw. wieder freigegeben werden. Die Verdunstung von im Boden gespeichertem Wasser weist außerdem eine kühlende Wirkung auf. Das kann dazu beitragen, die Gefahr von Hitzeinseln in der Stadt zu verringern. Die Sicherung der örtlichen Natur- und Freiräume und von auf die Gebäude bezogenen Lösungen in der Stadt- und Ortsplanung ist ein wichtiger Baustein für vorsorgendes Risikomanagement gegenüber Hitzewellen, Starkregen und Sturmschäden und es lassen sich positive Effekte auf das Stadtklima erzielen. Die Lebens- und Wohnqualität wird so spürbar verbessert.

Folglich ist bei Innenentwicklungsstrategien zu berücksichtigen, dass Nachverdichtung nicht zu Lasten erhaltenswerter innerörtlicher Grün- und Freiflächen gehen darf oder zusätzliche Versiegelung durch entsprechende Maßnahmen wie Dachbegrünung, Konzepte zur Regenwasserrückhaltung oder Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert werden müssen. In einem Wachstumsland wie Bayern muss somit bei städtebaulichen Maßnahmen die Qualität der Planungen und Entwicklungen ein Grundsatz sein. Im Sinne eines integrierten Ansatzes ist neben der notwendigen Bereitstellung von Wohnraum und von Arbeitsplätzen auch der Klima- und Umweltschutz ein primäres Ziel.



Anwendungsbeispiel

Stadt Deggendorf Revitalisierung einer Siedlung

Der Siedlungsdruck in der Stadt Deggendorf wächst. Gleichzeitig müssen Flächenausweisungen gering gehalten und die Innenentwicklung, auch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“, forciert werden. Einfamilienhausgebiete der 50er bis 80er Jahre bieten hier ein enormes Potenzial, da sie einen wesentlichen Anteil am Gebäudebestand haben.

Beispielhaft hat die Stadt Deggendorf anhand der Siedlung „Kohlberg“ Lösungsansätze entwickelt, wie mit einem Einfamilienhausgebiet der 50er bis 70er Jahre umgegangen werden kann. Der Vergleich der fiskalischen Wirkungen der Revitalisierung des Bestands zu Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ eröffnet Spielräume für die städtebauliche Planung und zeigt die finanziellen Folgen der Ausweisung für die Stadt aber auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer auf. Anhand eines Maßnahmenplans für die Nachverdichtung, die Neustrukturierung der öffentlichen Räume und die Erneuerung der Infrastruktur wurden die Kosten ermittelt und mit den Herstellungskosten der unterschiedlichen Neubaugebiete verglichen. Dabei wurde klar, dass abhängig vom Planungsumfang, von der Eingriffstiefe der Umgestaltung und einer erfolgreichen Aktivierung mindergenutzter Grundstücke und Baulücken, die Revitalisierung sowohl städtebaulich als auch fiskalisch konkurrenzfähig im Vergleich zur Entwicklung im Außenbereich ist. Sie bietet durch die Verbesserung und den Erhalt vorhandener Stadträume, die Vermeidung von Leerstand und die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen wesentliche Vorzüge für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers und der Stadt Deggendorf.

Auftraggeber:
Stadt Deggendorf

Zeitraum:
2017–2018

Planung:
lab landschaftsarchitektur
brenner, Landshut
Dömges Architekten AG,
Regensburg

Betreuung:
Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:
Zuschüsse des Landes für
modellhafte Planungen und
Forschungen – Planungs-
zuschüsse,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Nutzungsbedingungen und -interessen stehen die bayerischen Städte und Gemeinden vor großen Anpassungsbedarfen und städtebaulichen Transformationsprozessen. Bei der Bewältigung dieser Aufgaben wird insbesondere der Städtebauförderung als Leitprogramm für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden große Bedeutung beigemessen.

So ist die (Wieder-)Nutzung leerstehender Gebäude und brachgefallener Flächen ein wichtiger Förderschwerpunkt der Städtebauförderung. Denn die Nutzung von innerörtlichen Potenzialen trägt dazu bei, dass weniger Flächen neu in Anspruch genommen, zusätzliche Bodenversiegelungen vermieden und wertvolle Bodenfunktionen erhalten werden.

►► Militärkonversion

Einige Städte und Gemeinden in Bayern sind von der Bundeswehrreform sowie der Schließung der US-Standorte betroffen. Eine neue, zivile Nutzung für die freiwerdenden Flächen zu finden, ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung, aber gleichzeitig eine besondere Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung. Die Städtebauförderung in Bayern unterstützt die Städte und Gemeinden dabei, Strategien für die städtebauliche Neuordnung freiwerdender Flächen, und die Bewältigung der strukturellen Folgen von Standortschließungen zu erarbeiten.

►► Industrie- und Gewerbebrachen

Langjährige Industrie- und Gewerbebrachen signalisieren Nutzungsverluste und Verfall. Sie stellen oft einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar und schränken die kommunale Entwicklung ein. Viele Gemeinden besitzen nicht die notwendigen finanziellen Mittel, um die aufwändigen Erneuerungsmaßnahmen allein einzuleiten und umzusetzen. Daher hat die Städtebauförderung eine bedeutende Rolle bei der Überplanung, Aufbereitung und Umnutzung insbesondere von zentral im Ort gelegenen Industrie- und Gewerbebrachen.



Anwendungsbeispiel

Konversionsflächen als Chance

Reduzierungen des US-Militärs und die Bundeswehreform prägen die jüngste Phase der Konversion in Unterfranken. 2007 wurden allein in der knapp 22.000 Einwohner starken Stadt Kitzingen über 130 ha Gewerbeflächen frei, im Landkreis Schweinfurt 200 ha an bebauten Bereichen und in Wildflecken im Landkreis Bad Kissingen stand ein 40 ha großer Gewerbepark zur Disposition. Diese Flächen gilt und galt es zu aktivieren, zu vermarkten, nach zu nutzen – im besten Fall bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Alle drei Standorte setzten ein Konversionsmanagement ein, das über die Landesentwicklung und über die Städtebauförderung gefördert wurde. Um die freigewordenen Flächen zu reaktivieren erfolgten nach aufwendigen Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen unterschiedliche (Marketing-)Maßnahmen:

Landkreis Schweinfurt, Conn Barracks:

frühzeitiger Einsatz eines interkommunalen Zweckverbands
 Konversionshomepage ▶ Gewerbeflächenmanagement Stadt und Landkreis Schweinfurt ▶ Machbarkeitsstudie

▶▶ www.landkreis-schweinfurt.de/wirtschaft/konversionsmanagement

Landkreis Bad Kissingen, Gewerbepark Kreuzberg:

Imagefilm ▶ Homepage Gewerbepark ▶ Bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte

▶▶ gewerbepark-kreuzberg.de

Große Kreisstadt Kitzingen, Innopark und ConneKT:

Branchenvielfalt in der Nutzung ▶ Vermarktung durch jeweils einen privaten Investor ▶ verschiedene Vermarktungsmodelle, Weiterverkauf oder Weitervermietung der Flächen

▶▶ innopark-kitzingen.de ▶▶ www.connekt.de

Konversionsmanagement

Betreuung:

Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Förderung:

Förderrichtlinie Landesentwicklung (FöRLa), Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Vorbereitende und bauliche Maßnahmen zur Entwicklung von Militärkonversionen

Betreuung:

Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:

Städtebauförderung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Anwendungsbeispiel

Nürnberg – Kulturwerkstatt auf AEG (Gewerbe-/ Industriebrachen)

Umbau der AEG-Produktionsräume zur Kulturwerkstatt

In der Nürnberger Weststadt vollzieht sich seit einigen Jahren ein massiver Strukturwandel. Mit der Betriebseinstellung von Firmen wie Triumph-Adler, AEG sowie der Insolvenz von Quelle gingen in den Jahren 1993, 2007 und 2009 mehrere tausend Arbeitsplätze in diesem traditionell industriell geprägten Gebiet verloren.

Die Städtebauförderung unterstützt den Wandel der Weststadt von einem Industriequartier hin zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort. Investitionen in die soziale und kulturelle Ausstattung des Stadtteils sowie in Frei- und Grünflächen machen ihn attraktiver und lebenswerter.

Nach aufwendiger Sanierung und Umbau der ehemaligen Produktionshallen der AEG zur Kulturwerkstatt ist eine herausragende Einrichtung der örtlichen Kunst- und Kulturszene entstanden. Das Kulturhaus beherbergt nun das Kulturbüro Muggenhof, den KinderKunstRaum, die Musikschule Nürnberg, das Centro Español sowie die Akademie für Schultheater und Theaterpädagogik. Die multifunktionalen Räume bieten unterschiedliche Raumhöhen bis 12,50 Metern. Das Foyer mit Gastronomie und der große Saal bilden das Zentrum des Ensembles.

Auftraggeber:
Stadt Nürnberg

Fertigstellung:
2016

Planung:
Anderhalten Architekten

Betreuung:
Regierung von Mittelfranken,
Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:
Städtebauförderung,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Anwendungsbeispiel

Würzburg – Hubland (Militärkonversion) Neuer Stadtteil mit vielfältigen Freiflächen

Nach Abzug der US-Streitkräfte aus Würzburg 2008 muss die Stadt 145 ha in das Stadtgefüge integrieren. Am Hubland, den ehemaligen Leighton-Barracks mit ca. 135 ha, sollen neben der Erweiterung der Hochschule Würzburg, vielfältige Wohnformen, umfangreiche Freiflächen, zentrale Einrichtungen und eine soziale Infrastruktur entstehen.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, ein Ideenwettbewerb und ein daraus entwickelter Rahmenplan dienen als Grundlage für weitere Planungen – auch für die Freiflächen der bayerischen Landesgartenschau 2018. Der weitläufige Wiesenpark auf der ehemaligen Landebahn mit dem Belvedere als östlichen Abschluss dient im Anschluss an die Landesgartenschau den Anliegern des neuen Quartiers als Frei- und Erholungsraum. Die Grünanlage bietet zudem kleine schattige verschiedenartig bespielbare Plätze unter den alten Bäumen. Die neuen Quartiersplätze und Terrassengärten mit Spielplätzen sowie die Sanierung des ehemaligen Towers zum Stadtteilzentrum sind ebenso wichtige Bestandteile des neuen Stadtteils. Sie sorgen für das gesellige Leben im Ort und die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort.

Auftraggeber:
Stadt Würzburg

Fertigstellung:
2018

Planung:
Rahmenplan:
Planungsteam Hubland
Freiflächenplan:
hutterreimann,
Landschaftsarchitektur
Hochbau:
Treffpunkt Tower,
Florian Nagler

Betreuung:
Regierung von Unterfranken,
Sachgebiet 34, Städtebau

Förderung:
Städtebauförderung,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Flächensparen im Wohnungsbau

Bayern wächst. Das Wachstum bringt einen hohen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum mit sich. Der Bedarf weitet sich über ganz Bayern aus, stellt sich aber mitunter sehr differenziert dar. So unterscheidet sich die örtliche Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen durchaus von den regionalen Anforderungen an das Wohnen im ländlichen Raum der sieben bayerischen Regierungsbezirke. Gefragt sind nun Wohnkonzepte, die dem differenzierten Bedarf und den schwindenden Flächenreserven Rechnung tragen.

In den größeren und mittelgroßen Städten des Freistaats wird das Wohnungsangebot insbesondere hinsichtlich seiner Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit bewertet. So gibt es hier im freifinanzierten Miet- und Eigentumsbereich durchaus Angebote in den gehobenen Preissegmenten. Geprägt sind diese Standorte meist durch Bedarf für Wohnungen für Mieterinnen und Mieter aus den unteren und mittleren Einkommensgruppen. Dabei sind alle Haushaltsgrößen und Zielgruppen betroffen – hierzu gehören beispielsweise Studierende und Azubis, Familien und Haushalte mit Kindern, aber auch Beschäftigte in Mangelberufen. Für günstige Mieten und hohe Flächeneffizienz gilt es, ein breites Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen mit kompakten Grundrissen für vielfältige Wohnbedürfnisse zu schaffen.

Etwas anders stellt sich der Bedarf in den ländlichen Regionen Bayerns dar. Mitunter überfordern die neuen gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen das vorhandene, oftmals einseitige Angebot. Hier sind die Nutzung vorhandener Bausubstanzen und deren Anpassung an zeitgemäße Bedürfnisse wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz die neuen Herausforderungen. Vorhandene Flächenpotenziale innerhalb gewachsener Stadt- und Ortsgebiete bieten Raum für neue und zeitgemäße Wohnungen. Sie bringen eine moderate Urbanität in die Stadtviertel und tragen zur deren Belebung bei. Eine verfolgenswerte Strategie, die auch zur Entlastung der Ortsräder und zum Erhalt freier Landschaft dient.



Anwendungsbeispiel

Nürnberg – St. Johannis Umnutzung eines ehemaligen Garagen- und Gewerbegrundstücks

Zurückgesetzt vom Nürnberger Nordwestring besetzt das Gebäude eine städtebaulich markante Stelle auf einem ehemaligen Garagen- und Gewerbegrundstück am Eingang zum Viertel St. Johannis. In der Höhenentwicklung orientiert es sich wesentlich am umgebenden Bestand, der durch eine 4-5 geschossige Bebauung geprägt ist. Nach Westen, Norden und Osten bildet es einen festen Rücken, der die offenere Südseite mit den privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen, sowie die bestehenden Wohnbauten, schützt.

Das Projekt verbindet eine urbane Haltung und skulpturale Kraft mit einer hohen Wohnqualität. Da innerstädtisch kaum noch Grundstücke verfügbar sind, nutzt das Projekt die vorhandene Fläche möglichst intensiv aus. Auf Grund der hohen Dichte und effektiven Erschließung konnte es kostengünstig, aber mit hoher Qualität, realisiert werden.

Durch die Nutzungsmischung mit Kinderkrippe, Kundencenter, sozialem Treffpunkt für das Viertel, geförderten und frei finanzierten Wohnungen ergibt sich ein heterogener Stadtbaustein im Sinne einer durchmischten, nicht monofunktionalen Stadt. Es fügt sich damit gut in das Quartier St. Johannis ein und erfährt eine hohe Akzeptanz. Im Bereich Wohnen werden Appartements, 2, 3, und 4 Zimmerwohnungen, Maisonettwohnungen, Rollstuhlgerechte Wohnungen, Gartenwohnungen und Dachterrassen angeboten. Verschiedene Einkommens- und Nutzergruppen werden in das Gebäude integriert. Es wurde dabei bewusst kein Unterschied in der Anmutung zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen gemacht.

Bauherr:
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Planung:
BLAUWERK
Architekten München

Objektadresse:
Johannisstraße 161 – 169,
90419 Nürnberg

Fertigstellung:
Sommer 2018

Anzahl der Wohnungen:
74

Betreuung:
Stadt Nürnberg

Förderung:
Wohnraumförderung,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Experimenteller Wohnungsbau

Der Experimentelle Wohnungsbau im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr trägt mit seinen Modellvorhaben wesentlich zu innovativen Entwicklungen im Wohnungsbau bei. Die Modellvorhaben greifen in die Zukunft gerichtete technische, soziale und gesellschaftliche Themen auf, der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist dabei wesentliche Planungsvoraussetzung. Dies bezieht sich sowohl auf die Überplanung für eine Wohnnutzung frei gewordener Flächen als auch auf den Entwurf kompakter Wohnungsgrundrisse mit optimierter Flächenausnutzung in den Wohnungen und im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus liefern stets individuelle Lösungen für kompaktes Bauen und flächensparende Siedlungsentwicklung. Im Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ entstanden familien- und generationengerechte Wohnungen mit attraktivem Wohnumfeld und der passenden Infrastruktur für Alt und Jung in urbanem Kontext. Dieses Angebot half, auch Familien mit niedrigen Einkommen in der Stadt zu halten und gemischte Nachbarschaften zu fördern. Bei „Effizient bauen, leistbar wohnen – Mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ ist der Name Programm: Flächeneffizienz und standortangepasste Dichten sind der Schlüssel zu mehr bezahlbarem Wohnen und zu mehr Wohnungen auf gleicher Fläche.



Anwendungsbeispiel

Freising-Lerchenfeld

Gutes Wohnen mit hoher Flächeneffizienz

Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ des Experimentellen Wohnungsbaus im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Auch in der großen Kreisstadt Freising stellt sich angesichts des angespannten Wohnungsmarktes die Frage nach attraktiven Wohnungen, die gleichzeitig bezahlbar bleiben. Eine Antwort darauf gibt das innovative, flächensparende Konzept für eine neue Wohnanlage in der Katharina-Mair-Straße.

Die Stadt Freising hat sich an der Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ des Experimentellen Wohnungsbaus im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beteiligt und daraus das Bauvorhaben entwickelt.

Die Wohnanlage setzt sich aus zwei Gebäudegruppen mit vier und fünf Geschossen um jeweils einen großzügigen Innenhof zusammen. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine moderate Reduzierung der Grundrissflächen bei gleichzeitig hohem Wohn- und Gebrauchswert aus. Die Kombination privater Freiflächen mit dem Erschließungssystem Laubengang schafft zusätzliche Fläche für kostengünstigen Wohnraum. Zum Ausgleich der verdichteten Bauweise antwortet das Konzept mit Dachgärten und attraktiven Freiflächen in den beiden Höfen. Weitere Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit wird durch die Wiederholung von Grundrissen und sparsamen Technikeinsatz erreicht, ohne die Werte einer langlebigen Architektur zu vernachlässigen. Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und die klimafreundliche Energieversorgung mit Fernwärme runden das Konzept ab.

Der intensive Planungsprozess der Praxisstudie des Experimentellen Wohnungsbaus hat wesentlich zur Entstehung des Gebäudekonzepts mit seiner hohen Flächeneffizienz beigetragen.

Auftraggeber:
Stadt Freising

Zeitraum:

Praxisstudie: 2016–2017

Objektplanung: 2017–2019

Bauzeit: 2019–2022

Planung:

eap Architekten.Stadtplaner,
München

ver.de Landschaftsarchitektur,
Freising

Betreuung und Förderung:

Regierung von Oberbayern,
Sachgebiet 35,
Wohnungsbauförderung

Experimenteller
Wohnungsbau,
Bayerisches
Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Flächensparen im Straßenbau

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Diskussion zum schonenden Umgang mit Ressourcen gewinnt in den letzten Jahren die Forderung nach flächensparenden Lösungen im Straßenbau immer mehr an Gewicht. Mit dem sogenannten Gesamtgesellschaftlichen Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz – wurde dieser Belang auch im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz mit dem Satz „Dabei ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Flächeninanspruchnahme in Abwägung mit den Notwendigkeiten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Schonung von Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit wie möglich zu begrenzen.“

Der Gesetzgeber will damit erreichen, dass künftig bei Bau und Unterhalt von Straßen den Belangen des Flächenschutzes in neuer Qualität Rechnung getragen wird. Es ist daher bei jedem Straßenbauvorhaben das Thema Flächensparen entsprechend zu behandeln und zu dokumentieren.

Dies bedeutet, dass zunächst neben der Flächeninanspruchnahme die gleichrangig genannten Belange Verkehrssicherheit und Schonung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abzuwägen sind. Andere Belange können in einem zweiten Schritt berücksichtigt werden, müssen jedoch bei der Prüfung der Vertretbarkeit erhebliches Gewicht aufweisen, um sich gegenüber einer weniger Fläche in Anspruch nehmenden Lösung durchzusetzen.

Die Verkehrssicherheit hingegen ist gleichrangig zum Flächensparen einzuordnen. Die erreichbaren Vorteile sind jedoch aufgrund des in der Regel damit verbundenen reduzierten Ausbaustandards stets hinsichtlich der Auswirkungen auf Verkehrssicherheit und Lebenszyklus zu bewerten.

Vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr wurde mittlerweile ein Leitfaden für Umwelt- und ressourcenschonenden Straßenbau aufgelegt, der sich an die staatlichen und kommunalen Bauverwaltungen als Baulastträger des öffentlichen Straßennetzes richtet. Der Leitfaden soll für den bestandsnahen Straßenbau Planungshinweise für einen umwelt- und ressourcenschonenden, angemessenen und wirtschaftlichen Ausbaustandard geben. Damit einher gehen muss jedoch auch eine spürbare Verbesserung der Verkehrssicherheit, wenn gleich auf einem gegebenenfalls niedrigeren, vertretbaren Niveau. Die mit einem reduzierten Ausbaustandard verbundenen Einschränkungen bei der Verkehrsqualität (z. B. punktuelle Geschwindigkeitsbeschränkungen) sind gegebenenfalls hin zu nehmen.

Bei der Anwendung des technischen Regelwerks kann davon ausgegangen werden, dass die Planung technisch einwandfrei ist. Das Regelwerk ist jedoch nicht starr anzuwenden, es bietet vielmehr in konkreten Einzelfällen Spielräume, die ausnahmsweise angemessene Abweichungen zulassen. Das Ausnutzen dieser Spielräume oder erforderlichenfalls das Abweichen von den Vorgaben liegt in der Verantwortung aller am Planungsprozess Beteiligten. Dabei ist bei der Anwendung der technischen Regelwerke schrittweise vorzugehen:

- ▶ Spielräume zur Minimierung innerhalb der Richtlinien konsequent nutzen.
- ▶ Abweichungen von Soll-Bestimmungen sind möglich, müssen aber begründet und abgewogen sein.
- ▶ Abweichungen von Muss-Bestimmungen sind nur ausnahmsweise möglich, bedürfen dabei einer besonders sorgfältigen Begründung und Abwägung.

Im Vordergrund stehen hier die Verkehrssicherheit und die konkrete Verkehrsbedeutung der Straße. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob zusätzlich straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen veranlasst sind.



Anwendungsbeispiel

Ausbau der Staatsstraße 2230 zwischen Bachl und Rohr in Niederbayern

Ausbauen – ganz oder gar nicht? Diese Frage stellt sich insbesondere im Bereich der Staatsstraßen bei vielen potenziellen Maßnahmen im Bestand. Geprägt sind diese Straßenzüge meist von wechselnden Fahrbahnbreiten zwischen 5 und 5,5 m, unübersichtlichen Kurven und Kuppen mit der Folge häufiger Fahrurfälle. Zudem weisen die in die Jahre gekommenen Straßenkörper etliche Schäden wie Unebenheiten, Risse und Schlaglöcher auf. Die Verkehrsbelastungen liegen häufig deutlich unter 5.000 Kfz/Tag mit geringen Schwerverkehrsanteilen. Ein richtlinienkonformer Ausbau würde eine weitgehende Neutrassierung mit Fahrbahnbreiten von bis zu 8 m bedeuten.

Für den Streckenzug der Staatsstraße 2230 zwischen Bachl und Rohr wurde unter Einbindung der Verkehrsbehörde und der Verkehrspolizei eine sich weitgehend am Bestand orientierte Neutrassierung mit gerade noch vertretbaren Kurvenradien und Steigungen und einer Fahrbahnbreite von 6,5 m realisiert. Als Novum wurde trotz Ausbau die Höchstgeschwindigkeit im Bereich einer schlecht einsehbaren Kreuzung auf 70 km/h beschränkt. Dadurch konnten große Abweichungen von der bestehenden Trasse und große Geländeanpassungen vermieden werden. Die Verkehrssicherheit wurde im gesamten Ausbaubereich deutlich verbessert. Der Flächenbedarf der rund 5 km langen Maßnahme konnte insgesamt um mehr als die Hälfte von 13,5 auf 6 ha reduziert werden.

Weitere Informationen zum Flächensparen



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Aktuelle Informationen zur Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar:

[www.landentwicklung-bayern.de/
flaechenspar-offensive/](http://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/)



Bündnis
zum
Flächensparen

Seit 2003 arbeitet die Staatsregierung gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden und zahlreichen weiteren Partnern im Bündnis zum Flächensparen zusammen. In einer gemeinsamen Erklärung haben sich die Partner verpflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme beizutragen. Nähere Informationen können unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

[www.stmuv.bayern.de/
themen/boden/flaechensparen/buendnis.htm](http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/buendnis.htm)



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr informiert unter folgender Internetadresse zu Flächensparen und Innenentwicklung in der Siedlungsentwicklung sowie zu den vorgestellten Förderprogrammen:

www.stmb.bayern.de



Das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unterstützt Gemeinden und Bürger im ländlichen Raum mit der Dorferneuerung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) bei der Innenentwicklung der Dörfer und beim Flächensparen:

www.landentwicklung.bayern.de





BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.
Unter **Telefon 089 122220** oder per E-Mail unter **direkt@bayern.de** erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Bildquellen

Seite 6: ©reichdernatur - stock.adobe.com
Seite 10: ©Otto Durst - stock.adobe.com
Seite 12: Graphic Recording der Regionalkonferenz Würzburg/Marina Klein
Seite 32: www.fuerstenfeldbruck.de, Tobias Vogl
Seite 39: ©tina7si - stock.adobe.com
Seite 43: Allgäu Digital
Seite 44: Edward Beierle
Seite 45: Modellprojekt Anders Wohnen in Kirchanschöring,
ortegestalten GbR, München
Seite 47: Herr Koepke
Seite 49: Luftbild Leidorf
Seite 51: Luftbild Müller, Schweinfurt
Seite 52: Stadt Nürnberg
Seite 53: Stadt Würzburg
Seite 55: Florian Holzherr, München
Seite 57: Stadt Freising
Seite 59: Staatliches Bauamt Landshut
Seite 61: Luftbild Leidorf, © 2020 Klaus Leidorf

Herausgeber



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
Prinzregentenstraße 28 - 80538 München - Postanschrift 80525 München
Tel. 089 2162-0 - Fax 089 2162-2760
info@stmwi.bayern.de - www.stmwi.bayern.de
Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Inhaltliche Zusammenstellung:
StMWi - Abteilung Landesentwicklung - Referat Raumordnung und Fachplanung

Druck:
Appel & Klinger Druck und Medien GmbH - Bahnhofstraße 3 a - 96277 Schneckenlohe
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

Barrierefreiheit:
Dieses Dokument erfüllt die Vorgaben gemäß BITV 2.0

Stand: Januar 2022

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.



Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
www.stmwi.bayern.de