



Flächeninanspruchnahme in Bayern - Probleme, Lösungen und Chancen -

Prof. Dr. Manfred Miosga

Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung am
Geographischen Institut der Universität Bayreuth
**Präsident der Bayerischen Akademie
Ländlicher Raum**

Vortrag

**Regionalkonferenz Westmittelfranken der
Flächensparoffensive
22.10.2019 in Ansbach**

Ausgangslage: Flächeninanspruchnahme in Bayern

Problem: Datenverfügbarkeit

Umstellung der Erhebungs- und Berechnungsmethodik

Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) ersetzt die sekundärstatistischen Auswertung der Automatisierten Liegenschaftsbücher der Länder (ALB) ab 2012/13

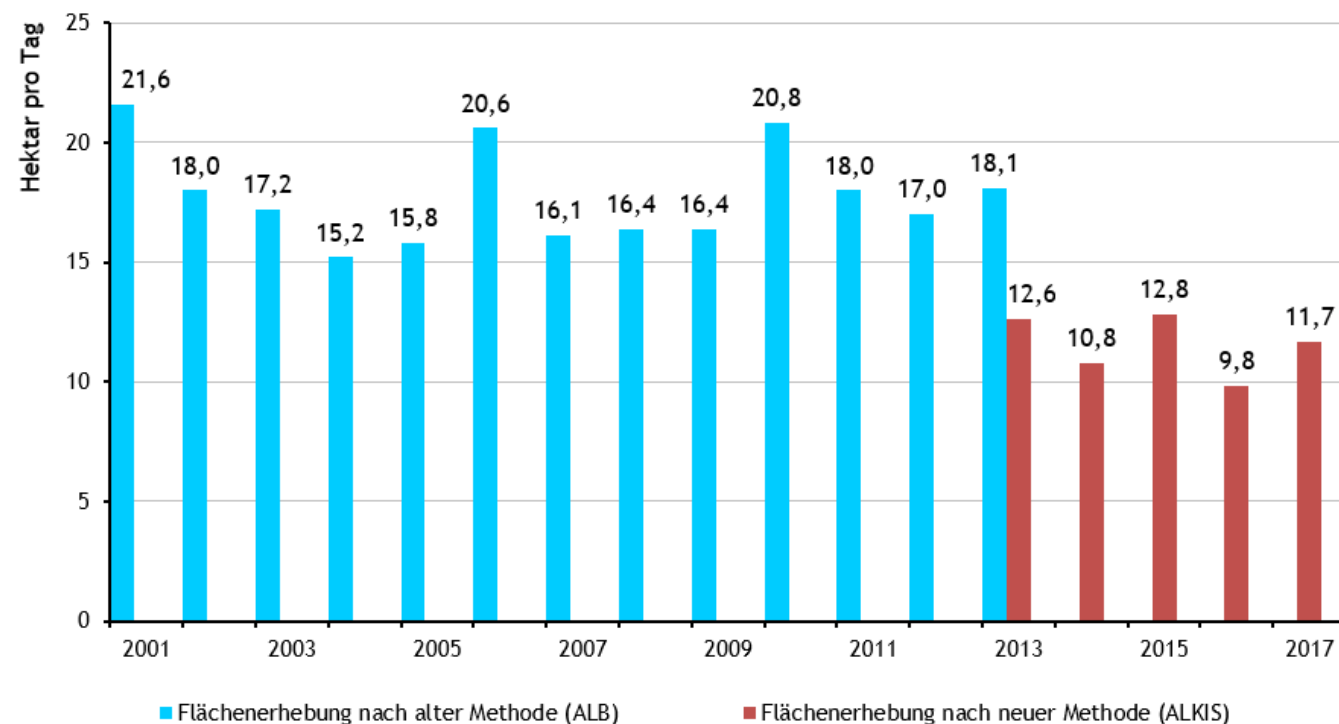
Ziel: bessere

Darstellung
des Versiegelungsgrads

„statistischer
Reduktionseffekt“
Insbesondere bei
Verkehrsfläche

Aufnahme
Außenbereichs-
bebauung §35

Entwicklung des Flächenverbrauchs in Bayern

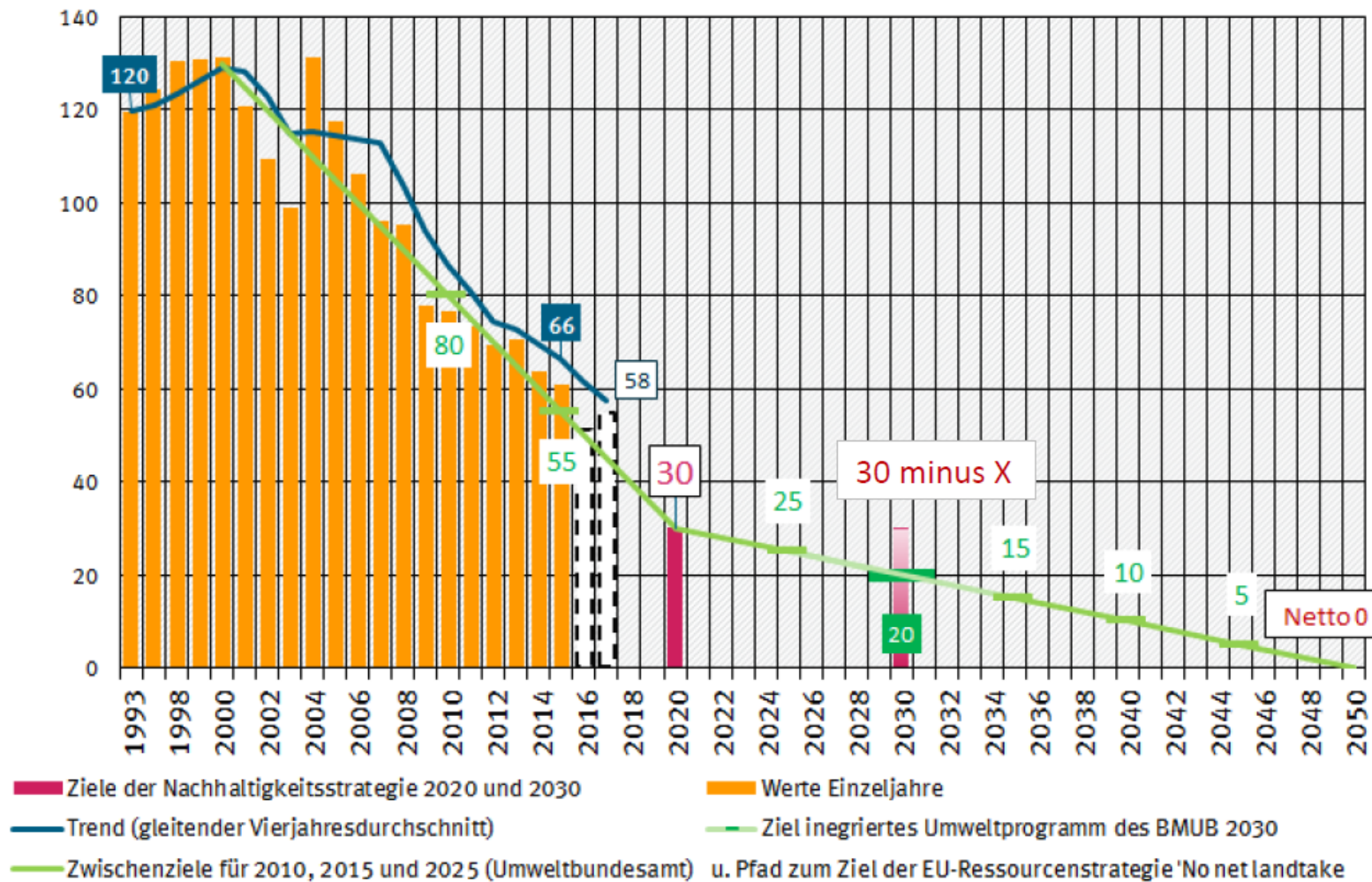


Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Darstellung: Bayerisches Landesamt für Umwelt

Ziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie für 2020 und 2030 sowie Ausblick auf 2050

Flächenverbrauch in Hektar pro Tag



Datenquelle: Destatis, eigene Auswertung und Darstellung

Ausgangslage: Flächeninanspruchnahme in Bayern

2000 – 2017

■ Siedlungs- und Verkehrsfläche

von 734.450 ha auf 847.597 ha (+ 15,4%)

Verkehrsfläche von 323.352 ha auf 331.743 ha (+8.391 ha) (+ 2,6%)

Wohnbaufläche von 168.949 ha auf 215.138 ha **(+46.189 ha)** (+ 27,3%)

Industrie- und Gewerbe von 35.585 ha auf 47.659 ha (+ 12.074 ha) (+ 33,9%)

(Anmerkung: der Rest der in Anspruch genommenen SuV verteilt sich sonstige Formen der Siedlungsfläche wie Erholungsflächen, Grün- und Freifläche, Gebäudeflächen für Landwirtschaft, Handel, öffentliche Zwecke u.a., Friedhofsfläche uvam. vgl. Verwaltungsvorschriften zum Liegenschaftskataster)

■ Einwohnerzahl

von 12.230.255 auf 12.997.204 (+ 6,3%)

■ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

von 4.359.577 auf 5.460.683 (+ 25,3%)



ausgewählte Daten aus der amtlichen Statistik (gerundet)

2000 -2017

Neu erstellte Wohnungen pro Jahr in Bayern (Durchschnitt) 44.500

Dafür: Neubau von Wohngebäuden pro Jahr 24.800

davon Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen 23.500 91 %

davon Gebäude mit nur einer Wohnung (Einfamilienhäuser EFH) 21.200 95 %

Anteil der Wohnungen in EFH an allen Wohnungen 49 %

Anteil der neu errichteten EFH an allen neu errichteten Wohngebäuden 86 %

2018

Neu erstellte Wohngebäude in Bayern 24.000

Neu erstellte Wohnungen in Bayern 53.100

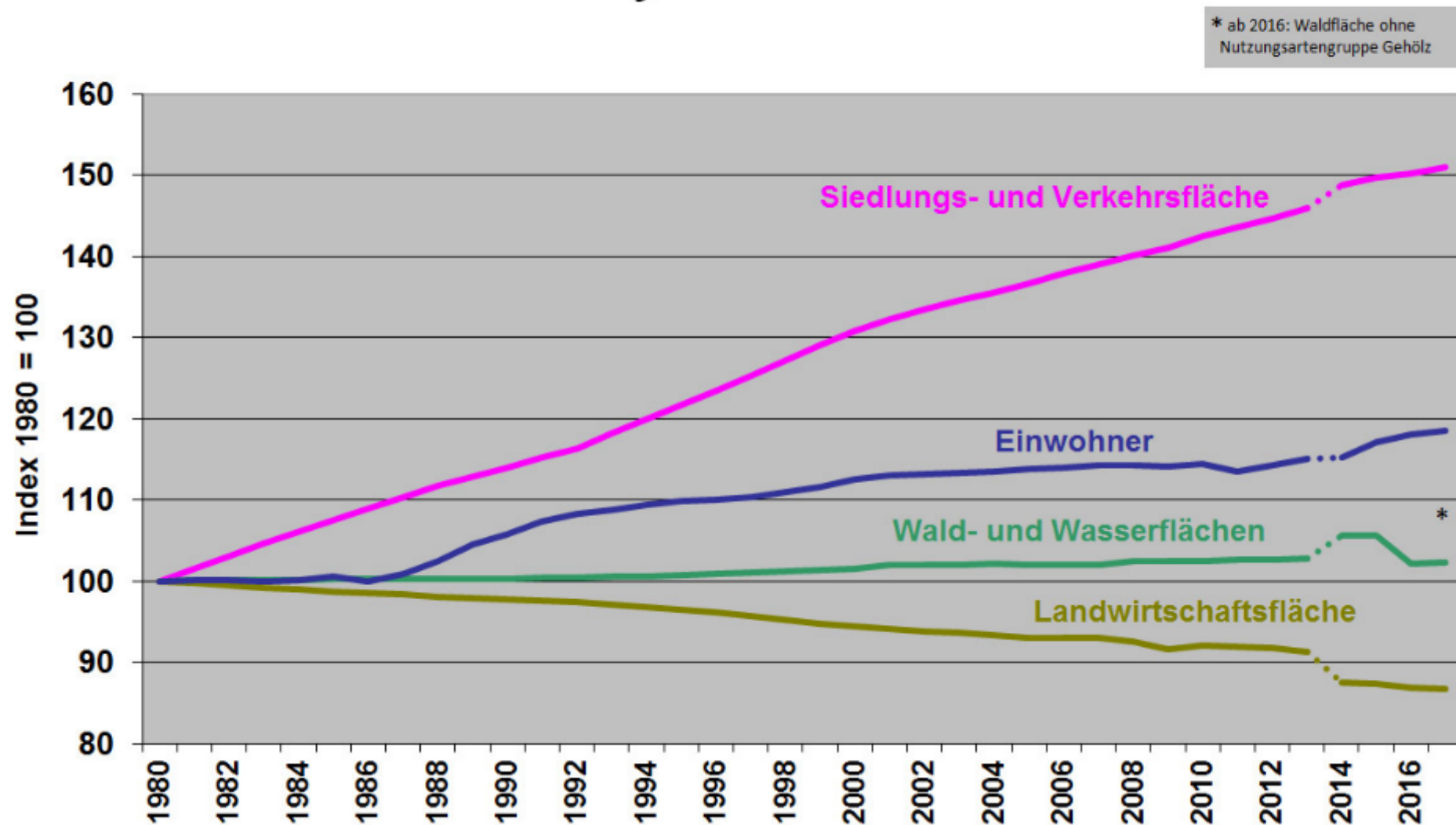
in kreisangehörigen Kommunen neu errichtete Wohngebäude 20 360

in kreisangehörigen Kommunen neu errichtete Wohnungen 34.400

davon Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen 18.050

Ausgangslage: Entkopplung und sinkende Effizienz

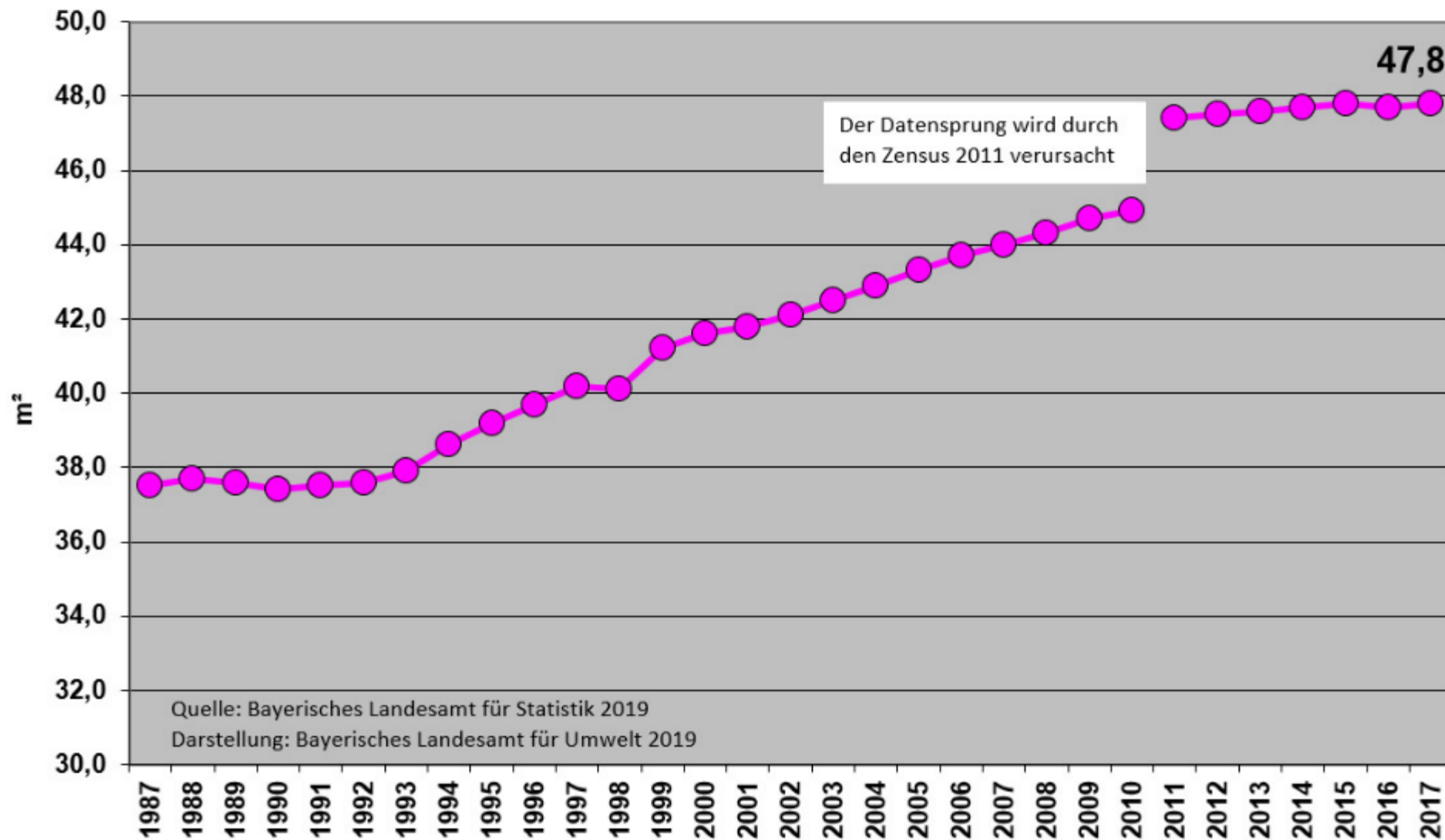
Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in Bayern 1980-2017





Ausgangslage Wohnflächenzuwachs

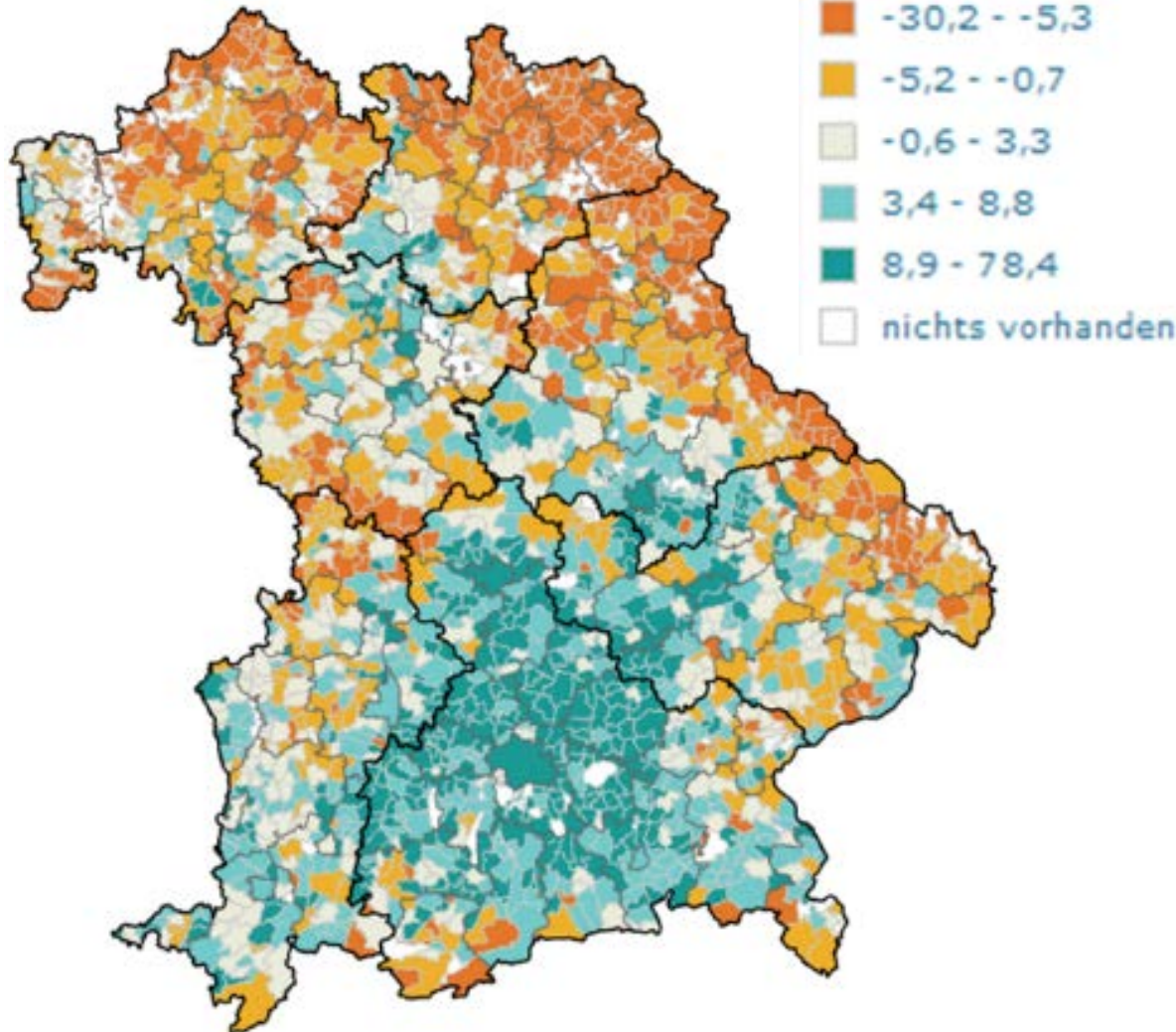
Wohnfläche je Einwohner in Bayern 1987 - 2017



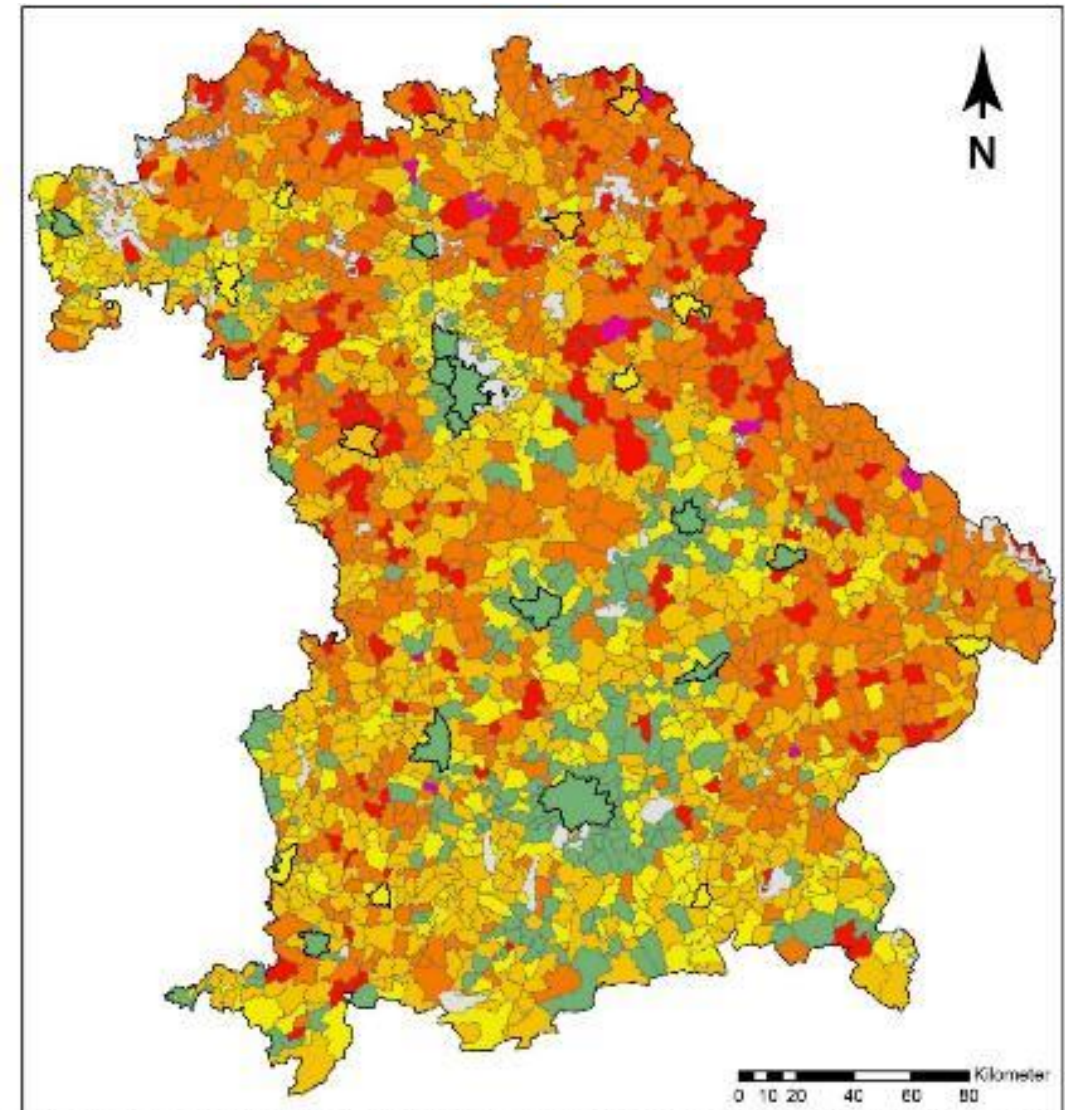
Raummuster

(Veränderung SuV je EW auf Gemeindeebene 2000 -2015)

**Veränderung des Bevölkerungsstands
 31.12.1998 – 31.12.2013**



© Bayerisches Landesamt für Statistik

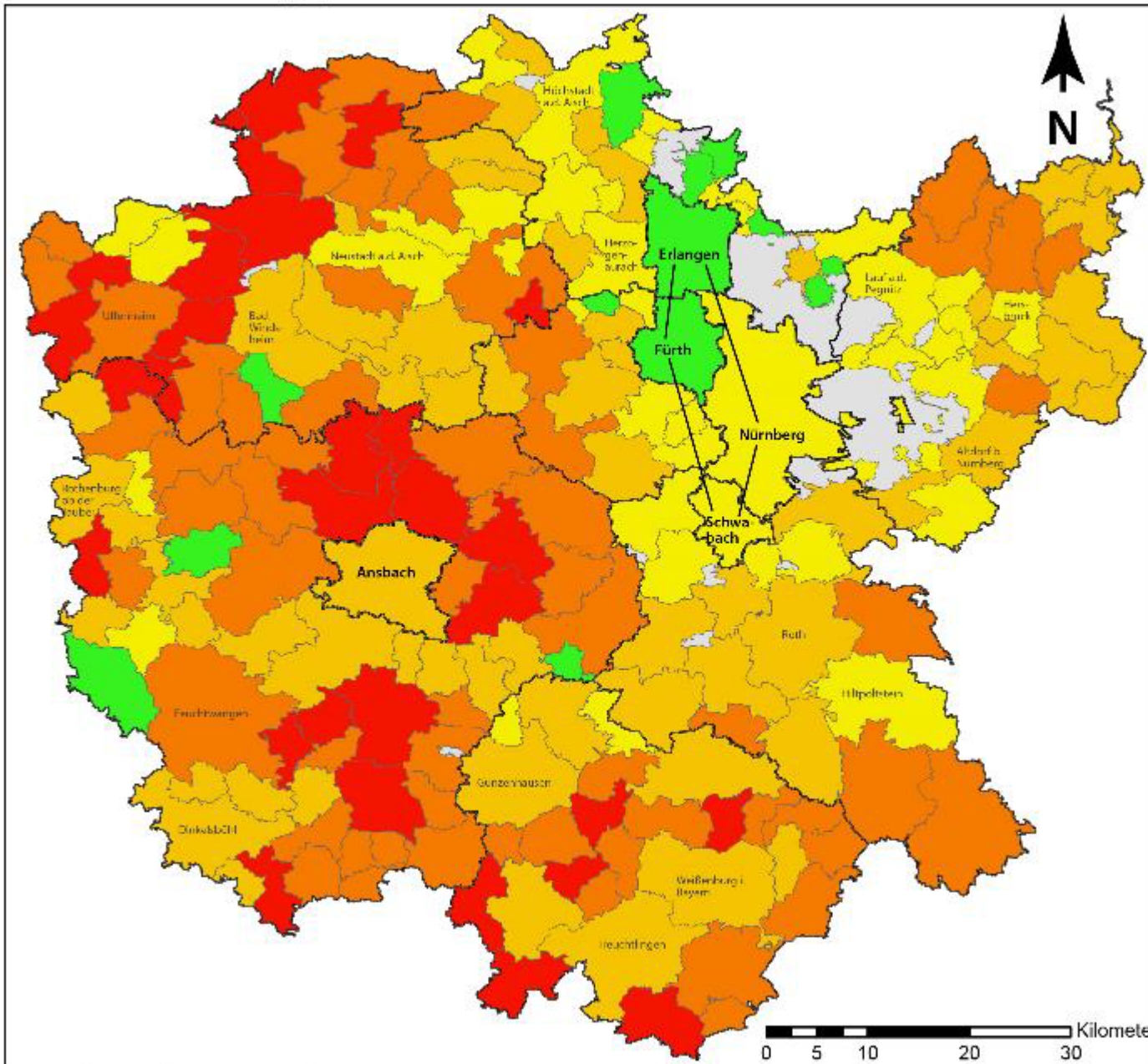


Veränderung der SuV je Einwohner [m²]; Klassenbildung angelehnt an Normalverteilung der Bayerischen Gemeinden



Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) je Einwohner auf Gemeindeebene im Jahr 2013 gegenüber 2000 in Mittelfranken

Mittelfranken



SuV je Einwohner < 120m²

-414 - 0 m² (n=12)

0,1 - 48 m² (n=46)

49 - 119 m² (n=62)

SuV je Einwohner > 120m²

120 - 271 m² (n=61)

272 - 658 m² (n=29)

659 - 1589 m² (n=0)

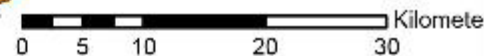
Gemeindefreies Gebiet

Kreisfreie Stadt

Kreisangehörige Gemeinde oder Stadt

Oberzentrum

Mittelzentrum



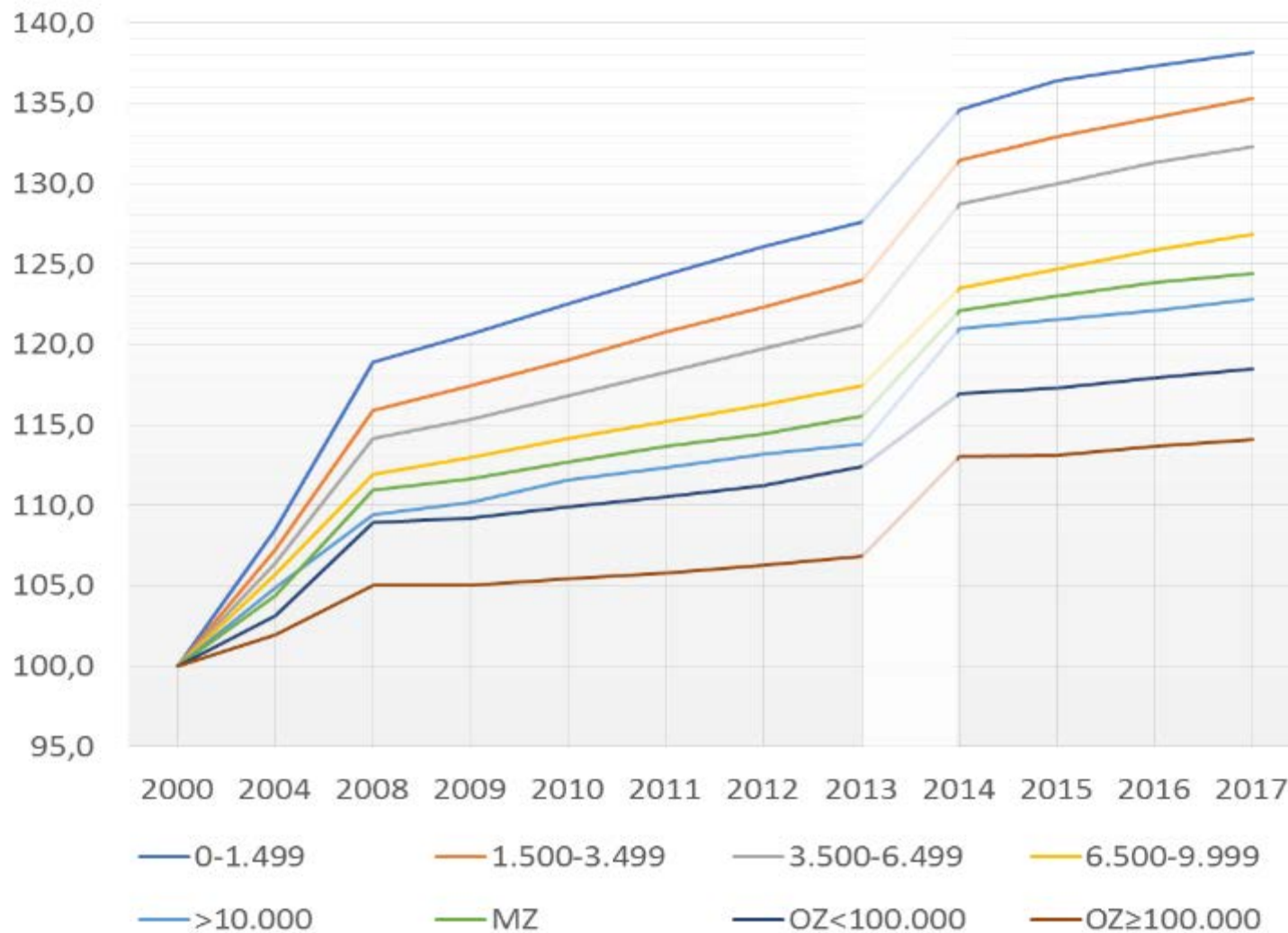
Veränderung der SuV je Einwohner in m²

Klassenbildung angelehnt an Normalverteilung der Bayerischen Gemeinden

Bayern: Gesamt Ø=120m², Oberzentren Ø=31m², Mittelzentren Ø=78m²; Mittelfranken: Gesamt Ø=130m²

© Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung Prof. Dr. Manfred Miosga, Universität Bayreuth
Cartographie: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2017)
Zonierung: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018)
Zentrale Orte nach LEP Bayern (Stand: 1. September 2013)

Entwicklung der Wohnfläche in Bayern in Gemeinden verschiedener Einwohnerklassen, Mittelzentren (MZ), Oberzentren (OZ) kleiner und größergleich 100.000 Einwohner (2000-2017) in Prozent (indexiert 2000=100)



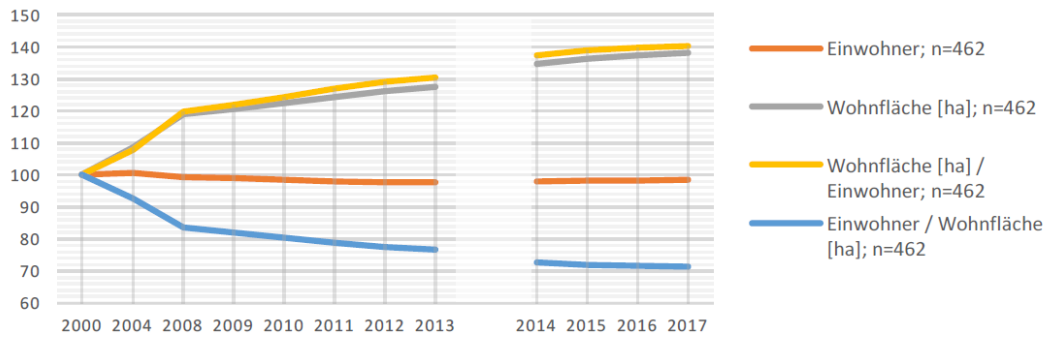
Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.
Quelle: eigene Berechnungen, ohne gemeindefreie Gebiete;
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.

Ausgangslage

■ Wohnfläche nach Gemeinde-Größenklassen

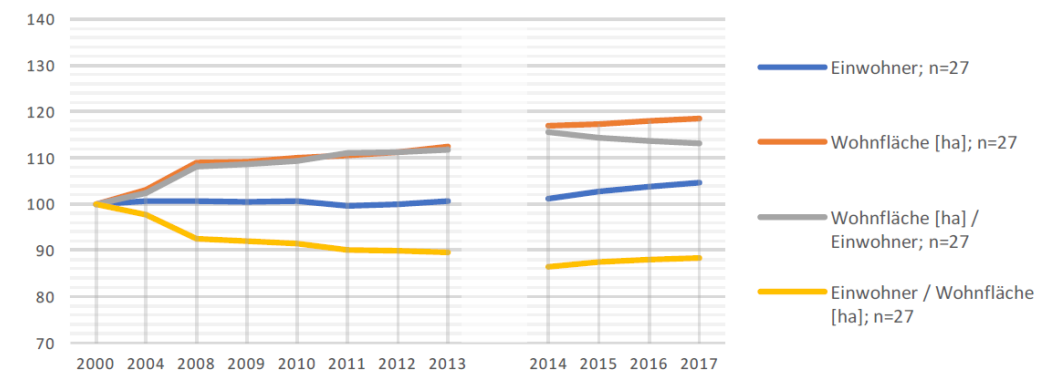
Ausgangslage

Entwicklung der Flächennutzung in % in Gemeinden Bayerns
mit bis zu 1.499 Einwohnern (2000-2017)
Wohnen



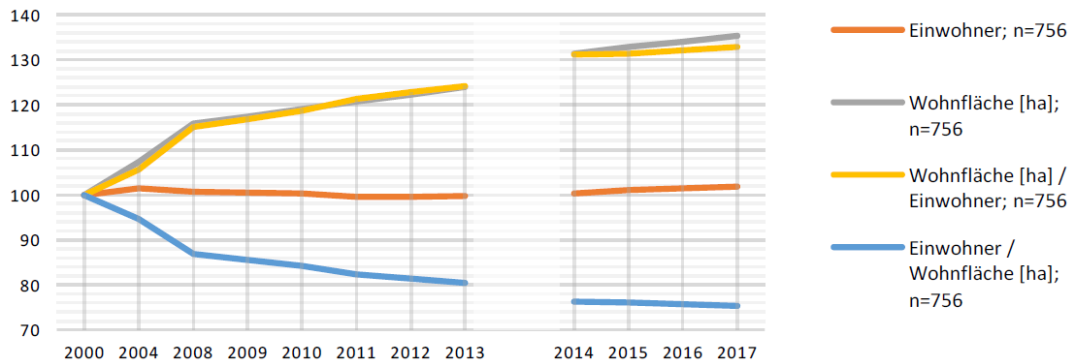
Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.
Quelle: eigene Berechnungen; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.

Entwicklung der Flächennutzung in % in Oberzentren Bayerns
< 100.000 Einwohner (2000-2017)
Wohnen



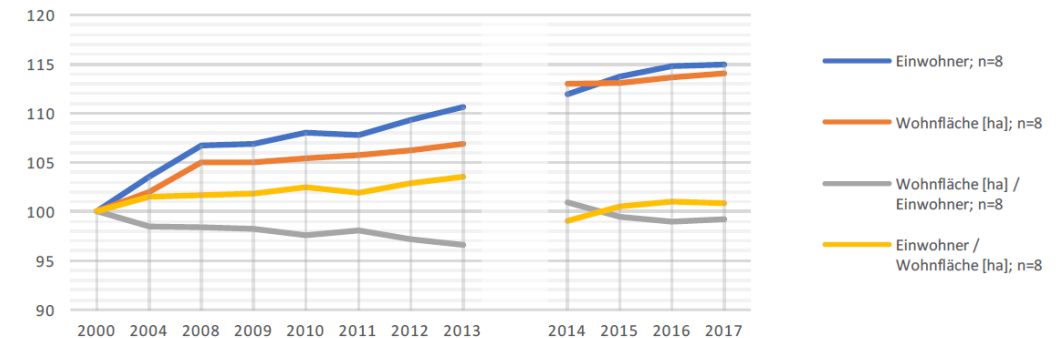
Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.
Quelle: eigene Berechnungen; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.

Entwicklung der Flächennutzung in % in Gemeinden Bayerns
mit 1.500 bis zu 3.499 (2000-2017)
Wohnen



Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.
Quelle: eigene Berechnungen; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.

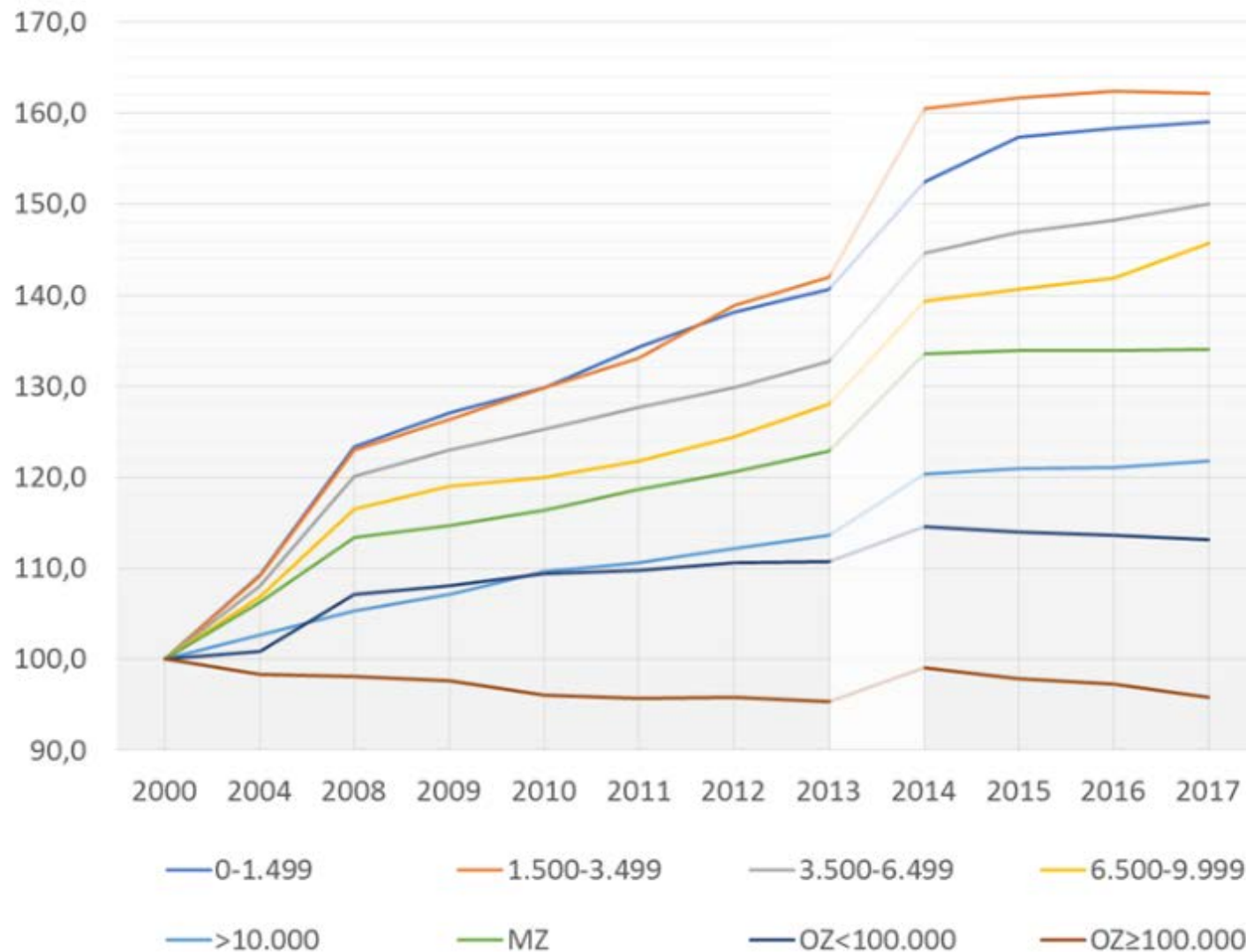
Entwicklung der Flächennutzung in % in Oberzentren Bayerns ≥ 100.000
Einwohner (2000-2017)
Wohnen



Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.
Quelle: eigene Berechnungen; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.



Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen in Bayern in Gemeinden verschiedener Einwohnerklassen, Mittelzentren (MZ), Oberzentren (OZ) kleiner und größergleich 100.000 Einwohner (2000-2017) in Prozent (indexiert 2000=100)



Hinweis: Veränderung der Datengrundlage mit Umstellung von ALB zu ALKIS ab 2013.

Quelle: eigene Berechnungen, ohne gemeindefreie Gebiete;
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018.

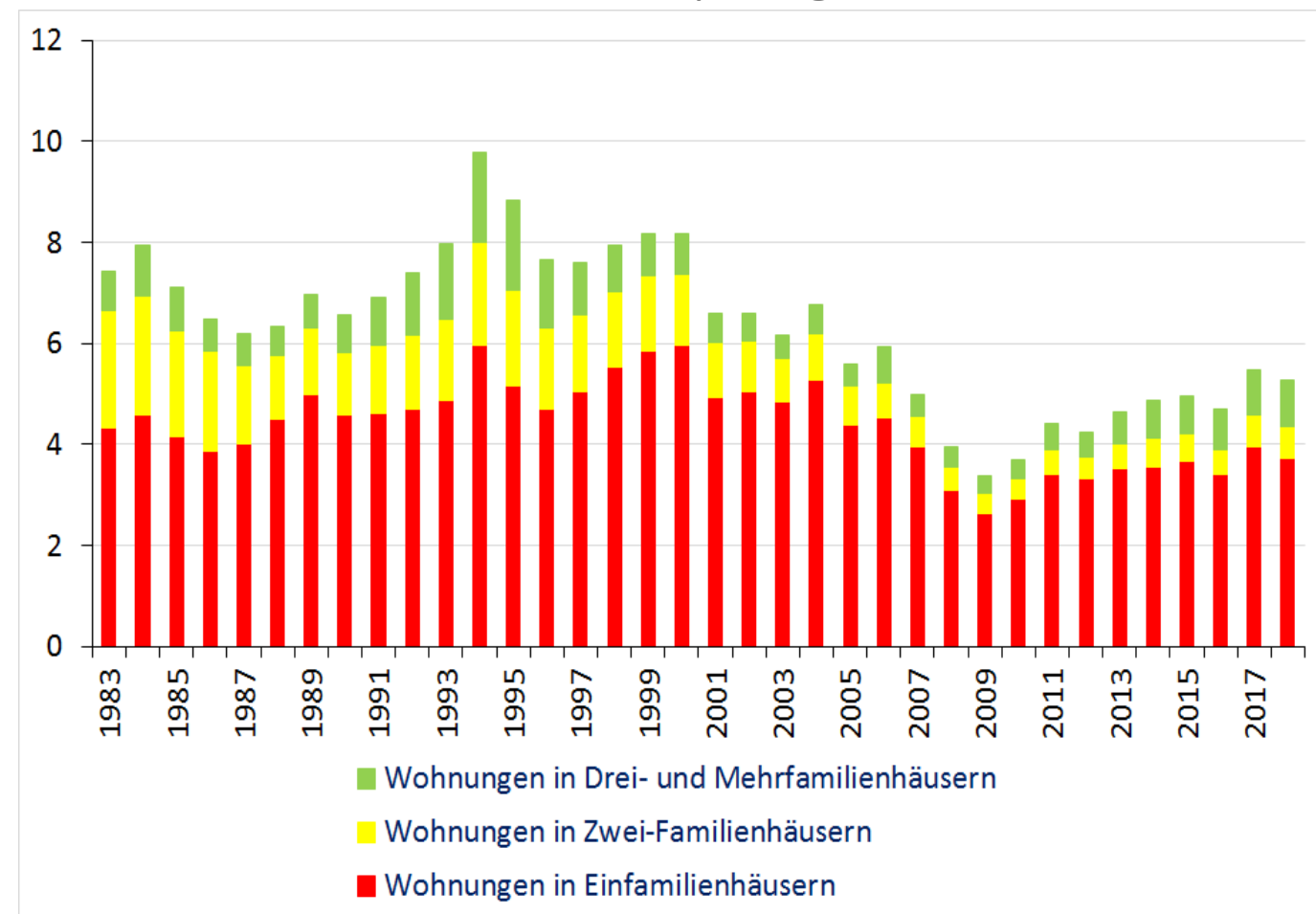
Ausgangslage

- Industrie- und Gewerbeflächen nach Gemeinde-Größenklassen

Für wen bauen wir?

- EFH-Bau dominiert den Flächenverbrauch
- 5ha Ziel: mehr als die gesamte dann den Kommunen zur Verfügung stehende Fläche wird derzeit alleine durch Einfamilienhausbau verbraucht

Flächenverbrauch durch Wohnungsneubau
in Hektar pro Tag



Quelle: Datengrundlage destatis. Berechnung durch Gertrude Penn-Bressel UBA, präsentiert im Vortrag am 26.06. bei der ALR. www.akademie-bayern.de

Ausgangslage

2000 bis 2017:

WOHNEN

- In den Gemeinden bis zu 3.500 EW leben knapp 19% der Bevölkerung
- Auf sie entfällt etwa ein Drittel der neu in Anspruch genommenen Wohnfläche;
- Dadurch erreichen sie einen Zuwachs von knapp 10.000 EW (von ca. 650.000 zusätzlichen EW)

VERKEHR

- Die kleineren Gemeinden benötigen erheblich mehr Verkehrsfläche je Einwohner und Arbeitsplatz

GEWERBE

- Die Gemeinden bis unter 3.500 EW „investieren“ 32% der zusätzlichen Gewerbefläche um 8,7% der zusätzlichen Arbeitsplätze anzuziehen (SV-Beschäftigte)
- Die Großstädte steigern ihre Flächeneffizienz im Bereich der gewerblichen Entwicklung (mehr Arbeitsplätze pro Fläche)

Bewertung

Befund:

- Der Umgang mit der Flächeninanspruchnahme ist problematisch in kleinen Gemeinden, der ländlichen Räume und der Räume mit schrumpfender bzw. stagnierender Bevölkerungsentwicklung
- Klein- und Mittelstädte neigen zu einer relativ hohen Flächeninanspruchnahme
- In den Verdichtungsräumen wird wesentlich effizienter mit Fläche umgegangen

Ursachen:

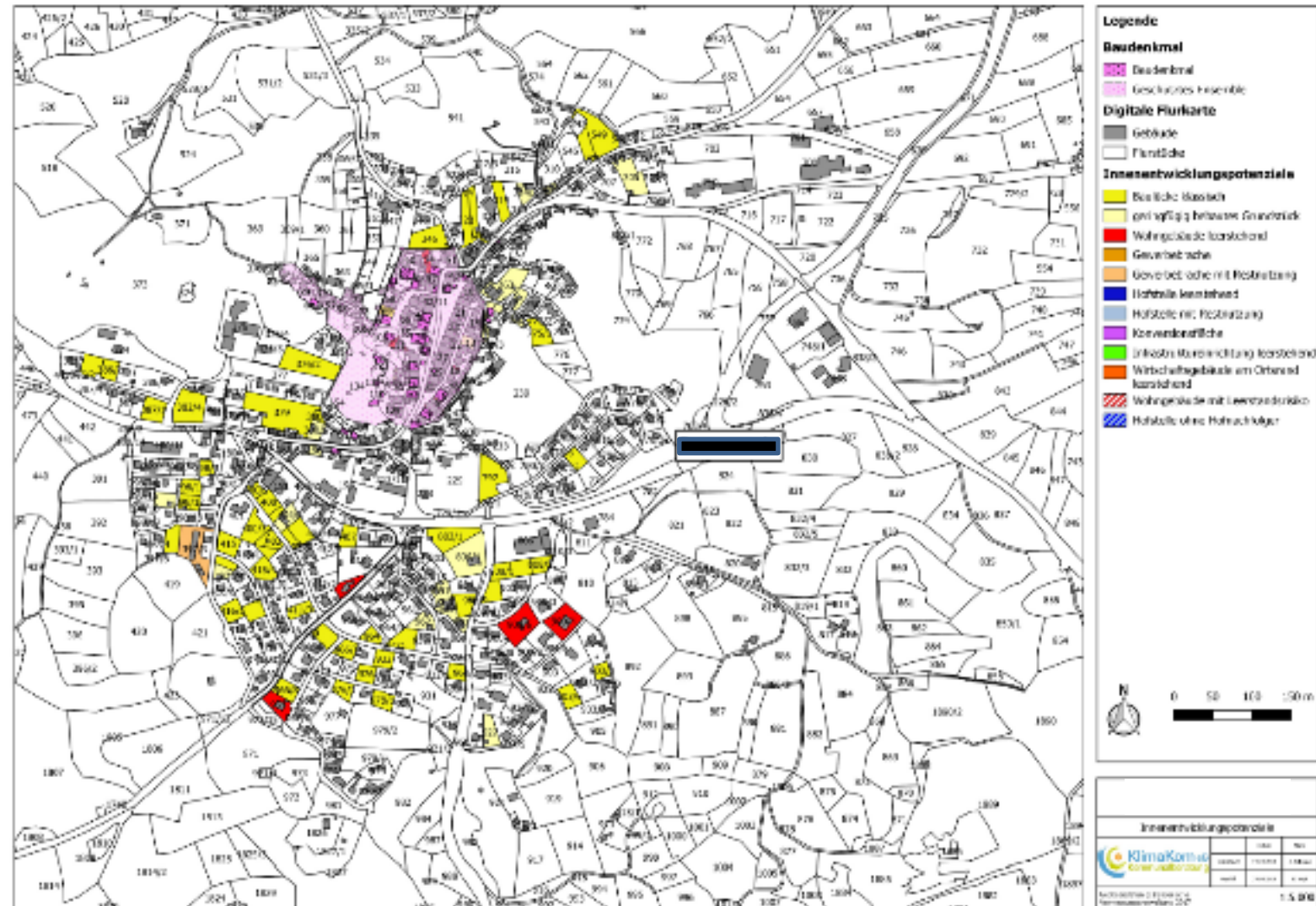
- Flächenextensives ökonomisches Wachstumsmodell
- Veränderte Lebensmodelle und Wohnformen
- Defizite bei der Innenentwicklung
- Flächen sind „unterbewertet“
- Interkommunale Konkurrenz
- Kopplung der Gemeindefinanzen an Einwohner und Arbeitsplätzen (EKSt und GewSt-Anteile, Schlüsselzuweisungen...)
- Defizite in der Umsetzung von Vorgaben (Landesplanung, BauGB)

Innenentwicklungspotenziale

Vitalitätscheck 2.0

In ländlichen Kommunen in erheblichen Maße vorhanden:

- Baulücken
- Geringfügig bebaute Grundstücke (Nachverdichtung)
- aufgelassene und untergenutzte Hofstellen
- Leerstände Wohnen und Gewerbe
- Hohe Leerstandsrisiken



Innenentwicklungspotenziale

Realisierte Innenentwicklung Entwurf IE-Potenziale aktiviert seit 2008 je Kommune



	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Allianz
IEP 2008	465	677	353	147	134	356	245	128	258	597	3.360
Erfassung mit Leerstandsrisiko	nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
davon z. B. Baulücken	253	385	103	92	91	259	108	107	168	248	1814
davon z. B. Hofstellen leerstehend	20	10	19	12	1	26	12	7	16	29	152
Bis 2016/2017 aktivierte Flächen gesamt	119	233	169	65	34	93	97	36	59	234	1.139
Aktivierungs- quote (zu 2008)	26%	34%	48%	44%	25%	26%	40%	28%	23%	39%	34%
Aktiv.-quote Baulücken	32%	32%	27%	51%	27%	24%	31%	23%	24%	32%	
Aktiv.-Quote Hofstellen leer	40%	30%	63%	33%	0%	38%	58%	29%	19%	41%	

Innenentwicklungspotenziale

Realisierte Innenentwicklung Ferner IE-Potenziale aktiviert

- Durch „Setzen“ auf Vorrang der Innenentwicklung statt Außenentwicklung > Vermeidung von:
- etwa 50 ha Neuausweisungen im Außenbereich
 - etwa 270 Leerständen im Innenbereich
 - 11 bis 14 km Straße, Kanalisation sowie Strom- und Wasserleitungen
 - Dadurch Einsparungen für Gebührenzahler/innen von etwa 4,1 Mio. € in den kommenden 20 Jahren
 - Neubausvolumen entsprach dem Durchschnitt der LK Schweinfurt und Bad Kissingen → Kein Verlust von Einwohnern durch restriktive Siedlungspolitik
 - Positiver Effekt auf komm. Haushalt durch Innenentwicklung: Neuausweisungen wirken sich früher oder später negativ auf Kommunalfinanzen aus (im Schnitt der Allianzgemeinden nach 8 Jahren)



	ss.	Wern.	Allianz
	258	597	3.360
	ja	ja	
	3	248	1814
		29	152
		234	1.139
		39%	34%
		32%	
		32%	
		41%	

Bausteine einer Strategie

Reduktion des Flächenver- brauchs

***Mittelfristig:
Etablierung einer Flächenkreislauf-
wirtschaft mit Netto-Null-Bilanz***

- Verbesserung der Instrumente der Innenentwicklung
- Schärfung des rechtlichen Instrumentariums zum effizienten Umgang mit Fläche
- Reform der kommunalen Finanzausstattung
- Orientierung an landesplanerischen Prinzipien und strukturpolitischen Zielsetzungen
- Überarbeitung des LEP und Schärfung des Instrumentariums
- Zuweisung von unverbindlichen Richtwerten / verbindlichen Obergrenzen
- Kontinuierliches Abschmelzen der Kontingente

Stärkung der Innenentwicklung

- Erforderlichkeitsnachweis verbindlich regeln (BauGB):
- Verpflichtende Erfassung der Innenentwicklungspotenziale und Leerstandsrisiken (Nachweispflicht)
 - VC2.0/2.1
 - Flächenkataster verpflichtend
 - Flächenmanagementdatenbank
- Verpflichtende Herstellung von Kostentransparenz
 - Folgekostenberechnung
 - Folgekostenschätzer 4.0
- Verbindliche Innenentwicklungsstrategie
 - Verbindlicher Teil und Voraussetzung für Förderung Dorferneuerung, ILEK, ISEK
- Professionelles Innenentwicklungsmanagement und -marketing
 - Unterstützung durch Landkreise
 - Teil der Nachweispflicht

Landes- und regionalplanerische Orientierung

Revitalisierung des Instrumentariums
der Landes- und Regionalplanung:
Zentrale-Orte-Konzept

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung:
Wohnen und Arbeiten
Funktionssicherung statt inflationäre und
opportunistische Ausweitung

Eigenentwicklung nicht-zentraler Orte
Regionalplanerische Funktionszuweisung
Eigenentwicklung ohne
Auflockerungsklausel

Vorrang- und Vorbehaltsflächen
Landwirtschaft / Landschaftsschutz

Schutzgut Fläche in UVP

Entwicklungsbedarfe und
Versorgungsaufgaben ländlicher
Räume interkommunal gestalten:

interkommunale Versorgungs- und
Entwicklungskerne
interkommunale grundzentrale
Versorgungsverbände

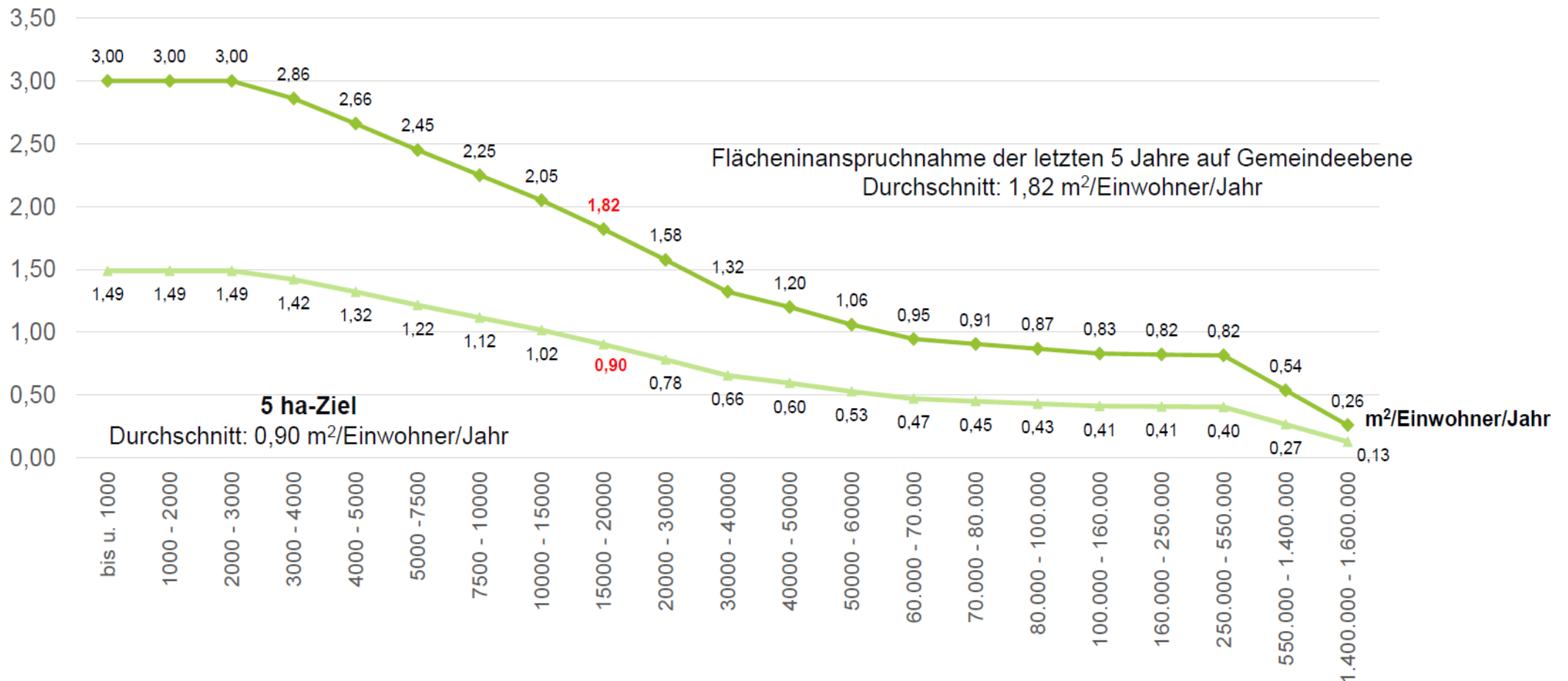
Siedlungsschwerpunkte in
Verdichtungsräumen

Baukultur:

Flächeneffizientes kommunikatives Wohnen
statt EFH im LR
Flächeneffizienz im Gewerbebau

5 ha Ziel auf Gemeinden herunter brechen

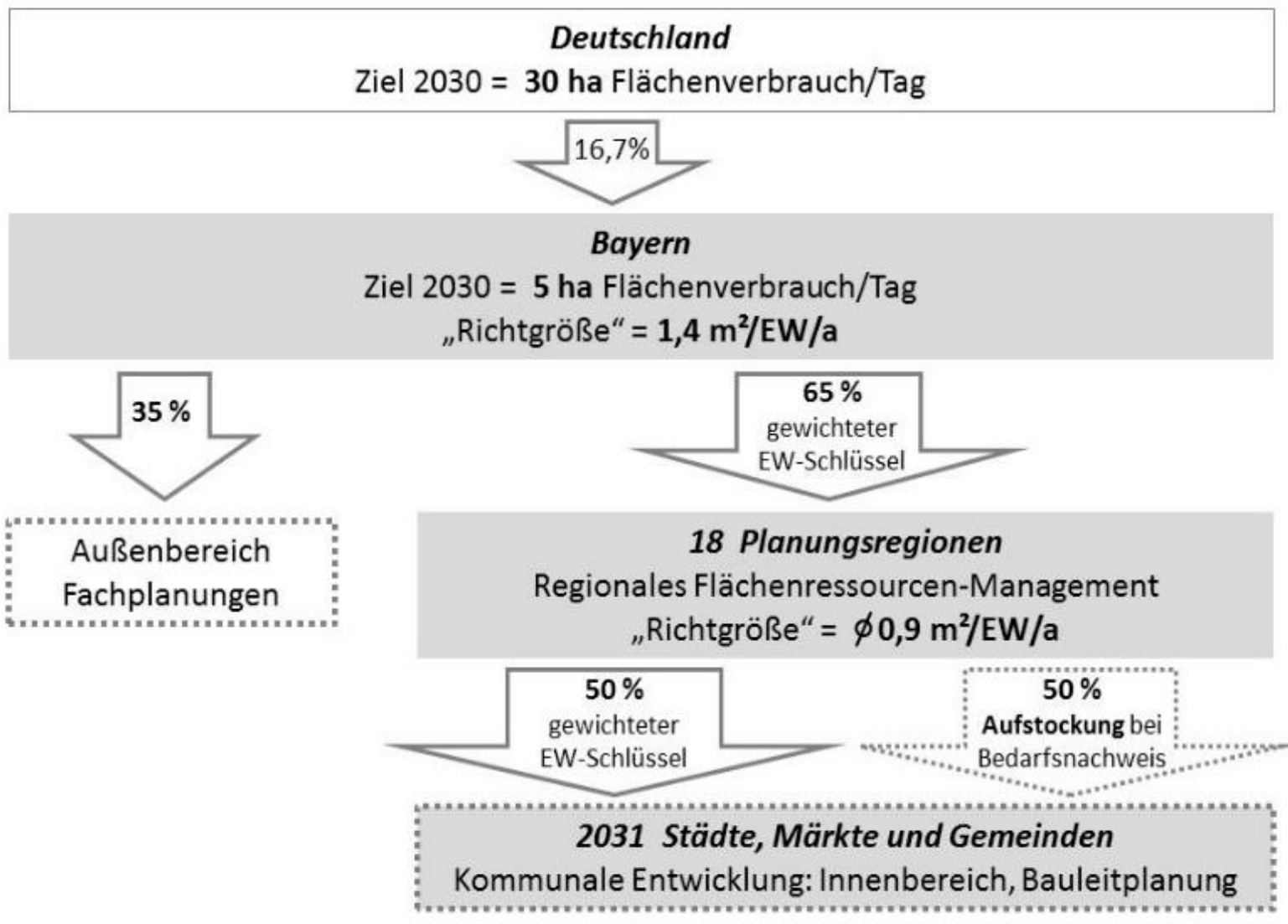
Flächeninanspruchnahme und 5 ha-Vorschlag nach Gemeindegrößen



Umsetzungskonzept Eckpunktepapier „Das bessere LEP“

Initiative „Das bessere LEP für Bayern“

Flächensparen in Bayern: Eckpunkte Umsetzungskonzept



Verursacher des Flächenverbrauchs

(Ergebnis aus Modellversuch Handel mit Flächenzertifikaten):

- Kommunale Bauleitplanung ca. 66 %
- Baugenehmigungen im Außenbereich (§35 BauGB) ca. 13 %
- Planfeststellungsverfahren (z.B. überörtliche Straßen)ca. 12 %
- Fachgenehmigungen (z.B. Golfplatz nach Wasserrecht)ca. 6 %
- Sonstiges ca. 3 %

Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielsetzungen

- Konzentration auf Zentrale Orte
- Sicherung der Daseinsvorsorge: interkommunale Versorgungsverbände (Konzepte)
- Entwicklung ländlicher Räume: interkommunale gewerbliche Entwicklungskerne



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!