



# Flächensparen in der Wachstumsregion Widerspruch oder Chance?

# Flächensparen Landesplanungsgesetz

## Landesplanungsgesetz BayLplG

vom 25.07.2012, zuletzt geändert 23.12.2020

### Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Grundsätze der Raumordnung

#### 3. Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen [...]

<sup>5</sup>Bei der erstmaligen planerischen **Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke** soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine **Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit** bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird.  
[...]

<sup>8</sup>Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere **Maßnahmen zur Innenentwicklung** der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden.

<sup>9</sup>Geeignete Maßnahmen zur **Verminderung der Flächeninanspruchnahme** sollen unterstützt werden.

- **kein Herunterbrechen** der Richtgröße auf einzelne Gemeinden
- Richtgröße als **Grundsatz**, daher der Abwägung zugänglich
- in **Abwägung** auch Art der Flächennutzung, Grad der Bodenversiegelung, sowie ökologische Maßnahmen, einzustellen

# Flächensparen Landesentwicklungsprogramm

## Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Stand 01.06.2023

### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, **Flächensparen** [...]

(G) **Flächen-** und energiesparende **Siedlungs- und Erschließungsformen** sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
[...]

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung [...]

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der **Innenentwicklung** vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet nicht zur Verfügung** stehen.

### Kommunale Verantwortung

Gemeinden werden angehalten, bei ihren Planungen verstärkt auf **flächenschonende Entwicklungen** zu achten.

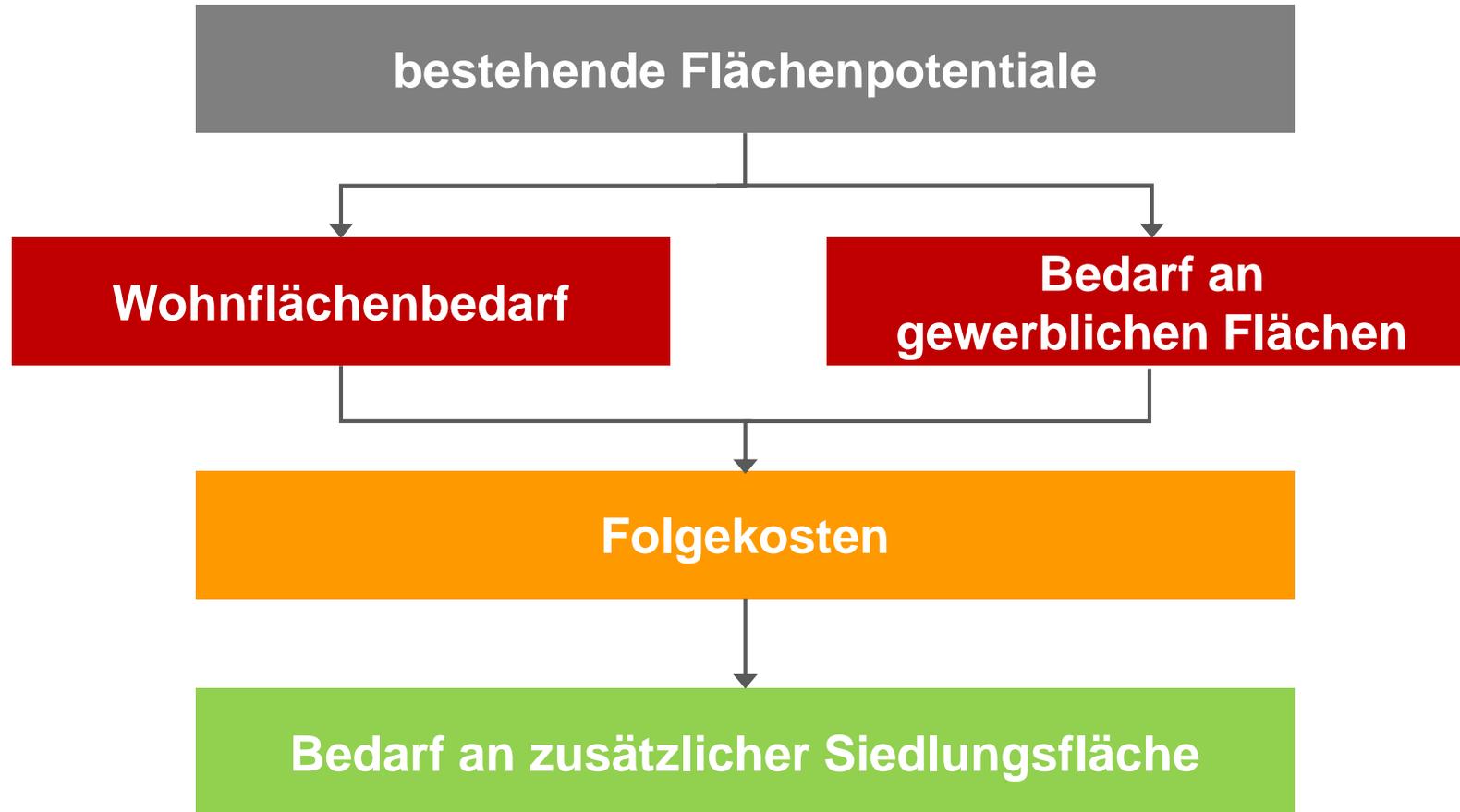
Gleichzeitig stellt sie eine Regelung mit Augenmaß dar, mit der weiterhin **bedarfsgerecht** auf ökonomische und demographische Entwicklungen reagiert werden kann.

Bayerische Staatsregierung



# Flächensparen Bedarfsbegründung

Auslegungshilfe Bedarfsbegründung Stand 05.12.2023



Auslegungshilfe  
Anforderungen an die Prüfung  
des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe  
im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Stand: 05. Dezember 2023

## I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

# Region München



## Region München (14)

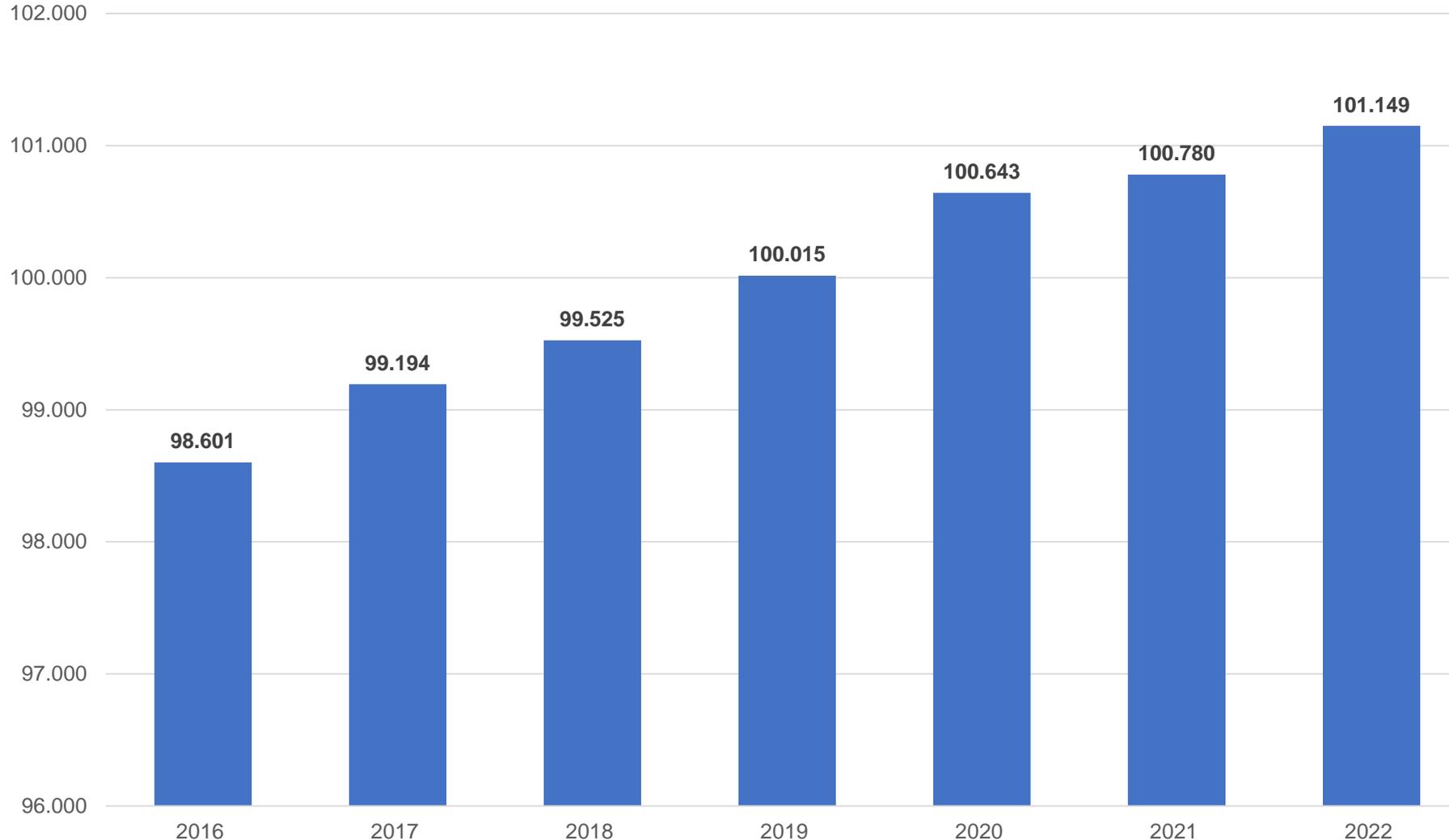
Datensand 31.12.2022

- Fläche 5.501 km<sup>2</sup>
- Einwohner 2,98 Mio
- Bevölkerungsdichte 542 Ew/km<sup>2</sup>
- Wohnfläche **43 m<sup>2</sup>/Ew**
- Flächeninanspruchnahme **1,2 ha/d**  
**11,5 m<sup>2</sup>/Ew**

Einwohnerstärkste und dichtest besiedelte Region Bayerns.

Höchste Flächeninanspruchnahme pro Tag, jedoch nicht nach Einwohnern

# Region München Flächeninanspruchnahme

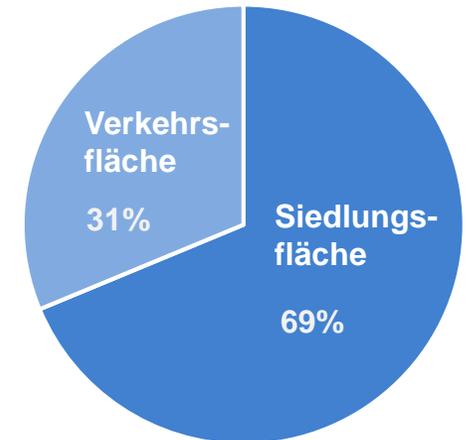


## Siedlungs- und Verkehrsfläche 2016-22

ALKIS-Nutzungsdaten, jeweils 31.12.

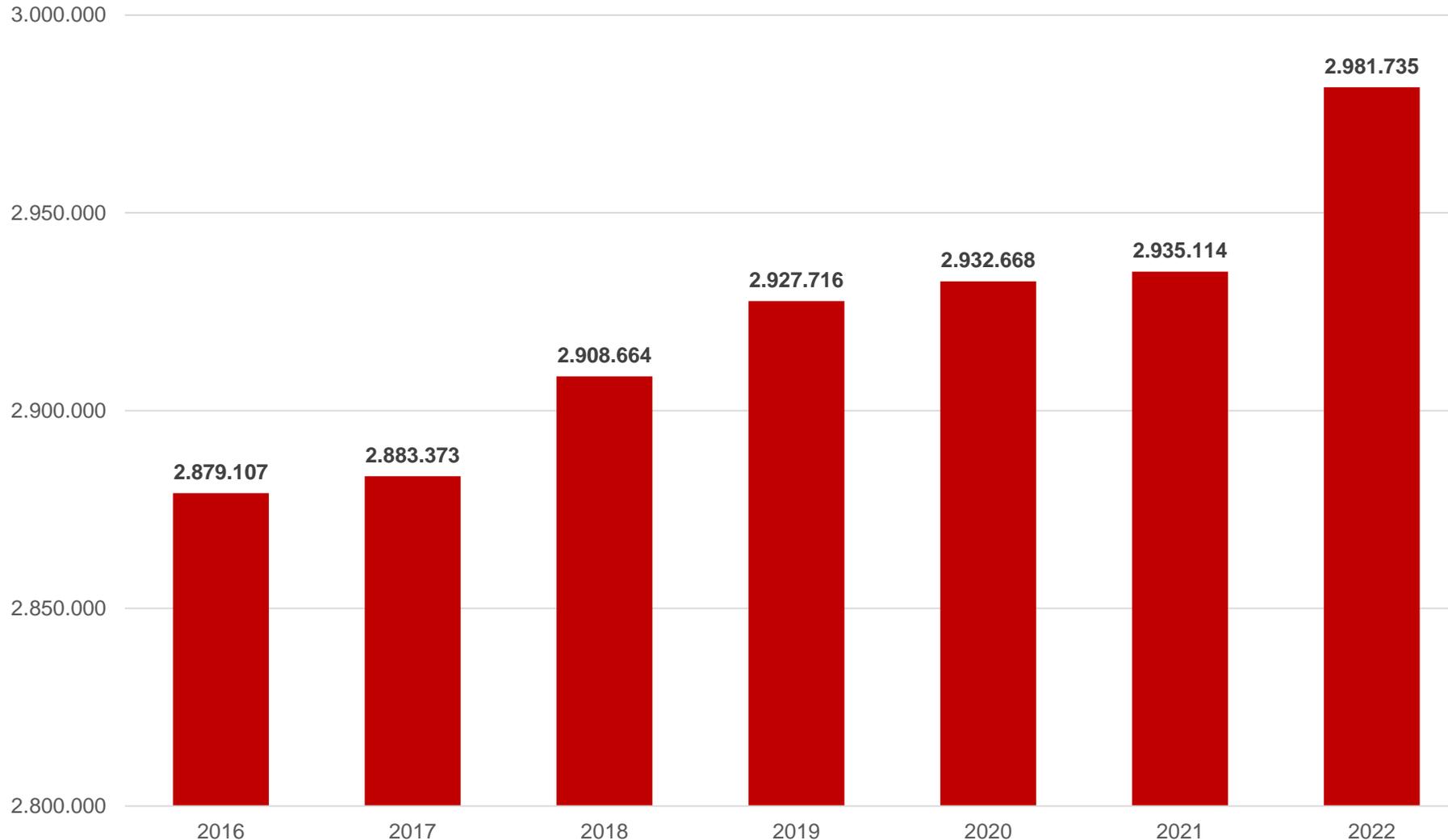
Zunahme in 7 Jahren  
**+ 2.548 ha**

jährliches Wachstum  
**+ 0,37% p.a.**



Quelle: BayLStat, PV München

# Region München Bevölkerungsentwicklung



## Bevölkerung 2016 - 2022

Bevölkerung am Hauptwohnsitz, 31.12.

Wachstum in 7 Jahren

**+ 105.000 Einwohner**

jährliches Wachstum

**+ 0,50% p.a.**

überdurchschnittliches Wachstum

LK Ebersberg +0,78 % p.a.

LK Freising +0,69 % p.a.

LK Erding +0,65 % p.a.

## zum Vergleich

Bayern +0,48 % p.a.

Schwaben +0,66 % p.a.

Oberfranken +0,15% p.a.

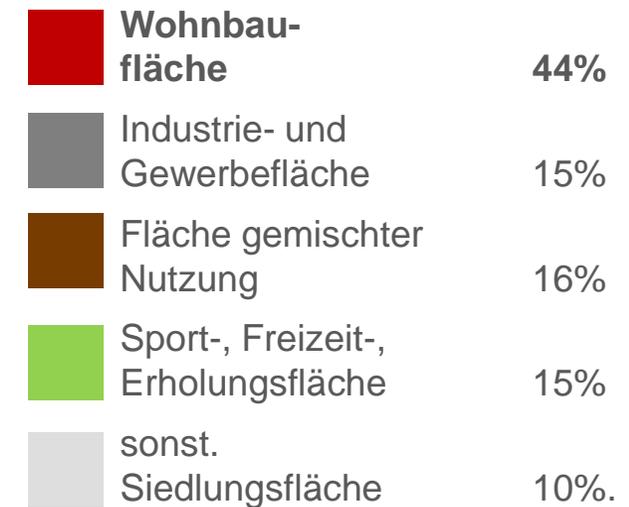
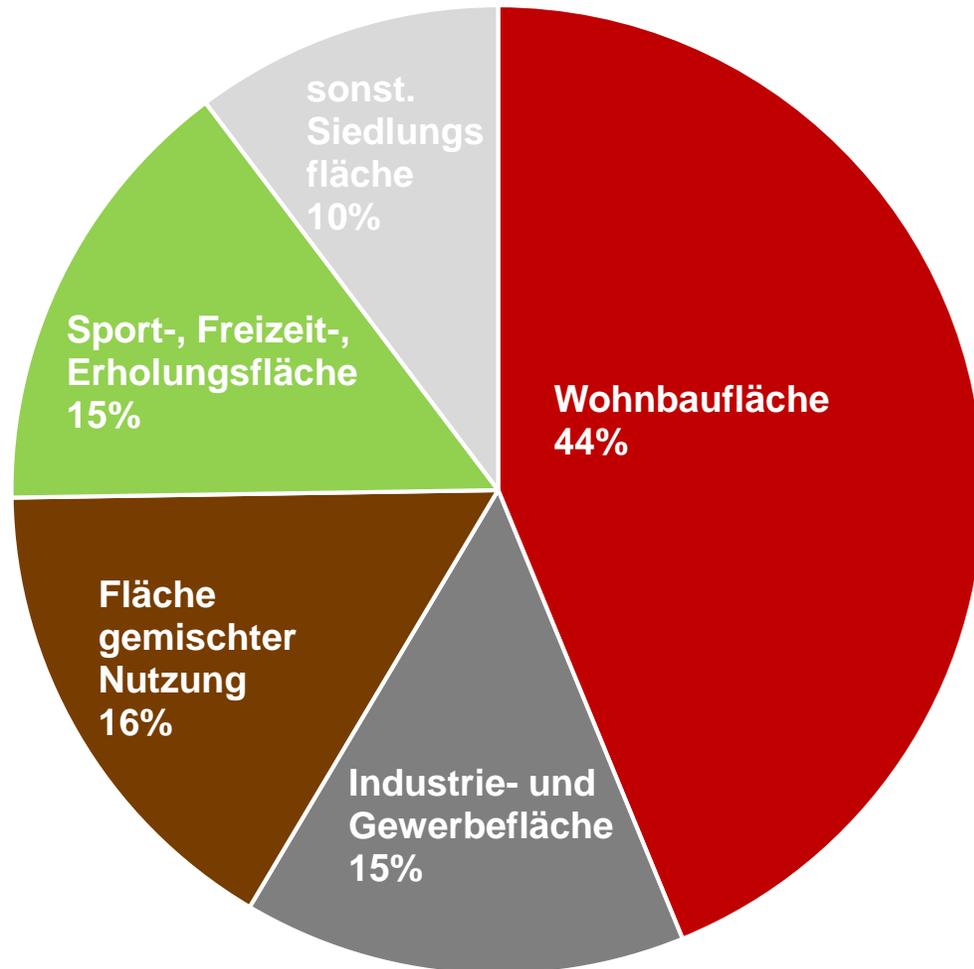
Quelle: BayLfStat, PV München

# Region München Siedlungsfläche

## Siedlungsfläche 2022

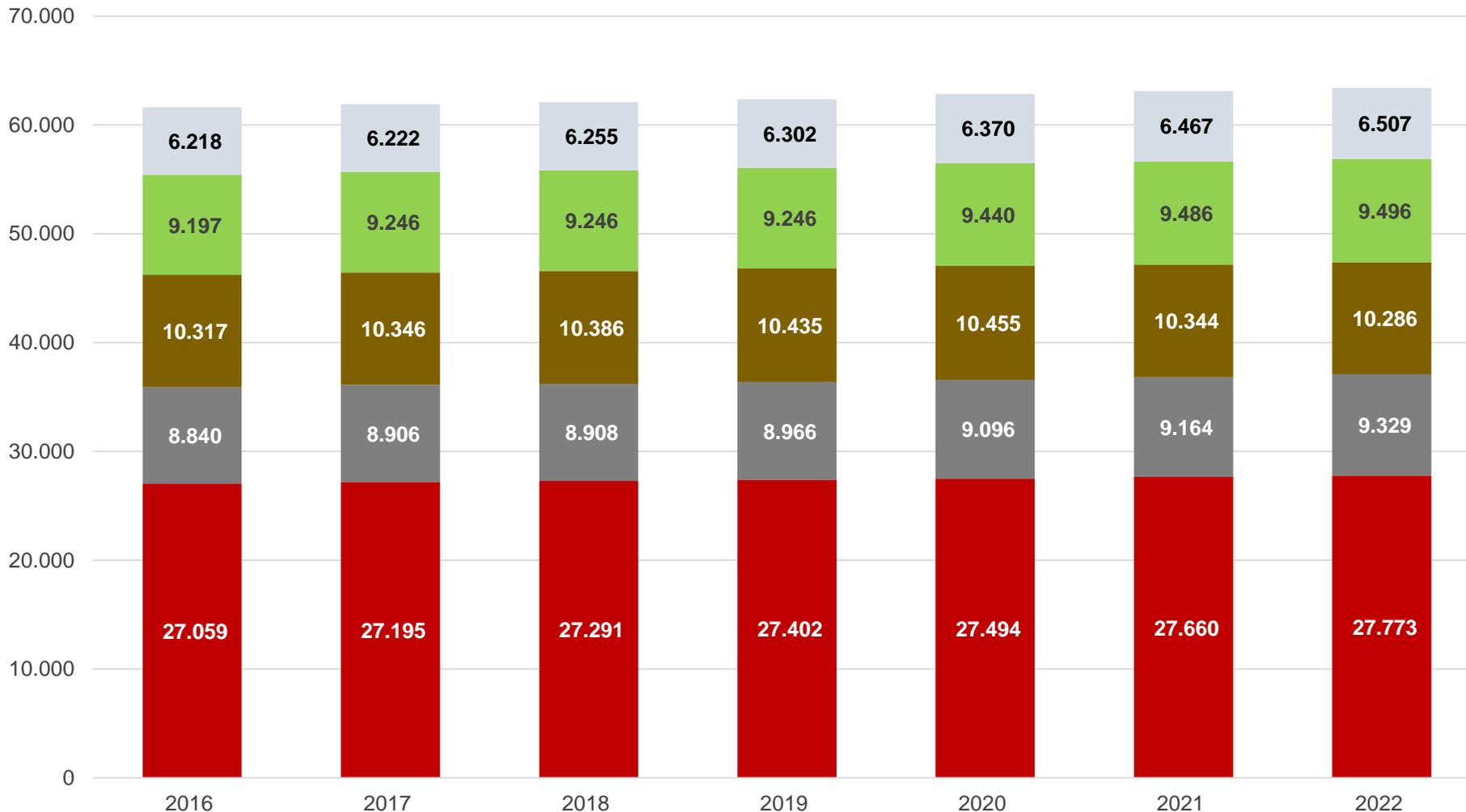
ALKIS-Nutzungsdaten, 31.12.

Hoher Anteil der Wohnbaufläche  
allerdings dort geringerer Versiegelungsgrad



Quelle: BayLStat, PV München

# Region München Siedlungsfläche



## Siedlungsfläche 2016-22

ALKIS-Nutzungsdaten, jeweils 31.12.

Zunahme in 7 Jahren  
**+ 1.760 ha**

jährliches Wachstum  
**+ 0,40 % p.a.**

- Wohnbaufläche **+0,37% p.a.**
- Industrie- und Gewerbefläche **+0,77% p.a.**
- Fläche gemischter Nutzung **- 0,04% p.a.**
- Sport-, Freizeit-, Erholungsfläche **+0,46% p.a.**
- sonst. Siedlungsfläche **+0,65% p.a.**

Quelle: BayLStat, PV München

# Region München Bodenpreise



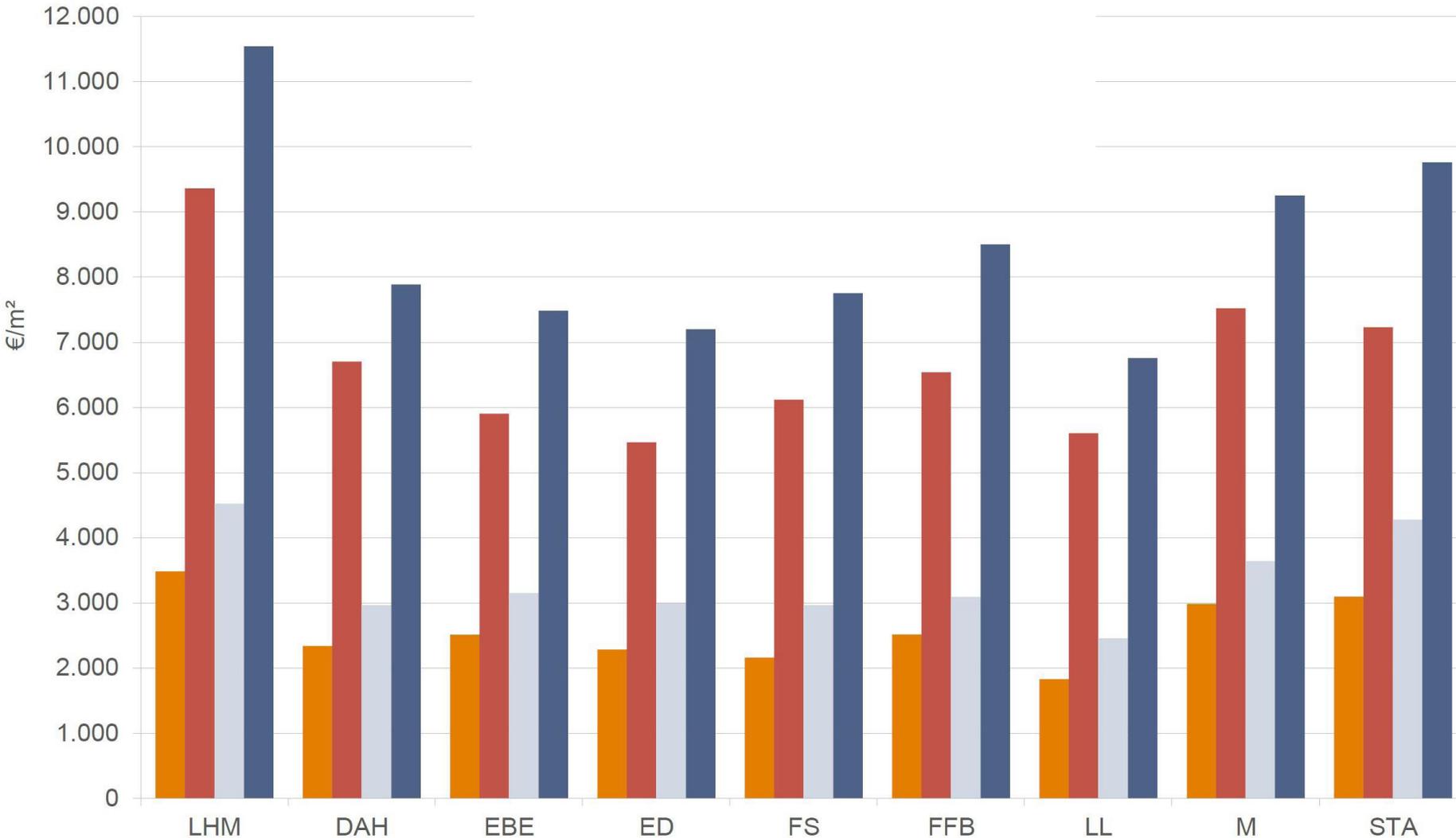
## Bodenrichtwerte 2020 ungewichtete Durchschnitte

in EUR/m<sup>2</sup>



Quelle: Bodenpreisrichtwerte der Gutachterausschüsse der Landratsämter und der Landeshauptstadt München und Berechnungen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

# Region München Immobilienpreise



**Immobilienpreise  
2012-2022**  
alle Baujahre, in EUR/m<sup>2</sup>

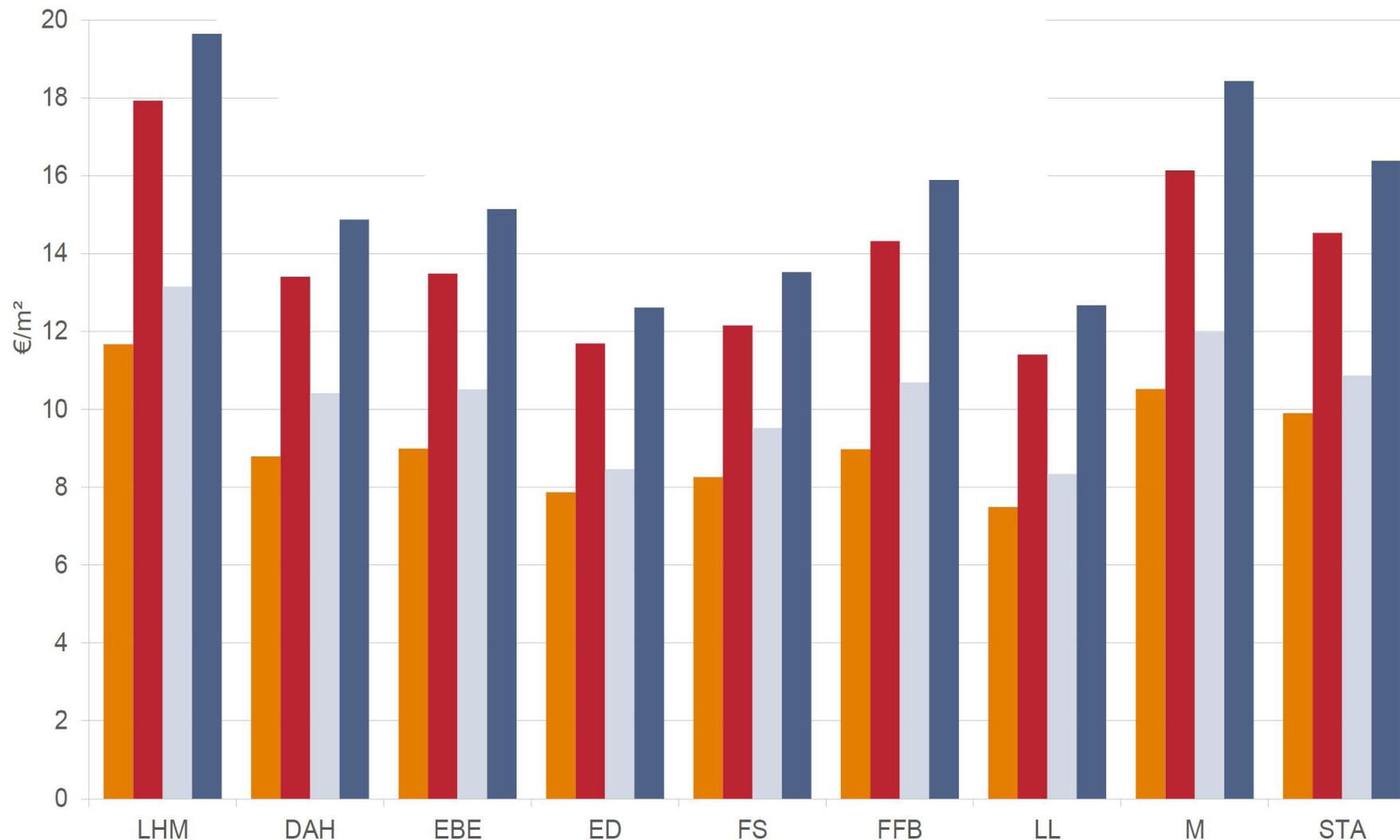
Steigerung in 11 Jahren  
**um +130% bis +210%**

jährlicher Preisanstieg  
**+8 bis +11% % p.a.**

- Wohnungen alle Baujahre 2012
- Wohnungen alle Baujahre 2022
- Wohnungen Neubau 2012
- Wohnungen Neubau 2022

Quelle: empirica Preisdatenbank  
(Basis: value Marktdaten)

# Region München Mietpreise



**Mietpreise 2012-2022**  
alle Baujahre, in EUR/m<sup>2</sup>

Steigerung in 11 Jahren  
**um +45% bis +60%**

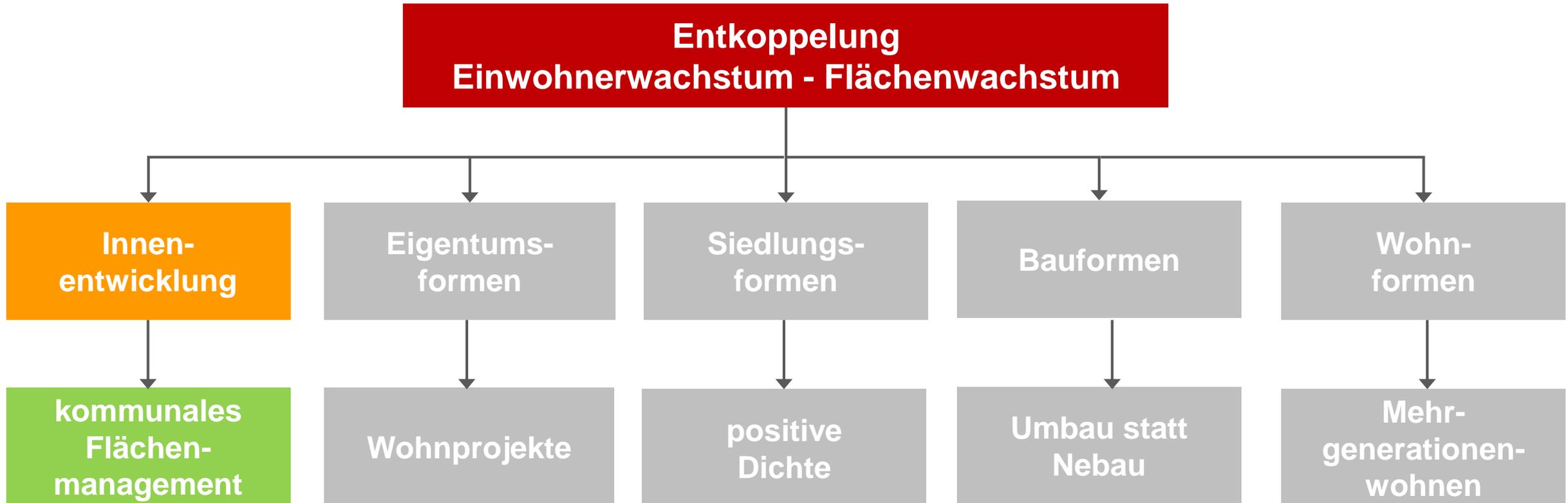
jährlicher Preisanstieg  
**+3% bis +4% p.a.**

- Wohnungen alle Baujahre 2012
- Wohnungen alle Baujahre 2022
- Wohnungen Neubau 2012
- Wohnungen Neubau 2022

Quelle: empirica Preisdatenbank  
(Basis: value Marktdaten)

# Maßnahmen

## Wie schaffen wir Wohnraum auf begrenzter und teurer Fläche?

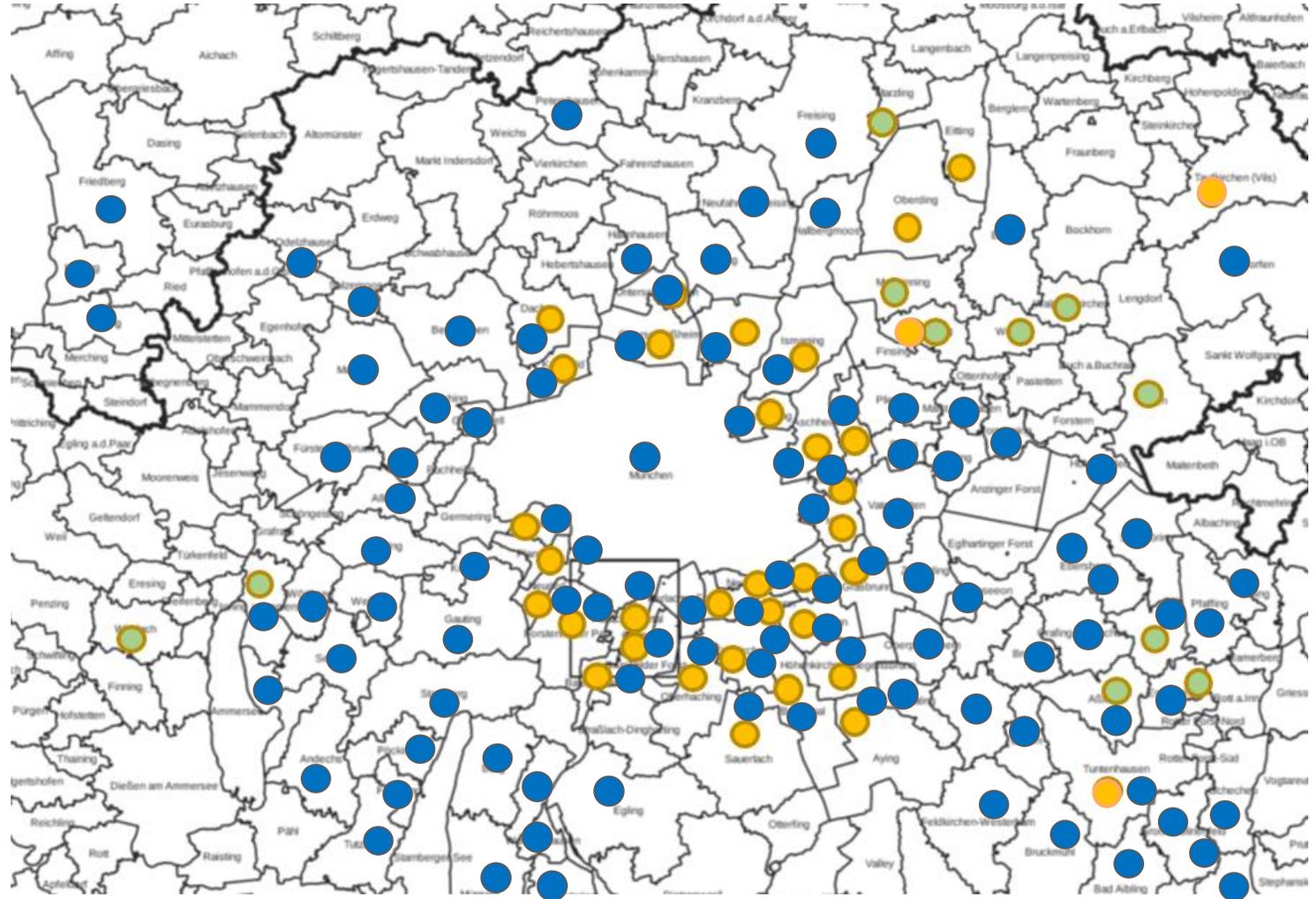


# Kommunales Flächenmanagement

## Untersuchung des gesamten Gemeindegebietes (FNP, GEK)

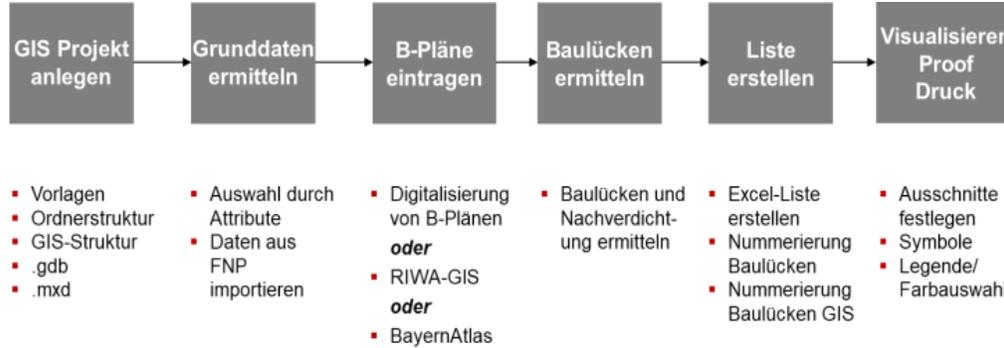
- Identifizierung von Flächenpotentialen
- Ermittlung der Verfügbarkeit
- Aktivierung von Flächenpotentialen
- Bedarfsermittlung in Szenarien
- Überprüfung und Reduzierung von Flächenausweisungen

- Flächenmanagement vor 2023
- Flächenmanagement ab 2023
- Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt § 201a BauGB



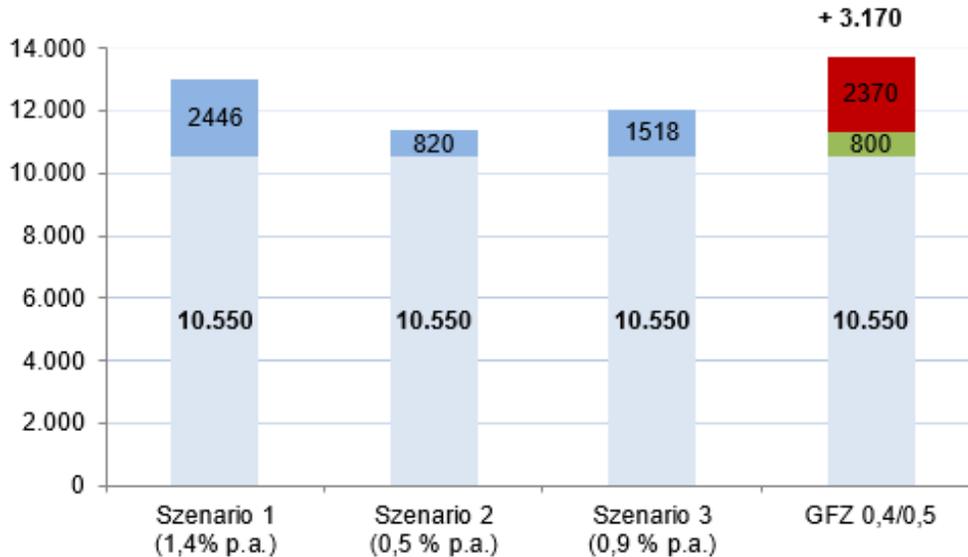
# Flächenmanagement Vorgehensweise

1. Die vorhandenen Flächenpotenziale werden anhand einer systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer **Flächenpotenziale** erhoben.



2. Die Grundstückseigentümer werden zu ihrer Entwicklungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft mittels **Fragebogen** befragt.

3. Die ermittelten Flächenpotenziale werden der langfristigen gemeinde-spezifischen **Bedarfssituation in Szenarien** gegenübergestellt. Die Ergebnisse sind eine wichtige Entscheidungshilfe für den Gemeinderat in Fragen der Weichenstellung für die künftige Ortsentwicklung.



**Flächenmanagement**  
Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde .....

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück:  
Name: \_\_\_\_\_  
Flurstücknummer: \_\_\_\_\_ Gemarkung: \_\_\_\_\_  
Adresse Flurstück: \_\_\_\_\_

1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in naher Zukunft zu bebauen?  
 Ja, in den nächsten ca. \_\_\_\_\_ Jahren  
 Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut wurde? (Mehrfachnennung möglich)  
 Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)  
 Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.  
 Grundstück dient der Kapitalanlage  
 Kein Eigenbedarf für Bebauung  
 Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)  
 Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt  
 Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt  
 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)  
 Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks  
 Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist  
 Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-planungsrechtlichen Bestimmungen  
 Sonstige: \_\_\_\_\_

# Flächenmanagement Flächenpotenziale

## Lage der Flächenpotenziale

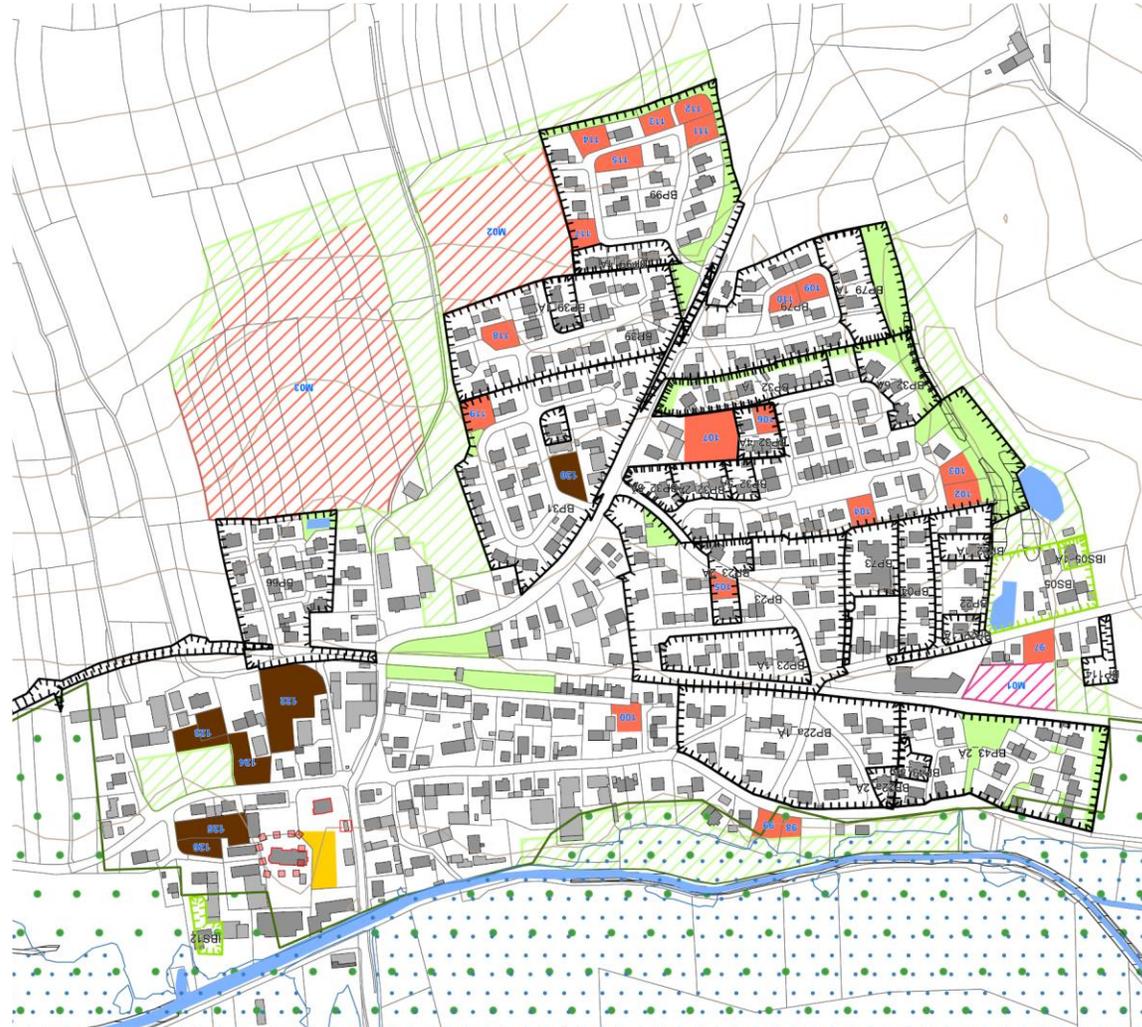
### Ortsteil M (Stand 02/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	1,36
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,31
Baulücke „Gemischte Baufläche“	0,85

Entwicklungsflächen (FNP)	Fläche in ha
Wohnbaufläche	5,61
Baufläche für den Gemeinbedarf	0,28

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 115 - 145
ohne Baurecht	ca. 310 - 390



## Flächenpotenziale

### Baulücken

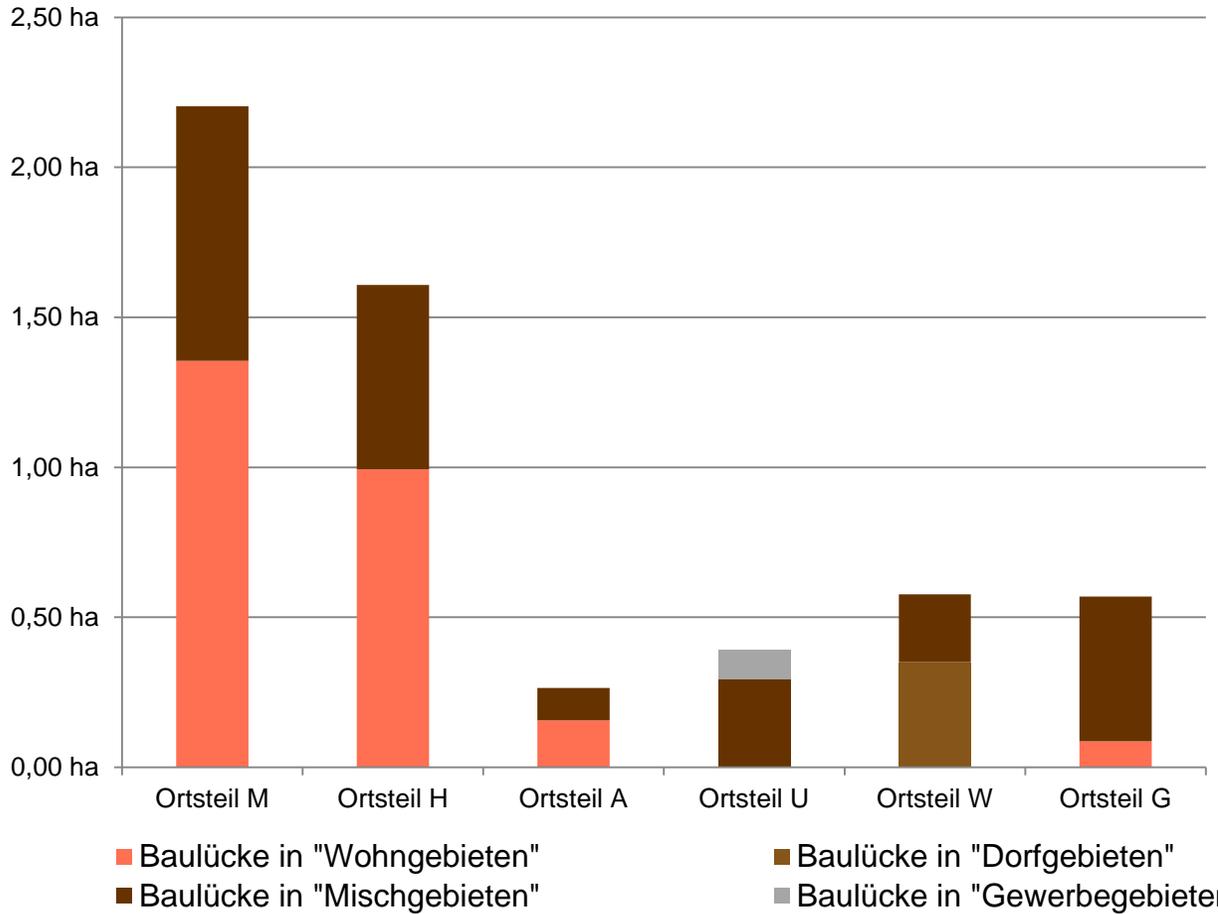
- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Außenbereichssatzung
- 12 Fortlaufende Nummer

### Entwicklungsflächen (FNP)

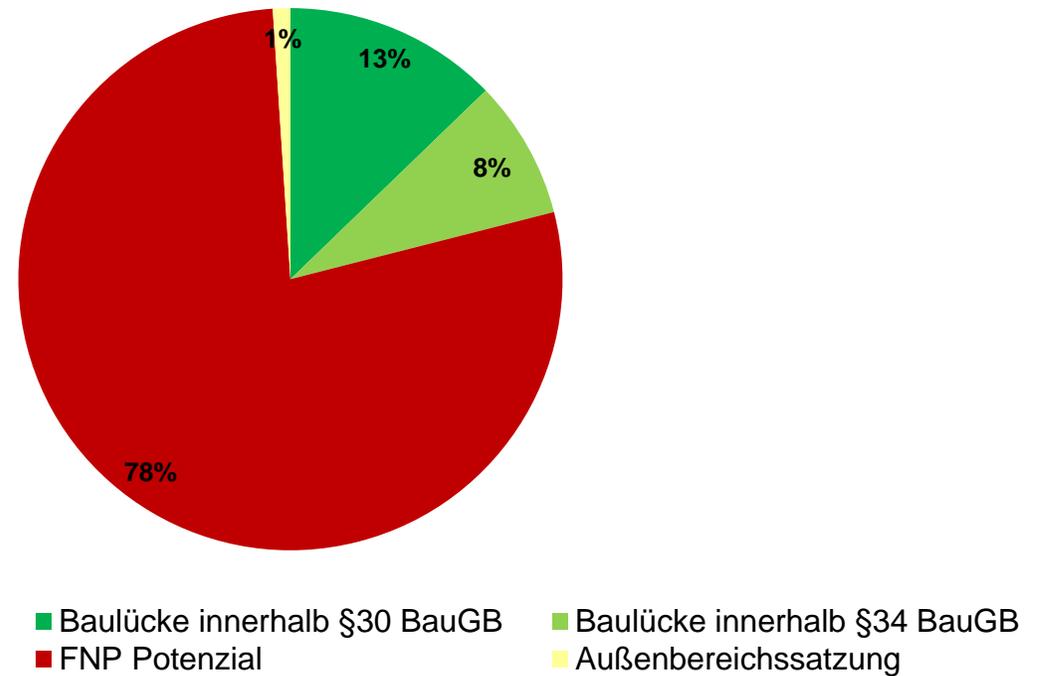
- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sondergebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf

# Flächenmanagement Flächenpotenziale

Ortsteil der Flächenpotentiale



Art der Flächenpotentiale



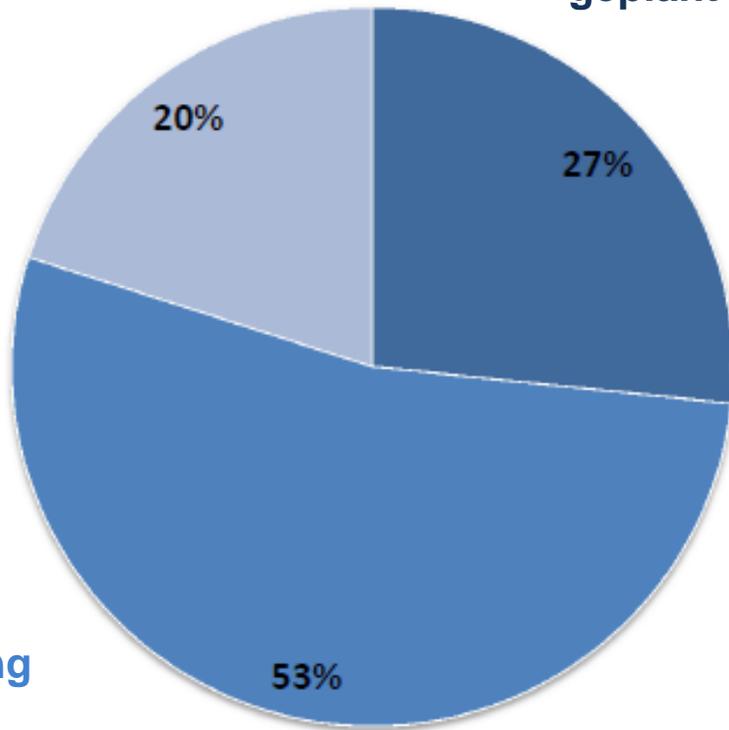
# Flächenmanagement Verfügbarkeit

## Verfügbarkeit der Flächenpotentiale

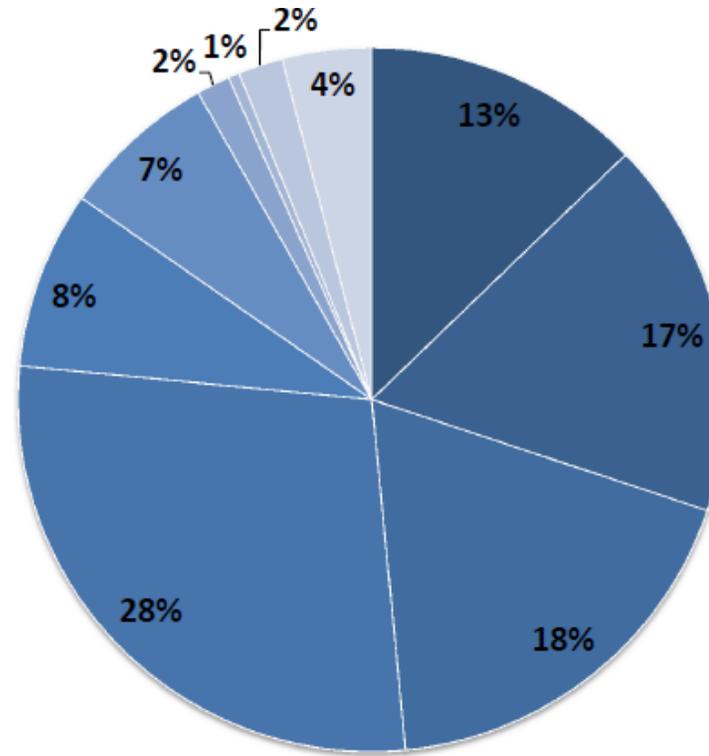
keine Angabe

Bebauung  
geplant

keine  
Bebauung  
geplant



## Grund für Nichtnutzung



- Für Nachkommen
- Kapitalanlage
- Kein Interesse an Verwertung
- Gartennutzung
- Landwirtschaft-liche Nutzfläche
- Eigentums-verhältnisse
- Unklarheit über Bebauungs-möglichkeiten
- Grundstücks-charakter
- Bau-/Planungs-rechtliche Bestimmungen

# Flächenmanagement Vorgehensweise



Quelle: PV



### 3.2 Ergebnisse Erhebung des mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs

**Baulandentwicklung**

- Flächenbedarf ergibt sich aus künftig anzunehmender **Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung** (Siedlungsleitbild, FNP) und prognostiziertem Wanderungsgeschehen\* (Abschätzung in enger Abstimmung mit Bauverwaltung).
- Künftige Flächenbedarfe werden bestehendem Flächenpotenzial gegenüber gestellt.
- Hilfreiche Entscheidungsinstrumente: Visualisierung, Quantifizierung und Quantifizierung des vorhandenen Flächenpotenzials mit Auswertungen zur Flächenverfügbarkeit.
- Ergebnisse fließen in den Ortsentwicklungsprozess ein. Sie dienen der **Formulierung eines Siedlungsleitbildes** ebenso wie der **Abwägung von Standortalternativen** im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

**Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2035**

Basis-Jahr 2020  
2.882 Einwohner

- Szenario 1:** +564 EW (1,2 % p.a.) .....weiter wächst wie bisher (letzte 10 Jahre)....
- Szenario 2:** +668 EW (1,4 % p.a.) .....einem dauerhaft erhöhtem Zuzug ausgesetzt ist....
- Szenario 3:** +356 EW (0,9 % p.a.) .....wächst wie vom Bay LfStat 2033 prognostiziert....
- Szenario 4:** +223 EW (0,5 % p.a.) .....sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt....

**Die Gemeinde wird weiter wachsen! Bis 2035 wird ein Einwohnerwachstum von ca. 223 bis 668 zusätzlichen Einwohnern prognostiziert.**

\*Vergleichsprognose STALA, Bertelsmann u.a.  
PV Denklingen - Baurechtsberatung

# Flächenmanagement Szenarien

## Einwohnerentwicklung bis 2036

- **Szenario 1:** + 2446 EW ( 1,4 % p.a.)  
„.... wächst weiter wie bisher (letzte 10 Jahre)....“
- **Szenario 2:** + 820 EW (0,5 % p.a.)  
„....wächst, wie vom BayLfStat prognostiziert....“
- **Szenario 3:** + 1518 EW ( 0,9 % p.a.)  
„.... konsolidiert sich wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt“

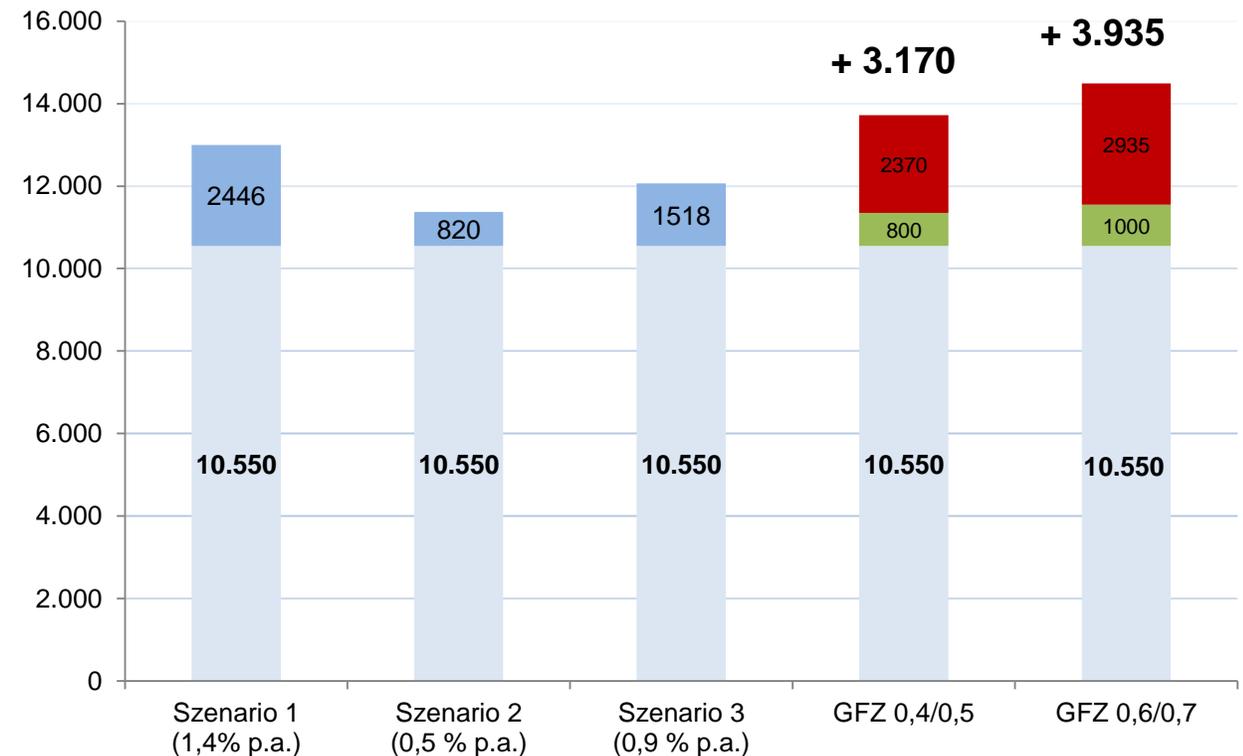
Die Gemeinde wird weiter wachsen.  
Bis 2036 ist ein Einwohnerwachstum von  
ca. 800 bis 2500 zusätzlichen Einwohnern zu erwarten.

Dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs steht  
ein Flächenpotenzial für ca. 3.200 bis ca. 4.000  
zusätzlichen Einwohner gegenüber.

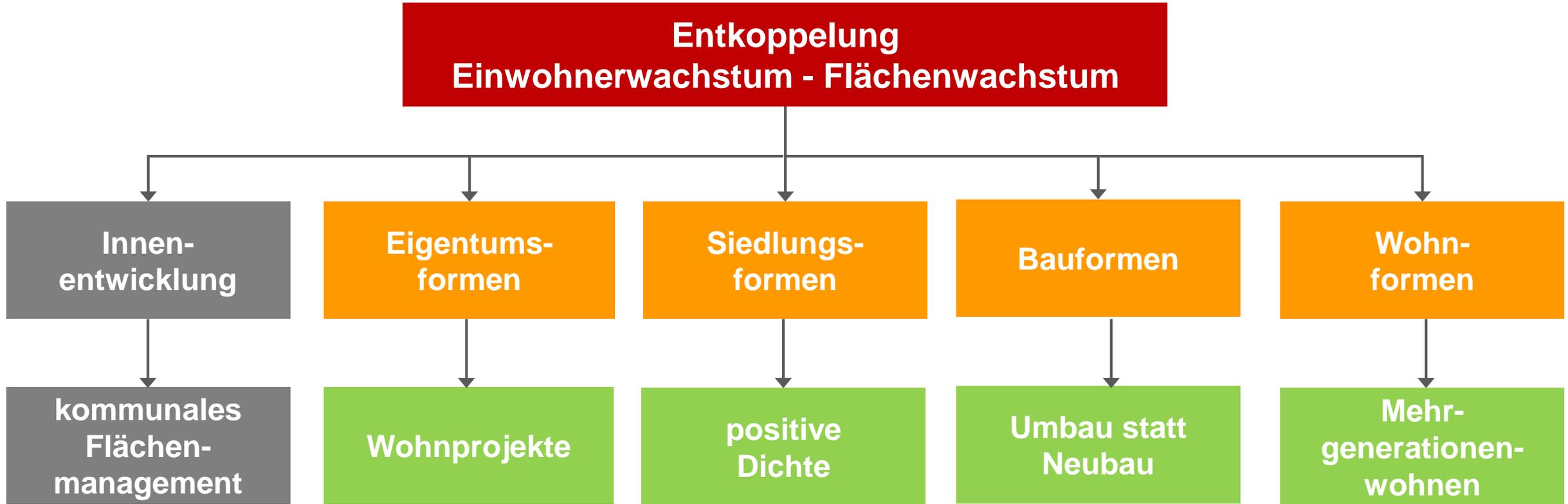
Quelle: PV, Vergleichsprognose LFStat, Bertelsmann

## Flächenpotenzial

- Unbebautes Flächenpotenzial in Wohn- und Mischgebieten entspricht bei angenommener Baudichte folgenden Einwohnerzahlen:



# Weitere Handlungsfelder



**Nicht** Bauturbo sondern langfristige Entwicklung

**Nicht** Sprint sondern Ausdauerlauf



**Vielen Dank!**