



Flächensparen in Oberfranken – Grundlagen und Werkzeuge  
einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung:  
Flächenmanagement und Folgekosten

## **Instrumente der Bayerischen Staatsregierung – praktische Ansätze auf Basis der Flächenmanagement- Datenbank und des Folgekostenschätzers**

am 22. Februar 2022, 9.30 – 12.00 Uhr, Online-Videokonferenz

**Dr. Sabine Müller-Herbers**

Baader Konzept GmbH Gunzenhausen/Mannheim,  
[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de), [s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)

# Übersicht

---

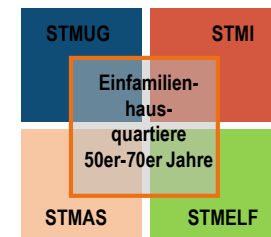
- Einführung
- Herausforderungen für die Kommunen
- Beispiele für Innenentwicklungskataster und Ergebnisse aus Oberfranken
- Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen z. B. mit der Flächenmanagement-Datenbank (FMD)
- Der Folgekostenschätzer „Was kostet mein Baugebiet“
- Innenentwicklung als Chance!
- Ergänzender Exkurs: Vitalitäts-Check im Kurzüberblick

# Kompetenzen Baader Konzept

- HAI – Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung (BMBF)
- PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg
- Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Lkr. Bad Kissingen (24 K.)
- Revitalisierung von Einfamilienhaus-Gebieten – Modellprojekt Bayern
- Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung (MVI, Baden-Württemberg)
- ILEK Hesselberg-Limes, ILEK Iller Roth Biber mit FM, ILEK Südspessart
- Modellprojekt Siedlungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries mit FMD
- Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal
- Vitalitäts-Check und FMD in der ILE Waginger See - Rupertiwinkel
- Dorferneuerung/ortsräumliche Planungen
- Innenentwicklungskonzepte Aschaffenburg, Effeltrich, Dachau, Kulmbach, Kempten ...
- Betreuung Netzwerk „Leben und Wohnen auf dem Land“ Donautal aktiv



in der historischen Altstadt

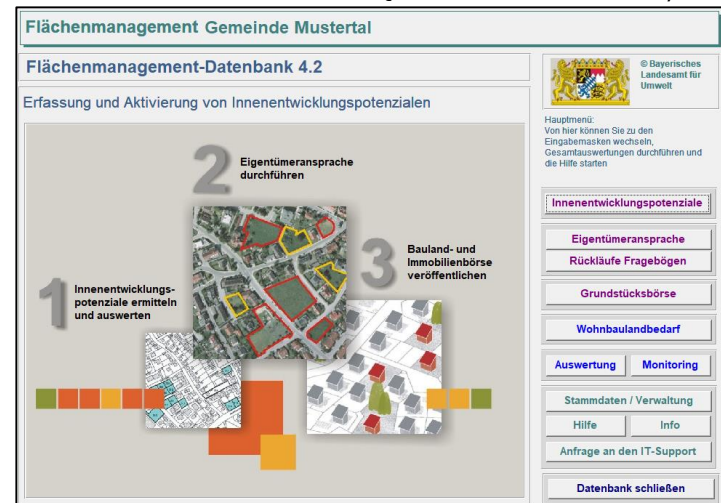


# Kompetenzen Baader Konzept – VC und FMD, Folgekostenschätzer

- Programmierung, Weiterentwicklung (Updates) und Support des **Vitalitäts-Checks (VC)** im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (seit 2013, laufend)
- Entwicklung, Programmierung, Updates und Support **Bayerische Flächenmanagement-Datenbank** im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz (seit 2009, laufend, Version 4.2 aktuell)  
Adaption der FMD für Hessen, Niederösterreich
- Infrastrukturfolgekosten von geplanten Wohnbaugebieten (Bay.), Basisprojekt → **Folgekostenschätzer**



Quelle: Vitalitäts-Check Bayern



Quelle: Flächenmanagement-Datenbank Bayern, Musterversion

# Herausforderungen - Demographie

**Bevölkerungsprognose  
2020 – 2040:**

Regierungsbezirk Oberfranken:  
**- 3,5 %**

Veränderung 2040  
gegenüber 2020  
in Prozent

Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5	2
-7,5 bis unter -2,5	16
-2,5 bis unter 2,5	23
2,5 bis unter 7,5	39
7,5 oder mehr	16

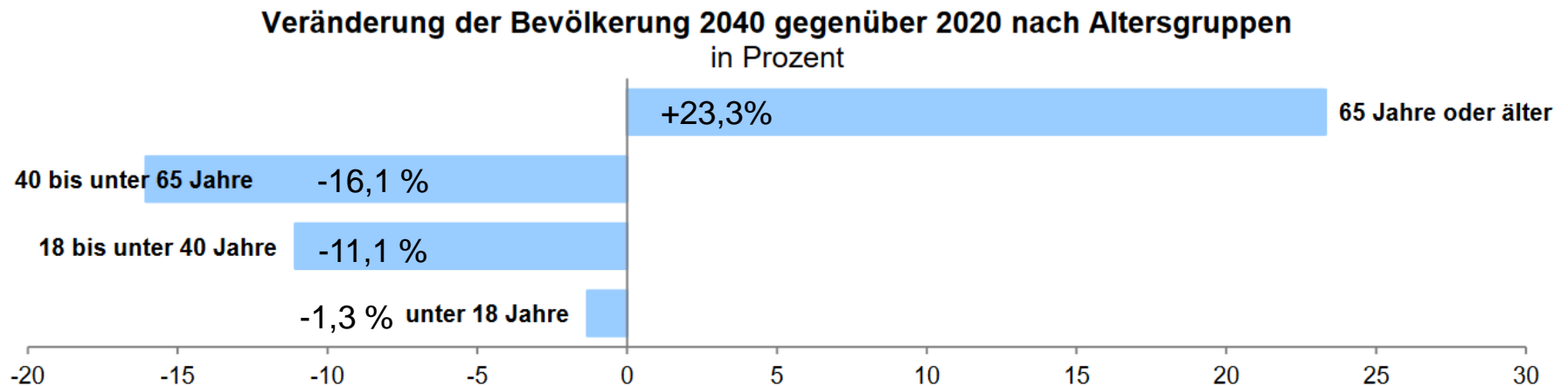
Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %  
**Bayern: +3,9 %**



# Herausforderungen - Demographie, Altersstruktur

## Regierungsbezirk Oberfranken

Bevölkerungsprognose differenziert nach Altersgruppen:



Quelle: Statistik Bayern 2022

# Herausforderungen

## - Altersstruktur, Siedlungsdichte

Weniger und ältere  
Menschen  
in den Ortskernen und  
älteren Siedlungsquartieren



Abnehmende  
**Siedlungsdichten**

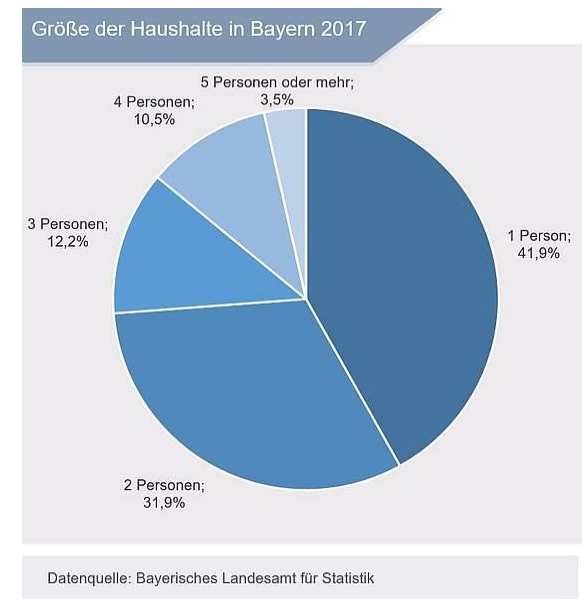
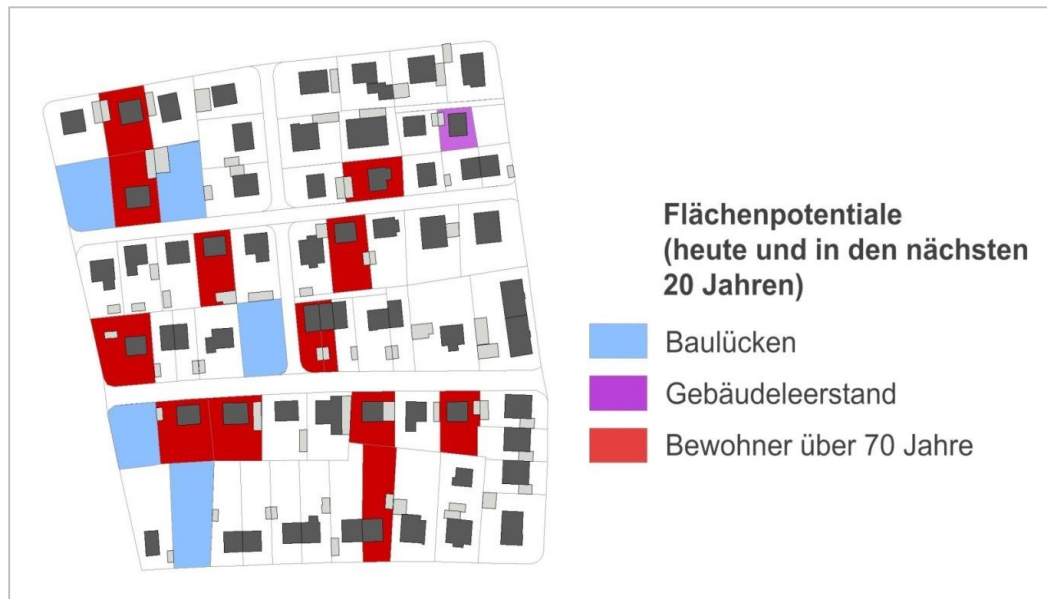
Zunahme der  
**Leerstände**

Erhöhung der  
**Infrastruktur-  
kosten pro Kopf**



# Herausforderungen - EFH-Gebiete, Haushaltsgrößen

## Neue Potenziale in Einfamilienhausgebieten (Generationswechsel) ↔ zukünftiger Wohnbedarf?



Quelle: Planungsbüro Skorka / Baader Konzept, Revitalisierung von älteren EFH-Gebieten 2012-2014

**Prognose für 2040 in Bayern:  
77,6 % werden 1+2 Personen-Haushalte sein**

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040



# Herausforderungen .. Selbstbestimmt älter werden ... Jugendliche im Ort ... Wohnraum



(barrierefreie)  
**Mietwohnungen  
auf dem Dorf?**

**Neue Wohnangebote  
und Wohnformen?**

Quelle: Baader Konzept

**Wohnungen für Erst-  
Haushaltsgründer?**

**Daseinsvorsorge /  
Nahversorgung  
zukunftsgerichtet?**

**...  
USW...  
?**

# Herausforderungen

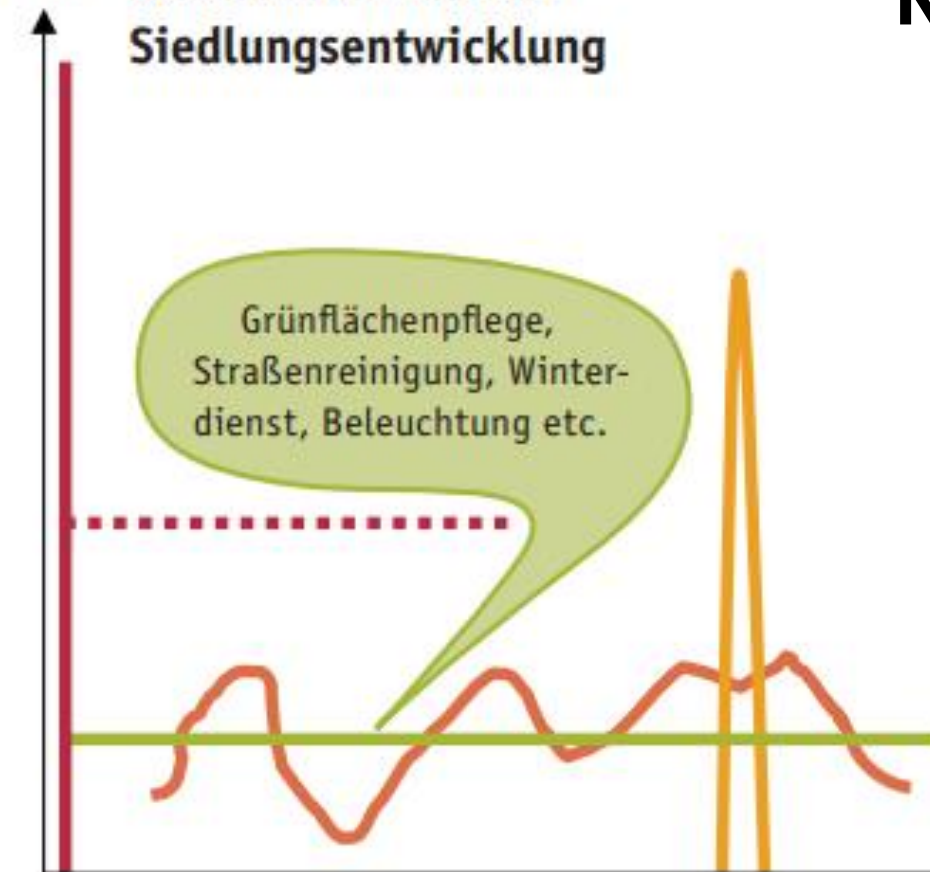
## - weitere ... aber auch Chancen

- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der **Daseinsvorsorge** – u.a. neue „Geschäfts“modelle (Dorfladen, Versorgungsstation, Ärztehaus ...)
- **Mobilität:** ÖPNV, Radverkehr, E-Bikes/E-Autos/Ladestationen, Carsharing – junge Menschen haben andere Einstellung zum Auto, damit auch Konsequenzen für den ländlichen Raum
- Ausbau schnelles **Internet / Digitalisierung**
- **Neue Raumangebote** für Handwerker, Bastler, Kreativschaffende auf dem Land (z. B. Co-working Angebote)
- Verminderung CO<sub>2</sub>-Emissionen und Anpassung an den **Klimawandel** (z.B. resiliente Gestaltung öffentl. Raum)

# Herausforderungen

## - Kosten Neubaugebiete am Rand

Euro  
**Kostenarten bei der Siedlungsentwicklung**



## Neubaugebiete am Siedlungsrand

- Einmalige Herstellung
- - - Zins und Tilgung
- Betrieb
- Instandhaltung
- Erneuerung Instandsetzung

# Herausforderungen ... Leerstände, untergenutzte Wirtschaftsgebäude, Baulücken...



Klassische Baulücke



Hofstelle leerstehend



Gewerbebrache



Wohngebäude leerstehend

# Innenentwicklung warum! Status und Bedarf

## **Kommunen sind bereits in der Innenentwicklung aktiv:**

- Mit informellen Konzepten wie z. B. ISEK, Rahmen-/ Masterpläne
- Städtebauförderung / städtebauliche Erneuerung
- Dorferneuerung
- Brachflächenrevitalisierung
- Umnutzung von Einzelgebäuden im Bestand, z. B. Schulhäuser

**Aber !**

**Keine flächendeckende, systematische Betrachtung  
von innerörtlichen Potenzialen**



**Kommunales Flächenmanagement mit  
Innenentwicklungskataster und Konzept**

# Innenentwicklungspotenziale Bestandsaufnahme

## Erfassung nach Methode FMD:

- Baulücken
- geringfügig bebaute Grundstücke
- Wohngebäude leerstehend
- gewerbliche Brachflächen leerstehend
- gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung
- Hofstellen leerstehend
- Hofstellen mit Restnutzung
- Konversionsflächen
- leerstehende Infrastruktureinrichtung
- Leerst. Wirtschaftsgebäude am Ortsrand



Quelle: alle Fotos Baader Konzept

## Zusätzlich im GIS (DSGVO Kategorien):

- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko  
(jüngster Einwohner > 75 Jahre, anstehender Generationswechsel)
- Hofstelle ohne Hofnachfolger

# Erhebungsprinzipien für die Innenentwicklungspotenziale

## Wichtige Erhebungsprinzipien für die Innenentwicklungspotenziale sind:

- ✓ Flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet
- ✓ Systematisch (möglichst alle Potenzialtypen)
- ✓ Kleinteilig, z. B. ab einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> (städtisch) oder 400 m<sup>2</sup>
- ✓ Detailliert mit weiteren Informationen je Fläche (z. B. zu Baurecht, Denkmalschutz)
- ✓ Vorausschauend, d.h. Potenziale mit kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit !

<https://www.donauries.bayern/media/395770/arbeitshilfe-fuer-kommunen.pdf>

# Innenentwicklungskataster - Beispiel **Gemeinde** (Ausschnitt)



## Innenentwicklungspotenziale

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
-  gewerbl. Brachfläche leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  leerstehende Infrastruktureinrichtung

## Beispiel für Innenentwicklungskataster (Ausschnitt)

**Gemeinde mit 2600 EW,  
Kernort plus 1 Teilort**

Quelle: Baader Konzept auf Basis der  
Vermessungsdaten der Kommune



# Innenentwicklungspotenziale\*

## - gesamt nach Anzahl und Fläche

Innenentwicklungspotenziale	gesamt	
	Anzahl	Fläche in ha
Klassische Baulücke	107	10,30
Geringfügig bebautes Grundstück*	42	9,30
Wohngebäude leerstehend	12	1,21
Gewerbebrache leerstehend	1	0,05
Gewerbebrache mit Restnutzung	5	0,98
Hofstellen leerstehend	3	0,28
Hofstellen mit Restnutzung	8	1,65
Infrastruktureinrichtung leerstehend	1	0,02
<b>gesamt</b>	<b>179</b>	<b>23,78</b>
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (jüngster Bewohner älter als 75 Jahre)	32	2,44

**107 Baulücken, 10,3 ha  
davon 51 in Bebauungs-  
plangebieten (48 %)**

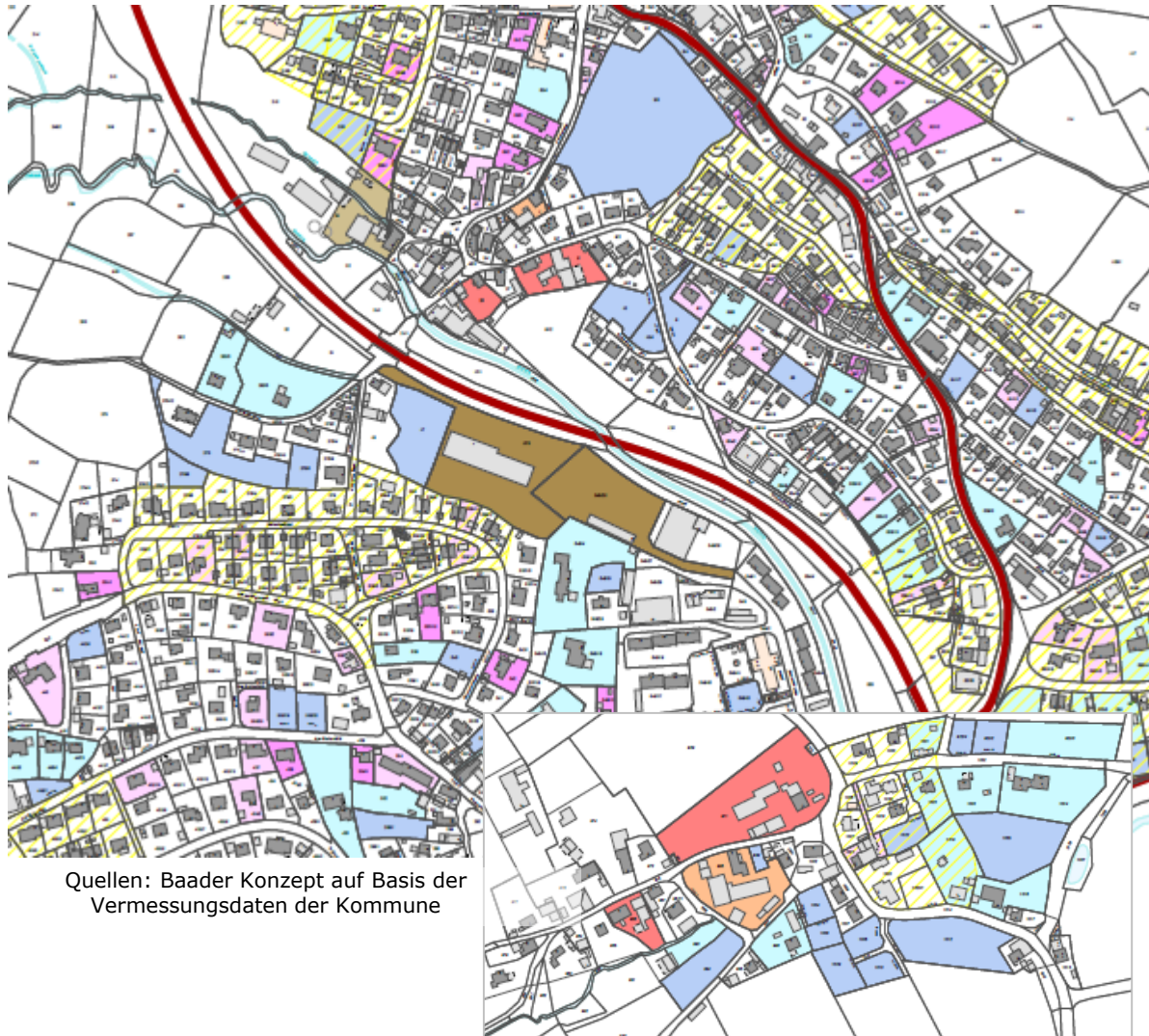


**Gemeinde mit 2600 EW,  
Kernort plus 1 Teilort**

Quelle: Baader Konzept

\*theoretisches Potenzial; \*\*nur teilweise bebaubar;

# Innenentwicklungskataster - Beispiel **Stadt** (Ausschnitt)



## Innenentwicklungspotenziale

-  klassische Baulücke
-  geringfügig bebautes Grundstück
-  Wohngebäude leerstehend
-  Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
-  gewerbl. Brachfläche leerstehend
-  gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung
-  Hofstelle leerstehend
-  Hofstelle mit Restnutzung
-  leerstehende Infrastruktureinrichtung

## Beispiel für Innenentwicklungskataster (Ausschnitt)

**Stadt mit 26.300 EW,  
Kernstadt und  
zahlreiche Teilorte**

Quellen: Baader Konzept auf Basis der Vermessungsdaten der Kommune

# Innenentwicklungspotenziale\* - gesamt nach Anzahl und ha

	Baulücke	Geringfügig bebautes Grundstück**	Wohngebäude leerstehend	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	gewerbl. Brachfläche leerstehend	gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Hofstelle mit Restnutzung	Summe
<b>Innenentwicklungspotenziale GESAMT</b>									
Anzahl	426	324	289	419	33	62	45	76	1671
ha	64,61	86,17	20,96	31,09	10,80	10,44	9,24	19,66	253,10
<b>Innenentwicklungspotenziale ohne geringfügig bebaute Grundstücke u. Leerstandsrisiken</b>									
Anzahl	426		289		33	62	45	76	928
ha	64,61		20,96		10,80	10,44	9,24	19,66	135,71

\*theoretisches Potenzial; \*\*nur teilweise bebaubar;

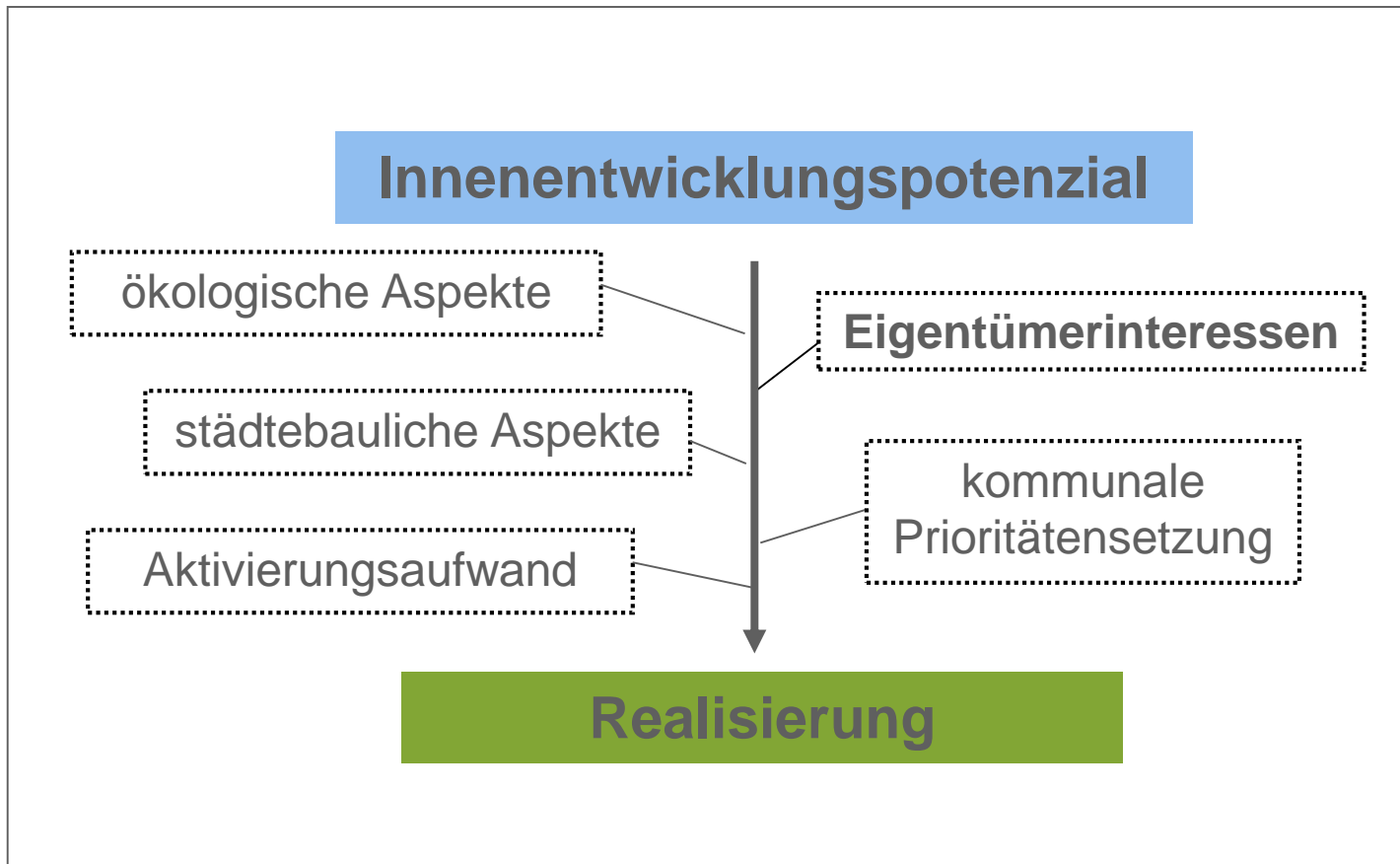
Quelle: Baader Konzept

**Stadt mit 26.300 EW,  
Kernstadt und  
zahlreiche Teilorte**

**426 Baulücken, 64,6 ha  
davon 192 in Bebauungs-  
plangebiet (45 %)**

# Innenentwicklungspotenzial - „Realisierungsfilter“

## Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial



## 2 Eigentümeransprache durchführen



## 3 Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen



Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

### Datenbankstatus:

#### Stammdateneingabe:

vollständig!

#### Innenentwicklungspotenziale:

Gesamt:	<input type="text" value="56"/>	Baulücken:	<input type="text" value="26"/>	Leerstände:	<input type="text" value="18"/>
---------	---------------------------------	------------	---------------------------------	-------------	---------------------------------

#### Ansprache, Rücklauf, Börse:

angesprochen:	<input type="text" value="24"/>	<input type="text" value="17"/>
Rückläufe:	<input type="text" value="18"/>	<input type="text" value="12"/>
verkaufsbereit:	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="5"/>
über Kommune:	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="2"/>
in Börse:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="2"/>

#### Aktivierung:

<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

#### Wohnbaulandbedarfsschätzung:

(vollständig) berechnet!

[Weiter zum Hauptmenü](#)

# Flächenmanagement-Datenbank - Grundstruktur und Prinzipien



- Zur „Geschichte“ der Datenbank-Entwicklung, Zielgruppe: kleine und mittlere Kommunen, niederschwelliges Angebot
- Datenbank auf Access-Basis ohne direkte GIS-Anbindung (aber: Integration in bestehende Fachschalen z.B. RIWA-GIS möglich)
- Inhalt: Fachinformationen zu ausgewählten Flurstücken (Innenentwicklungspotenziale)
- Bezugsbasis: **Flurstück**
- Menü-gesteuerte, komfortable Benutzeroberfläche
- Bedienerfreundliche Handhabung (Schnellinfo je Button, umfassende Hilfe-Datei, Installationshinweise, Scroll-up-Menüs, Sicherheitshinweise gegen falsche Eingaben etc.)
- IT-Support für die FMD

# Flächenmanagement-Datenbank

## - Aufbau und Inhalte im Detail

---



- Modul Stammdateneingabe
- Modul Innenentwicklungspotenziale
- Modul Eigentümeransprache
- Modul Grundstücksbörse
- Modul Wohnbaulandbedarf
- Auswertung, Berichte und Monitoring
- Zusammenführen von Flächenmanagement-Datenbanken (Import aus FMD)
- Externe Schnittstelle für Datenaustausch mit anderen Systemen (z.B. GIS)

# Flächenmanagement-Datenbank

## Erfassung, Verwaltung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

### Flächenmanagement Allianz Oberes Werntal


#### Baulandpotenziale

Nr.: 3023 Erfassungsdatum: 29.01.2009 Bearbeiter: Mustermann1

Kommune: Bergheimfeld Straße: 88  
 Gemarkung: Bergheimfeld Haus-Nr.: 88  Aktiviert  
 Flurstücks-Nr.: 88888 Größe in m²: 88  Teilaktiviert

**Baulückendaten** | Entwicklungshemmnisse | Aktivierung | Lageplan | Foto

Dateipfad: D:\az\2007\07071-3\Entwicklung\Fotos\bild9\_1.JPG



Beschriftung:

Telefon: 08888/88888 Email:

**Baulandpotenzial:**  
 FNP-Typ: M Baugebiet: Am Flintle  
 Nutzung mit folgenden benachbarten FNP:

**Gebäude:**  
 Gebäudetyp: Hofstelle (Wohngebäude)  
 Sanierung: Letzte  
 Sanierungsbedarf: unbekannt

### Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Filterkriterien: Baulandtyp: Klassische Baulücke, Baurecht: B-Plan, Flächennutzungsplan: W

ID	Flurstücksnummern:	Adresse	Baulandtyp	Größe in m²	FNP
<b>Kommune:</b> [ ]					
<b>Gemarkung:</b> [ ]					
63	1593/1	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	501	W/A
64	1593/3	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	793	W/A
65	1594/1	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	742	W/A
54	1598/19	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	424	W/A
70	1598/22	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	419	W/A
69	1598/23	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	567	W/A
68	1598/25	Markgrafenstraße	Klassische Baulücke	923	W/A
66	1598/3	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	399	W/A
67	1598/4	Bemroder Straße	Klassische Baulücke	405	W/A
57	1599/3	Hedenichsweg	Klassische Baulücke	522	W/A
212	1603/13	Sankt-Florian-Straße	Klassische Baulücke	765	W/A
211	1603/4	Burkardusstraße	Klassische Baulücke	538	W/A
14	1605/8	Sankt-Florian-Straße	Klassische Baulücke	668	W/A
48	1730/2	Kreuzstraße	Klassische Baulücke	1164	W/A
30	1731/1	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	555	W/A
24	1731/15	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	525	W/A
25	1731/16	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	588	W/A
31	1731/23	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	517	W/A
32	1731/25	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	611	W/A
33	1731/26	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	532	W/A
34	1731/27	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	523	W/A
27	1731/28	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	507	W/A
29	1731/3	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	718	W/A
26	1731/31	Balthasar-Neumann-Straße	Klassische Baulücke	568	W/A
28	1731/4	Am Roten Kreuz	Klassische Baulücke	623	W/A

Montag, 10. Dezember 2007

### Flächenmanagement Allianz Oberes Werntal

#### Baulandpotenziale

Nr.: 3023 Erfassungsdatum: 29.01.2009 Bearbeiter: Mustermann1

Kommune: Bergheimfeld Straße: 88  
 Gemarkung: Bergheimfeld Haus-Nr.: 88  Aktiviert  
 Flurstücks-Nr.: 88888 Größe in m²: 88  Teilaktiviert

**Baulückendaten** | Entwicklungshemmnisse | Aktivierung | Lageplan | Foto

Dateipfad: D:\az\2007\07071-3\Entwicklung\Fotos\Baulücke\Baulücke\_pp



Beschriftung:

Foto Einladen  
Foto Ansehen

Anzeige- und Änderungsmodus: Wenn eine Änderung vorgenommen wurde, erfolgt beim Wechsel des Datensatzes jeweils eine Sicherheitsabfrage!

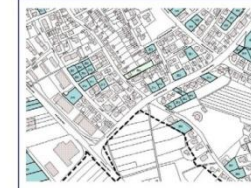
Datenausgabe:  
[Berichte / Auswertungen](#)  
[Export nach Excel](#)

Dateneingabe:


**Allianz Oberes Werntal**

### Zum Verkauf stehendes Baugrundstück

Gemeinde: Bergheimfeld  
 Gemarkung: Bergheimfeld  
 Flurstück-Nr: 1738/8  
 Straße: Balthasar-Neumann-Straße 20  
 Baugebiet: Am Roten Kreuz - Teil II  
 Lage: Allgemeines Wohngebiet  
 Fläche: 631 m²  
 Preis: 200000 €  
 Bemerkung: Sehr attraktive Wohnlage



Lageplan der Baulücke



Blick auf das Baugrundstück

Aktuelle Nutzung: Grünland (Wiese, Weide)  
 Art der möglichen Bebauung: Mehrfamilienhaus

Eigentümer: Name: will ungenannt bleiben Telefon: Email:	Ansprechpartner der Gemeinde: Mustervorname Mustername 09022/234567 mustername@musteramt.de
---	--



## Innenentwicklungspotenziale



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Anzeige- und Änderungsmodus:  
Wenn eine Änderung vorgenommen  
wurde, erfolgt beim Wechsel des  
Datensatzes jeweils eine  
Sicherheitsabfrage!

Sortierung nach Gemeindename, Gemarkung,  
Ortsteil

Datenausgabe:

[Berichte / Auswertungen](#)

Navigation:

[Neu](#) [Löschen](#)

[Suche nach Datensätzen](#)

⏪ ⏩ Datensatz:  ⏪ ⏩

Anzahl aller Datensätze:

Schnellsuchbegriff(e):  🔍 ...

[Zurück zum Hauptmenü](#)

Kommune:

Datum:

Aktivierung erfolgt

Gemarkung:

Bearbeiter:

keine Ansprache erwünscht

Ortsteil:

bereits erfolglos angeschrieben

Straße:

Flurstücks-Nr.:

Größe (m²):    davon im Innenbereich:

(m²)

Potenzialdaten    **Entsiegelung**    Rahmenbedingungen    Aktivierung    Lageplan    Foto

### Allgemeine Angaben

Versiegelungsart:

Derzeitige Nutzung:

Planung / Entwicklungsziel:

Hydraulische Entsiegelung möglich:

Anmerkung allgemein:

### Einschätzung Entsiegelungspotenzial

Fachliche Bewertung:

Technischer Aufwand:

Zeitliche Umsetzbarkeit:

Anmerkung Potenzial:

### Entsiegelungspotenzial

Entsiegelbare bebaute Fläche in m²:

Anteil entsiegelbare bebaute Fläche in %:

Entsiegelbare unbebaute Fläche in m²:

Anteil entsiegelbare unbebaute Fläche in %:

Entsiegelbare Fläche gesamt in m²:

Entsiegelbare Fläche gesamt in %:

Flächenentsiegelung erfolgt:

Tatsächlich entsiegelte Fläche in m²:

Anmerkung zur Umsetzung:

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den  
Eingabemasken wechseln,  
Gesamtauswertungen durchführen und  
die Hilfe starten

### Datenbankstatus:

#### Stammdateneingabe:

vollständig!

#### Innenentwicklungspotenziale:

Gesamt:	Baulücken:	Leerstände:
<input type="text" value="56"/>	<input type="text" value="26"/>	<input type="text" value="18"/>

#### Ansprache, Rücklauf, Börse:

angesprochen:	<input type="text" value="24"/>	<input type="text" value="17"/>
Rückläufe:	<input type="text" value="18"/>	<input type="text" value="12"/>
verkaufsbereit:	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="5"/>
über Kommune:	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="2"/>
in Börse:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="2"/>

#### Aktivierung:

<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

#### Wohnbaulandbedarfsschätzung:

(vollständig) berechnet!

[Weiter zum Hauptmenü](#)

## 2 Eigentümeransprache durchführen



## 3 Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen



## 1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten



# Eigentümersprache Vorgehensweise

## Anschreiben des Bürgermeisters

und

## Fragebogen

- kurz, kompakt
- max. 2 Seiten
- Bearbeitung in ca. 5-10 Minuten

(Quelle: Flächenmanagement-Datenbank Bayern, Ordner Formulare, entspricht den Vorgaben der DSGVO)

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken  
in der Gemeinde/Stadt XXX

Rücksendung an  
Kommune XXX  
Herr/Frau XXX  
Straße  
Stichwort „Eigentümersprache“  
PLZ Ort

Gemeinde XXX  
Wappen der  
Kommune

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an  
Herrn/Frau XXX  
Tel.-Nr.: XXXXXX – XX XXX XX

**Angaben zum Eigentümer und Grundstück**

Name: <<Nachname>>, <<Vorname>>  
Ortsteil: <<Ortsteil>>  
Flurstücksnummer(n): <<Flurstücksnummer>> Gemarkung: <<Gemarkungsnummer>>  
Adresse Flurstück: <<StrasseFlst>> <<HausnummerFlst>>, <<PLZ>> <<Gemeinde>>

1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bauabsichten vor?  
 Ja  
 Nein

2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?  
 Ja  
wenn ja:  
 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)  
 Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde/Stadt  
 Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht  
 Verkauf nur an die Gemeinde/Stadt  
 Nein

3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?  
 Ja  
wenn ja  
 gegen ein anderes Baugrundstück  
 gegen landwirtschaftliche Flächen  
 gegen ein passendes Wohnangebot  
 Nein

# Eigentümersprache – Ergebnisse Beispiel Lkr. Donau Ries

Frage / Kommune	Fünfstetten	Monheim	Nördlingen	Oettingen	Gesamt
<b>Rücklauf (%)</b> absolut / % am Versand	15 (63%)	115 (54%)	86 (58%)	20 (65%)	236 (57%)
<b>Bebauung geplant</b> absolut / % am Versand	5 (21%)	23 (11%)	14 (9%)	4 (13%)	46 (11%)
<b>Keine Bebauung geplant</b>	10	92	53	14	169
<b>Verkaufsbereitschaft besteht</b> absolut / % am Versand	<b>3</b> <b>(13%)</b>	<b>25</b> <b>(12%)</b>	<b>13</b> <b>(16%)</b>	<b>9</b> <b>(29%)</b>	<b>50</b> <b>(12%)</b>
<b>Vermarktung über Börse erwünscht</b>	3	22	3	4	32

Beratungsbedarf in den Modellkommunen sehr unterschiedlich,  
zu allen Beratungsthemen (Baurecht, Verkauf, Tausch etc.) gleich erwünscht,  
insgesamt aber sehr überschaubar

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den  
Eingabemasken wechseln,  
Gesamtauswertungen durchführen und  
die Hilfe starten

### Datenbankstatus:

#### Stammdateneingabe:

vollständig!

#### Innenentwicklungspotenziale:

Gesamt:	Baulücken:	Leerstände:
<input type="text" value="56"/>	<input type="text" value="26"/>	<input type="text" value="18"/>

#### Ansprache, Rücklauf, Börse:

angesprochen:	<input type="text" value="24"/>	<input type="text" value="17"/>
Rückläufe:	<input type="text" value="18"/>	<input type="text" value="12"/>
verkaufsbereit:	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="5"/>
über Kommune:	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="2"/>
in Börse:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="2"/>

#### Aktivierung:

<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

#### Wohnbaulandbedarfsschätzung

(vollständig) berechnet!

[Weiter zum Hauptmenü](#)

**2** Eigentümeransprache durchführen



**3** Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen



**1** Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten



# Flächenmanagement-Datenbank

## - Wohnbaulandbedarfsabschätzung

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen:

#### 2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="5.825"/>	im Jahr:	<input type="text" value="2020"/>	<input type="button" value="Berechnung"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="1,7"/>			
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="466"/>			
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="221,0"/>			
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="12,3"/>			

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:

4. Prognosezeitraum auswählen:

**Prognoseergebnis für das Jahr:**

Ab-/Zunahme der Einwohner:

Bedarf an Wohnungen:  aus der Bevölkerungsentwicklung  
und  aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt:

**Wohnbaulandbedarf (in ha):**

steht einem Innenentwicklungspotenzial von  ha gegenüber  
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von  ha Anzahl:



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank: Kommune auswählen
2. Statistik-Daten werden durch Klick auf Berechnung automatisch übernommen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

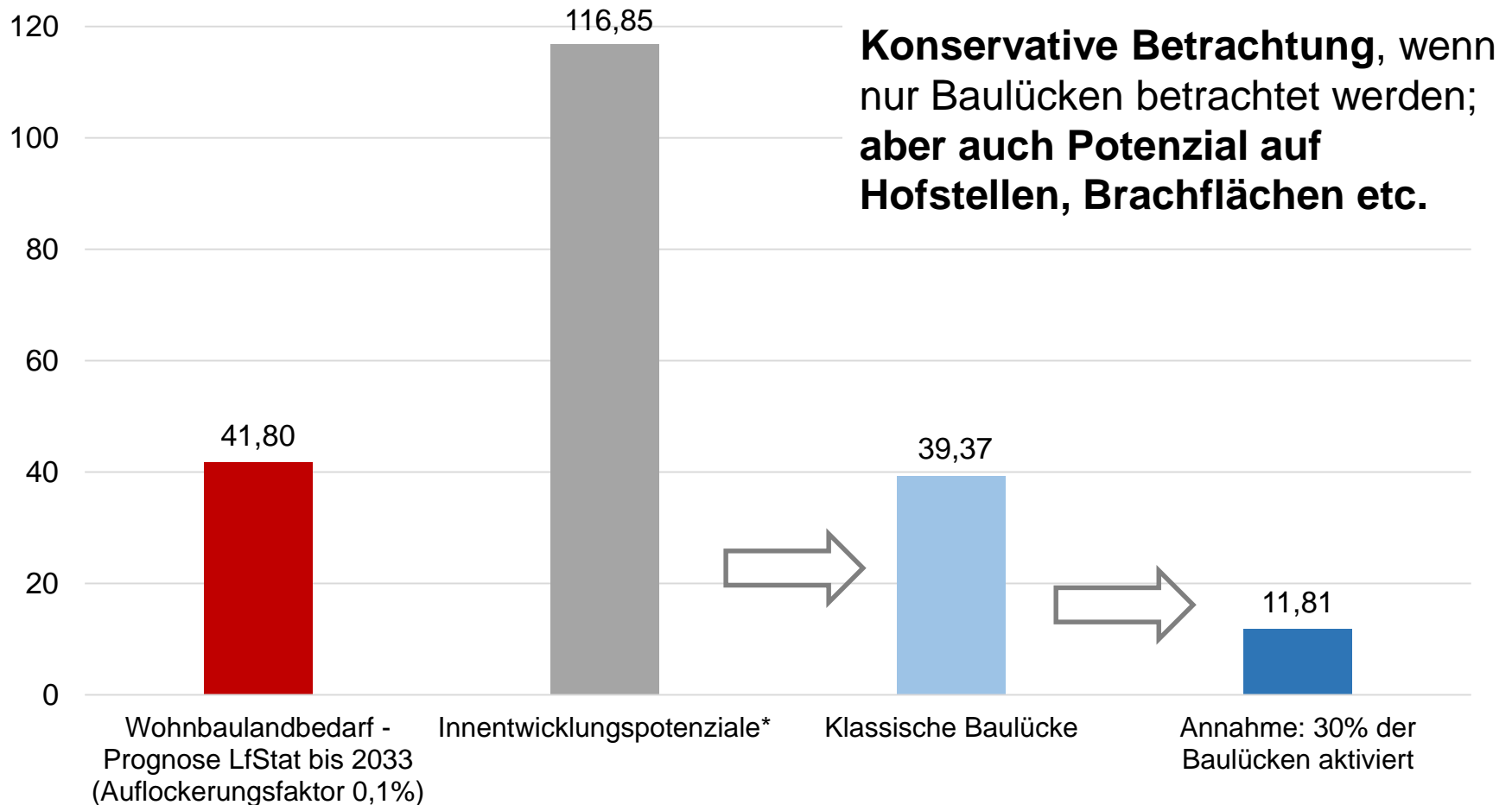
Beispiel

[Berichte / Auswertungen](#)

[Statistik-Daten aktualisieren](#)

[Zurück zum Hauptmenü](#)

# Wohnbaulandbedarfsabschätzung Beispiel ILE mit 7 Kommunen



\*ohne geringfügig bebaute Grundstücke, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko und Hofstellen ohne Hofnachfolger

# Flächenmanagement-Datenbank - Monitoring

## Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

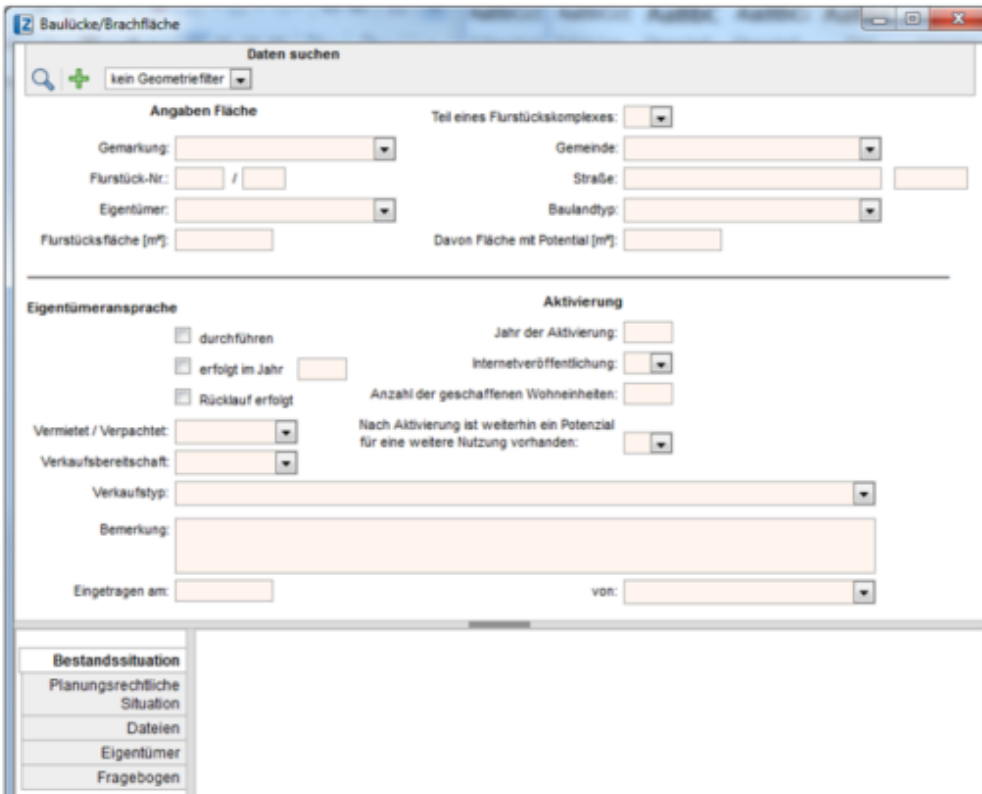
### Monitoring

<b>Aktivierung:</b>	<b>Im Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche (in ha)</b>
<b>Baulücke klassisch</b>	2018	1	0,0615
<b>geringfügig bebautes Grundstück</b>	2019	1	0,3117
	2019	1	0,5503
<b>Hofstelle leerstehend</b>	2020	1	0,1720
<b>Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend</b>	2019	1	0,1668
<b>Summen</b>		<b>5</b>	<b>1,2623</b>

Quelle: Flächenmanagement-Datenbank Bayern, Musterversion



# Bestandsaufnahme und Pflege der Potenziale via RIWA GIS



Quelle: Beispiel-screenshot aus Fachschale Flächenmanagement, RIWA GIS, Stadt Kulmbach

**Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale nach der Methode FMD Bayern mit den Fachschalen kommunaler EDV-Dienstleister\***

**z. B. via RIWA GIS Anwender Stadt Kulmbach**

**Vorteile:  
+ Visualisierung direkt  
+ Anbindung an kommunale Datenbanken**

\*auf Aktualität gemäß bayerischer FMD achten, z. B. Datenschutz bei Eigentümerbefragung

# Leerstandsrisiken / anstehender Generationswechsel

Wohnquartiere mit Qualifizierungsbedarf – z. B. für „Zentral und grün Wohnen für Familien“	
	
<b>L: Wohnquartiere Siedlung Nord</b>	Leerstand mit Potenzial in der 2. Reihe
Lage: Siedlungsquartier der 50-/60-er Jahre in der südlichen Kernstadt, in Hanglage	FNP: Wohnbaufläche Baurecht: überwiegend § 34 Gebiet BauGB
Situation: ältere großflächige Siedlungsquartiere mit Ein-/Zweifamilienhäusern, z. Teil renoviert, jedoch hoher Anteil an Leerstand und Leerstandsrisiken (d.h. mit anstehendem Generationswechsel), zum Teil großzügige Grundstücke; erneuerungsbedürftiger Straßenraum, Hanglagen, Wohnqualitäten durch großzügige Gärten und Aussicht	

Quelle: Baader Konzept

- Bestandsaufnahme Wohngebäude mit Leerstandsrisiko  
(= jüngster Bewohner älter als 75 Jahre)**
- > bildet zukünftiges Potenzial auf Wohnungsmarkt ab
  - > verweist auf Wohnquartiere mit Umstrukturierungsbedarf

# Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

[www.was-kostet-mein-baugebiet.de](http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de)

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaezter/index.php>

# Der FolgekostenSchätzer

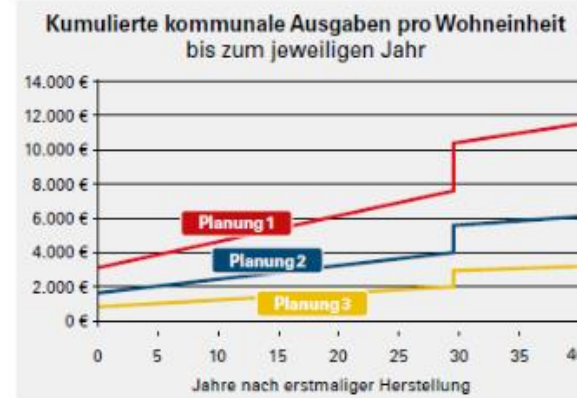
---

- Bietet erste Abschätzung der Entstehungs- und Folgekosten von Wohngebietsplanungen, Rückbau etc.
- Einfache Herleitung durch Eingabe von Kostenkennwerten oder (Vor-)Planungen
- Schnelle Verfügbarkeit der Ergebnisse
- Genauigkeit abhängig von Detailgrad der Eingabe
- Vergleich von
  - Unterschiedlichen Entwicklungsflächen (z.B. Innen- und Außenbereichsflächen)
  - Unterschiedlichen Planvarianten
  - Rückbau etc.
- Schaffung von Kostentransparenz auch in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung

# Der FolgekostenSchätzer

Vergleich von Folgekosten verschiedener Planungsvarianten von Wohngebieten

Untersuchung von Planungsvarianten in Nördlingen



# Der FolgekostenSchätzer

Zeigt die Folgekosten auf:

- in welchem Zeitraum?
- bei welcher Planung?
- in welchen Bereichen (techn. Infrastruktur und Grünflächen)?
- Wer muss bezahlen?
- Folgekosten im Vergleich

Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 1)

<p>Es geht um den <b>Neubau</b> von Wohnungen</p> 	<p>Es geht um den <b>Rückbau</b> früherer Nutzungen</p> 	<p>Es geht um Veränderungen im <b>Bestand</b> der vorhandenen Siedlungen</p> 
<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>	<p>Noch keine Eintragungen in diesem Bereich</p>
<p>Zurück zum Startmenü</p>	<p>Programm beenden</p>	

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Quelle: FolgekostenSchätzer

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/folgekostenschaetzer/index.htm>

# Der FolgekostenSchätzer

## Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 2)

Ich möchte **alternative Planungen** für eine einzige potenzielle Wohnbaufläche untersuchen.



z.B. als Vorüberlegung zu einem **Bebauungsplan**

Ich möchte die Folgekosten eines Planungsziels auf **unterschiedlichen Potenzialflächen** vergleichen.



z.B. als Vorüberlegung zu einem **Flächennutzungsplan**






← Schritt zurück

× Abbrechen

# Der FolgekostenSchätzer


## Was ist das Ziel Ihrer Kostenabschätzung? (Schritt 3)

Welche **Kostenbereiche** möchten Sie in Ihre Abschätzung einbeziehen?

	einbeziehen?
 <p><b>Straßenerschließung</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Unterirdische Erschließungsnetze</b> (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, ggf. Gas)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Öffentliche Grünflächen</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Ausgleichsflächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen</b></p>	<input checked="" type="checkbox"/>
 <p><b>Kommunaler Flächenerwerb</b> (nur Flächen für Straßen sowie Grün- und Ausgleichsflächen)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

← Schritt zurück

✕ Abbrechen

 **Kostenabschätzung  
beginnen**




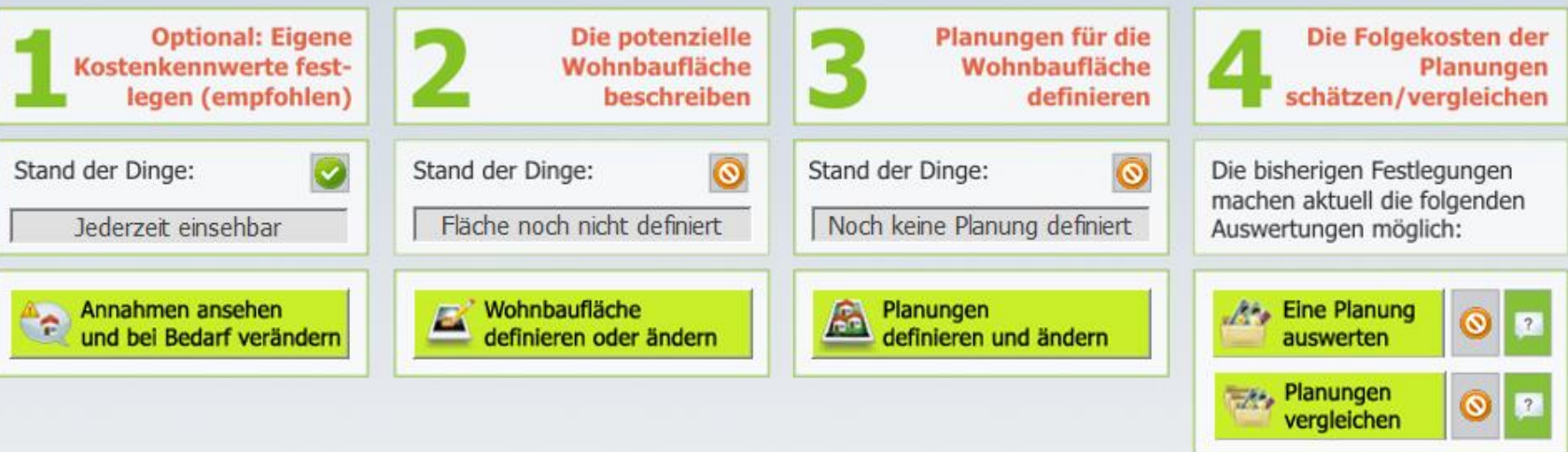
# Arbeitsschritte


## Arbeitsschritte der Kostenschätzung (Ablaufübersicht)

### Gewählter Anwendungsfall: Planungsvergleich

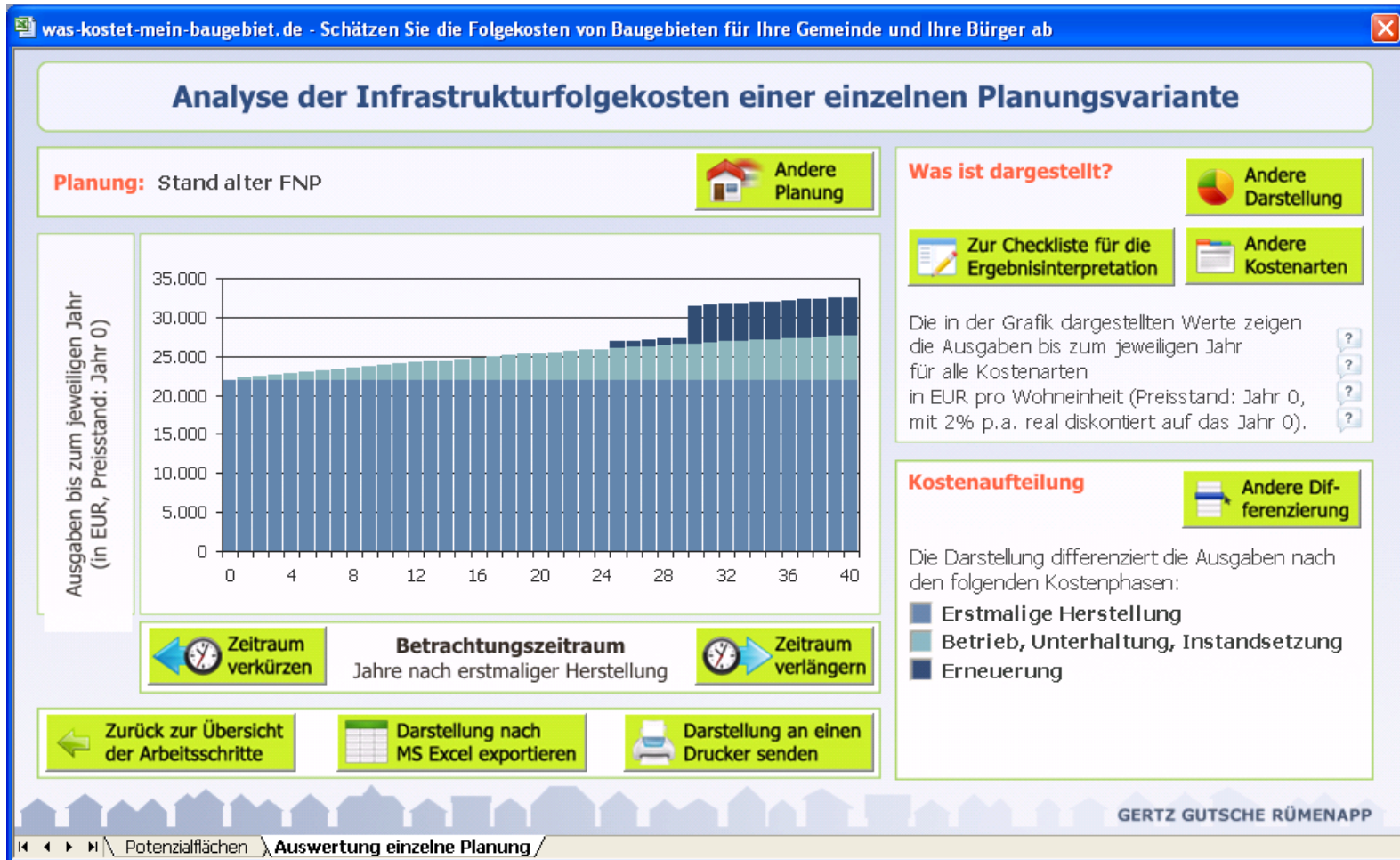
Kostenabschätzung für **eine einzige** potenzielle Wohnbaufläche (z.B. bei Vorüberlegungen zu einem Bebauungsplan)

 Anwendungsfall ändern



 Zum Startmenü (neue Abschätzung beginnen, Daten aus Datei einlesen, mehr Informationen, Programm beenden)

# Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

# Innenentwicklung als Chance !

für Bürgermeister, Verwaltung und Gremien

---

## **Innenentwicklungskataster/konzept als zentraler Baustein = neue qualifizierte Informations- und Entscheidungsgrundlage**

zum vorausschauenden Umgang mit Baupotenzialen im Bestand für

- Fortschreibung und Neuaufstellung FNP
- Aufstellung und Überarbeitung Bebauungspläne
- Dorferneuerung und Stadt-/Orts(teil)entwicklungsplanung
- Bauplatzanfragen/Bauplatzbörse
- Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung/Erfolgskontrolle
- Zielgerichtete Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen +
- Bedarfsermittlung für Neubaugebiete\*

## **Kurzum: für strategisches und haushälterisches Flächenmanagement mit Transparenz**

\*s. auch Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (...)“

# Innenentwicklung als Chance !

Blick auf Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Bestand!



Modern Wohnen auf ehemaliger Baulücke



Naturnah Wohnen in renovierter ehem. Hofstelle



Handwerksbetrieb in ehem. landwirtschaftl. Anwesen



Komfortabel Wohnen in saniertem Einfamilienhaus



s. auch im Anschluss Exkurs: Vitalitäts-Check im Kurzüberblick

---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Sabine Müller-Herbers

Baader Konzept GmbH

Zum Schießwasen 7

91710 Gunzenhausen

Tel. 09831 6193-263

[www.baaderkonzept.de](http://www.baaderkonzept.de)

[s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)

# Vitalitäts-Check Bayern

## - Daseinsvorsorge (Status quo) im Überblick


Vitalitäts-Check

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 

### Vitalitäts-Check

Ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden

Mit dem Vitalitäts-Check (VC) stellt die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung ein datenbankgestütztes Analyseinstrument zur Verfügung, um die bauliche, funktionale und soziale Situation als Basis für Dorferneuerung, Gemeindeentwicklung sowie ILE-Prozesse zu erfassen. Damit liefert der VC wichtige Grundlagen für eine differenzierte Vitalitätsstrategie in Dörfern, Gemeinden und interkommunalen Zusammenschlüssen.



Ländliche Entwicklung in Bayern

**Innenentwicklung**  
Grundversorgung Vereine  
Bodenpolitik Flächensparen Genossenschaften  
Gemeinde  
Bürgerbeteiligung Öffentlicher Nahverkehr  
Dorferneuerung Demographischer Wandel  
Siedlungsstruktur Vitale Ortskerne Interkommunal  
Kosteneffizienz Daseinsvorsorge Flächenmanagement  
Flächennutzung  
Ortsteil  
Wirtschaft

[Leitfaden](#) [Hilfe](#) [Impressum](#) [Vitalitäts-Check](#) [Schließen](#)

- Gewährleistung strukturierter Bestandsaufnahmen
- Einbindung der Flächenmanagement-Datenbank möglich
- Verschiedene Berichts- und Auswertungsfunktionen

Quelle: Vitalitäts-Check Bayern

# Vitalitäts-Check - Leistungen

## Vitalitäts-Check als Datenbank

- Analyse von baulicher, funktionaler und sozialer Situation
- Erfassung von Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, Versorgung und Arbeitsplatzsituation
- Bereitstellung weitgehend über Statistik-Daten (automatisiert, keine eigene Eingabe erforderlich)

Visualisierungsmöglichkeiten bei Verknüpfung mit GIS

**+ Einbindung der Daten der Flächenmanagement-Datenbank, d.h. der Innenentwicklungspotenziale**

Hinweis: Datenbank Vitalitäts-Check = Momentaufnahme  
Flächenmanagement-Datenbank = dynamisch – hier laufende Fortschreibung möglich und nötig!



**Demographie** | Flächennutzung | Siedlungsstruktur | Flächenmanagement | Bodenpolitik | Versorgung | Beteiligung | Wirtschaft

Bevölkerungsentwicklung | Prognosen

Gemeinde:

Gesamtbevölkerung (absolut)*		
vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2017
14.056	13.956	14.328

Altersgruppe (%)	1970	1987	31.12.2017
	unter 18	29,0	22,8
18-65 Jahre	58,5	66,7	60,9
über 65 Jahre	12,5	10,5	22,4

Wanderungen (2017)		
Zuzüge (je 1000 Ew.)	Fortzüge (je 1000 Ew.)	Wanderungssaldo (abs.)
58	60	-30

Bevölkerungsentwicklung (%)		Altersstruktur
letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre	Billeter-Maß
1,94	2,67	0,00

Landkreis: Erlangen-Höchstadt

Gesamtbevölkerung (absolut)*		
vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2017
130.873	131.227	135.334

Altersgruppe (%)	1970	1987	31.12.2017
	unter 18	31,0	22,6
18-65 Jahre	57,9	66,7	62,2
über 65 Jahre	11,1	10,7	20,2

Wanderungen (2017)		
Zuzüge (je 1000 Ew.)	Fortzüge (je 1000 Ew.)	Wanderungssaldo (abs.)
72	66	765

Bevölkerungsentwicklung (%)		Altersstruktur
letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre	Billeter-Maß
2,11	2,12	0,71

\* Referenzpunkt für die Angaben "vor 5 Jahren" und "vor 10 Jahren" ist das Jahr 2012.

Aktuelle Gemeinde

Statistik-Daten zur Demographie, Flächennutzung, Wirtschaft nach Auswahl Gemeinde automatisch beinhaltet > keine Eingabe nötig