



Regierung der Oberpfalz



Flächensparen in der Oberpfalz:  
Der standardisierte Bedarfsnachweis in Bayern

**Kommunales Flächenmanagement und  
Folgekostenbetrachtung –  
praktische Ansätze auf Basis der Flächenmanagement-  
Datenbank und des Folgekostenschätzers**

am 26.11.2021, 11.00 Uhr, Online-Videokonferenz

**Dr. Sabine Müller-Herbers, B. Sc. Alexander Weiß**

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
- Flächenmanagement-Datenbank (FMD) im Detail
- Vitalitäts-Check mit Flächenmanagement-Datenbank
- Der Folgekostenschätzer „Was kostet mein Baugebiet“
- Ausblick

## 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 4.2

1

**Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten**

- Erfassung der Innenentwicklungspotenziale durch Aufnahme flurstückbezogener Daten inkl. Eingabe Entsiegelungspotenzial. Verwaltung und Erstellung von Berichten (Tabellen, Listen, Steckbriefe).

2

**Eigentümersprache durchführen**

- Eingabe der Eigentümerdaten bei ausgewählten Datensätzen. Vorbereitung der schriftlichen Befragung, Auswertung der Rückläufe.

3

**Abschätzung des Wohnbaulandbedarfs**

- Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit standardisiertem Verfahren, das auf der Bevölkerungsprognose je Kommune und dem Auflockerungsbedarf basiert

4

**Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen**

- Ergänzung der Grundstücksdaten bei Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und Aufbereitung zur Veröffentlichung (Listen, Exposés).

# 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

# FMD-Hilfe / Installationshinweise



BAADER KONZEPT

Bayerisches Landesamt für  
Umwelt



## Flächenmanagement-Datenbank 4.2 Installationshinweise

Inhaltsverzeichnis	1
Systemvoraussetzungen	2
Installationshinweise	2
Hinweis zu Sicherheitseinstellungen / Zertifizierung	3
Übernahme von Daten älterer FMD-Versionen	4
Sonstige Hinweise	5

Bayerisches Landesamt für  
Umwelt



## Flächenmanagement-Datenbank 4.2 Hilfe und Anwendungshinweise

Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



Hinweis:  
Von hier können Sie zu den  
Eingabemaschinen wechseln.  
Ggf. sind weitere Schritte zu  
beachten.

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung Monitoring

Stammdaten Verwaltung

Hilfe Info

Anfrage an den IT-Support

Datenbank schließen

Bayerisches Landesamt für  
Umwelt



## Datenschutzkonzept Einsatz der Flächenmanagement- Datenbank (FMD) im kommunalen Bereich

1	Zwecke und Rechtsgrundlage	2
2	Datenschutzgerechte Einwilligung und Informationspflichten nach DSGVO zur Datenverarbeitung	2
3	Berechtigungskonzept	3
4	Rechtliche Maßgaben bei der Nutzung der Schnittstelle	3
5	Vorgehen bei der Kooperation mit externen Ingenieurbüros	3
6	Technische und organisatorische Maßnahme (TOM)	3
7	Löschkonzept	4
8	Anfragen zur Löschung von Daten	5
9	Auskunftsanfragen	5
10	Verarbeitungsbeschreibung für das Verzeichnis der Verarbeitungen	5

# Flächenmanagement-Datenbank

## - Aufbau und Inhalte im Detail

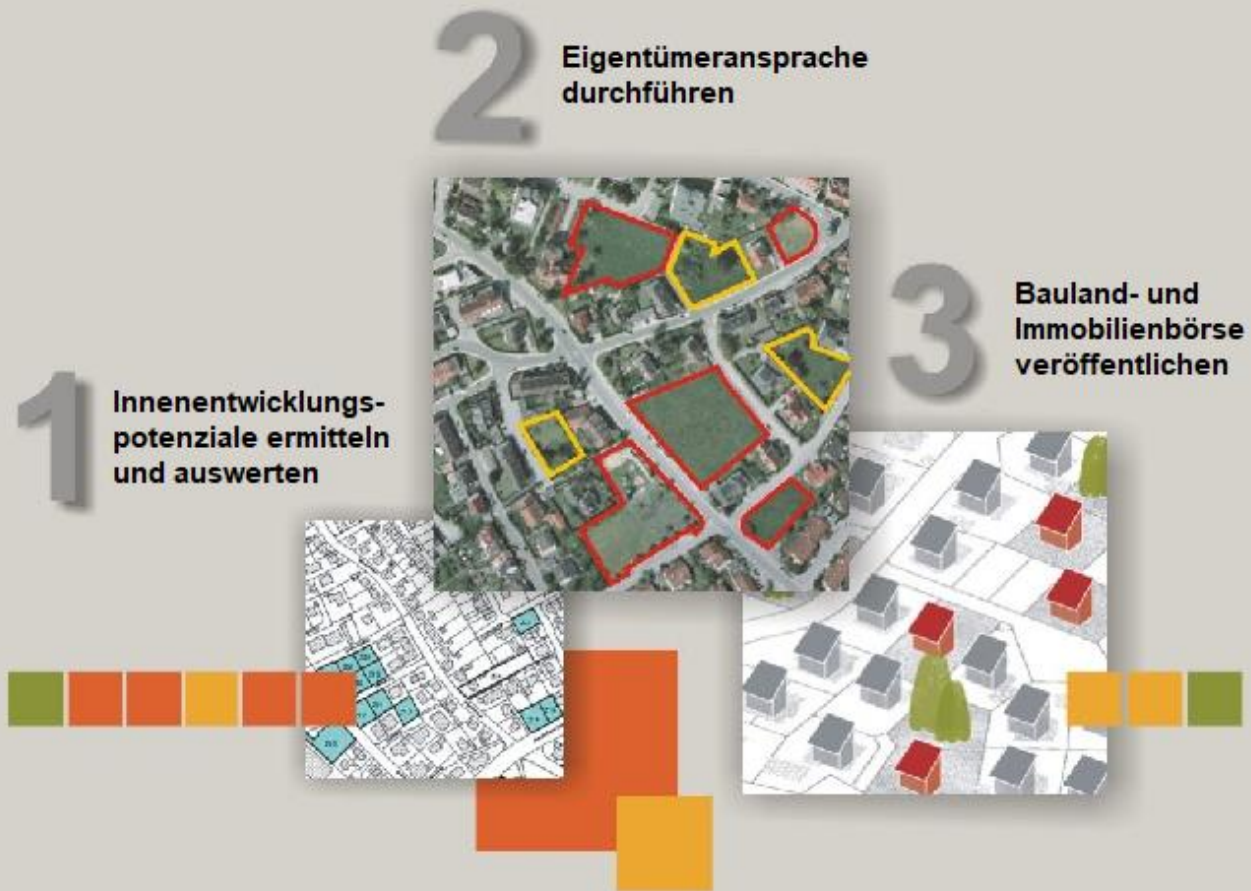
---



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

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2

### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

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

[Innenentwicklungspotenziale](#)

[Eigentümeransprache](#)

[Rückläufe Fragebögen](#)

[Grundstücksbörse](#)

[Wohnbaulandbedarf](#)

[Auswertung](#)

[Monitoring](#)

[Stammdaten / Verwaltung](#)

[Hilfe](#)

[Info](#)

[Anfrage an den IT-Support](#)

[Datenbank schließen](#)



## Eingabe der Stammdaten: Allgemeines

1. Typ und Name ihrer Kommune, Verwaltungsgemeinschaft oder Allianz, die in den Kopfzeilen der Formulare und Berichte erscheinen sollen:

Typ:

Name:

[Ansehen](#)

2. Ansprechpartner im Amt, der auf den Steckbriefen der Baulandbörse genannt wird:

Anrede:

Titel:

Vorname:

Name:

Telefon:

Email:

3. Verzeichnis, in dem die Backend-Datenbank gespeichert werden soll:

Laden



Pfad:

Voreinstellung / Systemordner: ...FMD\Daten

4. Verzeichnis, in dem die Excel-Exportdatei gespeichert werden soll:

Laden



Pfad:

Voreinstellung / Systemordner: ...FMD\Export

5. Verzeichnis für Sicherungsdateien:

Laden



Pfad:

Voreinstellung / Systemordner: ...FMD\Archiv



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Eingabe der allgemeinen Daten:

1. Formular- und Berichtskopf
2. Ansprechpartner im Amt
3. Verzeichnis für Exportdateien
4. Verzeichnis für Sicherungsdateien

Erforderliche Eingaben bei Erst-  
einrichtung: (Eingabe in  
Reihenfolge der Schaltflächen)

Allgemeines

Kommune(n)

Bebauungspläne

Satzungen

Bearbeiter

Datenimport aus FMD und  
Datenaustausch über Schnittstelle:

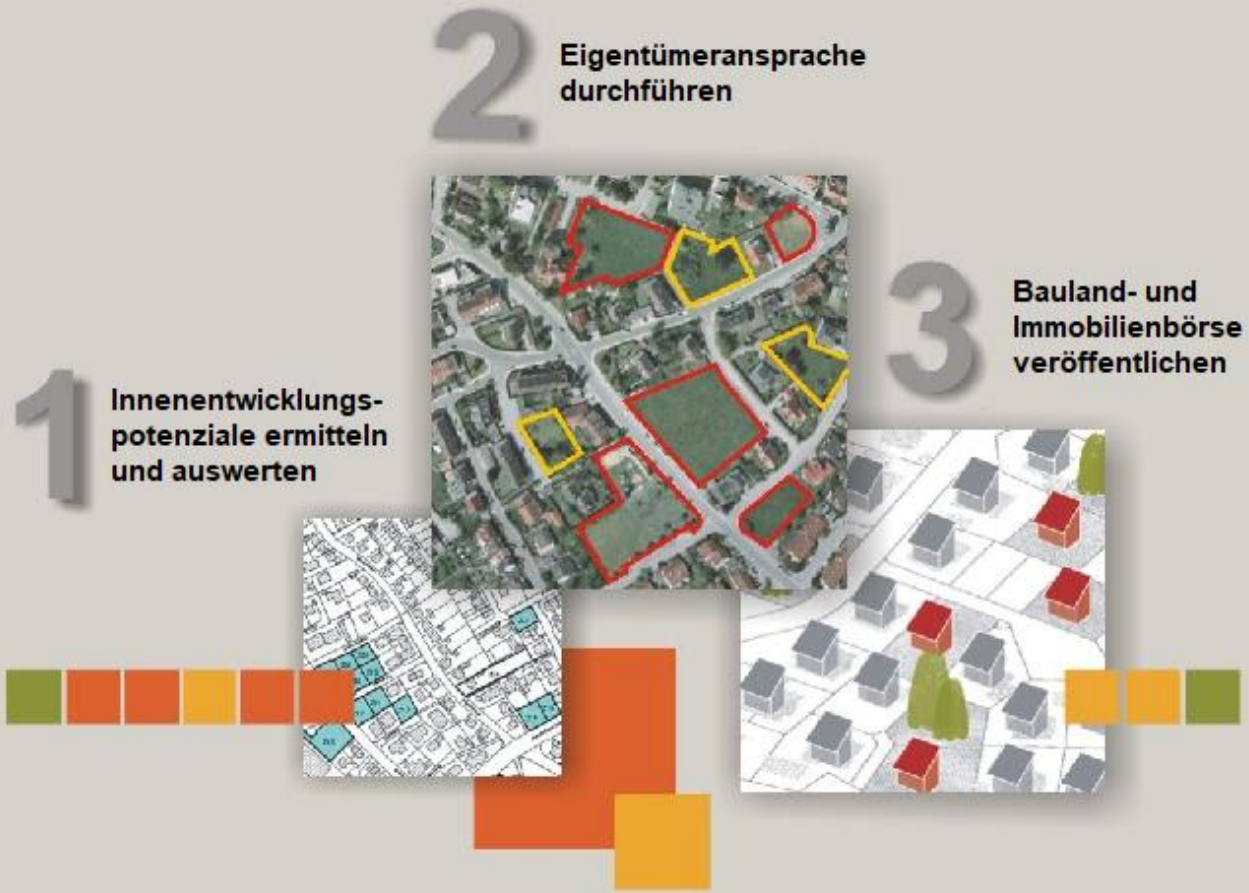
Import aus FMD

Externe Schnittstelle

Zurück zum Hauptmenü

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2

### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

**Innenentwicklungspotenziale**

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe

Info

Anfrage an den IT-Support

Datenbank schließen

## Innenentwicklungspotenziale

Kommune:    
Gemarkung:    
Ortsteil:    
Straße:    
Flurstücks-Nr.:

Datum:    
Bearbeiter:

Aktivierung erfolgt   
 keine Ansprache erwünscht   
 bereits erfolglos angeschrieben

Größe (m²):  davon im Innenbereich:  (m²)

- Potenzialdaten**
- Entsiegelung
- Rahmenbedingungen
- Aktivierung
- Lageplan
- Foto

Baulandtyp:    
Nutzungsart nach FNP:    
Baurecht:    
Bebauungsplan:    
Satzung:    
Grundflächenzahl:  (GRZ)   
Geschossflächenzahl:  (GFZ)

Liegt in einem:   
 Neubaugebiet   
(Erschließung liegt nicht länger als 3 Jahre zurück)   
 Dorferneuerungsgebiet   
 Sanierungsgebiet   
Flurstück ist   
 Erschlossen



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Sortierung nach Gemeindegemeinde, Gemarkung, Ortsteil

Datenausgabe:

[Berichte / Auswertungen](#)

Navigation:

Datensatz:    
Anzahl aller Datensätze:

Schnellsuchbegriff(e):

[Zurück zum Hauptmenü](#)

## Innenentwicklungspotenziale

Kommune:

Gemarkung:

Ortsteil:

Straße:

Flurstücks-Nr.:

Datum:

Bearbeiter:

Aktivierung erfolgt

keine Ansprache erwünscht

bereits erfolglos angeschrieben

Größe (m²):  davon im Innenbereich:  (m²)

- Potenzialdaten
- Entsiegelung**
- Rahmenbedingungen
- Aktivierung
- Lageplan
- Foto

### Allgemeine Angaben

Versiegelungsart:

Derzeitige Nutzung:

Planung / Entwicklungsziel:

Hydraulische Entsiegelung möglich:

Anmerkung allgemein:

### 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 %:

### Einschätzung Entsiegelungspotenzial

Fachliche Bewertung:

Technischer Aufwand:

Zeitliche Umsetzbarkeit:

Anmerkung Potenzial:

Flächenentsiegelung erfolgt:

Tatsächlich entsiegelte Fläche in m²:

Anmerkung zur Umsetzung:



© 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:

◀ ◀ Datensatz:  ▶ ▶

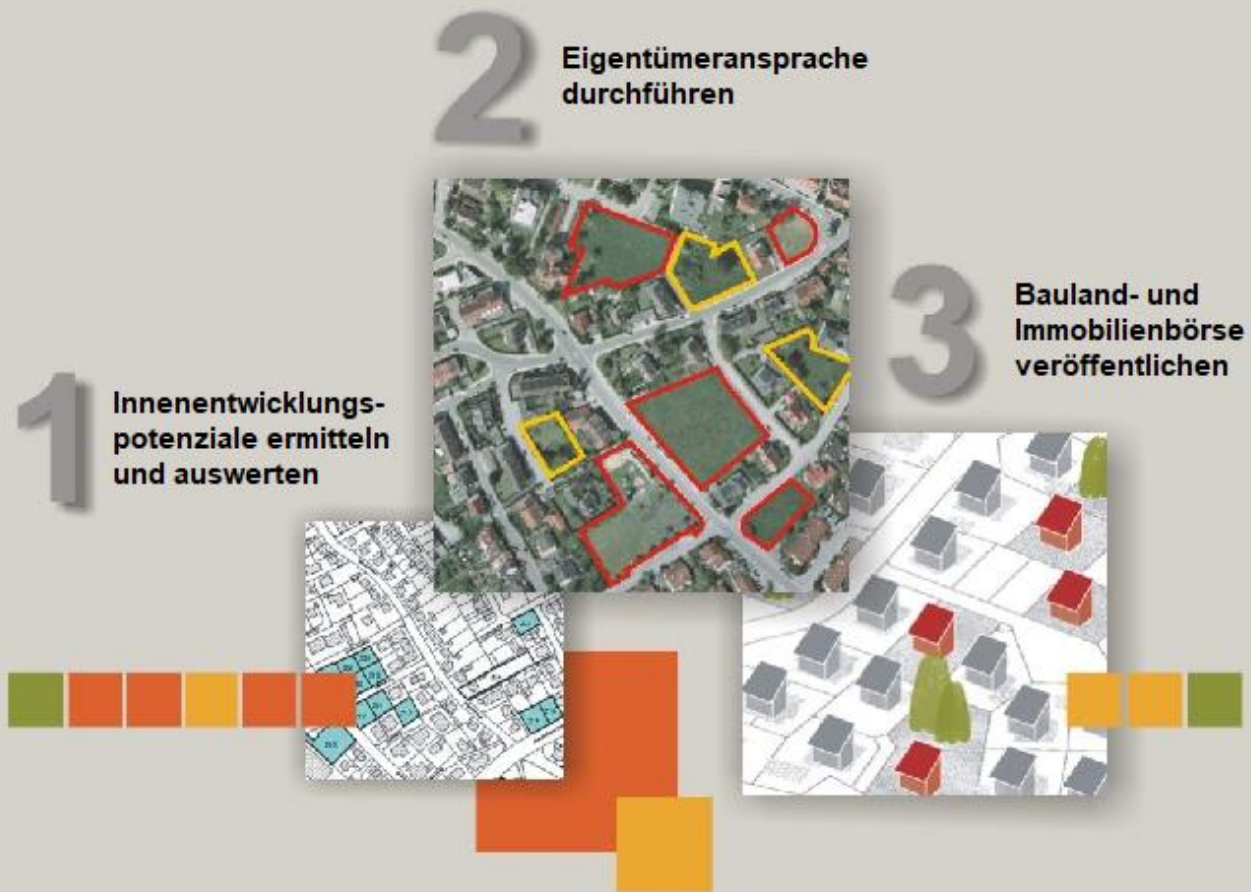
Anzahl aller Datensätze:

Schnellsuchbegriff(e):

[Zurück zum Hauptmenü](#)

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2

### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

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

[Innenentwicklungspotenziale](#)

[Eigentümeransprache](#)

[Rückläufe Fragebögen](#)

[Grundstücksbörse](#)

[Wohnbaulandbedarf](#)

[Auswertung](#)

[Monitoring](#)

[Stammdaten / Verwaltung](#)

[Hilfe](#)

[Info](#)

[Anfrage an den IT-Support](#)

[Datenbank schließen](#)

## Eigentümersprache: Baulücken

### Flurstück:

Kommune: Wechingen

Gemarkung: Wechingen

Ortsteil: Wechingen

Flurstücks-Nr.: 195/3

Straße: Munninger Straße

Baulandtyp: Baulücke klassisch

- in Versand einbeziehen
- keine Ansprache erwünscht
- bereits erfolglos angeschrieben

### Eigentümersprache:

im Jahr:

### Eigentümer:

Bei Eigentümergemeinschaften  
Ansprechpartner eintragen:

Eigentümergemeinschaft

Die Bestimmungen der  
Datenschutzgrundverordnung  
sind zu beachten.

Anrede: Frau

Vorname: Frieda

Name: Müller

Straße: Munninger Straße

Haus-Nr: 61

PLZ: 86759

Wohnort: Wechingen



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Anzeige-, Änderungs- und Eingabemodus:  
Wenn eine Änderung oder Eingabe vorge-  
nommen wurde, erfolgt beim Wechsel des  
Datensatzes jeweils eine Sicherheits-  
abfrage!

Sortierung nach Gemeindename, Gemarkung,  
Strasse

### Datenausgabe:

[Berichte / Auswertungen](#)

### Navigation:

[Leerstände](#)

[Neu...](#)

[Suche nach Datensätzen](#)

◀◀ Datensatz: 25 ▶▶

Anzahl aller Datensätze: 27

### Schnellsuchbegriff(e):

...

[Zurück zum Hauptmenü](#)

# Eigentümergehänsprache Vorgehensweise

## Anschreiben des Bürgermeisters

und

## Fragebogen

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

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

Angaben zum Eigentümer und Grundstück	
ID Flurstück:	<<ID>>
Name:	<<NameE>>, <<VornameE>>
Flurstücksnummer(n):	<<Flurstücksnummer>> Gemarkung: <<GmkgName>>
Adresse Flurstück:	<<StrasseFlurstück>> <<HausnummerFlurstück>>

<b>1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bebauungsabsichten vor?</b>
<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Nein

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

<b>3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?</b>
<input type="checkbox"/> Ja
<i>wenn ja</i>
<input type="checkbox"/> gegen ein anderes Baugrundstück
<input type="checkbox"/> gegen landwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> gegen ein passendes Wohnangebot
<input type="checkbox"/> Nein

<b>4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks?</b>
<i>(unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch durch die Kommune)</i>
<input type="checkbox"/> ein Beratungsgespräch ist erwünscht
<input type="checkbox"/> ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht
<input type="checkbox"/> es ist kein Beratungsgespräch nötig
Falls Sie Beratung wünschen, haben Sie hier die Möglichkeit weitere Kontaktdaten (Telefon und/oder E-Mail) anzugeben. Bitte geben Sie diese auch an, wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt über diesen Weg nochmal auf Sie zukommen dürfen.
<input type="text"/>

## Rückläufe Fragebögen: Baulücken

### Flurstück:

**Kommune:** Wechingen  
**Gemarkung:** Wechingen  
**Ortsteil:** Wechingen  
**Flurstücks-Nr.:** 195/3  
**Straße:** Munninger Straße  
**Baulandtyp:** Baulücke klassisch

Rücklauf erfolgt

### Eigentümer (Ansprechpartner):

Frau Frieda  
Müller



© Bayerisches  
Landesamt für  
Umwelt

Anzeige-, Änderungs- und Eingabemodus:  
Die Eingabe oder Änderung der Rückläufe  
ist nur möglich, wenn das Kontrollkäst-  
chen 'Rücklauf erfolgt' eingeschaltet ist!

Sortierung nach Gemeindegemeinde, Gemarkung,  
Strasse

Blatt 1 Blatt 2 Blatt 3 Blatt 4

## 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

### Datenausgabe:

[Berichte / Auswertungen](#)

### Navigation:

[Leerstände](#)

[Neu...](#)

[Suche nach Datensätzen](#)

◀ ◁ Datensatz: 25 ▶ ▷

Anzahl aller Datensätze: 27

### Schnellsuchbegriff(e):

🔍 ...

[Zurück zum Hauptmenü](#)



# Flächenmanagement-Datenbank - Berichte

## Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

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



ID	Flurstücksnummern:	Adresse	Baulandtyp	Größe in m²	FNP	Baurecht	Bebauungsplan
<b>Kommune:</b>							
<b>Gemarkung:</b>							
63	1903/1	Bemroder Straße	klassische Baulücke	501	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
64	1903/3	Bemroder Straße	klassische Baulücke	793	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
65	1904/1	Bemroder Straße	klassische Baulücke	742	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
54	1908/19	Markgrafenstraße	klassische Baulücke	424	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
70	1908/22	Markgrafenstraße	klassische Baulücke	419	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
69	1908/23	Markgrafenstraße	klassische Baulücke	567	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
68	1908/25	Markgrafenstraße	klassische Baulücke	923	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
66	1908/3	Bemroder Straße	klassische Baulücke	399	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
67	1908/4	Bemroder Straße	klassische Baulücke	405	WA	B-Plan	Hinterm Dorf
57	1909/3	Hedershaweg	klassische Baulücke	522	WA	B-Plan	Gesamtbauungsplan
212	1803/13	Sankt-Florian-Straße	klassische Baulücke	765	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil I
211	1803/4	Burkardusstraße	klassische Baulücke	538	WA	B-Plan	Gesamtbauungsplan
14	1805/6	Sankt-Florian-Straße	klassische Baulücke	668	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil I
48	1730/2	Kreuzstraße	klassische Baulücke	1164	WA	B-Plan	Gesamtbauungsplan
30	1731/1	Balthasar-Neumann-Straße	klassische Baulücke	555	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil II
24	1731/15	Balthasar-Neumann-Straße	klassische Baulücke	525	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil II
25	1731/16	Balthasar-Neumann-Straße	klassische Baulücke	598	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil II
31	1731/23	Balthasar-Neumann-Straße	klassische Baulücke	517	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil II
22	1731/24	Balthasar-Neumann-Straße	klassische Baulücke	611	WA	B-Plan	Am Roten Kreuz - Teil II

## Flächenmanagement Stadt

### Datenblätter der Innenentwicklungspotenziale

erfasst am: 11.08.2020 von:

Kommune:  
Gemarkung:  
Ortsteil:  
Straße:  
Flurst.-Nr.:

Flurstücksgröße: 3.396 m²

Nutzbare Fläche: 3.396 m²

Baulandtyp: Hofstelle leerstehend  
Nutzungsart nach FNP: MD  
Baurecht: Innenbereich nach § 34  
Bebauungsplan:  
Satzung:  
GRZ:  
GFZ:

Liegt in einem:  
 Neubaugebiet  
 Dorferneuerungsgebiet  
 Sanierungsgebiet  
 ist erschlossen

#### Ausweisen/Schutzstatus:

#### Belastungen:

1 (z.B. Klima, Naturschutz)

ordnung

eisen

nehre Flurstücke

Bei Gebäuden:  
 Denkmalschutz  
 Ortsbildprägendes Gebäude

Aktiviert  Teilaktiviert

## Flächenmanagement Stadt

### Anzahl der Innenentwicklungspotenziale

(ohne aktivierte Potenziale)

Kommune	Baulandtyp	Baulücke klassisch	geringfügig bebautes Grundst.	Gewerbebrache	Gewerbebrache mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Hofstelle mit Restnutzung	DSGVO 2018: entfallener Typ	Infrastruktur-einricht. leerst.	Konversionsfläche	Wirtsch.-gebäude Ortsrand leerst.	Wohngebäude leerstehend	DSGVO 2018: entfallener Typ	Summe
		66 58,9%	11 9,8%	5 4,5%	1 0,9%	2 1,8%	12 10,7%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	15 13,4%	0 0,0%	112
<b>Gesamtanzahl</b>		<b>66</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>112</b>

# Flächenmanagement-Datenbank

## - Dossier für Börse

- Modul Grundstücksbörse zur Erstellung von Dossiers verkaufsbereiter Grundstücke und Objekte (Vorbereitung Börse)

Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

### Zum Verkauf stehendes Baugrundstück

Kommune: Wechingen  
Gemarkung: Wechingen  
Ortsteil: Wechingen  
Flurstück-Nr: 195/3  
Straße: Munninger Straße  
Baugebiet: Wechingen Nord  
Lage: Allgemeines Wohngebiet  
Fläche: 1.976 m<sup>2</sup>      Nutzbare Fläche: 1.976 m<sup>2</sup>

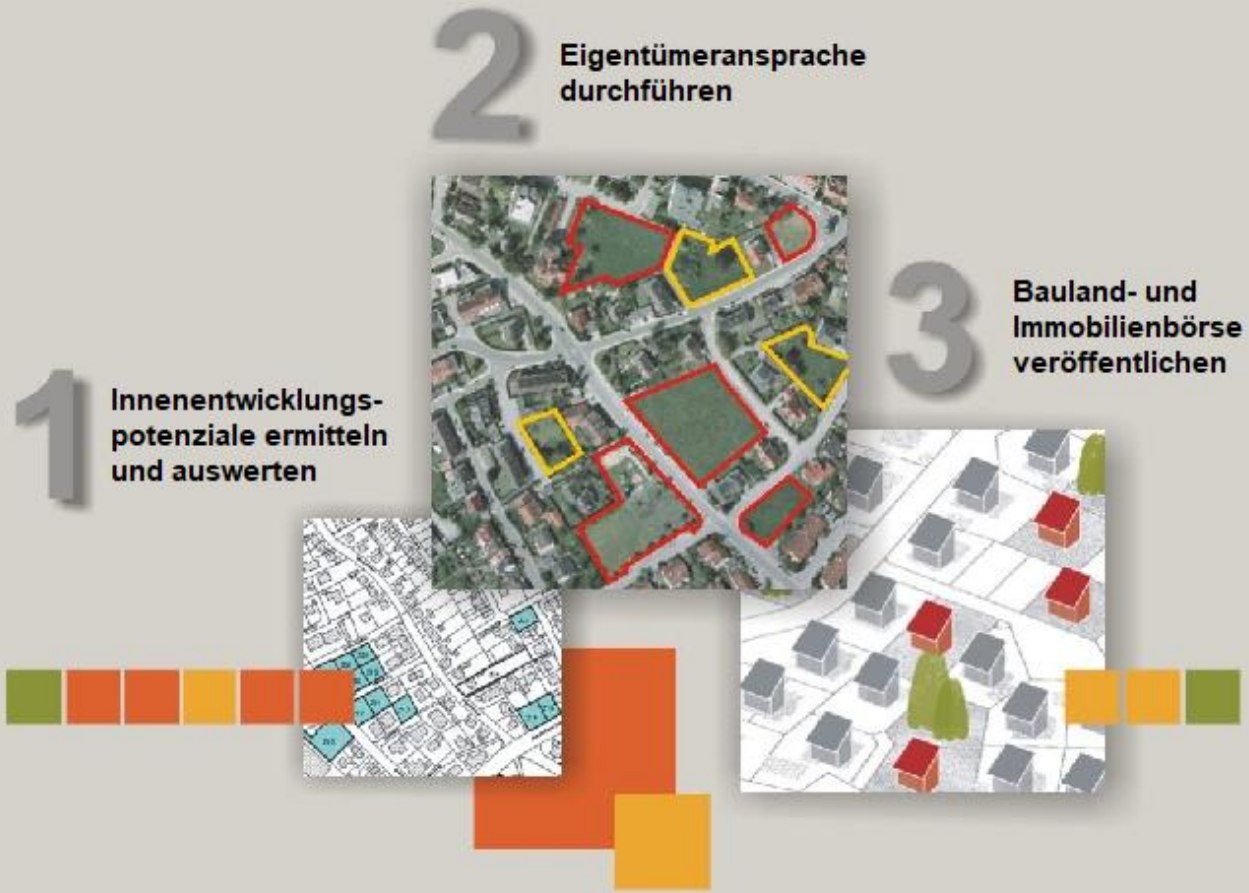


Art der möglichen Bebauung: Einzelhaus

Ansprechpartner der Gemeinde:  
**Christina Mustermann**  
012345/89 89 899 999  
c.test-maier@vg-mustertal.de

## Flächenmanagement-Datenbank 4.2

### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

- Innenentwicklungspotenziale
- Eigentümersprache
- Rückläufe Fragebögen
- Grundstücksbörse
- Wohnbaulandbedarf**
- Auswertung
- Monitoring
- Stammdaten / Verwaltung
- Hilfe
- Info
- Anfrage an den IT-Support
- Datenbank schließen

# 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](#)

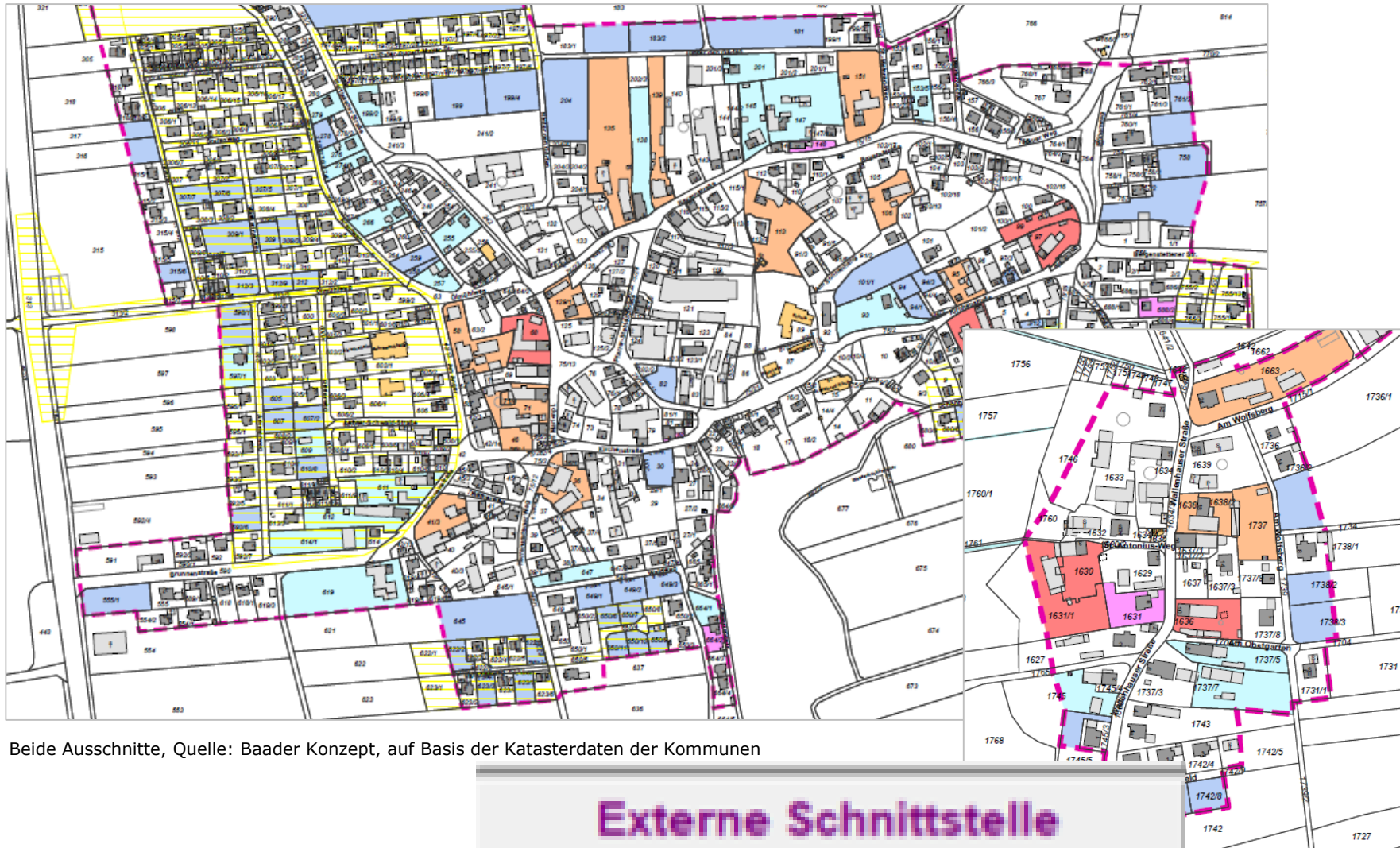
# Flächenmanagement-Datenbank - Monitoring

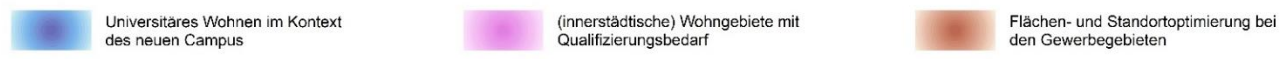
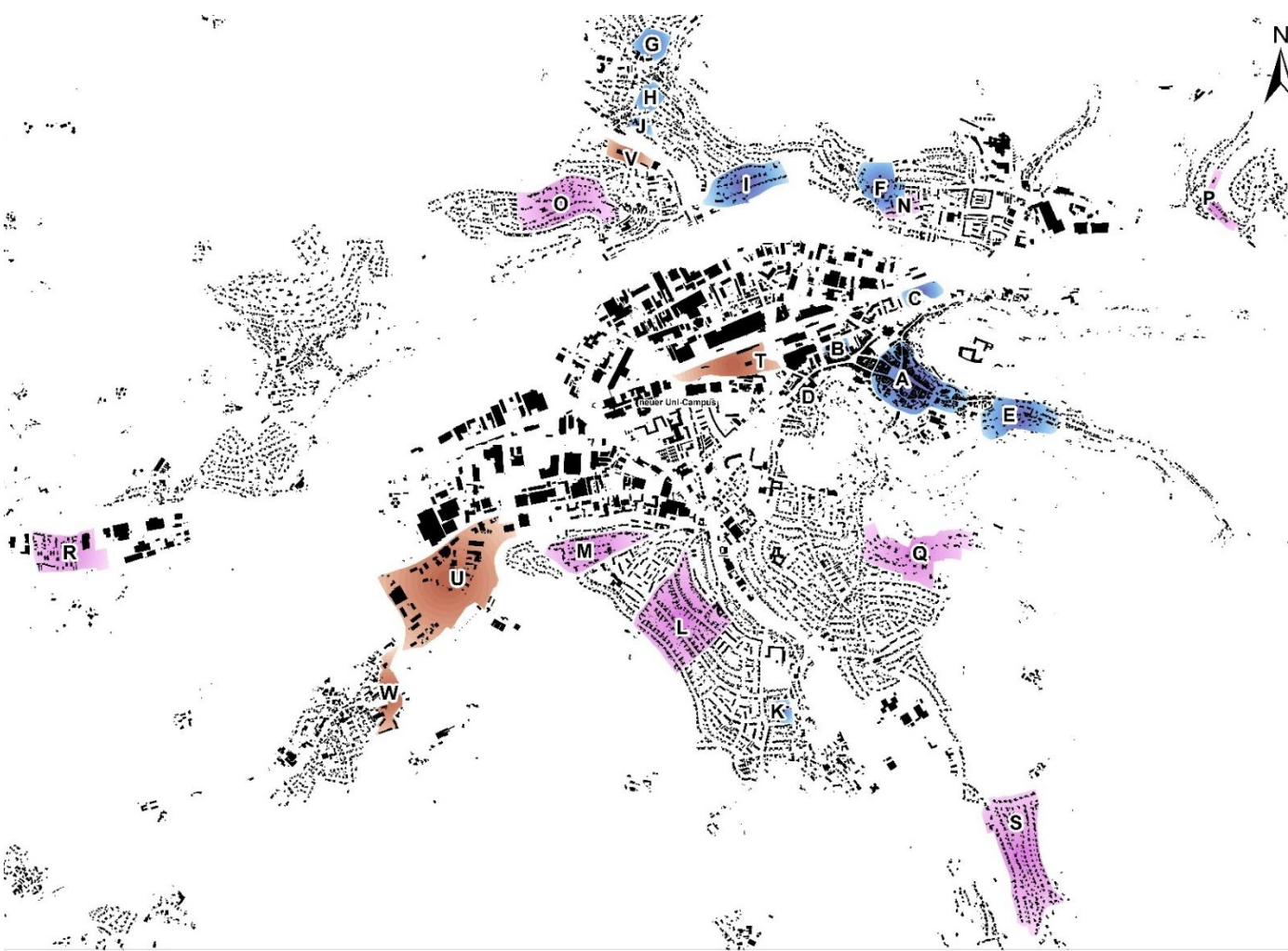
## Flächenmanagement Gemeinde Mustertal

### 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>

# Visualisierung FMD-Inhalte - via GIS (Daten aus FMD auslesen)





## Weiterentwicklung Innenentwicklungskataster zu

## Übersicht

Bereiche mit Ansatzpunkten für neue städtebauliche Entwicklungen

# GIS/Fachschalen zum kommunalen Flächenmanagement (FMD-Methodik) BAADER KONZEPT

- **Fachschalen ggf. anderer Anbieter nutzen,**  
Vorteil: z.B. Verknüpfung mit EWO-Daten oder
- **Aufbau Innenentwicklungskataster im GIS,**  
Vorteil: direkte Visualisierung,  
Nachteil: keine Bereitstellung für Vitalitäts-Check (d.h. VC unvollständig)

**Baulücke/Brachfläche**

Daten suchen

kein Geometriefilter

Angaben Fläche

Gemarkung: [Dropdown]  
Flurstück-Nr.: [ ] / [ ]  
Eigentümer: [Dropdown]  
Flurstücksfläche [m²]: [ ]

Teil eines Flurstückskomplexes: [Dropdown]  
Gemeinde: [Dropdown]  
Straße: [ ] [ ]  
Baulandtyp: [Dropdown]  
Davon Fläche mit Potential [m²]: [ ]

Eigentümeransprache

durchführen  
 erfolgt im Jahr [ ]  
 Rücklauf erfolgt

Vermietet / Verpachtet: [Dropdown]  
Verkaufsbereitschaft: [Dropdown]  
Verkaufstyp: [Dropdown]

Bemerkung: [Text Area]

Eingetragen am: [ ] von: [Dropdown]

Aktivierung

Jahr der Aktivierung: [ ]  
Internetveröffentlichung: [Dropdown]  
Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten: [ ]  
Nach Aktivierung ist weiterhin ein Potenzial für eine weitere Nutzung vorhanden: [Dropdown]

Bestandssituation  
Planungsrechtliche Situation  
Dateien  
Eigentümer  
Fragebogen

Grundmaske RIWA GIS Modul Baulücken / Leerstände



# 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



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

Leitfaden

Hilfe

Impressum

Vitalitäts-Check

Schließen

# 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!

# Vitalitäts-Check

## Aufbau und Inhalte im Detail

---

- Verwaltung
- Demographie
- Flächennutzung
- Siedlungsstruktur
- Flächenmanagement
- Bodenpolitik
- Versorgung
- Beteiligung
- Wirtschaft
- Berichte



**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	0,82

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

Verwaltung | Auswertung

Leitfaden | Hilfe | Impressum

Startseite | Schließen

Innenentwicklungspotenziale aus der FMD können hier eingeladen werden



**Flächenmanagement-Datenbank (FMD)**

Die Flächenmanagement-Datenbank des LfU Bayern stellt ein... Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Im Rahmen der VC - Erfassung läuft die FMD als eigenständige Anwendung, die über... führen" geöffnet werden kann. Die Datenübernahme in die aktuell ausgewählte Gemeinde erfolgt über... Button "Import". Bitte wählen Sie unten die Prorammdatei, also z.B. FMD40 oder FMD32 aus.

FMD Speicherort: Z:\az\2018\18212-: J\FMD\FMD40\fmd40.mdb

**Ausführen** **Import**

Öffnet die FMD

Import der FMD-Daten

Zuordnung von FMD-Einträgen von Gemarkungen zu Ortsteilen über die Spalte "Ortsteile" (Voreinstellung: größte Flächenübereinstimmung).

Gemarkung	Ortsteil	Flurstück	Straße	Baulandtyp	FNP-Typ	Baurecht	Größe [m²]
F				Baulücke klassisch	Wohnbaufläche	Innenbereich	1044
F				Baulücke klassisch	Wohnbaufläche	Innenbereich	732
E				geringfügig bebautes Grundstück	Wohnbaufläche	Innenbereich	1151
F				Baulücke klassisch	Reines Wohngebäude	B-Plan	623
F				Baulücke klassisch	Reines Wohngebäude	B-Plan	648
F				Baulücke klassisch	Allgemeines Wohngebäude	B-Plan	456
F				Baulücke klassisch	Allgemeines Wohngebäude	B-Plan	544
F				Baulücke klassisch	Allgemeines Wohngebäude	B-Plan	518
C	hbacl			geringfügig bebautes Grundstück	Gemischte Baufläche	Innenbereich	1913

Änderungen der Flächenpotenziale können nur in der FMD direkt vorgenommen werden und müssen dann erneut in den VC importiert werden!

Hofstellen ohne Hofnachfolger und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko werden nicht übernommen



Anzahl der Potenziale

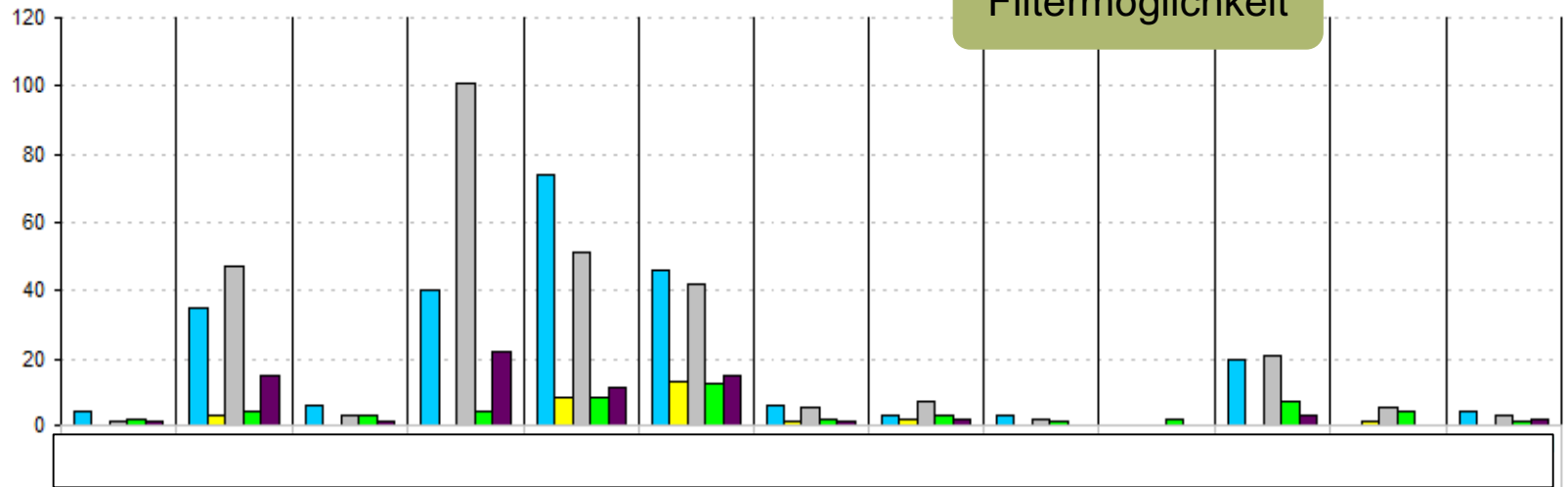
Demographie Flächennutzung Siedlungsstruktur **Flächenmanagement** Bodenpolitik Versorgung Beteiligung Wirtschaft

Import und Erfassung Flächenpotenziale

Einheit Anzahl

Flächenpotenziale der aktuell ausgewählten Gemeinde in der Übersicht

Filtermöglichkeit



■ Baulücke	4	35	6	40	74	46	6	3	3		20		4
■ Brache		3			8	13	1	2				1	
■ gering bebaut	1	47	3	101	51	42	5	7	2		21	5	3
■ Hofstelle	2	4	3	4	8	12	2	3	1	2	7	4	1
■ Leerstand	1	15	1	22	11	15	1	2			3		2

Hofstellen leerstehend und mit Restnutzung werden addiert → Hofstelle  
Infrastruktureinrichtung leerstehend, Gewerbebrache leer und mit Restnutzung werden addiert → Brache

Schließen



**Grundversorgung je Ortsteil** Grundversorgung auf Gemeindeebene

Ortsteile der Gemeinde

Versorgung des Ortsteils

Einwohner aktuell

Gemeinde 14.328

Ortsteil 3600

vor ca. 10 Jahren im Ortsteil, Angabe des Erfassungsjahrs:

Bevölkerung Jahr  
3395 2008

**Öffentlicher Nahverkehr** Breitband Energieversorgung

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

- $\geq 7$  Fahrtenpaare werktags (= regelmäßig)
- 3-6 Fahrtenpaare (= unregelmäßig)
- 1-2 Fahrtenpaare (= sporadisch)
- keine ÖV-Anbindung

Verfügbare Einrichtungen (im Ort oder fußläufig); falls es sich um ein mobiles Angebot (Verkaufswagen o.ä.) handelt, bitte Feld „mobil“ ankreuzen.

Typ	Mobil	Beschreibung	Dauer	Strasse	Hnr	F
Bäckerei	<input type="checkbox"/>					
Bank bzw. -zweigstelle	<input type="checkbox"/>					
Bank bzw. -zweigstelle	<input type="checkbox"/>					
Breitensporteinrichtung (Sportplatz/-halle)	<input type="checkbox"/>					
Gastronomie	<input type="checkbox"/>					

Einrichtungen in den verschiedenen Ortsteilen

# Vitalitäts-Check

## - Auswertung/Berichte

---

### **Berichterstellung** auf

- interkommunaler, z.B. im Rahmen einer VG, ILE
- Gemeindeebene
- Ortsteilebene

jeweils mit Graphiken, Tabellen und Übersichten

In Kombination mit Innenentwicklungspotenzialen  
(Leerständen, Baulücken etc.) umfassende  
Gesamtschau zu Stand Ausstattung/Versorgung  
> neue, qualifizierte Entscheidungsgrundlage für  
die Kommunen



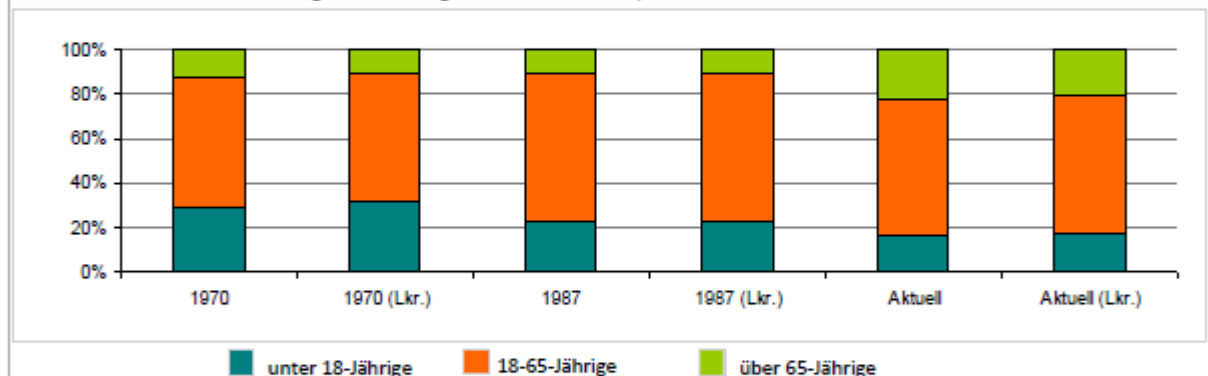
ILE:  Gemeinde:

Raumkategorie	Gemeinde	Landkreis
Gebietskategorie nach LEP	Verdichtungsraum	Erlangen-Höchstadt
Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes	keine zentralörtliche Einstufung	

Demographie	Gemeinde	Landkreis
Bevölkerungsstand *	14.328	135.334
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent)	1,9	3,4

\* Bezugspunkt siehe Anwendungshinweise "Stand der Statistikdaten"

Bevölkerungsentwicklung in relativen Zahlen, differenziert nach drei Altersstufen



Demographische Alterung Billeter-Maß	-0,83	-0,71	
Zuzüge je 1000 EW (aktuell)	58	72	
Fortzüge je 1.000 EW (aktuell)	60	66	
Wanderungssaldo (absolut)	-30	765	
Bevölkerungsvorausberechnung absolut, bis 2028/34 (Gemeinde) bzw. 2034 (Landkreis)**	469	7.270	
Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2028/34 (Gemeinde) bzw. 2034 (Landkreis), unterteilt in Altersstufen (prozentual)**	< 18 Jährige	6,7	< 18 Jährige
	18-65 Jährige	-11,1	18-65 Jährige
	> 65 Jährige	42,7	> 65 Jährige

\*\* Gemeinden unter 5000 Einwohner mit Prognosedaten für 2028

Report: Detail Report Community

# Beispiel Vitalitäts-Check der Innenentwicklung in einer ILE

SCR 8.9.2020

## Damit Dörfer lebenswert bleiben

Vitalitäts-Check und Flächenmanagement-Datenbank für die ILE-Kommunen – Projekt gestartet

**Kirchenschörling.** Die sieben Kommunen, die in der Integrierten Ländlichen Entwicklung – ILE Waginger See – Rupertwinkel kooperieren, wollen ihre Region und ihre Ortskerne lebendig und attraktiv halten. Dabei gehen die Gemeinden Fridolfing, Kirchschörling, Petting, Taching am See, Wormenberg, Waging am See und die Stadt Timmending mit System vor. Um zukunftsgerichte Siedlungsstrukturen mit angemessener Infrastrukturausstattung zu schaffen, möchten sie verstärkt eine aktive Innenentwicklung betreiben und in das kommunale Flächenmanagement einsteigen oder dieses fortführen.

Als Ausgangsbasis dafür soll eine vergleichbare Bestandsaufnahme und Bewertung für alle sieben Kommunen geschaffen werden, die es ermöglicht, innovative Maßnahmen und Strategien für jede Gemeinde zu entwickeln. So sollen auch die von der kommunalen Allianz gemeinsam getragenen Handlungsansätze vorangetrieben werden. Um eine Gesamtübersicht zu erhalten, werden Daten zu Flächen und allem was sich darauf befindet, erhoben, die man in eine spezielle Datenbank einträgt. Das Landesamt für Umwelt, das dabei als betreuende Fachbehörde fungiert, hält den Kommunen mit dieser Datenbank die Flächen quantitativ und qualitativ zur Verfügung.



Jeder möchte, dass Ortszentren lebendig bleiben, es keine Leerstände gibt, sich die Mensch jedoch gut einfinden, die dem Ortskern, wie unser Bild von der stillgelegten Baustelle

Auch Vereine erleben einen Umbruch

Die Rahmenbedingungen für die Gemeinden im ländlichen Raum sind in den letzten Jahren schwieriger geworden. Zu den Herausforderungen gehören unter anderem der demographische Wandel der Gesellschaft sowie ein Strukturwandel der Wirtschaft und der Landwirtschaft, die den ländlichen Raum verdrängen. Eine Auswirkung ist zum Beispiel bereits spürbare Abnahme von Nahversorgungseinrichtungen wie Bäcker oder Metzger sowie auch von weiteren Infrastruktureinrichtungen. Aber auch Vereine und gemeinnützige Organisationen erleben einen Umbruch und Rückgang der sich engagierenden Mitglieder.

Umso wichtiger wird für die Kommunen in Zukunft die intensive Auseinandersetzung mit den Themen der Versorgung und Infrastrukturausstattung. Das gilt insbesondere auch für den zunehmenden Anteil älterer Personen und Hochbetagter, um möglichst langfristig ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen. Der Vitalitäts-Check ist ein Instrument

zur nachhaltigen Entwicklung und zum Flächenschutz in einer Gemeinde abarbeiten. Das alles bayerischen Kommunen kostenlos zur Verfügung steht. Er ermöglicht eine übersichtliche Analyse von Gemeinden und Ortsteilen unter anderem zu folgenden Themenbereichen: Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstruktur, wobei neben der regionaltypischen Bauweise und der Weidfläche vor allem auch die Bodenpolitik wegen der Unvermeidbarkeit und Unveränderlichkeit von Grund und Boden im Fokus steht. Näher betrachtet wird auch die Versorgung mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen und deren Erreichbarkeit sowie das bürgerschaftliche Engagement, die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt mit der Anzahl an Beschäftigten.

Maßgeblich für eine vorausschauende und nachhaltige Planung einer Gemeinde ist die Entwicklung „Innen statt Außen“, also die Vitalisierung der Innenkerne der Dörfer. Dazu sind ein genaues Kennnetz über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Entwicklungspotenziale sowie der Interessen der Flächennutzer notwendig. Dies wird durch den Vitalitäts-Check ermöglicht. Überdies ergeben sich neben dem Einparale von Planungs- und Erschließungspotenziale (z.B. Baulücken, leerstehende Wohngebäude und Hofstellen) selbst vor Ort aufzunehmen und diese in die Datenbank eingeben können. Zeitgleich werden von Büro Baader Konzept unter anderem die Dienstleistungseinrichtungen in den Ortsteilen erfasst und der Vitalitäts-Check für jede der sieben ILE-Gemeinde eingerichtet und befüllt. – ac

Umwohlt Siedlung

Seit 2010 im rund 7000 Einzelte schließen, sei Metzger, Arzt, hauer, Schulen, Postfilialen, Handwerksbetriebe, Bauernhöfe und Hofstellen) selbst vor Ort aufnehmen und diese in die Datenbank eingeben können. Zeitgleich werden von Büro Baader Konzept unter anderem die Dienstleistungseinrichtungen in den Ortsteilen erfasst und der Vitalitäts-Check für jede der sieben ILE-Gemeinde eingerichtet und befüllt. – ac



VITALITÄTS-CHECK UND FLÄCHENMANAGEMENT DATENBANK FÜR DIE ILE-KOMMUNEN

### AUSGANGSBASIS SCHAFFEN

Die Kommunen der ILE Waginger See – Rupertwinkel wollen in den. Um zukunftsgerichte Siedlungsstrukturen mit angemessenen Kommunen verstärkt eine aktive Innenentwicklung betreiben und dieses fortführen. Als Ausgangsbasis dafür soll eine vergleich-



Bildergalerie: Mit freundlicher Genehmigung von Planungsbüro Baader

### MÖGLICHKEITEN DER FLÄCHENMANAGEMENT-DATENBANK

Mit Hilfe der kostenlos zur Verfügung stehenden bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD) ist es möglich, Flächenpotenziale, auf denen eine Bebauung bzw. Nutzung generell möglich wäre, zu erfassen und zu verwalten. Es können z.B. Baulücken, Brachflächen sowie leerstehende Wohngebäude und Hofstellen aufgenommen werden. Außerdem unterstützt die FMD die Kommunen bei der Dokumentation und Planung ihrer Innenentwicklung, indem sie es ermöglicht, die Aktivierung von Potenzialen zu dokumentieren sowie auf Basis statistischer Kennwerte den zukünftigen Bedarf an Wohnbau zu schätzen. Die Daten der Flächenmanagement-Datenbank können in den Vitalitäts-Check integriert werden, sodass die Innenentwicklungspotenziale und die Infrastrukturausstattung in einer Gemeinde und ihren Ortsteilen gegenübergestellt werden können.

### DER AUFTAKT

Als betreuendes Planungsbüro zum Aufbau des Vitalitäts-Checks zur Innenentwicklung und der Befüllung der Flächenmanagement-Datenbank wurde das Team von Baader Konzept aus Gunzenhausen im Fränkischen Seenland ausgewählt. Unter der Leitung von Frau Dr. Müller-Herbers wurde im Mai ein erstes Auftakt- und Kennenlerngespräch per Video-

Bericht in der Südostbayerischen Rundschau vom 08.09.2020

# Der FolgekostenSchätzer



Quelle: FolgekostenSchätzer

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

# 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

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>

Zurück zum Startmenü

Programm beenden

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Quelle: FolgekostenSchätzer

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

# Neubaubereich Anwendungsfall wählen

## 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

# Kostenbereiche auswählen


## 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


**1** Optional: Eigene Kostenkennwerte festlegen (empfohlen)

Stand der Dinge:   
 Jederzeit einsehbar


 Annahmen ansehen und bei Bedarf verändern


**2** Die potenzielle Wohnbaufläche beschreiben

Stand der Dinge:   
 Fläche noch nicht definiert

 Wohnbaufläche definieren oder ändern

**3** Planungen für die Wohnbaufläche definieren

Stand der Dinge:   
 Noch keine Planung definiert


 Planungen definieren und ändern

**4** Die Folgekosten der Planungen schätzen/vergleichen

Die bisherigen Festlegungen machen aktuell die folgenden Auswertungen möglich:

 Eine Planung auswerten  

 Planungen vergleichen  

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



# Arbeitsschritt 1

## Mengenelemente und Kostenkennwerte verwalten

### Mengenelemente und Kennwerte ansehen, überprüfen und ändern


Mengenelemente wie "ein Meter Straße" oder "ein Baum" sind die Grundbausteine der Kostenabschätzung. Über Kennwerte wird festgelegt, welche Kosten pro Mengeneinheit in welcher Phase anfallen und wer welchen Anteil dieser Kosten zu tragen hat.


Das Programm enthält bereits Vorgabewerte für die Elemente und deren Kosten. Diese können Sie über die Schaltflächen rechts ansehen, durch eigene Kennwerte ersetzen und um eigene Elemente ergänzen.

#### Technische Infrastruktur


#### Grünflächen


**Mengenelemente und ihre Kostenkennwerte**

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

**Aufteilung der Kosten auf die Kostenträger**


 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen

 Ansehen, ändern, prüfen und ergänzen


### Mengenelemente und Kennwerte speichern und wieder einlesen


Damit Sie Ihre gemeindespezifischen Kennwerte und Mengenelemente nicht für jede Kostenabschätzung neu eingeben müssen, können Sie diese in einer Kennwertedatei speichern und wieder einlesen.

**Kennwerte in einer Kennwertedatei speichern**

 Aktuelle Kennwerte in einer Kennwertedatei speichern

**Kennwerte aus einer Kennwertedatei einlesen**

 Gespeicherte Kennwerte aus einer Kennwertedatei laden

 Zum Hauptmenü der Arbeitsschritte

# Arbeitsschritt 2

## Potenzielle Fläche für Wohnungsbau definieren (Basisdaten)

### Wie heißt die Fläche?

Geben Sie der Fläche bitte einen Namen (maximal 30 Zeichen):

### Wie groß ist die Fläche?

Angabe bitte in ha (1 ha = 10.000 qm):

 Hektar (ha)

### Wie erfolgt (voraussichtlich) die Regenwasserableitung auf dieser Fläche im Falle einer Bebauung?

Bitte wählen Sie eine der drei Optionen aus.

- Zusammen mit dem Schmutzwasser (Mischsystem)
- In einem eigenen Regenwasserkanal (Trennsystem)
- Durch örtliche Versickerung

### Wird die Fläche (voraussichtlich) an ein Gasnetz angeschlossen?

Gasanschluss der Grundstücke?

✕ Abbrechen

➔ Schritt weiter

# Arbeitsschritt 2

## Zusammenfassung der Flächendefinition

Name:	<b>Baugebiet 1</b>	Hangneigung (%):	<b>3 %</b>
Größe (ha):	<b>2,5 ha</b>		
Regenwasserableitung:	<b>Trennsystem</b>	Lagespezifischer Kostenfaktor:	
Gasanschluss:	<b>nein</b>	Straße:	<b>103 %</b>
		Kanalisation:	<b>102 %</b>
		Trinkwasser:	<b>101 %</b>
		Strom:	<b>103 %</b>
		Gas:	-
Innere Erschließung notwendig?	<b>ja</b>	Lokale Versickerung: (Kosten in EUR pro qm Bruttowohnbauland)	Erstmalige Herstellung: - Betrieb und Unterhaltung: - Erneuerung: - Lebensdauer: -
Äußere Erschließung:			
Straße:	<b>100 m</b>		
Kanalisation:	<b>150 m</b>		
Trinkwasser:	<b>100 m</b>		
Strom:	<b>0 m</b>		
Gas:	-		
Ökologische Bedeutung	Kategorie I (gering) <b>80 %</b> Kategorie II (mittel) <b>15 %</b> Kategorie III (hoch) <b>5 %</b>	Kosten des kommunalen Grunderwerbs für Erschließungs- und Grünflächen (sofern Ankauf notwendig)	<b>70 €/qm</b>






← Schritt zurück
✕ Abbrechen
✓ Flächendefinition abschließen



# Arbeitsschritt 3

## Planungen

Nachstehende Liste zeigt alle Planungsvarianten, die Sie bisher für die Fläche **Baugebiet 1** definiert haben. Falls die Liste leer ist, haben Sie noch keine Planung definiert oder alle zuvor definierten Planungsvarianten gelöscht. Um eine neue Planung anzulegen, benutzen Sie bitte die Option 'Eine neue Planung entwickeln' links neben der Liste.



-  Eine neue Planung entwickeln
  -  Die ausgewählte Planung verändern
  -  Die ausgewählte Planung duplizieren
  -  Die ausgewählte Planung löschen
- Wenn Sie Ihre Planungen definiert haben, gelangen Sie hier zum nächsten Arbeitsschritt:
-  Zum Hauptmenü der Arbeitsschritte

Planung (Bezeichnung)	Bruttowohn- bauland (ha)	Nettowohn- bauland (ha)	Wohn- einheiten
--------------------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------
















# Arbeitsschritt 3

## Flächenbilanz und Anzahl Wohnungen


Ermitteln Sie bitte in der dargestellten Schrittfolge das verbleibende Nettowohnbauland und legen Sie die Anzahl der Wohnungen fest. Abschließend prüfen Sie die Werte für den Straßenraum. Nutzen Sie dazu jeweils die Stift-Schaltflächen (  ). Detailinformationen erhalten Sie durch über die Info-Sprechblasen (  ).

2,50 ha ist die Potenzialfläche **Baugebiet 1** insgesamt groß. 

Davon sollen **2,50**  ha überplant werden (Bruttowohnbauland).   
 Die restlichen **0,00** ha sind "nicht überplante Fläche". 

- Darin enthalten sind:
- 0,00**  ha Gemeinbedarfsfläche 
  - 0,00**  ha erschlossene Grünflächen (o. Straßengleitgrün) 
  - 0,00**  ha nicht erschlossene Grünflächen 
  - 0,00**  ha sonstige Flächen 
  - 0,40**  **ggf. prüfen** ha Straßenraum inkl. Begleitgrün 



 **Beispielplanungen ansehen und nutzen**

Verbleiben **2,10** ha Nettowohnbauland  für **0**  **bitte prüfen** Wohneinheiten 

← Schritt zurück
✕ Abbrechen
→ Schritt weiter



# Arbeitsschritt 3

## Zusammenfassung der Planung

Name: **Neu**  
Potenzialfläche: **Baugebiet 1**

Bruttowohnbauland:	<b>2,50 ha</b>
davon:	
Nettowohnbauland:	<b>1,70 ha</b>
Erschließung (Straßenraum):	<b>0,40 ha</b>
Grünflächen:	<b>0,20 ha</b>
Gemeinbedarf:	<b>0,20 ha</b>
Sonstige Flächen:	<b>0,00 ha</b>
nicht überplant:	<b>0,00 ha</b>

Wohneinheiten (WE):	<b>25 WE</b>
somit:	
WE pro ha Nettowohnbauland:	<b>14,7 WE/ha</b>
WE pro ha Bruttowohnbauland:	<b>10 WE/ha</b>

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes:	<b>0,00 ha</b>
außerhalb des Plangebietes:	<b>0,00 ha</b>

Kommunale Grunderwerbskosten: **421.960 €**

Erschließungsaufwand (nur linienhafte Netzelemente),  
jeweils: innere Erschließung / äußere Erschließung

Erschließungsstraße:	<b>insg. 419 m / 100 m</b>
Kanalisation:	<b>Trennsystem: insg. 431 m / 150 m</b>
Wasser:	<b>insg. 525 m / 0 m</b>
Strom:	<b>insg. 545 m / 100 m</b>
Gas:	<b>kein Gasanschluss im Gebiet</b>

← Schritt zurück

✕ Abbrechen

✓ Planung abschließen

# Arbeitsschritt 4

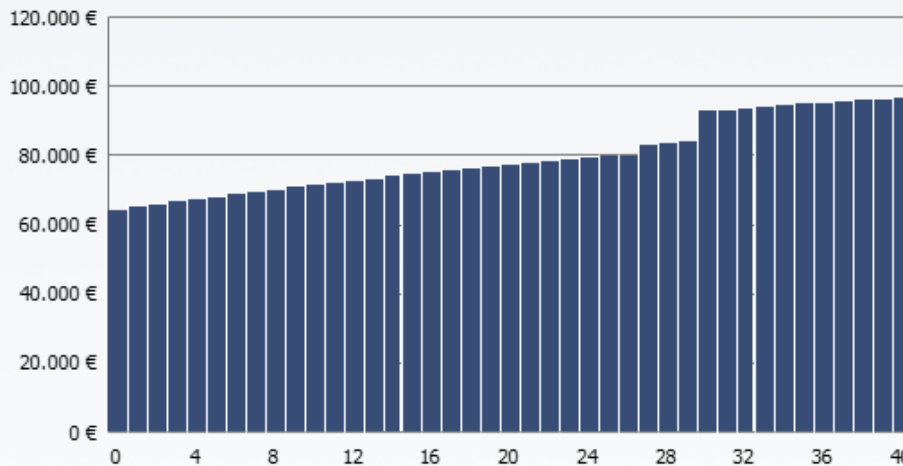
## Analyse der Infrastrukturfolgekosten einer einzelnen Planungsvariante

Planung: Neu



Andere Planung

Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr  
(in EUR, Preisstand: Jahr 0)

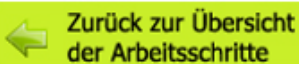


Zeitraum verkürzen

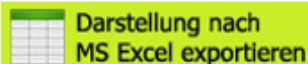
**Betrachtungszeitraum**  
Jahre nach erstmaliger Herstellung



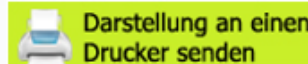
Zeitraum verlängern



Zurück zur Übersicht der Arbeitsschritte



Darstellung nach MS Excel exportieren



Darstellung an einen Drucker senden

Was ist dargestellt?



Andere Darstellung



Zur Checkliste für die Ergebnisinterpretation

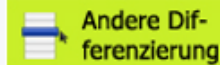


Andere Kostenarten

Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr für alle betrachteten Kostenarten in EUR pro Wohneinheit (Preisstand: Jahr 0, mit 2% p.a. real diskontiert auf das Jahr 0).



Kostenaufteilung

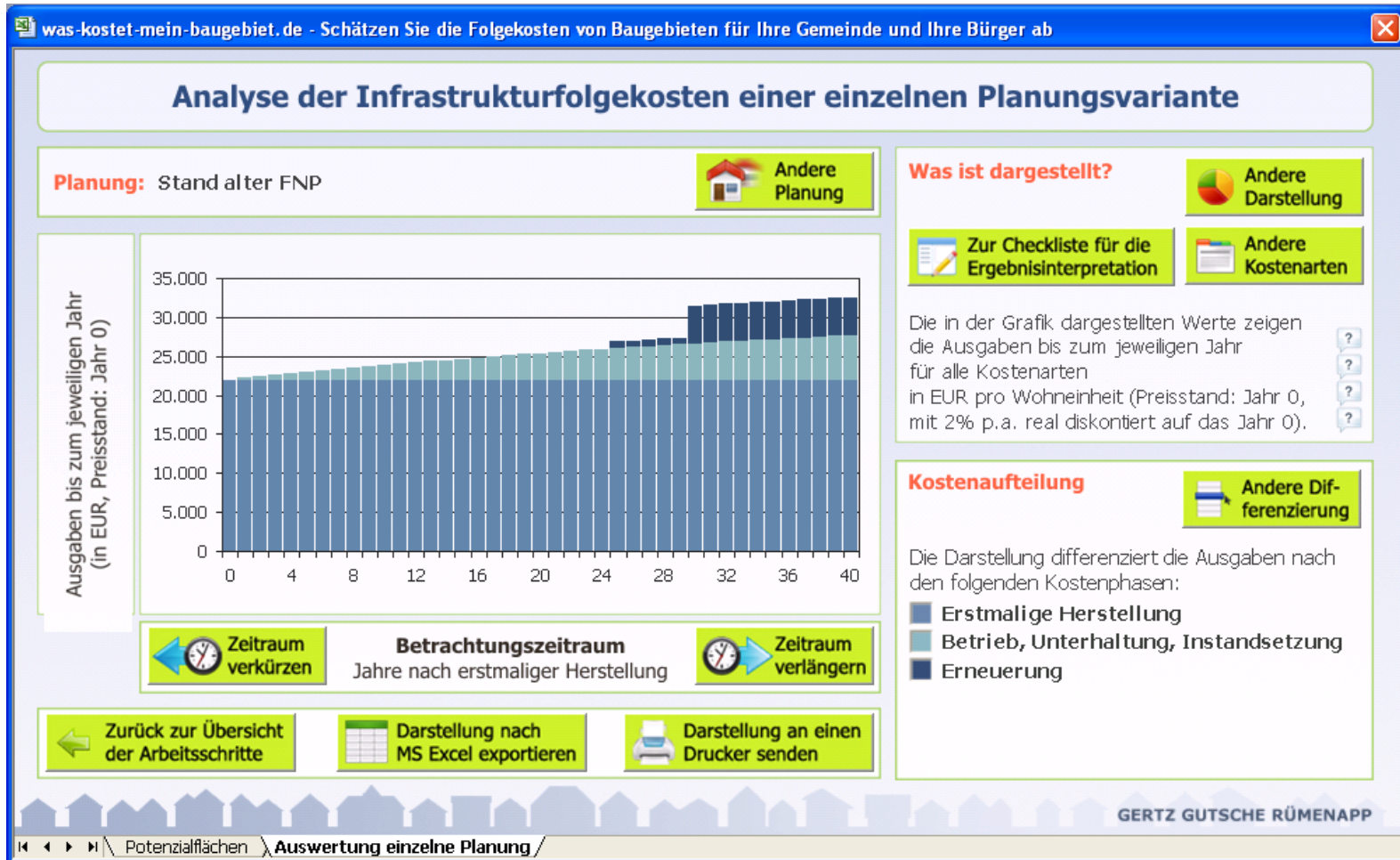


Andere Differenzierung

Die Darstellung stellt die Gesamtausgaben ohne weitere Differenzierung dar.

Wählen Sie die Option 'Andere Differenzierung', um die Ausgaben nach Kostenpositionen, nach Kostenphase oder nach Kostenträgern zu unterteilen.

# Der FolgekostenSchätzer



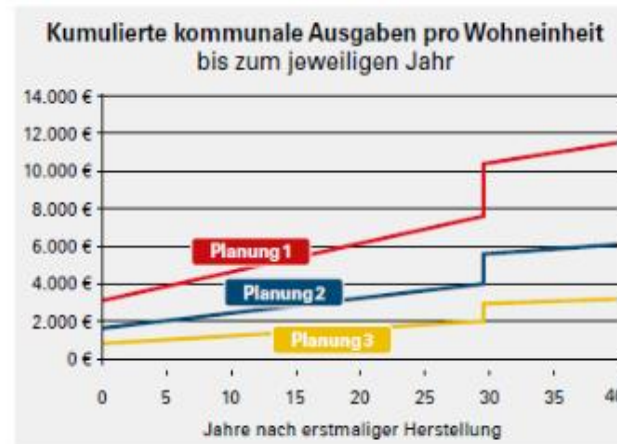
Quelle: FolgekostenSchätzer



# Der FolgekostenSchätzer -Anwendung

Vergleich von Folgekosten verschiedener Planungsvarianten von Wohngebieten

Untersuchung von Planungsvarianten in Nördlingen



# Ausblick: Evaluierung und Erfolge mit FMD und Kostenschätzer

## Innenentwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis



Ohne Innenentwicklung gäbe es...

Mit Innenentwicklung wurden...

**51 ha**

Ausweitung in der Fläche



**270**

Leerstände vermieden

**11 km**

mehr Straße



**545**

Baulücken (48 ha) für Neubau genutzt, der sonst im Außenbereich stattgefunden hätte!

**12 km**

mehr Kanalisation



**14 km**

mehr Wasserleitungen



**14 km**

mehr Stromleitungen



**4 Mio.**

mehr an Gebührenbelastung auf die nächsten 20 Jahre (Neubaugebiete sind teuer)



Die realisierte Innenentwicklung wirkt sich positiv auf die kommunalen Haushalte aus. Die Außenentwicklung führt für viele Kommunen bereits kurzfristig zu einer negativen Bilanz; bei Kommunen mit höheren Grundstückspreisen erst langfristig.