

# Auswertung der Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“ in der Oberpfalz

im Rahmen der Flächensparoffensive  
der Bayerischen Staatsregierung



Fotos: Ahlmer, Kammermeier, Roth, Dichtler

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
Regensburg, März 2023

# Inhalt

1.	Vorwort .....	4
2.	Zentrale Ergebnisse – Das wichtigste auf einen Blick .....	5
3.	Auswertung.....	9
3.1	Allgemeine Angaben.....	9
3.2	Wohnen: Selbsteinschätzung zu Nachfrage und Bedarf .....	12
3.3	Gewerbe: Selbsteinschätzung zu Nachfrage und Bedarf .....	18
3.4	Maßnahmen & Steuerungsinstrumente.....	23
3.5	Siedlungs- & Innenentwicklung .....	29
3.6	Hemmnisse.....	34
3.7	Unterstützungspotenziale .....	36
4.	Anhang .....	40
4.1	Fragebogen .....	40
4.2	Anschreiben und Erinnerungsschreiben.....	55
4.3	Pressemitteilung .....	57

# 1. Vorwort

Als Träger der Bauleitplanung sind die Kommunen ein entscheidender Akteur und Partner im Hinblick auf die bayerischen und bundesweiten Ziele für eine möglichst effiziente und sparsame Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Um – über die bestehenden Rückmeldungen hinaus – einen vertieften Einblick in bestehende Aktivitäten und Hemmnisse zur Optimierung der Flächeneffizienz auf kommunaler Ebene zu erhalten, führte das Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz im Herbst 2022 eine Kommunalbefragung durch. Mit 113 Städten, Märkten und Gemeinden beteiligten sich exakt die Hälfte aller Kommunen in der Oberpfalz. Vielen Dank für diese tatkräftige Unterstützung!

Die im folgenden vorgestellten Ergebnisse dienen vor allem auch dazu, die Informations- und Beratungsangebote des Flächensparmanagements sowie auch den konstruktiven Austausch mit den Kommunen zu den vielfältigen Aspekten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung weiter zu intensivieren. Schließlich bietet eine nach innen gerichtete und die Bedürfnisse aller Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigende Siedlungsentwicklung zahlreiche Chancen für eine positive Gemeindeentwicklung: Lebendige Ortschaften, kurze Wege im Alltag, geringere Erstellungs- und Folgekosten bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie das Erhalten von Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Hinzu kommt ein Plus an Klimaschutz und Biodiversität.

Die Ergebnisse der Befragung zeigen: Das Thema Flächeneffizienz gewinnt an Bedeutung und wird inzwischen verstärkt auch frühzeitig mitgedacht, etwa durch konsequente Mehrfachnutzung von Flächen. Aber es geht auch noch mehr und so möchten wir alle Verantwortlichen in Kommunalpolitik und -verwaltung motivieren weiter „dran zu bleiben“ und bei Bedarf auf uns zuzukommen. Gerne versuchen wir unter Einbindung unserer Netzwerkpartner für Ihre Anliegen Antworten zu entwickeln und / oder bereits konkrete Lösungswege aufzuzeigen.

Ihre Flächensparmanager  
Patrick Dichtler und Markus Roth

Kontakt

Tel: 0941/5680 -1811 und -1821

E-Mail: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)

Web: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Regierung der Oberpfalz

Zur Umfrage: Die Durchführung der Kommunalbefragung erfolgte online im Zeitraum vom 29. September bis zum 14. Oktober 2022 mittels der Web-Applikation „SoSci Survey“. Hierfür wurden die 226 Städte, Märkte und Gemeinden der Oberpfalz per E-Mail angeschrieben. Der Fragebogen (siehe Anhang) enthielt 27 Fragen und wurde 85-mal vollständig sowie 113-mal zumindest teilweise ausgefüllt. Dies entspricht einem Rücklauf von 38 % bzw. 50 %. Die in der nachfolgenden Auswertung angegebenen Prozentwerte beziehen sich einheitlich auf die Gesamtheit der teilnehmenden Kommunen (113). Die Datenerhebung erfolgte anonym, eine Rückverfolgung der Datensätze auf einzelne Kommunen ist nicht möglich.



## 2. Zentrale Ergebnisse – Das wichtigste auf einen Blick

**Die Oberpfalz ist ein begehrter Wohnstandort:** 88 % der teilnehmenden Kommunen geben an, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten fünf Jahren „deutlich zugenommen“ oder „zugenommen“ hat. Neben der wirtschaftlichen Dynamik wirken sich auch externe Effekte wie das in den vergangenen Jahren günstige Zinsumfeld, Fluchtmigration oder Behördenverlagerungen auf die von den Kommunen wahrgenommene Nachfrage aus.

**Dynamische Wirtschaftsentwicklung:** 72 % der Kommunen geben an, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den letzten fünf Jahren „deutlich zugenommen“ oder „zugenommen“ hat. Im Vergleich zur Nachfrage nach Wohnraum richtet sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen zielgerichteter auf weniger Kommunen etwa mit expandierenden bestehenden Betrieben oder besonders günstigen Standortfaktoren.

**„Klassische“ Zielgruppen und Wohnformen stehen im Fokus:** Familien (76 %) sowie Paare und Familiengründer (63%) stehen im Zentrum der kommunalen Wohnraumplanung. Ein Blick auf die in der Gesamtbevölkerung stark vertretenen „Senioren“, „Singles“ und „junge Erwachsene“ lässt darauf schließen, dass deren Wohnbedürfnisse aktuell eher nachrangig Beachtung finden. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die genannten Nachfragegruppen seltener direkt bei den Kommunen vorstellig werden und sich eher auf dem freien Wohnungsmarkt orientieren. In Übereinstimmung dazu stellen Einfamilienhäuser in weiten Bereichen die bei den Kommunen am intensivsten nachgefragte Wohnform dar (65 % geben eine „hohe Nachfrage“ an), gefolgt von „großen Wohnungen“ (21 %), „kleinen Wohnungen“ sowie „altersgerechten/barrierefreien Wohnungen“ (jeweils. 19 %). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Hauptzielgruppen der kommunalen Wohnraumplanung nur schwer mit den demografischen Realitäten und Entwicklungen in der Oberpfalz in Deckung zu bringen sind. Wenn in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge die Phase der Haushalts- und Familiengründung abschließen und die sogenannten „Babyboomer“ nach und nach in den Ruhestand eintreten, ist davon auszugehen, dass sich der Bedarf noch stärker in Richtung altersgerechter Wohnformen verschiebt. Wer vor Ort ein attraktives Angebot für Senioren schafft, könnte dazu beitragen, dass diese z.B. im Ruhestand die viel zu groß gewordenen Einfamilienhäuser verlassen und damit Platz für Familien in Einfamilienhäusern im Bestand schaffen. Es würden sogenannte Umzugsketten in Gang gesetzt. Ebenso könnten Wohnangebote für Berufseinsteiger und junge Erwachsene in ländlichen Kommunen eine Perspektive für die junge Bevölkerung vor Ort bieten und einer Abwanderung in die größeren Zentren entgegenwirken.

**Flächeneffizienz gewinnt an Relevanz:** Auch, wenn der Schwerpunkt weiterhin auf eher flächenintensiveren Wohnformen liegt, haben viele Kommunen bereits Maßnahmen zur Steigerung der Flächeneffizienz in der Bauleitplanung angestoßen. Insbesondere die „Neuausweisung mit Bauverpflichtung“ (73 %) hat sich etabliert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ausgewiesene Bauflächen tatsächlich bebaut werden und zukünftig keine neuen Baulücken entstehen. Darüber hinaus wurden auch „Vorabstimmungen von Bauleitplanungen mit der unteren / höheren Bauaufsichtsbehörde“ (49 %), „höhere Bebauungsdichten bei Neuausweisungen“ (48 %), „Nachverdichtungen bestehender Siedlungen“ (46 %) sowie „abschnittsweise Entwicklungen von Baugebieten“ (42 %) bereits umgesetzt. Nicht zuletzt haben 38 % der teilnehmenden Kommunen bereits einen Grundsatzbeschluss „Innen vor Außen“ gefasst (27 %)

bzw. haben dies vor (11 %). Erfreulich ist auch, dass 60 % der in diesem Bereich bislang eher inaktiven Kommunen eine „intensivierte Aktivierung von Brachflächen, Leerständen und Baulücken“ konkret angehen möchten. Zudem versuchen die Kommunen durch bereits umgesetzte (33 %) bzw. geplante (16 %) Qualifizierungsmaßnahmen für Kommunalverwaltungen zusätzliches Know-how aufzubauen.

**Flächenmanagement wird ausgebaut:** Rund die Hälfte der kommunalen Verwaltungen betreiben bereits ein „Flächen- und Leerstandmanagement“ (29 %) bzw. planen dies (24 %). Da die Errichtung und vor allem die laufende Pflege eines Flächen- und Leerstandmanagements eine wesentliche Voraussetzung für eine strategische und flächeneffiziente Siedlungsentwicklung darstellt, sollten entsprechende Aktivitäten der Kommunen weiter intensiviert und diese hierbei zielgerichtet unterstützt werden.

**Innenentwicklung hat viel Potential:** In 41 % der teilnehmenden Kommunen konnten in den letzten zehn Jahren schätzungsweise 290 ha Innenentwicklungspotenziale (z. B. Baulücken, Brachen, Konversionsflächen) entwickelt bzw. nachgenutzt werden. In 39 % der teilnehmenden Kommunen konnten darüber hinaus in den letzten zehn Jahren schätzungsweise 435 leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies zeigt, dass Innenentwicklung – und damit der Schutz von Außenbereichsflächen – bei einer entsprechend aktiven Herangehensweise in größerem Umfang möglich ist. Da viele Kommunen aktuell verstärkt entsprechende Aktivierungsmaßnahmen ergreifen, ist davon auszugehen, dass in Zukunft noch mehr Baulücken geschlossen und Leerstände nachgenutzt werden können.

**Fehlende Verkaufsbereitschaft hemmt die Innenentwicklung:** Die fehlende Verkaufsbereitschaft von Eigentümern (58 %) sowie deren hohe Preisvorstellungen für den Verkauf (48 %) werden von den teilnehmenden Kommunen als die stärksten Hindernisse für eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung wahrgenommen. Auch die Auslastung der Verwaltungen mit einer Vielzahl von Aufgaben bremst in rund der Hälfte der Kommunen intensive Innenentwicklungsbemühungen. Darüber hinaus melden 44 % der Kommunen unzureichende baurechtliche Instrumente. Aber auch der nach Einschätzung der Kommunen nach wie vor bestehende Nachfrageüberhang nach eher flächenintensiven Wohnformen stellt ein Hemmnis für verstärkt auf Flächeneffizienz ausgerichtete Planungen dar.

**Mangelnde Flächenverfügbarkeit schränkt den Gestaltungsspielraum ein:** Den mit Abstand bedeutendsten Faktor bei der kommunalen Flächenauswahl zur Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen stellt die „Flächenverfügbarkeit“ dar (80 % bzw. 78 % der Kommunen geben eine hohe Bedeutung an). Dies ist einerseits zu begrüßen, da ein hoher Flächenanteil im kommunalen Besitz eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Planungsbereich erleichtert. Da jedoch nur wenige Flächen verfügbar sind, lässt sich aber auch schlussfolgern, dass Entwicklungen häufig auf verfügbare, jedoch siedlungsstrukturell nicht optimale Flächen gelenkt werden. So haben weitere Faktoren wie z. B. die Höhe der Erstellungs- bzw. Folgekosten, die Wirkung auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur, die Lage an ÖPNV-Haltestellen, die Nähe Versorgungseinrichtungen oder die ökologische und bioklimatische Wertigkeit von Flächen lediglich einen nachgeordneten Einfluss auf die Standortwahl.

**Kommunen fordern mehr Möglichkeiten zur Innenentwicklung:** Zur Erweiterung der Handlungsspielräume wünschen sich viele Kommunen eine Stärkung des Ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentariums zur Flächenaktivierung. So gaben 43 % der teilnehmenden Kommunen an, dass zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen die Ausweitung steuerrechtlicher Instrumente eine hohe Priorität habe, 37 % sahen eine hohe Priorität in der Erweiterung baurechtlicher Instrumente.

**Verstärkte Kommunikation mit Eigentümern und Bürgern hat Potenzial:** Neben der Ausschöpfung rechtlicher Möglichkeiten bietet auch eine zielgerichtete Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern sowie insbesondere von Eigentümern und Nachfragenden Chancen zur verstärkten Innenentwicklung. Das Thema „flächeneffiziente Siedlungsentwicklung“ wird in den Kommunen bislang jedoch eher zurückhaltend kommuniziert, eine breite öffentliche Bewusstseinsbildung findet kaum statt. Der Großteil der Kommunen setzt bislang vor allem auf „systematische Eigentümeransprachen“ (58 %). Dem entgegen finden „Aktionstage“ (4 %), „Vortragsprogramme, Fachveranstaltungen, Workshops“ (10 %) sowie die „Vorstellung guter Beispiele der privaten Innenentwicklung“ (11 %) derzeit nur wenig Anwendung.

**Beratungsangebote vor Ort und kommunalen Förderprogramme ausbauen:** 27 % der teilnehmenden Kommunen bieten „persönliche Beratung bei Erstanfragen, kostenlose Bau-/Architektenberatung für nachhaltiges und flächensparendes Bauen“ an. 21 % haben „kommunale Förderprogramme für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen“ aufgestellt. Da gerade auch derartige Unterstützungsangebote zu einer erfolgreichen Innenentwicklung vor Ort beitragen können, erscheint es sinnvoll, die Kommunen und die Gremien hierzu noch zielgerichteter zu informieren. Hierdurch können sie in die Lage versetzt werden passgenau auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittene Angebote zu entwickeln.

**Interkommunale Ansätze werden bislang nur sporadisch umgesetzt:** Im Hinblick auf flächeneffiziente Siedlungsstrukturen nutzt bislang nur ein geringer Anteil der teilnehmenden Kommunen die Chancen einer verstärkten interkommunalen Abstimmung und Zusammenarbeit. So geben beispielsweise nur 9 % der Kommunen an, an „interkommunalen Gewerbeflächen- bzw. Wohnbauflächenpools“ beteiligt zu sein.

**Ausbaupotenzial bei systematischen Flächenbedarfsermittlungen:** Die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird von den teilnehmenden Kommunen insbesondere aus konkreten Bauanfragen (79 %) und Bewerberlisten (56 %) abgeleitet, gefolgt von statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung. Gewerbegebietsausweisungen erfolgen hauptsächlich auf Basis konkreter Bauanfragen (68 %), der Abfrage ortsansässiger Betriebe (43 %) sowie von Bewerberlisten (35 %). Insgesamt zeigt sich, dass zur Sicherstellung bedarfsgerechter Entwicklungen nach wie vor erhebliches Potenzial in der verstärkten Anwendung systematischer Flächenbedarfsanalysen besteht. So stützen lediglich rund 38 % der Gemeinden ihre Wohnraumbedarfsermittlung zusätzlich auf eine intensive Analyse der ortsbezogenen Strukturdaten.

In diesem Zusammenhang ist die Unterscheidung zwischen „Flächennachfrage“ und dem tatsächlichen „Flächenbedarf“ von Bedeutung. So stellen beispielsweise Bauinteressenten häufig Baulandanfragen bei mehreren Gemeinden in einer Region. Dies führt bei den betroffenen

Kommunen zu einer (gefühl) erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland. Die tatsächliche Nachfrage besteht in allen Kommunen zusammen jedoch nur für die absolute Gesamtzahl der Anfragenden. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs sind zusätzlich insbesondere noch die in den Kommunen bestehenden (und aktivierbaren) Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Diese sind vorrangig zu nutzen.

**Bedarfsnachweis als Unterstützungsangebot ausbauen:** Nur 10 % der teilnehmenden Kommunen geben an, die Informationen zur Bedarfsermittlung hätten für sie eine hohe Priorität. Knapp 30 % messen dem Bedarfsnachweis eine mittlere Priorität zu. Bei vielen Gemeinden wird der Bedarfsnachweis als zusätzliche Anforderung im Rahmen von Bauleitplänen angesehen und noch nicht als Hilfestellung für eine möglichst nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Nicht zuletzt auch die Kommunikationsoffensive des Flächensparmanagements im Rahmen der Bürgermeisterdienstbesprechungen hat ersten Rückmeldungen zufolge dazu beigetragen, dieses Bild positiv zu verändern. Ziel sollte es daher sein, diese Überzeugungsarbeit zukünftig fortzuführen.

**Förderungen unterstützen flächeneffiziente Siedlungsentwicklungen:** Mindestens 34 % der teilnehmenden Kommunen nehmen eines oder mehrere Programme der Städtebauförderung und mindestens 27 % eines oder mehrere Förderprogramme der Ländlichen Entwicklung in Anspruch. Hierdurch konnten zahlreiche Innenentwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden. Viele der Kommunen haben darüber hinaus bereits ein gefördertes Entwicklungskonzept erarbeitet. 43 % der Kommunen schreiben „zusätzliche Fördermitteln“ eine hohe Priorität zu, um die eigenen Bemühungen zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Zusätzliche Fördermittel werden von den Kommunen als wichtigstes Unterstützungsmittel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen gesehen

**Skepsis gegenüber Flächenkontingenten:** Nur wenige Kommunen weisen verbindlichen (5 %) bzw. unverbindlichen (8 %) Flächenkontingenten eine hohe Priorität im Hinblick auf die Unterstützung der eigenen Bemühungen bei der flächeneffizienten Siedlungsentwicklung zu. Eine Einführung von Flächenkontingenten ist im Rahmen der Flächensparoffensive ausdrücklich nicht vorgesehen.

**Angebote des Flächensparmanagements noch bekannter machen:** Insgesamt sind die Unterstützungsangebote bereits vielen Kommunen bekannt. So geben 58 % an, die Online-Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“ zu kennen, 19 % haben bereits teilgenommen oder zeigen Interesse (24 %). Über die Bürgermeisterdienstbesprechungen wurden laut der Befragung 26 % der teilnehmenden Kommunen erreicht. Dieser Wert erscheint etwas niedrig, da das Flächensparmanagement bereits in fast allen Landkreisen vorgestellt wurde und an den Veranstaltungen immer ein Großteil der Bürgermeister teilgenommen hatte. Da auch an der Homepage mit Informationen zur flächeneffizienten / Nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie an den darauf veröffentlichten Hilfsdokumenten zum Bedarfsnachweis breiteres Interesse bekundet wurde (jeweils gut 30 %), sollte das Unterstützungsangebot auch zukünftig verschiedene Kanäle bedienen. Hierdurch können die Kommunen passgenau die Angebote auswählen, die sie benötigen.

### 3. Auswertung

#### 3.1 Allgemeine Angaben

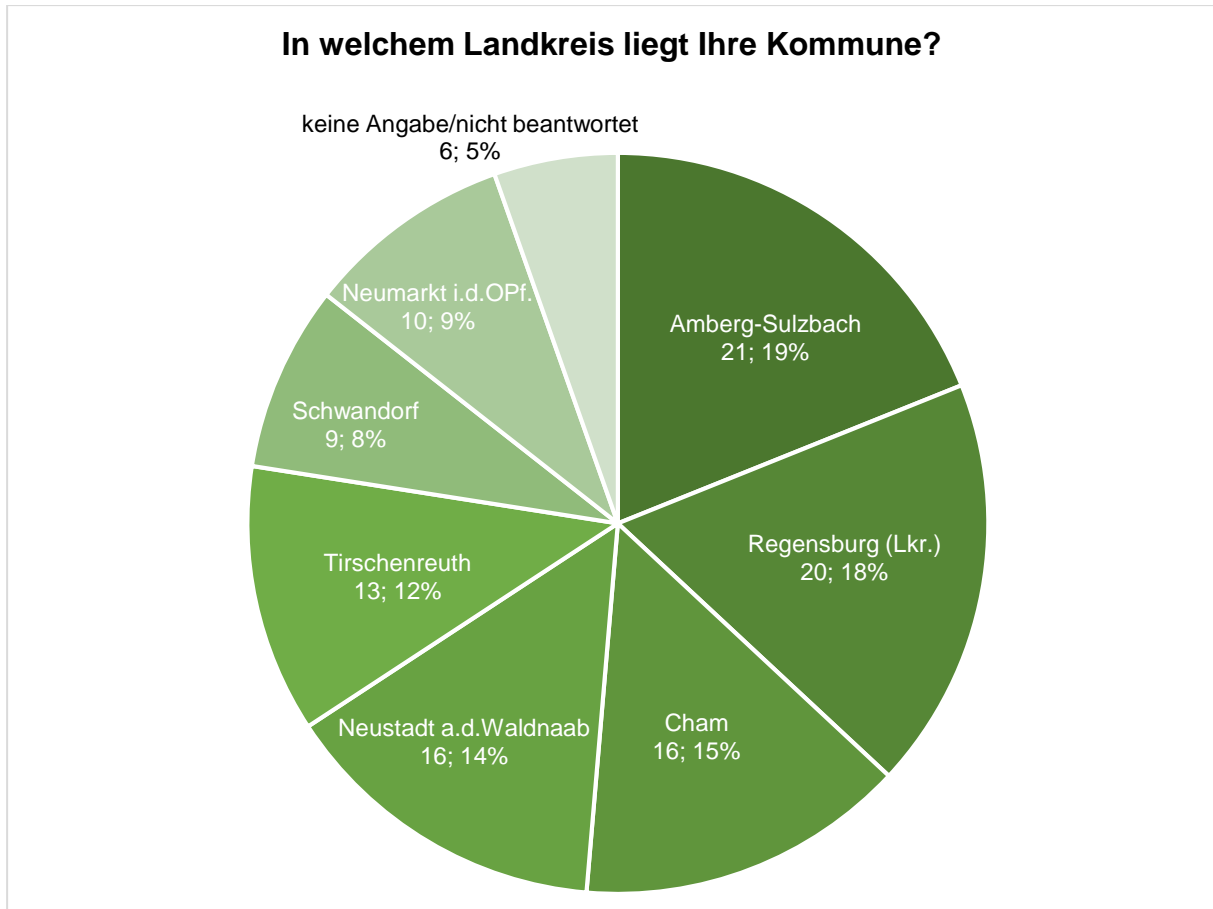


Abbildung 1: Landkreiszugehörigkeit der teilnehmenden Kommunen und Anteil an allen teilnehmenden Kommunen (n=113, fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet)

Landkreis	tatsächliche Anzahl	Teilnehmer i. d. Umfrage	prozentualer Anteil
Amberg-Sulzbach	27	21	78 %
Regensburg (Lkr.)	41	20	49 %
Cham	39	16	41 %
Neustadt a.d.Waldnaab	38	16	42 %
Tirschenreuth	26	13	50 %
Schwandorf	33	9	27 %
Neumarkt i.d.OPf.	19	10	53 %
Kreisfreie Stadt	3	2	66 %
keine Angabe/nicht beantwortet		6	

Tabelle 1 Aufteilung der teilnehmenden Kommunen nach Landkreiszugehörigkeit

Die Teilnahme von 50 % aller Kommunen (113 von 226) lässt eine gewisse Repräsentativität der Umfrageergebnisse annehmen. Bei der Verteilung der Rückläufe auf die Landkreise zeigt sich ein heterogenes Bild. Während im Landkreis Amberg-Sulzbach rund 78 % der Kommunen an der Umfrage teilgenommen haben, lag der Rücklauf im Landkreis Schwandorf bei lediglich



27 %. Die Landkreise Regensburg, Cham, Tirschenreuth, Neustadt a.d.Waldnaab und Neumarkt liegen im Korridor zwischen 41 % und 53 % und damit in etwa auf Niveau des Gesamtrücklaufs. Sechs Kommunen haben keine Angaben zu Ihrer Landkreiszugehörigkeit gemacht.

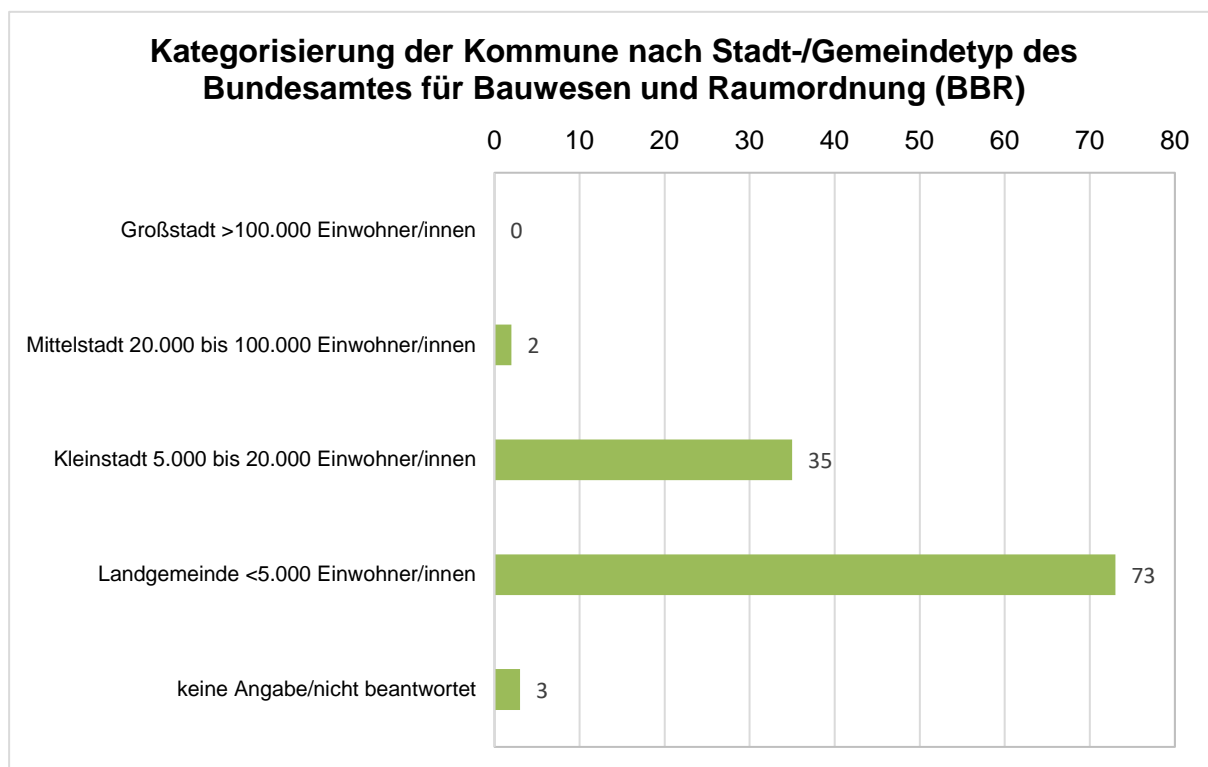


Abbildung 2: Kategorisierung der teilnehmenden Kommunen nach Stadt-/Gemeindetyp des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (n=113, fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet)

Stadt-/Gemeindetyp	tatsächliche Anzahl	Teilnehmer i. d. Umfrage	prozentualer Anteil
Großstadt	1	0	0 %
Mittelstadt	4	2	50 %
Kleinstadt	55	35	64 %
Landgemeinde	166	73	44 %
keine Angabe/nicht beantwortet		3	

Tabelle 2: Kategorisierung aller Kommunen in der Oberpfalz sowie aller teilnehmenden Kommunen nach Stadt-/Gemeindetyp des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

Gemäß der tatsächlich vorherrschenden Verteilung der Kommunen nach Stadt-/ Gemeindetyp in der Oberpfalz (0,4 % Großstadt sowie jeweils rund 2 % Mittelstadt, 24 % Kleinstadt und 73 % Landgemeinde), haben insbesondere Kleinstädte und Landgemeinden an der Kommunalbefragung teilgenommen (rund 96 % des Rücklaufs bei knapp 98 % des tatsächlichen Anteils). Der insgesamt ländlichen Prägung der Oberpfalz wird damit Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden auch 50 % der Mittelstädte in der Oberpfalz von der Umfrage erfasst (zwei von vier). Mit Ausnahme der einzigen Großstadt decken die Umfrageergebnisse das Spektrum der Stadt-/Gemeindetypen in der Oberpfalz ab.

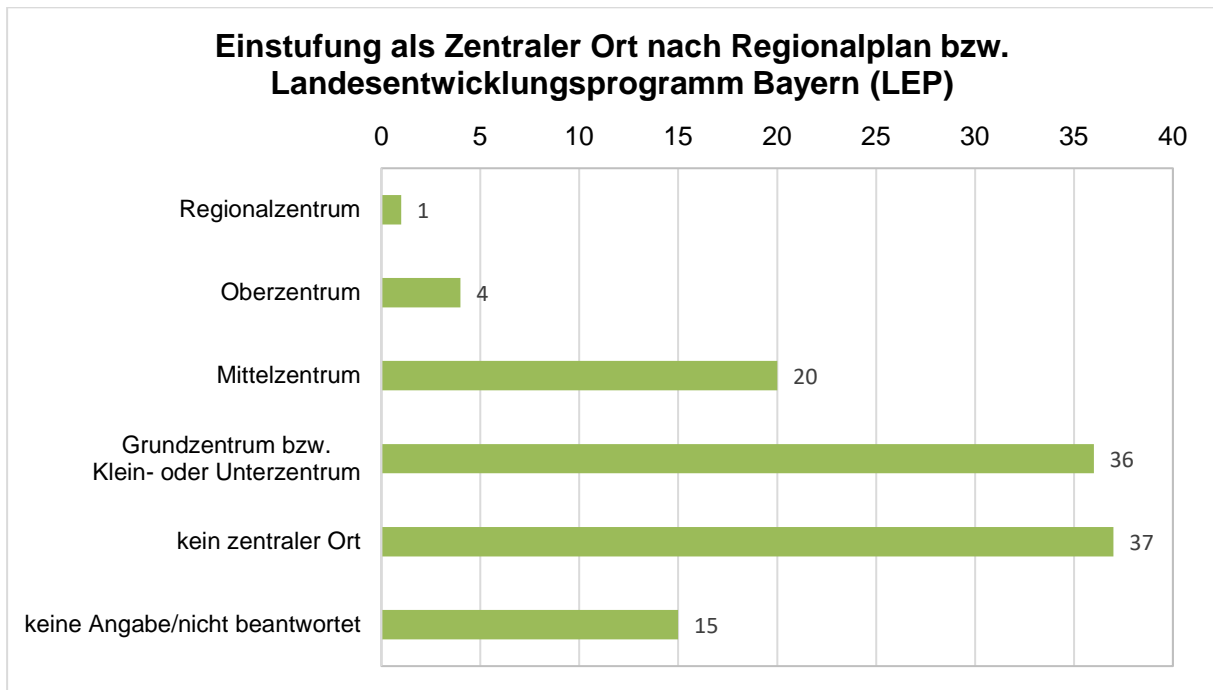


Abbildung 3: Einstufung als Zentraler Ort nach Regionalplan bzw. LEP; n=113

Einstufung als zentraler Ort	tatsächliche Anzahl	Teilnehmer i. d. Umfrage	prozentualer Anteil
Regionalzentrum	1	1	100 %
Oberzentrum	5	4	50 %
Mittelzentrum	32	20	64 %
Grundzentrum bzw. Klein und Unterzentrum	72	36	50 %
Kein zentraler Ort	116	37	32 %
keine Angabe/nicht beantwortet		15	

Tabelle 3: Anzahl zentraler Orte verschiedener Kategorien unter den Kommunen in der Oberpfalz sowie aller teilnehmenden Kommunen gemäß Regionalplan bzw. LEP

Nach Selbsteinschätzung der teilnehmenden Kommunen haben sich das einzige Regionalzentrum sowie vier von fünf Oberzentren (80 %) der Oberpfalz an der Befragung beteiligt. Auch die Mittelzentren sind mit 64 % relativ stark vertreten. Grundzentren, Klein- bzw. Unterzentren haben zu 50 % an der Befragung teilgenommen, was genau der Gesamtbeteiligung aller Kommunen entspricht. Von den nicht als zentraler Ort eingestuften Gemeinden haben 32 % an der Befragung teilgenommen, was eine gewisse Unterrepräsentation darstellt. 15 Kommunen haben sich keiner der vorgegebenen Kategorien zugeordnet.

Beim Abgleich der Angaben mit der Kategorisierung nach Stadt-/Gemeindetypen (siehe oben) fällt auf, dass die vorgenommene Selbsteinschätzung wohl nicht immer zutrifft. Da die Daten bis auf wenige Ausnahmen, etwa zur verbesserten Einordnung von Antworten auf offene Fragen, jedoch nicht differenziert nach der Einstufung als Zentraler Ort bzw. nach Stadt-/Gemeindetyp oder Landkreiszugehörigkeit ausgewertet werden, sind dadurch keine wesentlichen Verzerrungen zu erwarten. Aufgrund der bewusst anonymisierten Datenerhebung ist eine Berichtigung durch die Autoren nicht möglich.

### 3.2 Wohnen: Selbsteinschätzung zu Nachfrage und Bedarf

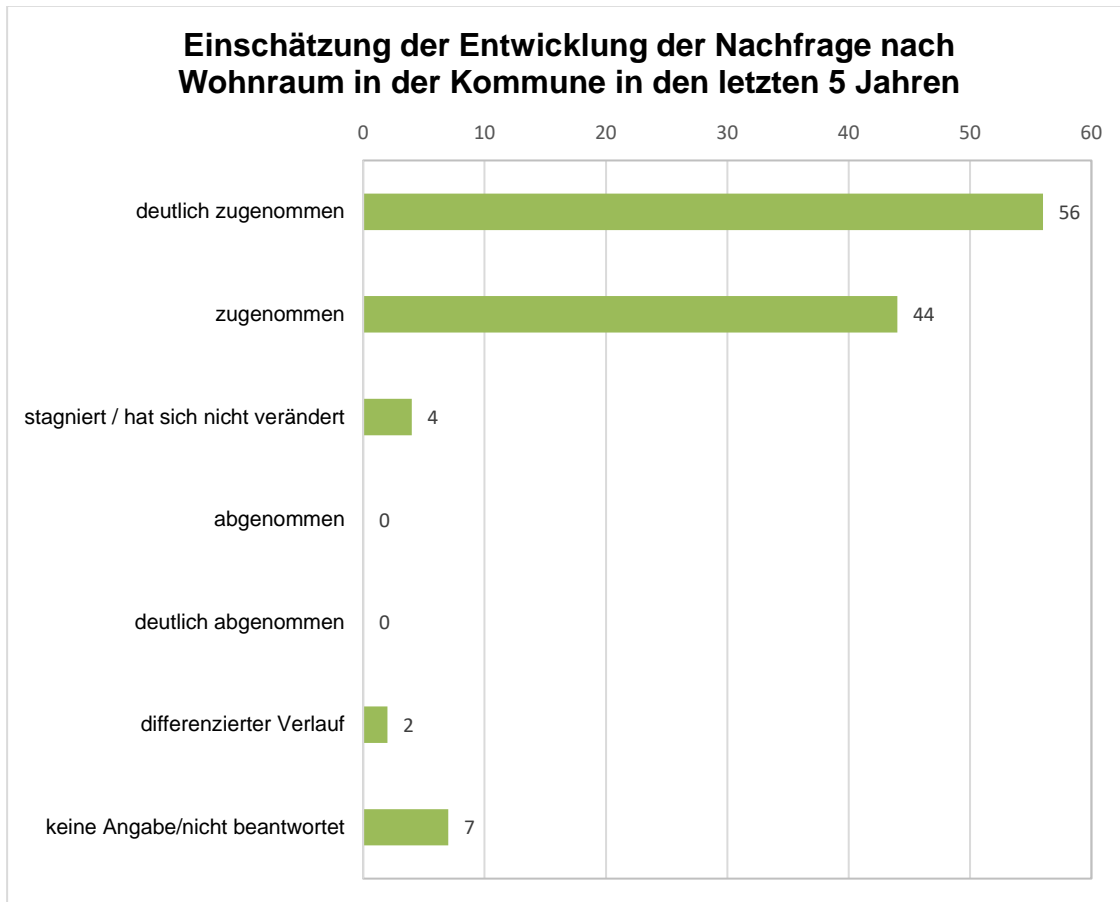


Abbildung 4: Selbsteinschätzung zur Entwicklung der Wohnraumnachfrage in den vergangenen 5 Jahren; n=113.

Die Auswertung zur Entwicklung der Wohnraumnachfrage in den letzten fünf Jahren zeigt, dass diese nach Selbsteinschätzung der Kommunen weit überwiegend „deutlich zugenommen“ oder „zugenommen“ hat (insg. 88 %). Nur 4% der teilnehmenden Kommunen gaben an, dass der Bedarf „stagniert / sich nicht verändert hat“, 2 % sehen einen „differenzierten Verlauf“. Letztere Nennungen erfolgen jeweils von Kommunen aus dem Landkreis Regensburg, wobei einerseits ausgeführt wurde, dass die Nachfrage ausgehend von einem hohen Niveau weiter zugenommen habe, während die andere Kommune seit Anfang 2022 einen Nachfragerückgang schildert.

Oberpfalzweit ließ sich somit in den vergangenen fünf Jahren, mit wenigen Ausnahmen, eine intensiviertere Nachfrage nach Wohnraum feststellen. Infolge veränderter Rahmenbedingungen wurden zuletzt zumindest erste Anzeichen für ein gewisses Abflachen des Trends erkennbar.

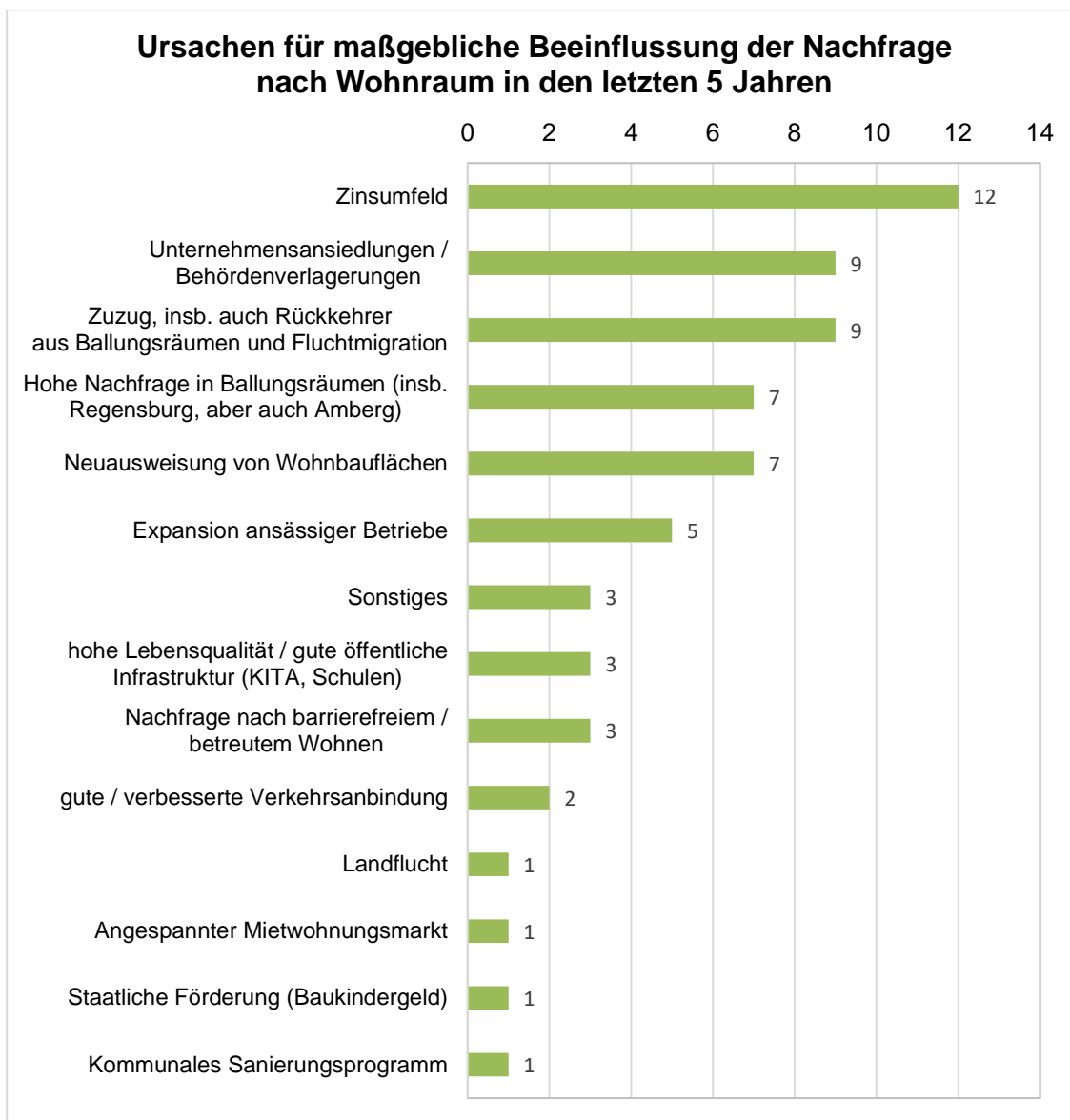


Abbildung 5: Maßgebliche Faktoren zur Beeinflussung der Wohnraumnachfrage; n=113; offene Abfrage, Mehrfachantworten möglich

58% der teilnehmenden Kommunen haben keine besonderen Ereignisse oder Umstände angegeben, welche die Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich beeinflusst hätten. 34 % der Gemeinden sahen hingegen besondere Ereignisse oder Umstände als maßgebliche Faktoren für die Nachfrage nach Wohnraum, 10 % haben die Frage nicht beantwortet. Als häufigste Faktoren der Nachfragebeeinflussung wurden in der offenen Abfrage das „Zinsumfeld“, „Unternehmensansiedlungen/Behördenverlagerungen“ und „Zuzug, insbesondere auch Rückkehrer aus Ballungsräumen und Fluchtmigration“, genannt.

In der Zusammenschau kann festgestellt werden, dass die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in einem gewissen Umfang positiv durch externe Effekte (Zinsumfeld, Fluchtmigration, Behördenverlagerungen) beeinflusst wurde. Darüber hinaus ist auch die wirtschaftliche Dynamik in der Oberpfalz von Bedeutung, was sich an den Nennungen von „Unternehmensansiedlungen“ und „Expansionen ansässiger Betriebe“ zeigt.



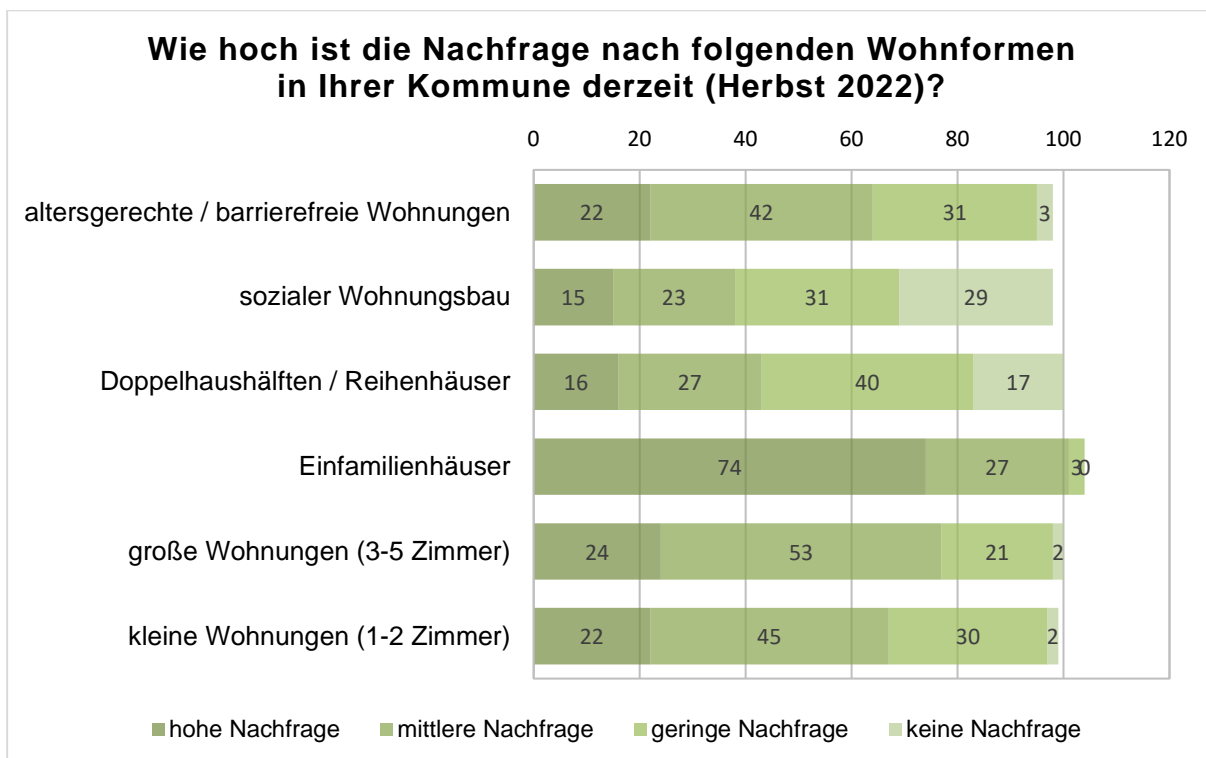


Abbildung 6: Aktuell wahrgenommene Nachfrage nach Wohnformen; n=113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Die Einschätzung der teilnehmenden Kommunen zu den nachgefragten Wohnformen zeigt, dass diese vor allem eine hohe Nachfrage nach „Einfamilienhäusern“ erreicht, gefolgt von „großen Wohnungen“ und „kleinen Wohnungen“ sowie „altersgerechten / barrierefreien Wohnungen“. Am wenigsten Nachfrage besteht für den „sozialen Wohnungsbau“. Auffallend ist die deutlich geringere Nachfrage nach „Doppelhaushälften / Reihenhäusern“ im Vergleich zu „Einfamilienhäusern“. Dem entgegen steht die Aussage unter „Sonstiges“, dass aufgrund der aktuellen Lage in den kommenden Jahren eine Verschiebung von Einfamilienhäusern hin zu Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau erwartet werde.

Es bleibt festzuhalten, dass „klassische“ Einfamilienhäuser in weiten Bereichen die am häufigsten bei den Kommunen nachgefragte Wohnform sind. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Personen, die keinen Bauplatz, sondern eine Wohnung suchen, sich vermutlich verstärkt auf dem freien Markt orientieren statt aktiv auf die Kommunen zuzugehen. Potenzielle Bauherren wenden sich hingegen eher an die Kommunen um Auskunft über verfügbare Bauplätze zu erhalten. Aufgrund der Fokussierung der Befragung auf die Zielgruppe „Kommunen“, sind somit gewisse Verzerrungen anzunehmen. Weiterhin ist in den kommenden Jahren Demographie bedingt von einer steigenden Nachfrage nach – insbesondere altersgerechten und barrierefreien – Wohnungen auszugehen. Es wird empfohlen, das kommunale Handeln in Zukunft breiter auszurichten, den demografischen Wandel und daraus entstehende Wohnbedarfe zu berücksichtigen, und sich nicht vordringlich auf die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten zu konzentrieren, weil diese vermeintlich am meisten nachgefragt werden.

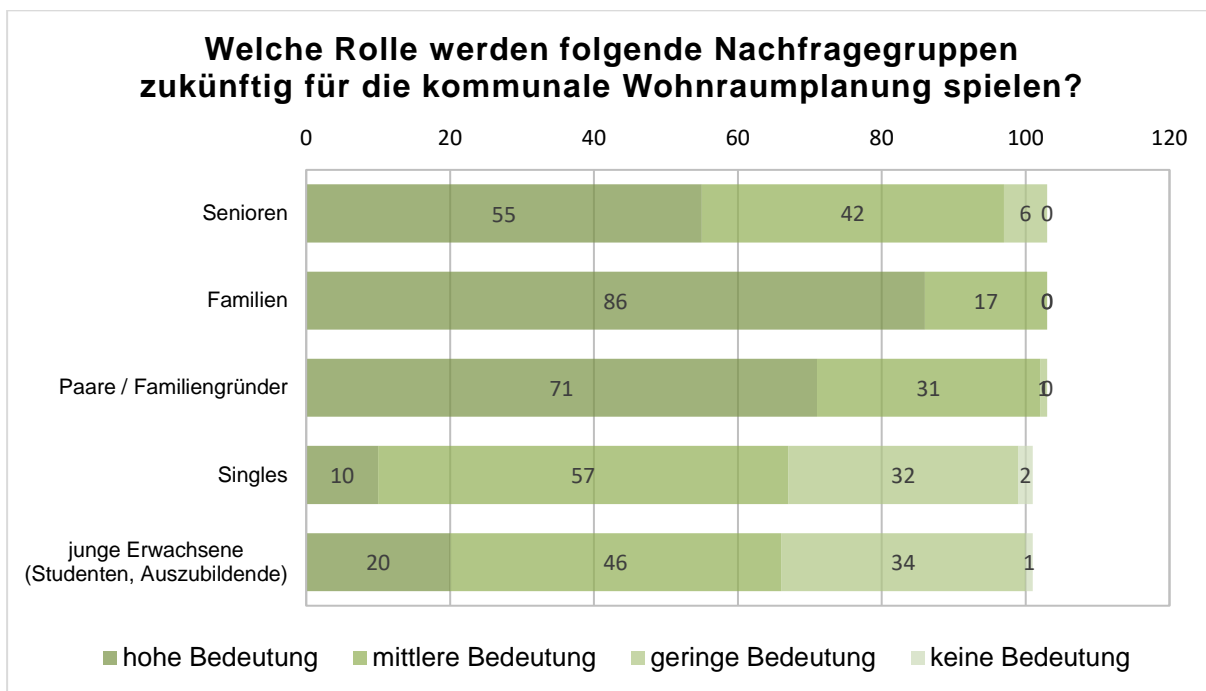


Abbildung 7: Einschätzung der zukünftigen Nachfrage, n=113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Bevölkerungsstand Oberpfalz nach Altersgruppen in Tsd. zum 31.12.2021						
insgesamt	unter 6	6 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
1.116,7	64,9	117,1	85,1	215,7	399,8	234,2

Tabelle 4: Bevölkerungsstand in der Oberpfalz nach Altersgruppen zum 31.12.2021

Für die kommunale Wohnraumplanung sind Familien sowie Paare und Familiengründer nach wie vor die wesentlichen Zielgruppen. Die Gruppe der Senioren nimmt bei 49 % der teilnehmenden Kommunen eine hohe sowie bei nahezu allen eine zumindest mittlere Bedeutung ein. Der Gruppe der jungen Erwachsenen und Singles wird die geringste Bedeutung bei der Wohnraumplanung zugemessen.

Hierbei ist festzustellen, dass sich die enorme Bedeutung, die den Familien und Familiengründern zugemessen wird, nicht mit der tatsächlichen Verteilung der Altersgruppen in der Oberpfalz in Deckung zu bringen ist. Demnach wäre zu erwarten, dass auch junge Erwachsene, Paare in der Post-Familienphase, Singles und Senioren mehr Berücksichtigung finden. Betrachtet man zudem die demographische Entwicklung, die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts geht von einem Rückgang der 18 bis unter 40-Jährigen um 4,6 % sowie einer Zunahme der über 65-Jährigen von 31,6 % bis zum Jahr 2041 aus, erscheint eine verstärkte Fokussierung der kommunale Wohnraumplanung insbesondere auch auf altersgerechte Wohnformen erforderlich. Die Schaffung geeigneter Alternativangebote für Senioren zum Verbleib im oftmals zu groß gewordenen Einfamilienhaus, könnte auch dazu beitragen, einen frühzeitigen Generationenwechsel im Bestand zu unterstützen. Ergänzend könnte die Schaffung von Wohnangeboten für Berufseinsteiger und junge Erwachsene einer zunehmenden Abwanderung der jungen Bevölkerung in größere Zentren entgegenwirken.

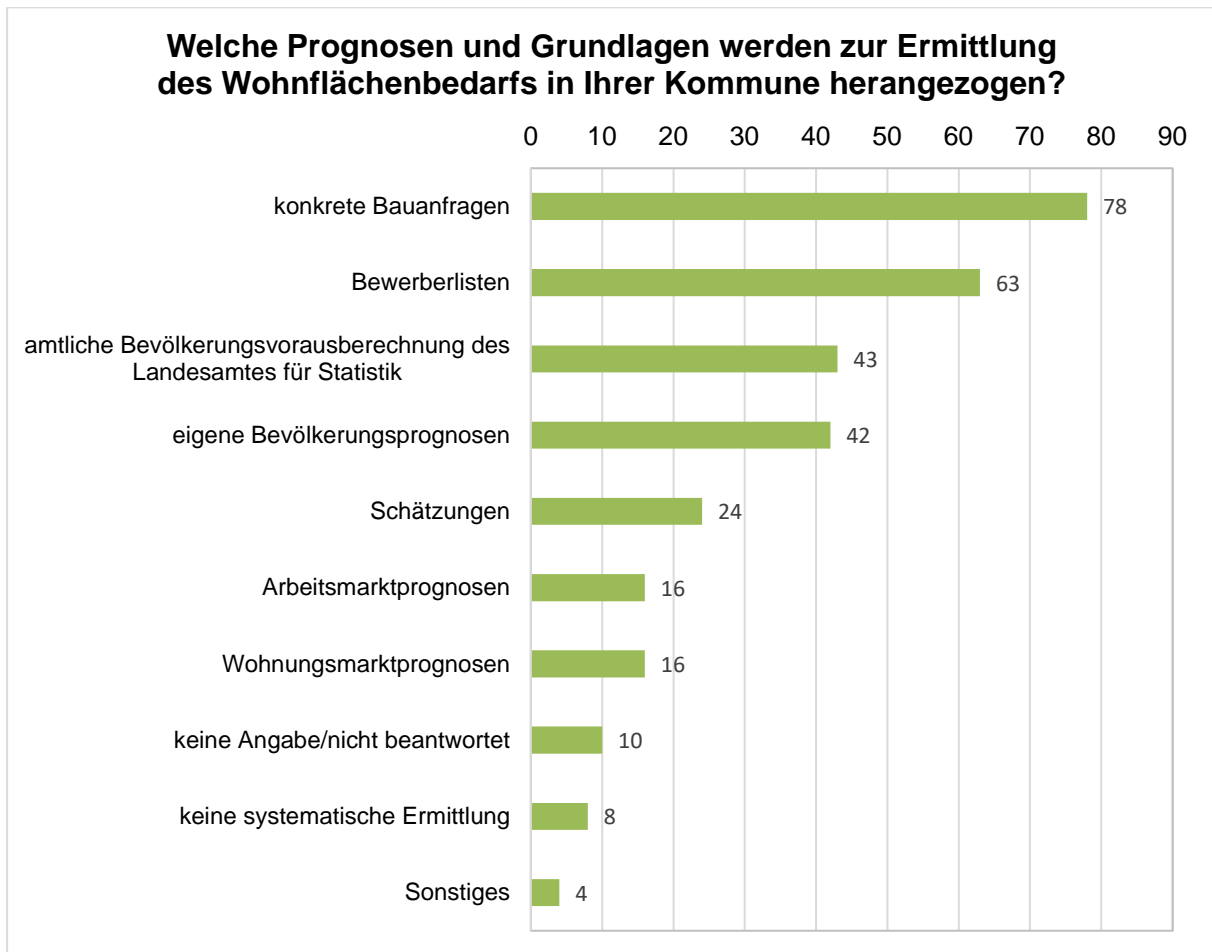


Abbildung 8: Indikatoren zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs (Mehrfachnennung möglich), n=113

Als wesentliche Informationen zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs nennen die teilnehmenden Kommunen vor allem konkrete Bauanfragen und Bewerberlisten. Rund 38 % stützen Ihre Bedarfsermittlungen (zusätzlich) auf die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik sowie auf eigene Bevölkerungsprognosen, sodass in einem gewissen Umfang eine Einordnung der Nachfrage durch potenzielle Bauinteressenten erfolgt. Unter „Sonstiges“ wurde in freier Abfrage der Vitalitätscheck der ländlichen Entwicklung als Grundlage für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs angegeben. Darüber hinaus wurde mehrfach die Genauigkeit der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik kritisiert, da diese in der Vergangenheit die Bevölkerungsentwicklung negativer eingeschätzt habe als dies in der Rückschau der Fall gewesen sei.

Erfahrungswerte zeigen, dass sich Bauinteressenten oft in einer Region in mehreren Gemeinden bewerben, sodass die hohe Gewichtung von Bauanfragen und Bewerberlisten eine gewisse Überschätzung des tatsächlichen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen – insbesondere in Form von Einfamilienhäusern – vermuten lässt. Von Seiten der Verfasser wird eine Bedarfsermittlung auf Basis einschlägiger Strukturdaten unter Einbeziehung möglichst vielfältiger und gesicherter Informationen zur Kommune, insbesondere auch zu den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen, empfohlen. Hierdurch können auch methodische Schwächen einzelner Prognosen bestmöglich ausgeglichen werden. Siehe hierzu auch die Auslegungshilfe der Obersten Landesplanungsbehörde, abrufbar unter: [https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user\\_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnach-](https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnach-)

[weis\\_Stand092021.pdf](#). Es wird empfohlen das kommunale Handeln in Zukunft breiter auszurichten und auch den demografischen Wandel und daraus entstehende Wohnbedarfe zu berücksichtigen und sich nicht vordringlich auf die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten zu konzentrieren, weil diese bei den Gemeinden am meisten nachgefragt werden.

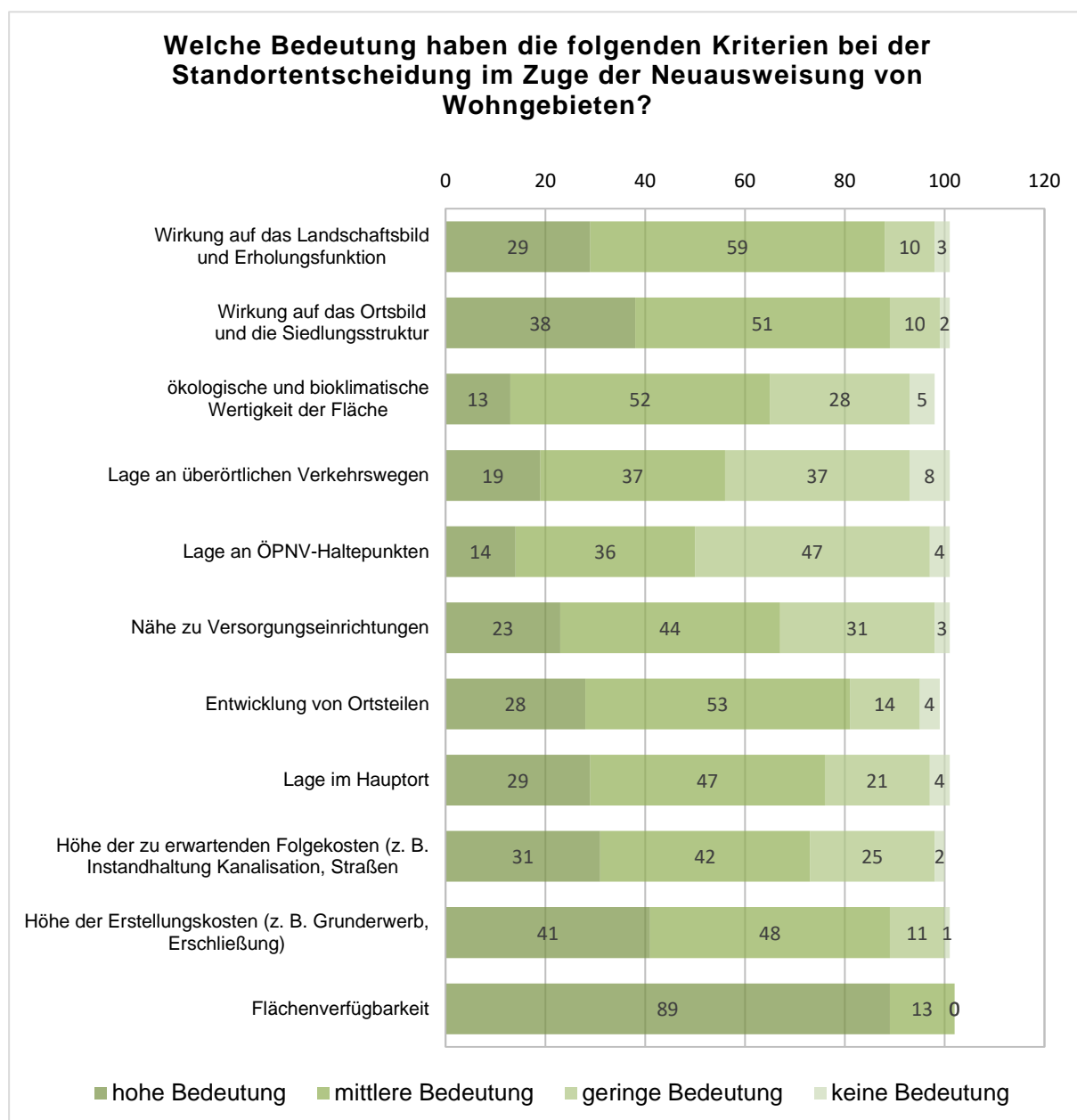


Abbildung 10: Kriterien bei der Standortentscheidung (Mehrfachnennung möglich), n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Besonders hohe Bedeutung bei der Neuausweisung von Wohngebieten messen die teilnehmenden Kommunen dem Faktor „Flächenverfügbarkeit“ bei; 80 % geben eine hohe Bedeutung an. Die „Höhe der Erstellungskosten“ und die „Wirkung auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur“ haben lediglich einen nachgeordneten Einfluss auf die Standortwahl. Dies gilt im Weiteren auch für die „Lage an ÖPNV-Haltepunkten“ sowie die „ökologische und bioklimatische Wertigkeit“ von Flächen.

Aus siedlungsstruktureller Perspektive ist die Fokussierung auf die Flächenverfügbarkeit kritisch zu sehen, da hierdurch nicht zwangsläufig auch die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten



geeignetsten Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Eine Betrachtung ohne Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit wäre allerdings ebenfalls nicht zielführend. Es wird empfohlen durch Flächentauschangebote darauf hinzuwirken, die Standortbedingungen zu optimieren.

### 3.3 Gewerbe: Selbsteinschätzung zu Nachfrage und Bedarf

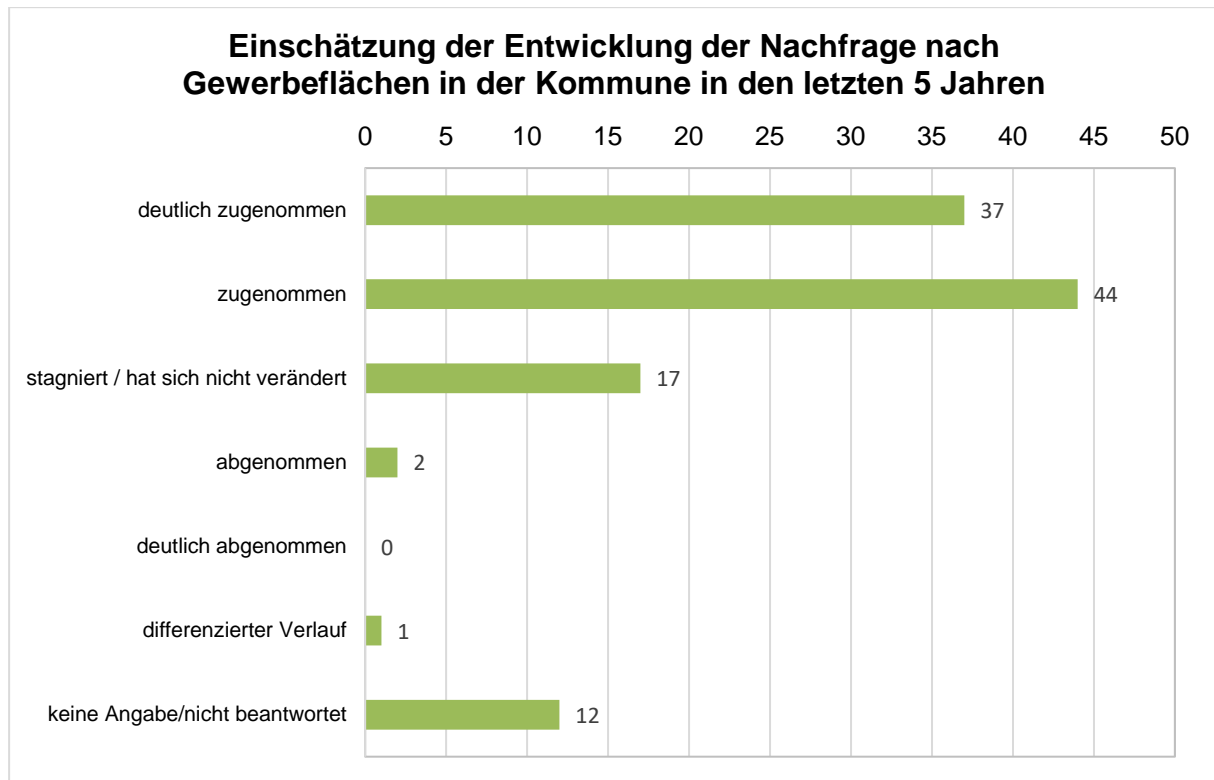


Abbildung 9: Einschätzung zur Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen, n = 113

Nach Selbsteinschätzung der Kommunen hat die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den letzten fünf Jahren merklich zugenommen. So gaben 72 % der befragten Kommunen an, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen „deutlich zugenommen“ oder „zugenommen“ hat. Allerdings berichten deutlich mehr Kommunen als noch bei der Frage zur Entwicklung der Wohnraumnachfrage lediglich von einer Zunahme oder auch von einer Stagnation.

Dies kann dadurch begründet sein, dass sich das Gros der Gewerbeflächennachfrage auf weniger Kommunen (etwa mit guter Verkehrsanbindung oder mit bestehenden expandierenden Betrieben) konzentriert, während die Nachfrage nach Wohnraum breiter streut. Erklärungsansätze könnten eine nach wie vor bestehende Pendelbereitschaft bei den Arbeitnehmern oder auch verbesserte Möglichkeiten zur Arbeit im Homeoffice sein. Wie bereits festgestellt, deuten die Ergebnisse aber auch darauf hin, dass Gewerbeflächen deutlich gezielter angefragt werden als Wohnbauflächen.

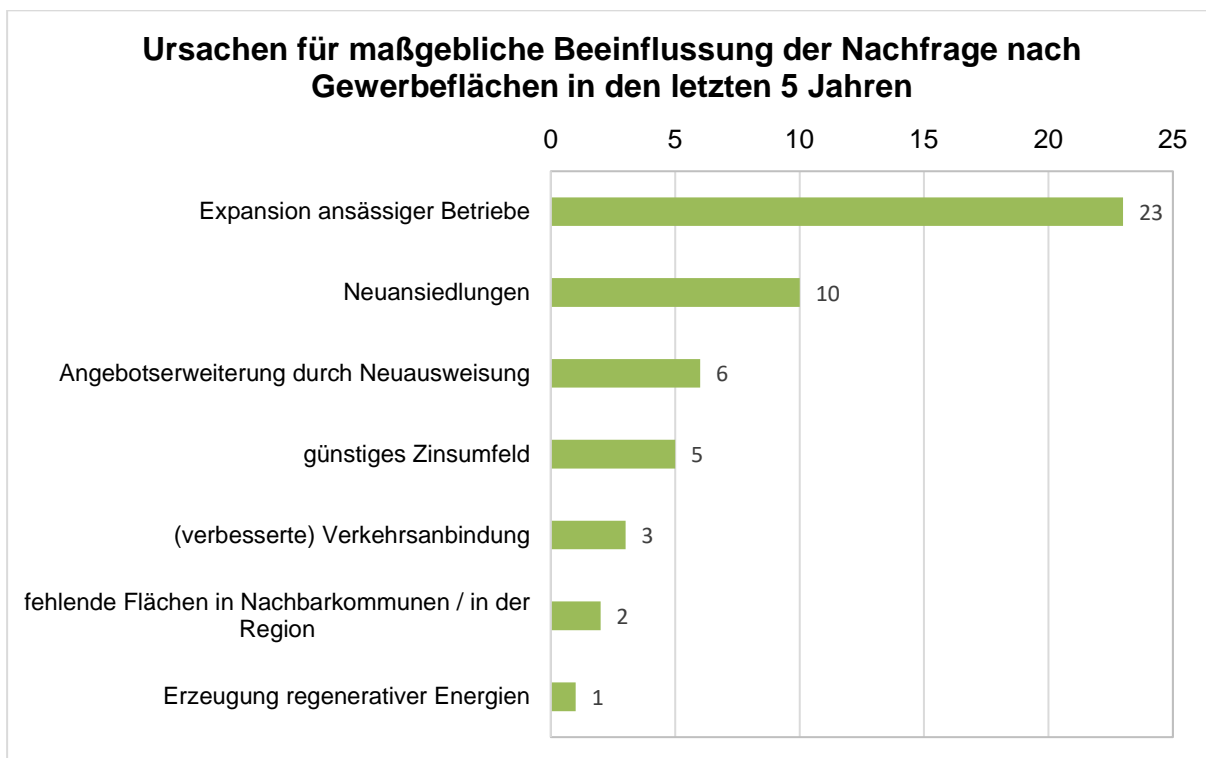


Abbildung 10: Maßgebliche Faktoren zur Beeinflussung der Gewerbeflächennachfrage; n=113; offene Abfrage, Mehrfachantworten möglich

Als Hauptursache für die Beeinflussung der Nachfrage nach Gewerbeflächen wurde die „Expansion ansässiger Betriebe“ genannt (23 Nennungen bzw. 20 % der teilnehmenden Kommunen), gefolgt von Neuansiedlungen (10 Nennungen bzw. 9 %). Das „günstige Zinsumfeld“ wird von den teilnehmenden Kommunen deutlich seltener als maßgeblicher Faktor identifiziert als bei der Wohnraumnachfrage (5 gegenüber 12 Nennungen). Die häufige Nennung des Faktors „Expansion ansässiger Betriebe“ wird als weiteres Indiz zur Bestätigung der These gewertet, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen zielgerichteter auf einzelne Kommunen erfolgt als die Nachfrage nach Wohnraum.

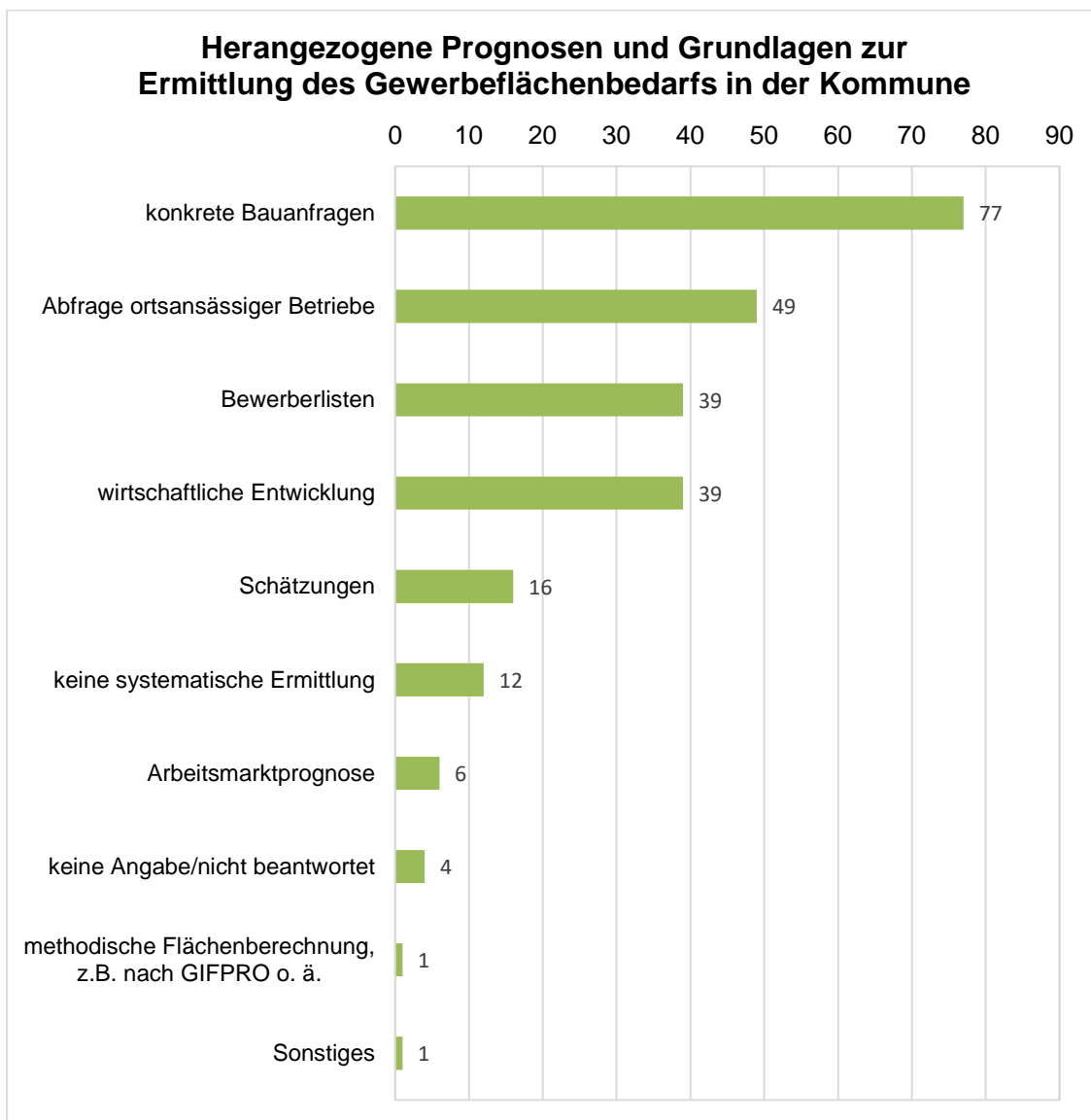


Abbildung 11: Prognosen und Grundlagen zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs; n= 113

71 % der teilnehmenden Kommunen gaben an, ihren Gewerbeflächenbedarf auf Grundlage von „konkreten Bauanfragen“ zu erheben. 43 % ermitteln diesen durch „Abfrage ortsansässiger Betriebe“, jeweils 35 % der befragten Kommunen stützen sich auf die „wirtschaftliche Entwicklung“ und „Bewerberlisten“.

Folglich lässt sich eine insbesondere nachfragegesteuerte Gewerbeflächenentwicklung feststellen, während stärker datenbasierte und systematische Bedarfsermittlungen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt.



Abbildung 12: Kriterien bei der Standortentscheidung bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen; n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

78 % der teilnehmenden Kommunen messen der „Flächenverfügbarkeit“ eine hohe Bedeutung bei der Standortentscheidung für Gewerbeflächenentwicklungen zu (88 Nennungen). Diese stellt somit den wichtigsten Faktor dar. Darüber hinaus wird auch dem Kriterien „Lage an überörtlichen Verkehrswegen“ (56 Nennungen bzw. 50 % der teilnehmenden Kommunen) und der „Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben mit Erweiterungsbedarf“ (47 Nennungen bzw. 42 %) überwiegend eine hohe Bedeutung zugemessen. Die häufigsten Nennungen in der Kategorie „mittlere Bedeutung“ erhielten die Faktoren „Wirkung auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur“, (53 bzw. 47 %), „Wirkung auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion“ (51 bzw. 45 %) sowie „Höhe der zu erwartenden Folgekosten“ und „Höhe der „Erstellungskosten“ (jew. 45 bzw. 40 %). Den Kriterien „Entwicklung von Ortsteilen“, „Lage an ÖPNV-Haltepunkten“ und „Lage im Hauptort“ wird hingegen eher keine oder eine geringe Bedeutung bei der Standortentscheidung beigemessen.



Die Ergebnisse decken sich in großen Teilen mit den Standortfaktoren bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Nennenswerte Unterschiede ergeben sich vor allem bei der Bedeutung der „Lage an überörtlichen Verkehrswegen“ (deutlich höhere Bedeutung für Gewerbestandorte), der „Entwicklung von Ortsteilen“ sowie der „Lage im Hauptort“ (höhere Bedeutung für Wohnstandorte). Aus siedlungsstruktureller Perspektive ist auch hier die starke Fokussierung auf die Flächenverfügbarkeit problematisch, da hierdurch nicht zwangsläufig auch die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten geeignetsten Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Es wird empfohlen durch Flächentauschangebote darauf hinzuwirken, die Standortbedingungen zu optimieren.

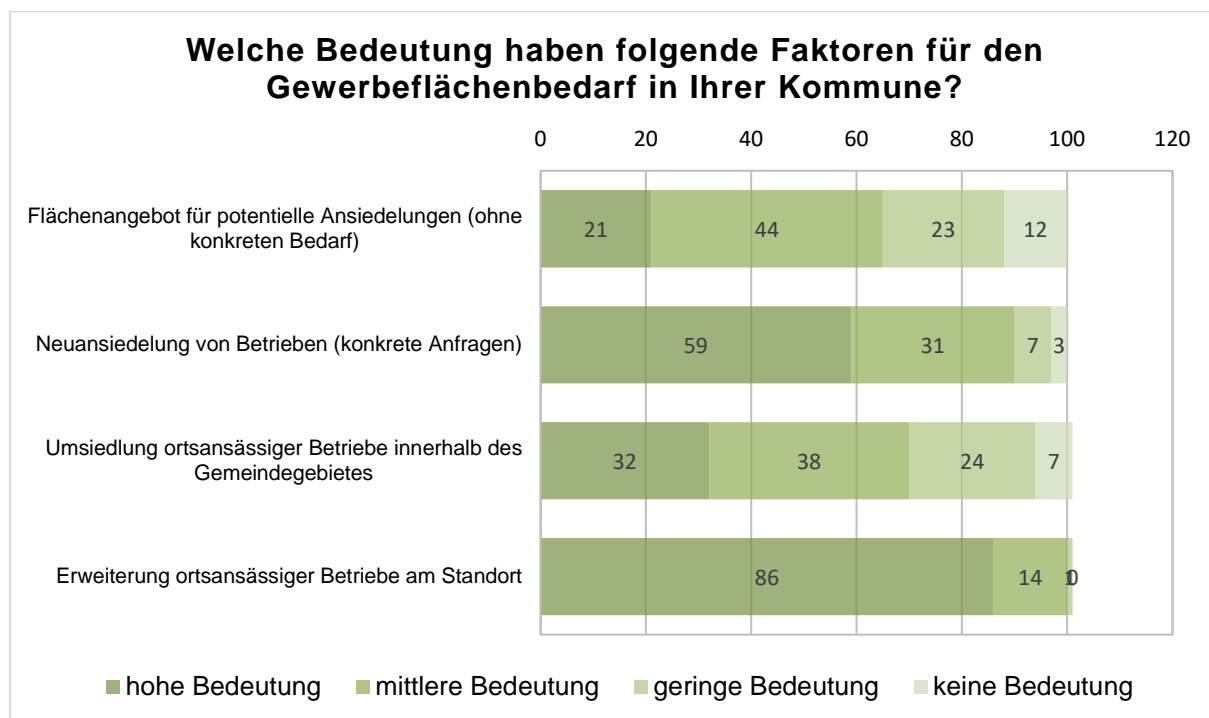


Abbildung 13: Faktoren für den Gewerbeflächenbedarf; n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Vor allem die „Erweiterung ortsansässiger Betriebe“ (86 Nennungen bzw. 76 % der teilnehmenden Kommunen) und die „Neuansiedlung von Betrieben“ (59 bzw. 52 %) haben eine hohe Bedeutung beim Gewerbeflächenbedarf der Kommunen. Die „Umsiedlung ortsansässiger Betriebe innerhalb des Gemeindegebietes“ und vor allem die Schaffung von „Flächenangeboten für potentielle Ansiedelungen“ (Angebotsplanungen) spielen hingegen eine geringere Rolle. Die bereits festgestellte eher nachfrageorientierte Flächenneuausweisung für Gewerbenutzungen bestätigt sich hier nochmals.

### 3.4 Maßnahmen & Steuerungsinstrumente

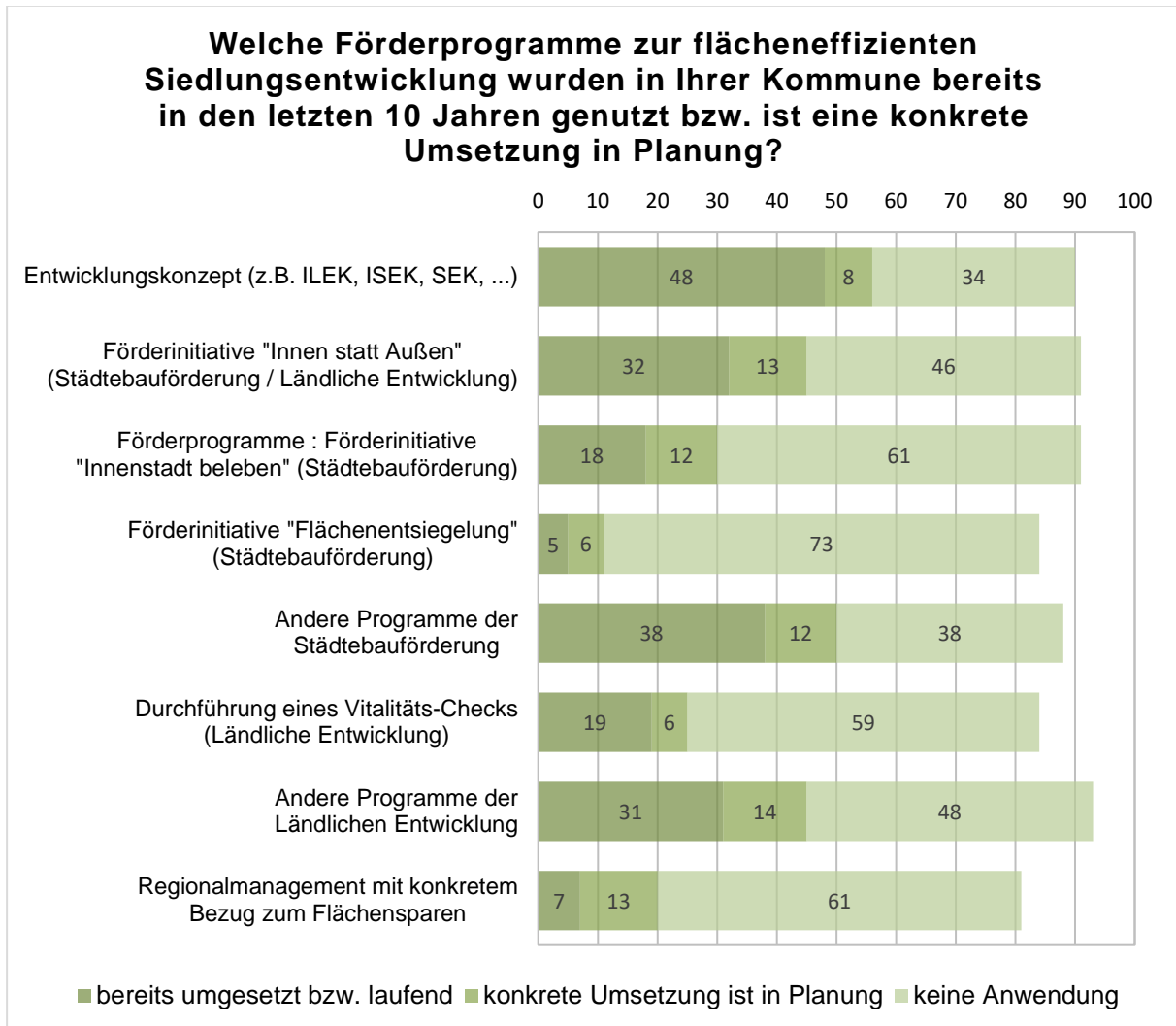


Abbildung 14: Förderprogramme zum Thema Flächensparen; n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

43 % der teilnehmenden Gemeinden gaben an, die Erstellung eines „Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen einer Förderung bereits umgesetzt bzw. aktuell laufen zu haben. Bei den Einzelförderprogrammen wird vor allem die „Förderinitiative Innen statt Außen“ gut angenommen. 32 bzw. 29 % der befragten Kommunen gaben an, dieses Förderprogramm umzusetzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mindestens 34 % der Kommunen ein oder mehrere Förderprogramme der Städtebauförderung und mindestens 27 % der teilnehmenden Kommunen ein oder mehrere Förderprogramme der Ländlichen Entwicklung in Anspruch nehmen bzw. in Anspruch genommen haben. Insofern kommt diesen bei der Etablierung flächeneffizienter Siedlungsentwicklung bereits heute eine große Bedeutung zu. Die Regionalmanagement-Förderung nimmt im Hinblick auf Aspekte der flächeneffizienten Siedlungsentwicklung bislang eine untergeordnete Rolle ein. Hier ist jedoch zu erwarten, dass durch die letzte Novellierung der Förderrichtlinie Landesentwicklung (FöRLa) zum 01.01.2021 und insbesondere mit der Einführung der „Sonderförderung Flächensparen“ in den kommenden Jahren verstärkt entsprechende Projekte in die Umsetzung kommen.

**Welche eigenen Maßnahmen oder Projekte zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung haben Sie in Ihrer Kommune in den letzten 10 Jahren bereits umgesetzt / angestoßen? Themenbereich Bauleitplanung**

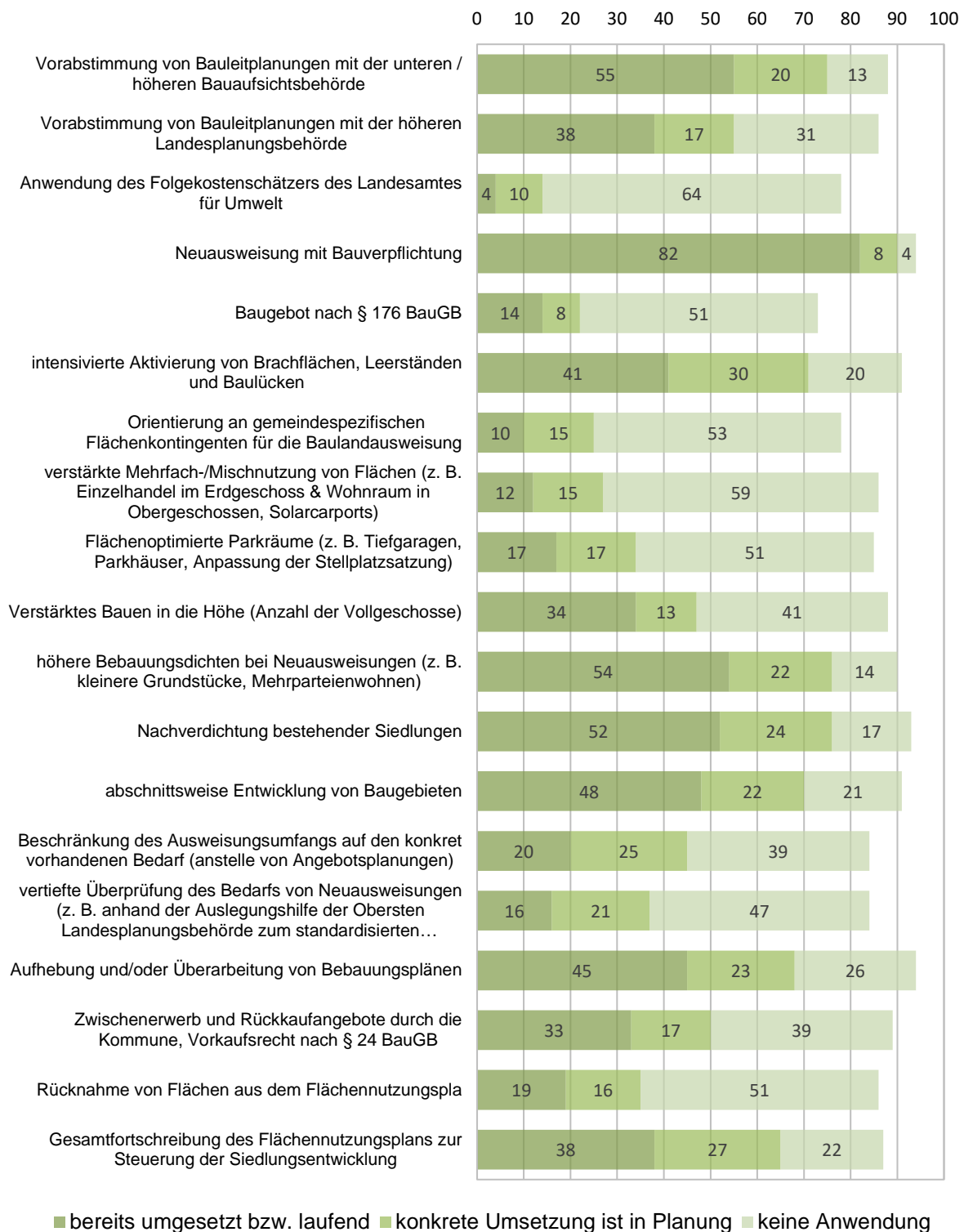


Abbildung 15: Maßnahmen und Projekte im Bereich der Bauleitplanung n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Im Bereich Bauleitplanung wurden von den umfangreich abgefragten Maßnahmen und Projekten zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung von den teilnehmenden Kommunen bislang insbesondere die „Neuausweisung mit Bauverpflichtung“ (73 %), „Vorabstimmungen von Bauleitplanungen mit der unteren / höheren Bauaufsichtsbehörde“ (49 %), „höhere Bebauungsdichten bei Neuausweisungen“ (48 %) sowie die „Nachverdichtung bestehender Siedlungen“ (46 %) umgesetzt. In lediglich geringem Maß finden bislang der „Folgekostenschätzer des Landesamtes für Umwelt“ (4 %), eine „Orientierung an gemeindespezifischen Flächenkontingenten“ (9 %), „verstärkte Mehrfach-/ Mischnutzungen von Flächen (11 %) sowie auch das „Baugebot nach § 176 BauGB“ (12 %) Anwendung. Eine „vertiefte Überprüfung des Bedarfs an Neuausweisungen“ haben bislang 14 % der teilnehmenden Kommunen durchgeführt, 19 % planen dies.

Insgesamt ist festzustellen, dass je nach Maßnahme die Anwendung derzeit stark divergiert. Während sich einige Instrumente wie insbesondere die Bauverpflichtung inzwischen etablieren konnten, bedarf es etwa im Hinblick auf die Folgekostenabschätzung oder Mehrfachnutzungen weiterer Informationen. Besonders erfreulich ist, dass 60 % der in diesem Bereich bislang eher inaktiven Kommunen eine „intensivierte Aktivierung von Brachflächen, Leerständen und Baulücken“ konkret angehen möchte. Auch die „Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ sowie die „Nachverdichtung bestehender Siedlungen“ stehen im Fokus.

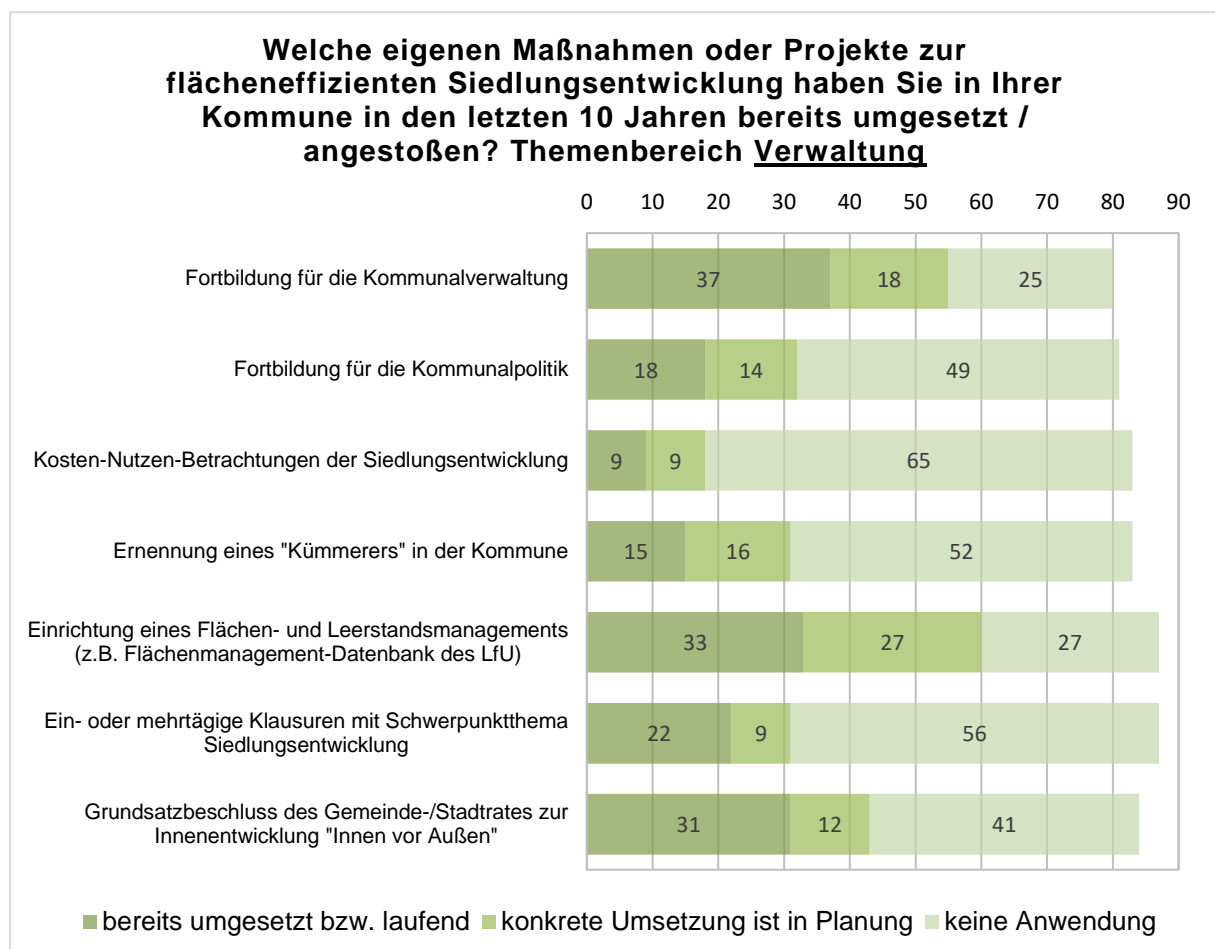


Abbildung 16: Maßnahmen und Steuerungsinstrumente auf Ebene der Verwaltung, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet



Rund die Hälfte der kommunalen Verwaltungen haben bereits die Einrichtung eines „Flächen- und Leerstandmanagements“ umgesetzt (29 %) bzw. in Planung (24 %). Ähnliches lässt sich für Fortbildungen im Bereich flächeneffiziente Siedlungsentwicklung feststellen (umgesetzt: 33 %; geplant: 16 %). Deutlich wird, dass Fortbildungen mit Zielgruppe Kommunalpolitiker nur etwa halb so oft umgesetzt wurden (16 %) bzw. konkret geplant sind (12 %). Am seltensten fanden bislang „Kosten-Nutzen-Betrachtungen der Siedlungsentwicklung“ (8 %) sowie die „Ernennung eines Kümmerers in der Kommune“ (13 %) Anwendung.

Auch wenn vor allem im Bereich Qualifizierung der Verwaltung und beim Flächenmanagement bereits einige der teilnehmenden Kommunen aktiv sind, so bestehen auf Ebene der Verwaltung durchaus noch Potenziale für eine intensivere Auseinandersetzung mit den Aspekten einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung. Die relativ niedrige Zahl von „Kümmerern“ vor Ort lässt auf eine aktuell in weiten Teilen noch eher niedrige Gewichtung des Themas sowie in diesem Zusammenhang auch auf eher begrenzt zur Verfügung stehende Ressourcen schließen.

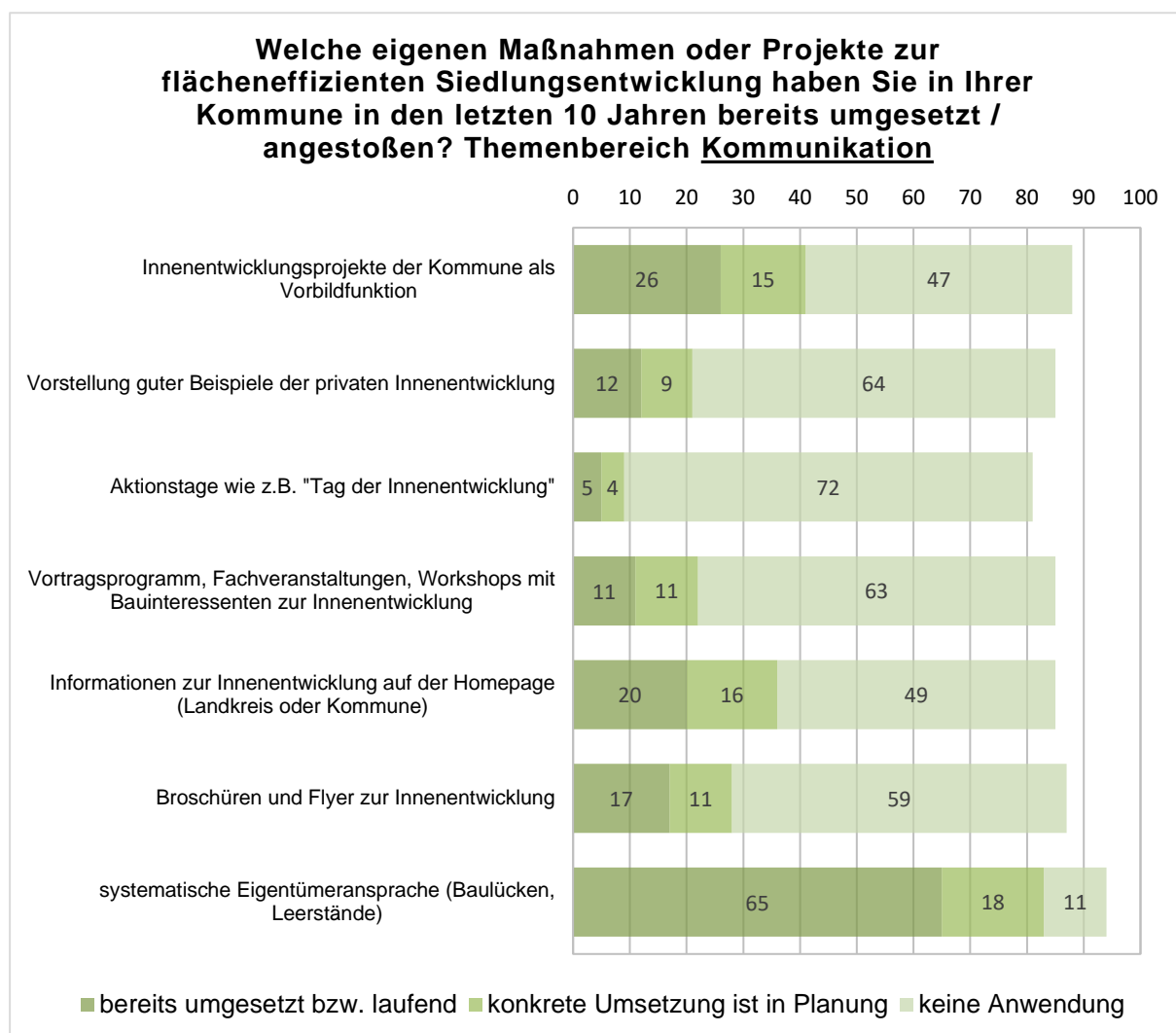


Abbildung 17: Maßnahmen und Steuerungsinstrumente im Bereich der Kommunikation, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Im Bereich Kommunikation führen die teilnehmenden Kommunen bislang vor allem „systematische Eigentümeransprachen“ durch (58 %) bzw. planen dies konkret (16 %). „Aktionstage“ (4 %), „Vortragsprogramme, Fachveranstaltungen, Workshops mit Bauinteressenten (10 %)

sowie die „Vorstellung guter Beispiele der privaten Innenentwicklung“ (11 %) finden bislang nur wenig Anwendung.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass das Thema „flächeneffiziente Siedlungsentwicklung“ bislang in den Kommunen bislang eher zurückhalten kommuniziert wird und insofern auch die Bewusstseinsbildung vor Ort nur eingeschränkt erfolgt.

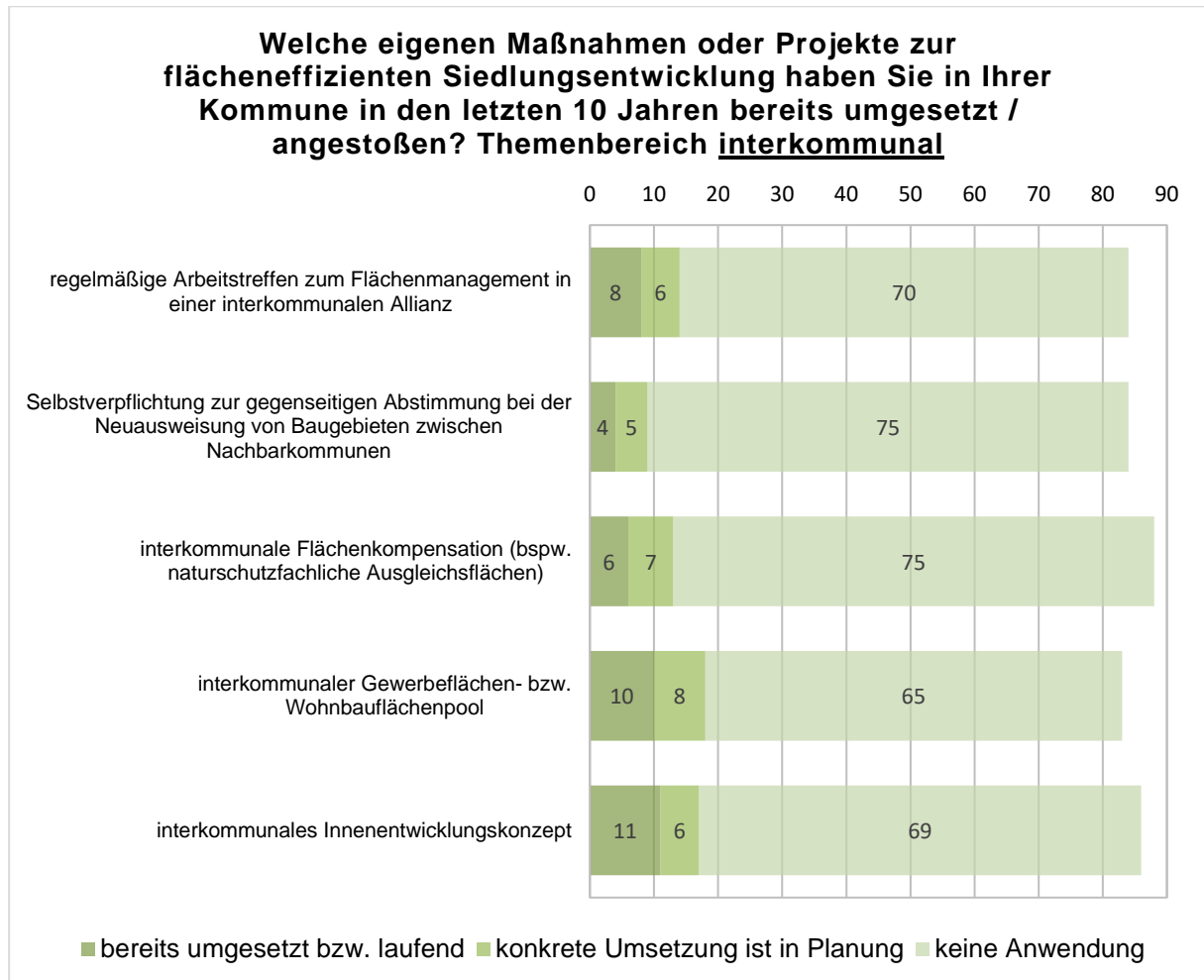


Abbildung 18: Maßnahmen und Steuerungsinstrumente im Bereich der interkommunalen Kooperation, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Die Aktivitäten auf interkommunaler Ebene sind unter den teilnehmenden Kommunen bislang nur sehr eingeschränkt. Alle abgefragten Maßnahmen werden bislang von weniger als 10 % umgesetzt.

Es ist festzustellen, dass die Beschäftigung mit dem Themenfeld Siedlungsentwicklung bislang weitestgehend auf die eigene Kommune begrenzt erfolgt. Interkommunale Synergien, etwa bei der Gewerbegebietsausweisung, werden somit nur wenig erschlossen.

**Welche eigenen Maßnahmen oder Projekte zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung haben Sie in Ihrer Kommune in den letzten 10 Jahren bereits umgesetzt / angestoßen? Themenbereich finanzielle Anreize/Beratung**

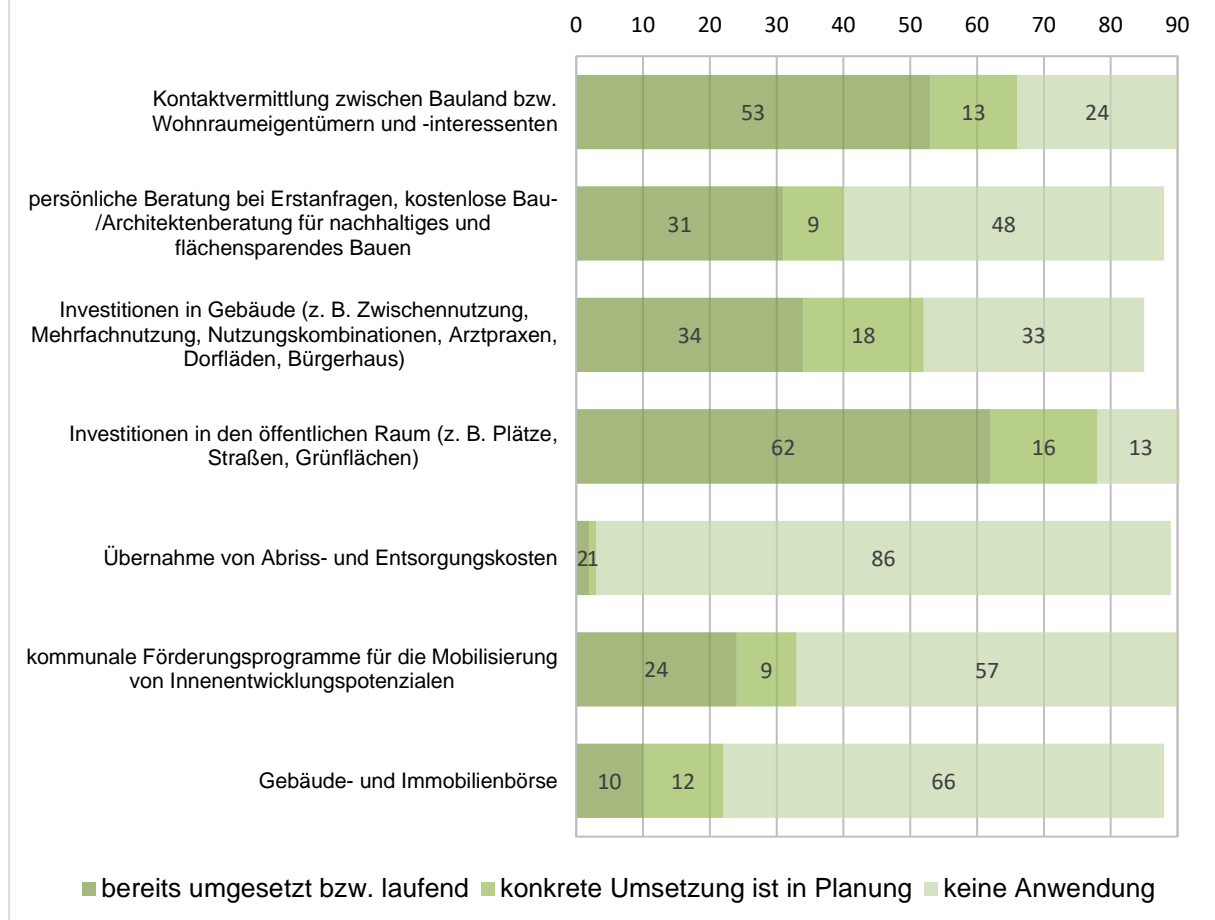


Abbildung 19: Maßnahmen und Steuerungsinstrumente im Bereich der interkommunalen Kooperation, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet.

Auch im Themenfeld finanzielle Anreize und Beratung zeigt sich unter den teilnehmenden Kommunen ein differenziertes Bild. Relativ breite Anwendung erfahren die Maßnahmen „Investitionen in den öffentlichen Raum“ (55 %) „Kontaktvermittlung zwischen Bauland- bzw. Wohnraumeigentümern und -interessenten“ (47 %). Bereits deutlich niedrigere Priorität erfahren die Maßnahmen „Investitionen in Gebäude“ (30 %), „persönliche Beratung bei Erstanfragen, kostenlose Bau-/Architektenberatung für nachhaltiges und flächensparendes Bauen“ (27 %) sowie „kommunale Förderprogramme für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen“ (21 %). Die Aspekte „Gebäude- und Immobilienbörsen“ (9 %) sowie die „Übernahme von Abriss- und Entsorgungskosten“ (2 %) sind nahezu unbedeutend.

Ergänzende Antworten auf die Frage nach sonstigen umgesetzten Maßnahmen im Bereich der flächeneffizienten Siedlungsentwicklung:

- Sanierung von Gebäudebrachen in der Innenstadt und Umnutzung in Wohnflächen in relativ großem Umfang; Abbruch von Gewerbebrachen und Umnutzung der Flächen in sehr großem Umfang; uvm.
- Bebauungsplan Urbanes Gebiet
- Konzept nachhaltiges Bauen

### 3.5 Siedlungs- & Innenentwicklung

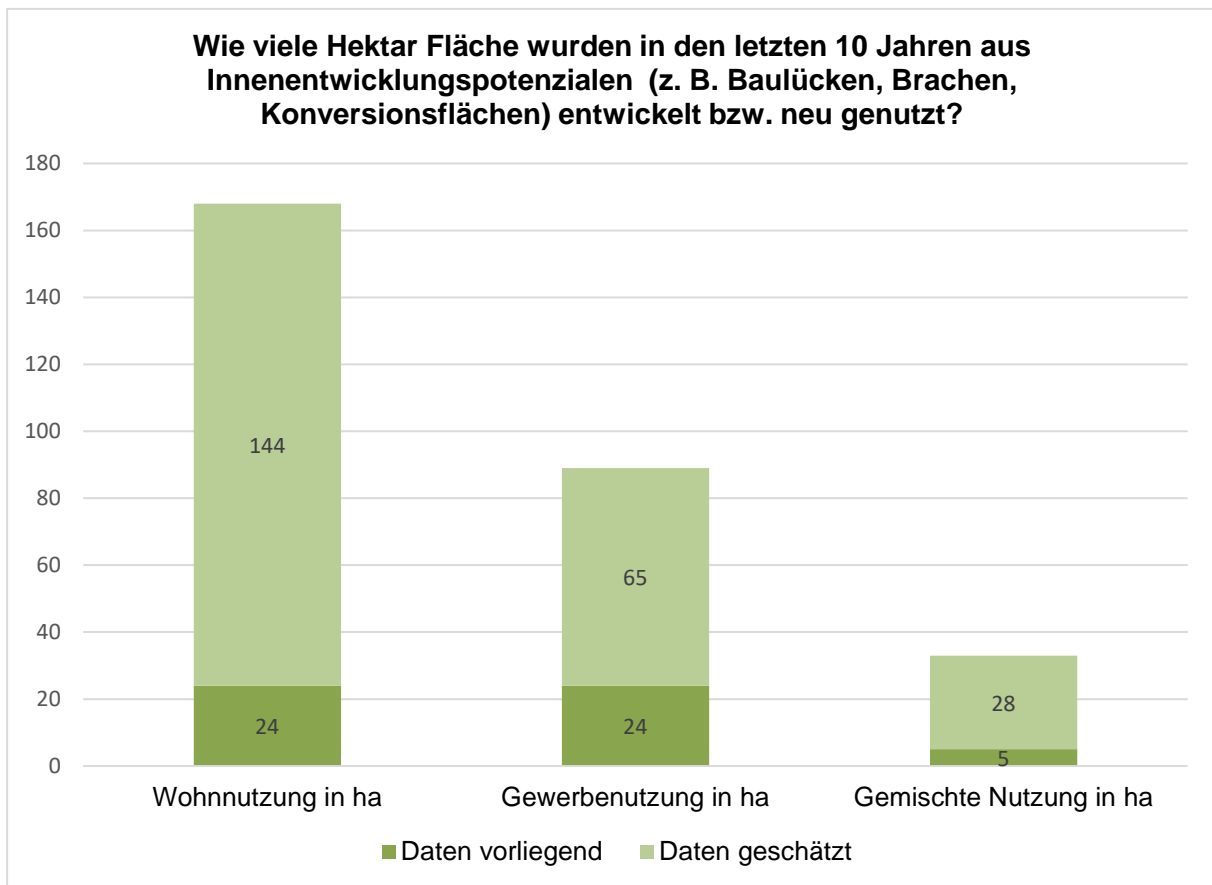


Abbildung 20: Selbsteinschätzung der Kommunen: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in den letzten 10 Jahren, 47 Antworten, davon 8x Daten vorliegend, 39x Daten geschätzt

Auf die Frage „Wie viele Hektar Fläche wurden in Ihrer Kommune in den letzten zehn Jahren aus Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Baulücken, Brachen, Konversionsflächen) entwickelt bzw. neu genutzt?“ konnten acht Kommunen auf Basis vorliegender Daten konkrete Flächenangaben machen. Eine der acht Kommunen gab an, dass in den letzten zehn Jahren keine flächenbezogenen Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden konnten. In den restlichen sieben Kommunen wurden in diesem Zeitraum demnach insgesamt 24 ha Wohnbauflächen, 24 ha Gewerbeflächen und 5 ha Mischflächen aus Innenentwicklungspotenzialen aktiviert. 45 Kommunen beantworteten die Frage auf der Grundlage von Schätzungen, wobei sechs Kommunen angaben, dass in den letzten zehn Jahren keine Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden konnten. Somit konnten die weiteren 39 Kommunen geschätzt insgesamt 144 ha Wohnbauflächen, 65 ha Gewerbeflächen und 28 ha Mischflächen aus Innenpotentialen entwickeln.

Insgesamt hatten 53 von 113 Kommunen (47 %) Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen getroffen. Die verbleibenden 60 Kommunen (53 %) haben entweder die Option „keine Daten erhoben“ gewählt oder die Frage nicht beantwortet. Das deutet darauf hin, dass sich ein wesentlicher Anteil der teilnehmenden Kommunen mit diesem Thema noch nicht intensiver auseinandergesetzt hat. Lediglich 7 % der teilnehmenden Kommunen konnten Aussagen aufgrund von vorliegenden Daten treffen, 40 % zumindest auf Basis von Schätzungen.

In der Zusammenschau wird das Ergebnis als Indikator gesehen, um einschätzen zu können, in welcher Intensität und in welcher Größenordnung in der Oberpfalz in den letzten zehn Jahren Innenentwicklung praktiziert wurde. Rechnet man alle von den 53 Kommunen gemeldeten aktivierten flächenbezogenen Innenentwicklungspotentiale zusammen, so ergeben sich immerhin 290 ha bzw. 483 Fußballfelder. Auch wenn die Antworten zu großen Teilen auf Schätzungen beruhen und sicher nicht alle Aktivierungen abdecken, zeigt sich, dass Innenentwicklung signifikant zum „Flächensparen“ beiträgt und sich entsprechend ausgerichtete Aktivitäten in den Kommunen auszahlen.

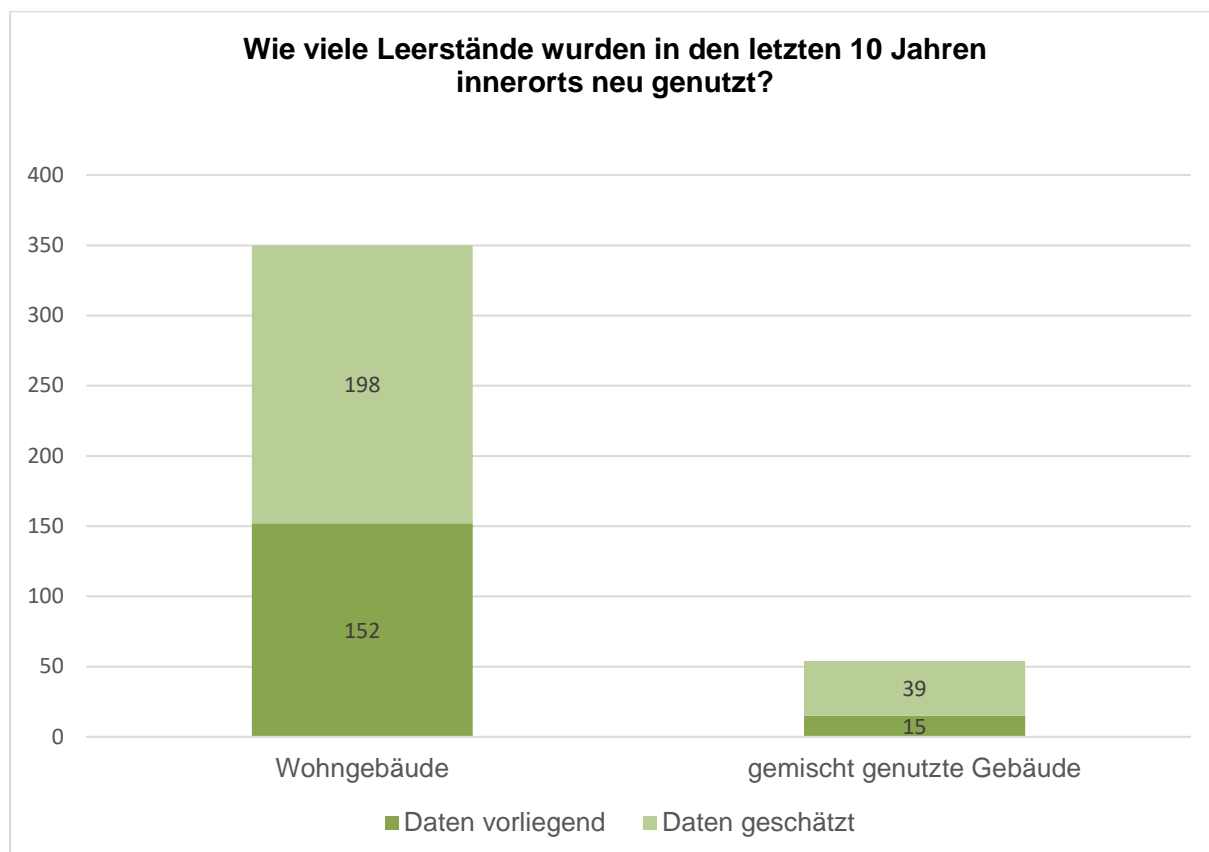


Abbildung 21: Selbsteinschätzung der Kommunen: Aktivierung von Leerständen in den letzten 10 Jahren, 48 Antworten, davon 16x Daten vorliegend, 32x Daten geschätzt

Auf die Frage „Wie viele Leerstände (länger als ein Jahr leerstehende Gebäude) wurden in Ihrer Kommune in den letzten zehn Jahren innerorts neu genutzt?“ konnten 16 Kommunen anhand vorliegender Daten konkrete Angaben machen. Hiervon gaben drei Kommunen an, dass keine Leerstände aktiviert werden konnten. In den verbliebenen 13 Kommunen konnten 152 Wohngebäude und 15 gemischt genutzte Gebäude, die zuvor leer standen, neu genutzt werden. Hierdurch entstanden 460 neue Wohneinheiten und 15 Gebäude mit Gewerbenutzung. 38 Kommunen konnten die Frage auf der Grundlage von Schätzungen beantworten. Hiervon konnten in 32 Kommunen in den letzten zehn Jahren insgesamt 198 Wohngebäude und 39 gemischt genutzte Gebäude aktiviert werden. 7 Kommunen gaben an, dass im fragten Zeitraum keine Leerstände aktiviert werden konnten. Insgesamt entstanden schätzungsweise 443 neue Wohneinheiten und 25 Gebäude mit gemischter Nutzung. Insgesamt hatten 54 von 113 Kommunen (48 %) Aussagen zu den Leerständen getroffen. Die verbleibenden 59 teilnehmenden Kommunen hatten entweder die Option „keine Daten erhoben“ gewählt oder die Frage nicht beantwortet.

Ähnlich wie in der vorhergehenden Frage kann schlussgefolgert werden, dass sich viele Kommunen noch nicht intensiver mit dem Thema Leerstandaktivierung auseinandergesetzt hat. So konnten lediglich 14 % der teilnehmenden Kommunen Aussagen aufgrund von vorliegenden Daten treffen, 34 % auf der Grundlage von Schätzungen.

Dennoch bietet auch dieses Ergebnis Anhaltspunkte um einschätzen zu können, in welcher Größenordnung in der Oberpfalz in den letzten zehn Jahren Leerstände aktiviert werden konnten. 39 % der befragten Gemeinden haben angegeben, in den letzten zehn Jahren Leerstände aktiviert zu haben. Rechnet man alle Leerstände zusammen, konnten auf der Grundlage der Selbsteinschätzung der beteiligten Kommunen in den letzten zehn Jahren 404 Leerstände zur Wohn- und Mischnutzung aktiviert werden. Insgesamt liegt die Anzahl der nachgenutzten Gebäude mit 435 sogar noch etwas höher. Möglicherweise lässt sich die Differenz von 31 Gebäuden dadurch erklären, dass aus Leerständen etwa auch Gebäude für den Gemeinbedarf entstanden sind, die nicht explizit abgefragt wurden.

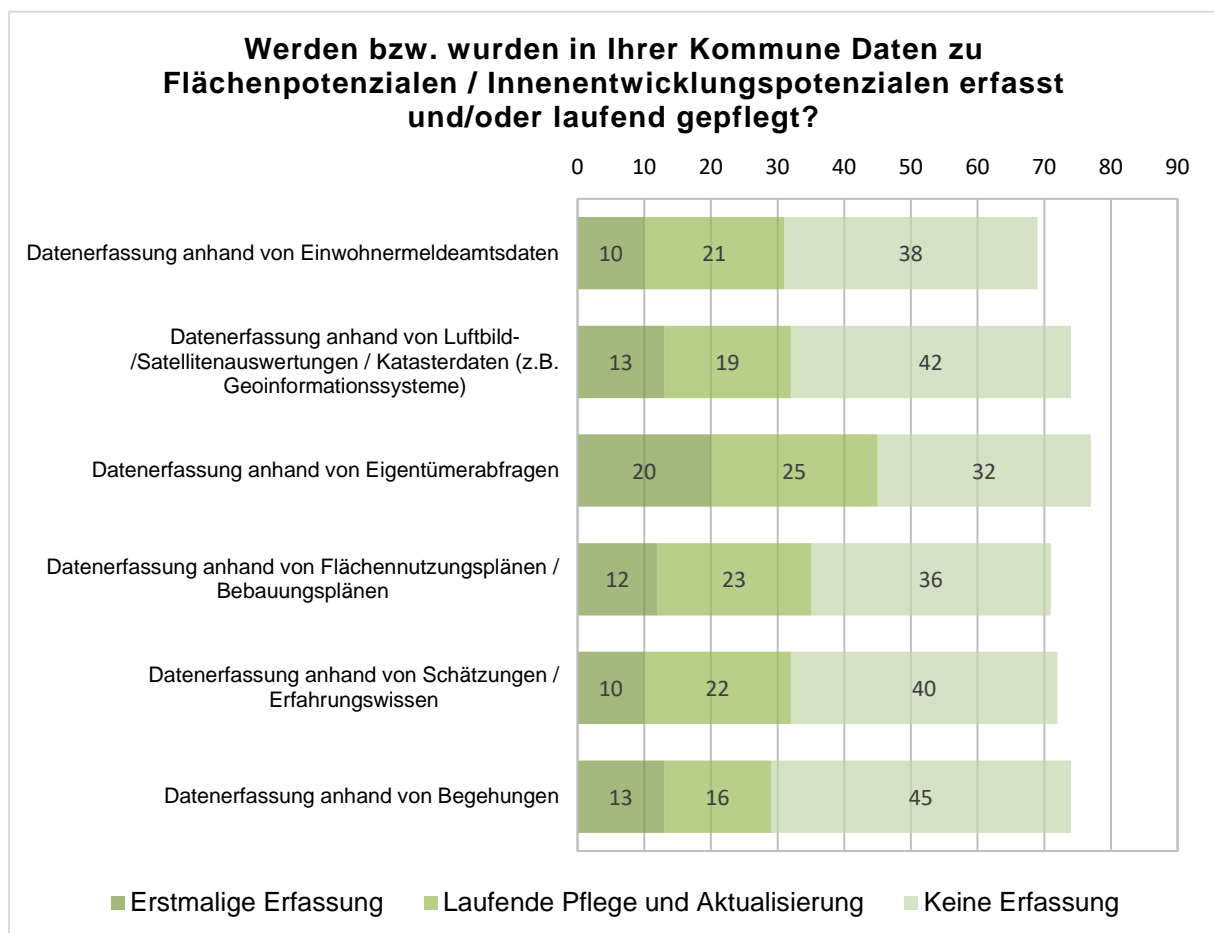


Abbildung 22: Erfassung der Innenentwicklungspotenziale, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Am weitesten verbreitet ist die Datenerfassung von Flächen-/Innenentwicklungspotenzialen anhand von Eigentümerabfragen (40 % der teilnehmenden Gemeinden haben angegeben eine Ersterfassung oder laufende Pflege und Aktualisierung durchzuführen). Die „Datenerfassung anhand von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ liegt mit 31 % (erstmalig oder laufend aktualisiert) auf dem 2. Platz, gefolgt von der „Datenerfassung anhand von Luftbild-/Satellitenauswertungen / Katasterdaten“ sowie der „Datenerfassung anhand von „Schätzungen / Erfahrungswissen“ (3. Platz; jeweils 28 %, erstmalig oder laufend aktualisiert).



Auf der anderen Seite wird jedoch auch deutlich, dass viele Gemeinden einzelne Erfassungsmöglichkeiten überhaupt noch nicht nutzen. Betrachtet man den Datensatz, bei dem Mehrfachnennungen möglich waren, genauer, erkennt man eine Gruppe von Kommunen, die weitgehend alle oben genannten Faktoren abdeckt und laufend aktualisiert (19 Gemeinden) und insofern bereits ein aktives und breit angelegtes Flächenmanagement etabliert hat. Als zweite Gruppe sind die Kommunen erkennbar, die ihr bisheriges Flächenmanagement auf breitere Füße stellen bzw. aktuell ein breit angelegtes Flächenmanagement aufbauen (ebenfalls 19 Gemeinden). Als dritte Gruppe können Gemeinden zusammengefasst werden, die zumindest eine Datenerfassung zu den Flächenpotentialen auf der Grundlage von mindestens einem der oben aufgeführten Faktoren betreiben oder aufbauen (20 Gemeinden). Die vierte Gruppe stellen die Gemeinden dar, die überhaupt keine Datenerfassung durchführen (18 Gemeinden). Vor allem bei der vierten Gruppe, die sich bisher gar nicht mit dem Thema Flächenmanagement befasst, ist eine weitergehende Sensibilisierung zu diesem Thema anzustreben.

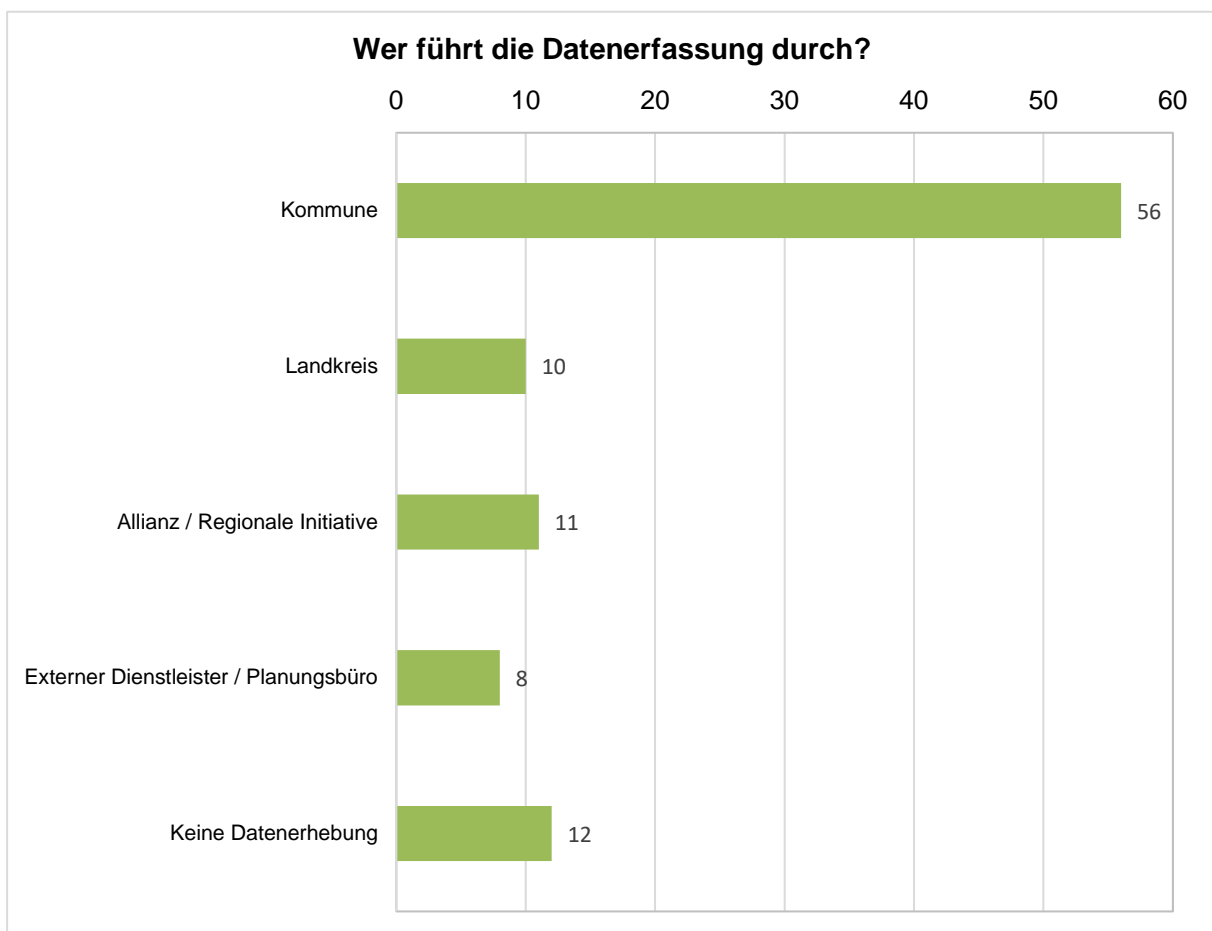


Abbildung 23: Durchführung der Datenerfassung, n=113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Die Datenerfassung erfolgt hauptsächlich durch die Kommunen selbst (50 % der teilnehmenden Kommunen). Zu einem geringeren Teil wird diese Aufgabe auch von „Landkreisen“, „Allianzen / Regionalen Initiativen“ oder „Planungsbüros“ übernommen (jeweils unter 10 %). Rund 11 % der teilnehmenden Gemeinden geben an, keine Daten zu erheben. Aufgrund der Möglichkeit zu Mehrfachnennungen sowie der Tatsache, dass einige Gemeinden die Frage nicht beantwortet haben, kann davon ausgegangen werden, dass der Prozentsatz der Gemeinden, die keine Daten erheben, in der Realität noch höher liegt.

Auf die Fragen, wann die Daten erstmals erhoben und zuletzt aktualisiert wurden, haben 50 Gemeinden geantwortet. Die Spannweite der Ersterfassung der Daten liegt zwischen 1996 bis 2022, die letzte Aktualisierung dieser Daten erfolgte zwischen 2014 und 2022. Im Mittel wurde die Ersterfassung im Jahr 2016 und die letzte Aktualisierung im Jahr 2021 durchgeführt.

Es zeigt sich, dass die verbreitete Einführung entsprechender Datenerhebungen erst in den letzten Jahren erfolgte und dass bei den in diesem Bereich aktiven Kommunen – möglicherweise auch befördert durch die erhöhten Anforderungen im Rahmen der Bedarfsbegründung von Bauleitplanungen – relativ aktuelle Daten vorliegen.

### 3.6 Hemmnisse

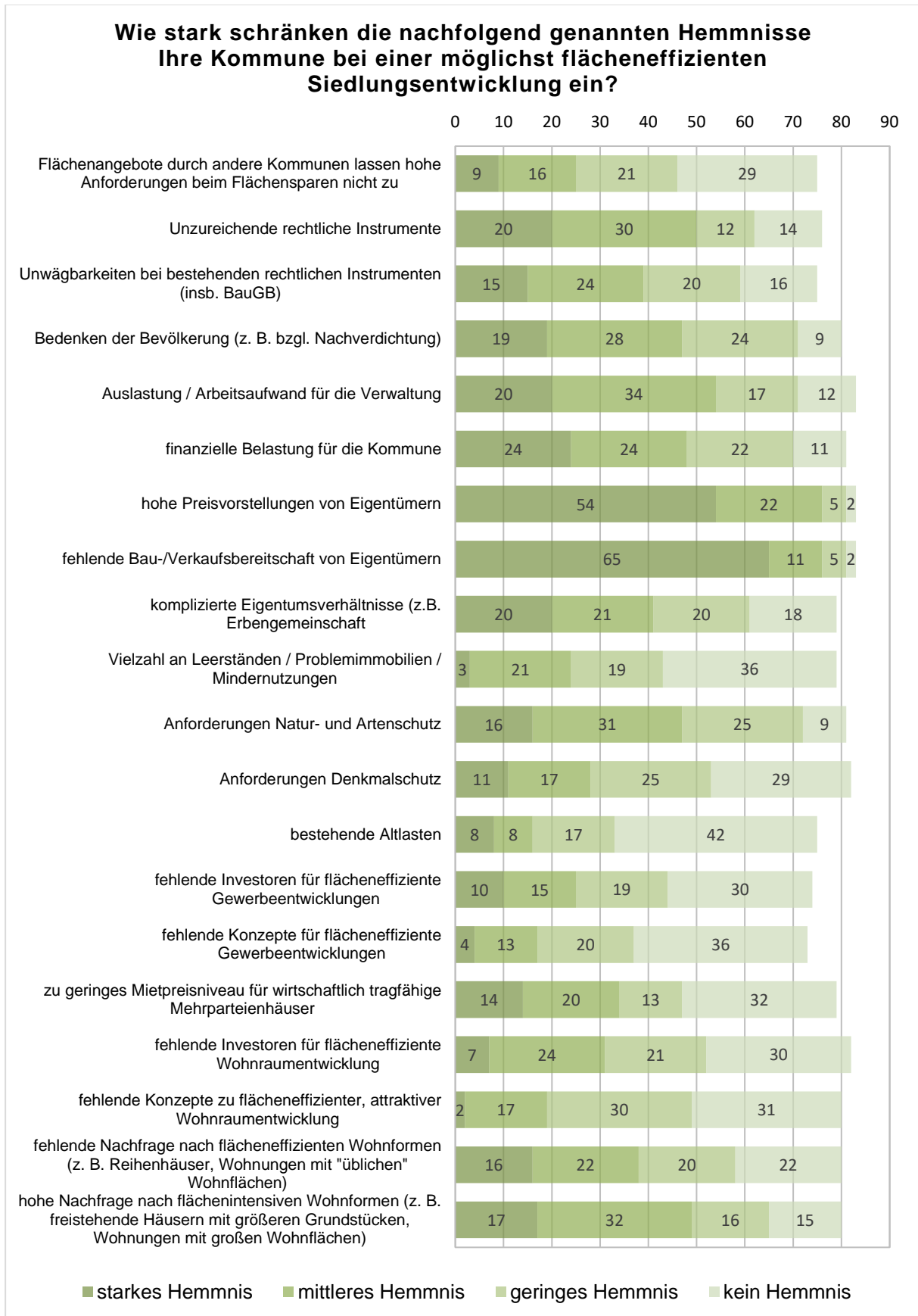


Abbildung 24: Bewertung der Hemmnisse für eine möglichst flächeneffiziente Siedlungsentwicklung, n= 113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Aus Perspektive der teilnehmenden Kommunen werden eine „fehlende Bau- bzw. Verkaufsbereitschaft von Eigentümern“ (58 % sehen dies als starkes Hemmnis) sowie „hohe Preisvorstellungen von Eigentümern“ (48 % sehen dies als ein starkes Hemmnis) als die stärksten Hemmnisse für eine möglichst flächeneffiziente Siedlungsentwicklung gesehen. Des Weiteren sind auch die „Auslastung und der Arbeitsaufwand für die Verwaltungen“ sowie „unzureichende rechtliche Instrumente“ von erhöhter Bedeutung (48 % bzw. 44 % der beteiligten Gemeinden sehen ein starkes oder mittleres Hemmnis).

Darüber hinaus werden die „hohe Nachfrage nach flächenintensiven Wohnformen“ in Verbindung mit der „fehlenden Nachfrage nach flächeneffizienten Wohnformen“ (43 % bzw. 34 % sehen dies als starkes oder mittleres Hemmnis) als hinderlich eingestuft. Aber auch Faktoren wie die Bedenken der Bürger zur Nachverdichtung, finanzielle Belastungen für die Kommunen und die Anforderungen an den Natur- und Artenschutz werden noch deutlich als Hemmnisse für eine möglichst flächeneffiziente Siedlungsentwicklung wahrgenommen.

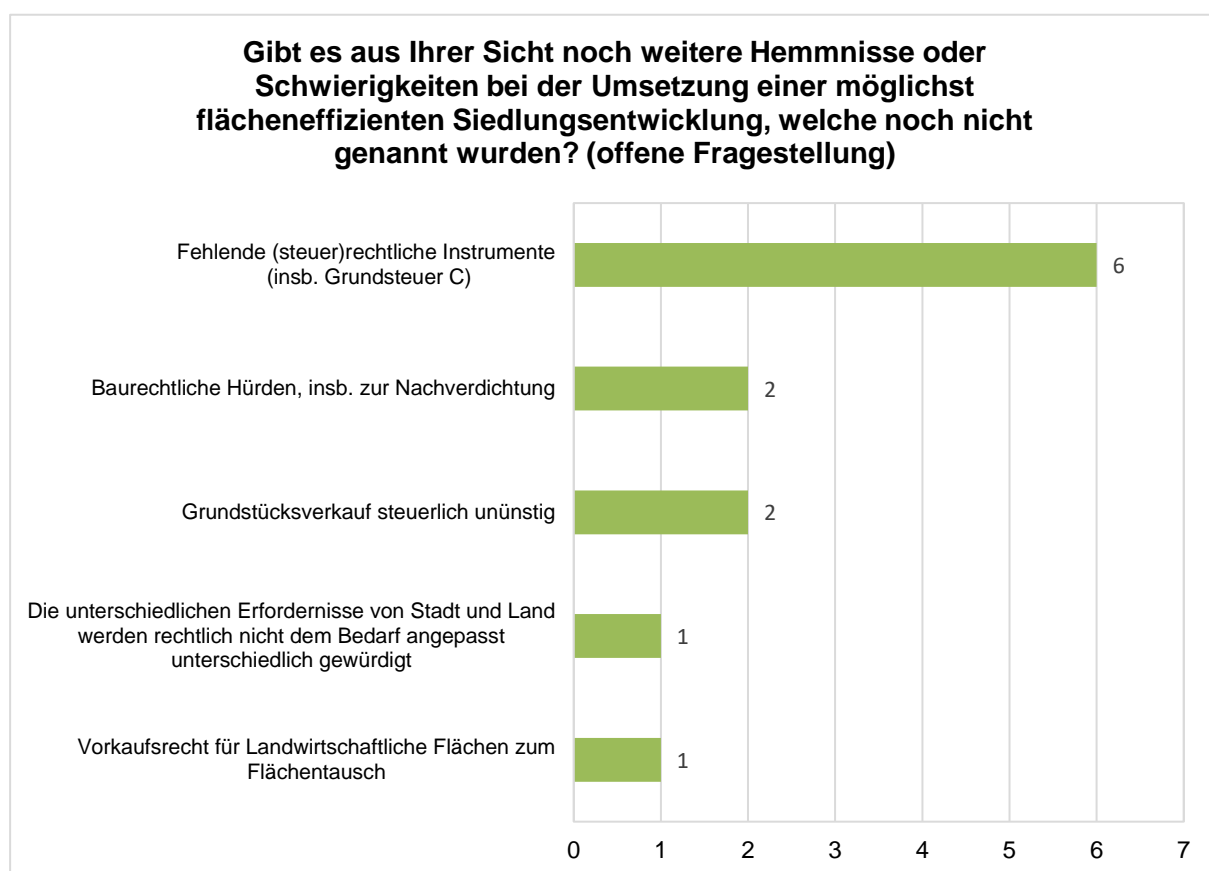


Abbildung 25: Weitere noch nicht genannte Hemmnisse; offene Abfrage; 12 Nennungen

Im Rahmen einer offenen Abfrage ergänzten einige Kommunen die Angaben zu Hemmnissen und Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer möglichst flächeneffizienten Siedlungsentwicklung. Hierbei wurden insbesondere (steuer-)rechtliche Aspekte aufgeführt.

### 3.7 Unterstützungspotenziale

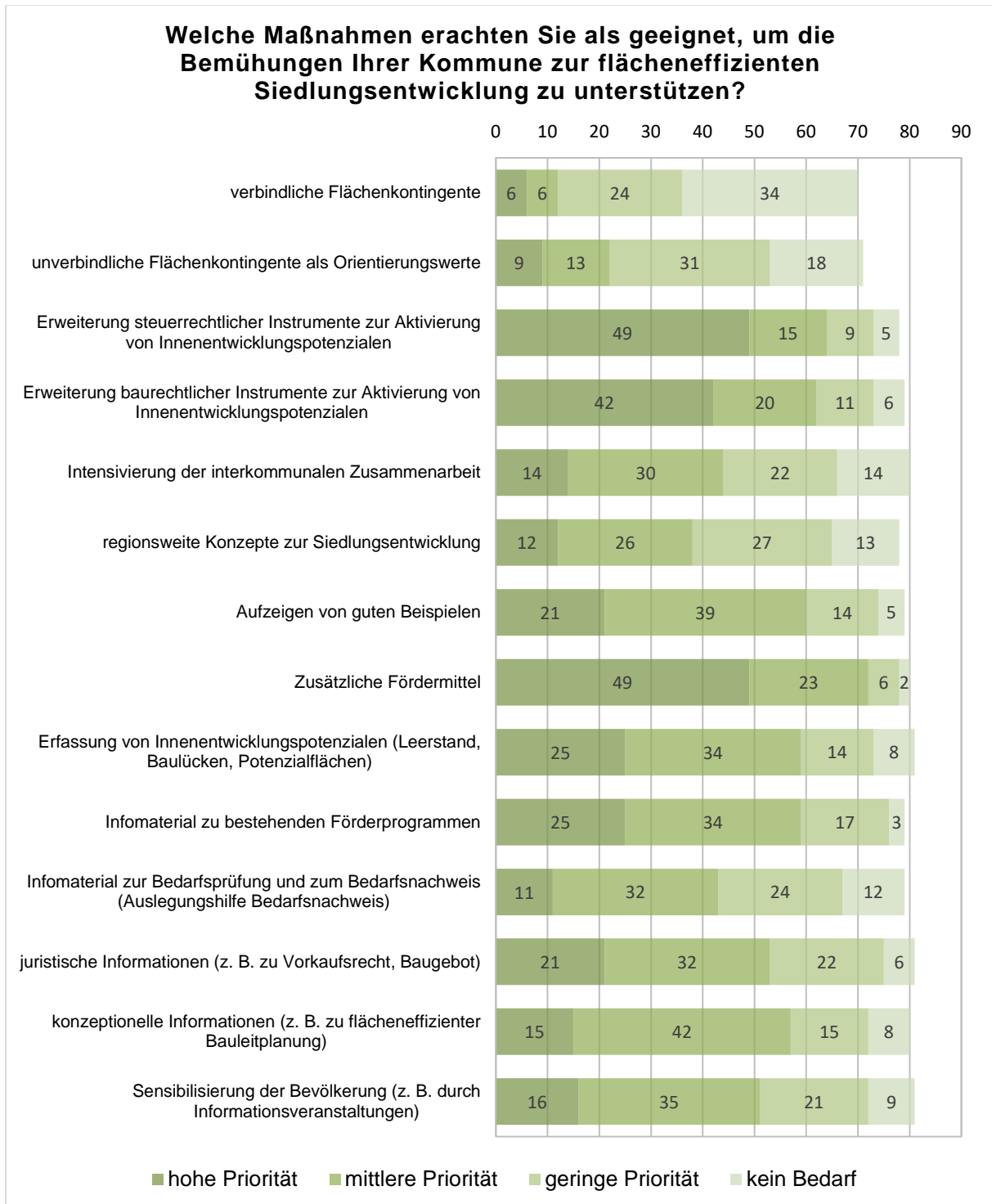


Abbildung 26: Unterstützungsmöglichkeiten für die Kommunen, n=113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet

Als die TOP 3 Maßnahmen zur Unterstützung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den Kommunen wurden „zusätzliche Fördermittel“, die „Erweiterung steuerrechtlicher Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“ (jeweils 43 % hohe Priorität) und die „Erweiterung baurechtlicher Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“ (37 % hohe Priorität) genannt. Der Unterstützung durch „Infomaterial zu bestehenden Förderprogrammen“, eine „Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen“, dem „Aufzeigen von

guten Beispielen“ sowie „juristische Informationen“ wird von jeweils rund 20 % der teilnehmenden Kommunen eine hohe Priorität beigemessen. Lediglich 10% der teilnehmenden Kommunen geben an, dass Informationen zur Bedarfsprüfung für sie eine hohe Priorität einnehmen. Nur wenige Kommunen weisen verbindlichen (5 %) bzw. unverbindlichen (8 %) Flächenkontingenten eine hohe Priorität im Hinblick auf die Unterstützung der eigenen Bemühungen bei der flächeneffizienten Siedlungsentwicklung zu. Eine Einführung von Flächenkontingenten ist im Rahmen der Flächensparoffensive ausdrücklich nicht vorgesehen.

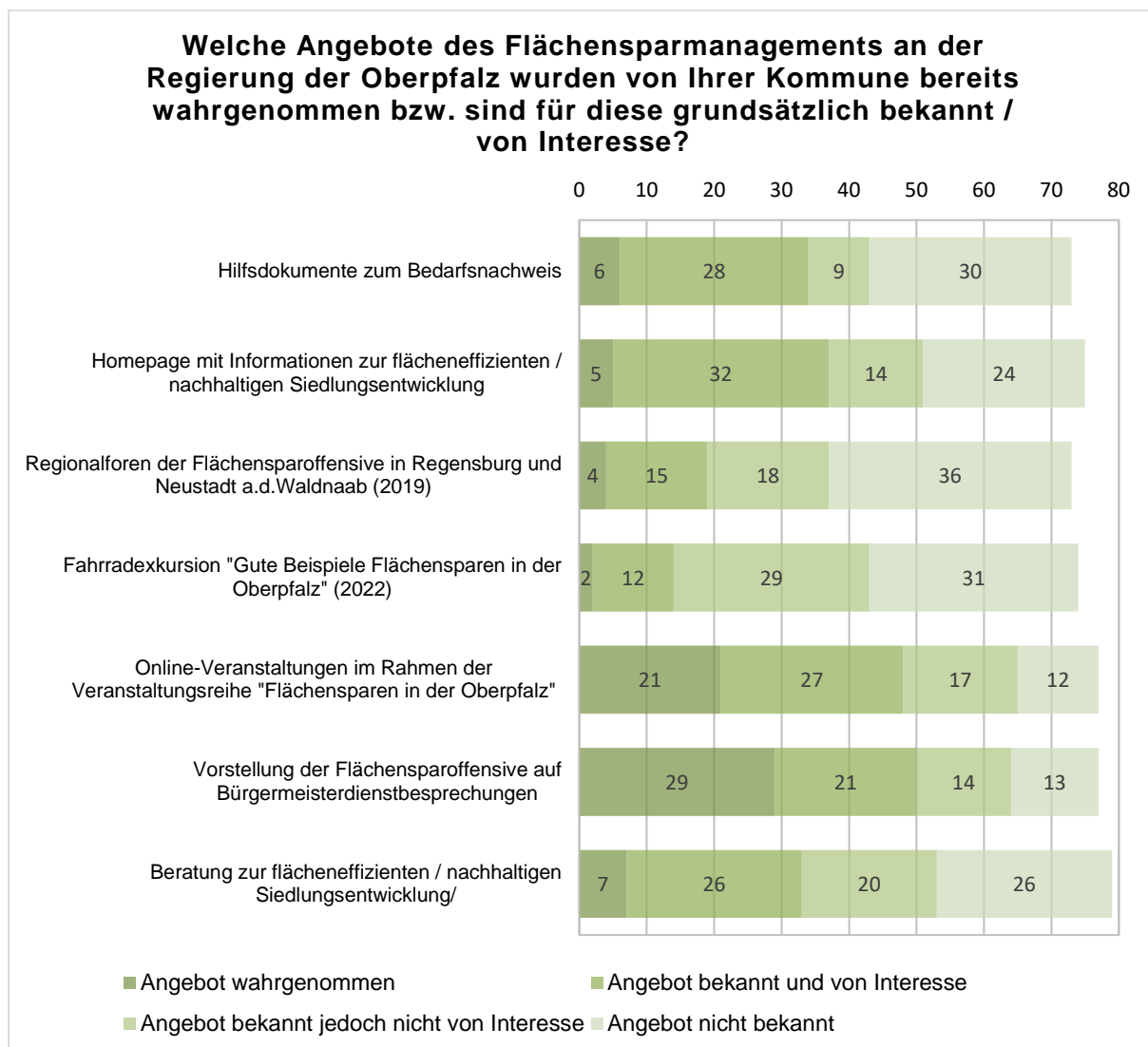


Abbildung 27: Beurteilung der bisherigen Angebote des Flächensparmanagements, n=113; fehlende Antworten = keine Angabe/nicht beantwortet.

Die Antworten zeigen, dass das Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz die teilnehmenden Gemeinden bisher vor allem über die Vorstellung der Flächensparoffensive auf den Bürgermeisterdienstbesprechungen erreichen konnte (26 % haben das Angebot wahrgenommen). Nachdem die Vorstellung mit Ausnahme des Landkreises Amberg-Sulzbach bereits in allen Landkreisen stattgefunden hat und an den Veranstaltungen immer ein Großteil der Bürgermeister teilgenommen hatte, erscheint der Wert etwas niedrig. Möglicherweise ist dies darauf zurückzuführen, dass der Landkreis Amberg-Sulzbach mit 21 teilnehmenden Gemeinden die meisten Umfrageteilnehmer stellt. Darüber hinaus ist auch die Online-Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“ bei 58 % der teilnehmenden Kommunen bekannt, 19

% haben bereits teilgenommen oder zeigen Interesse (24 %). Der tatsächliche Wert der teilnehmenden Kommunen dürfte höher liegen. Unserer Evaluation der Veranstaltungsreihe zufolge haben an den 4 Veranstaltungen rund 340 Personen (mindestens 50 % Vertreter aus den Kommunen) teilgenommen. Auch wenn aus manchen Kommunen mehrere Vertreter teilgenommen haben und einzelne Kommunen mehrere Module der Veranstaltungsreihe belegt haben, kann davon ausgegangen werden, dass deutlich mehr als 19 % der Kommunen mindestens eine Veranstaltung der Online-Veranstaltungsreihe besucht haben. 6 % der teilnehmenden Kommunen gaben an, bereits eine Beratung zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung wahrgenommen zu haben, 23 % kennen das Angebot und finden dieses interessant. Hierbei ist anzumerken, dass die Abstimmungen oftmals vor allem mit den jeweils zuständigen Gebietsreferenten der höheren Landesplanungsbehörde erfolgen. Das Flächensparmanagement wird zwar meist intern einbezogen, eine Teilnahme der Flächensparmanager an den Besprechungen erfolgt aber nicht in allen Fällen. Die Beratungsgespräche, an denen das Flächensparmanagement teilgenommen hat, werden im Rahmen der Evaluation des Flächensparmanagements erfasst. Bis zum Umfragezeitpunkt wurden mindestens 20 Gemeinden (9 %) beraten. Die Informationen zur Flächensparoffensive auf der Homepage der Regierung der Oberpfalz sowie die dort eingestellten Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis sind für rund 30 Prozent der Kommunen von Interesse, wenn auch die tatsächliche Nutzung noch nicht überschaubar ist (5 %).

Die Befragung zeigt, dass die Bekanntheit der Angebote des Flächensparmanagements zumindest in Teilbereichen noch gezielter bei den Kommunen platziert werden sollten. Auch sollte das Unterstützungsangebot weiterhin verschiedene Kanäle bedienen, sodass die Kommunen passgenau die Angebote auswählen können, die für die jeweiligen Fragestellungen relevant sind.

**Unter der offenen Frage „Welche weitere Unterstützung von Seiten der Flächensparmanager würden Sie sich wünschen?“ wurden die folgenden 14 Punkte genannt:**

- Unterlassung der ständigen Gängelei
- Da sein, wenn er gebraucht wird
- Höhere Besteuerung für unbebautes Bauland
- Informationen und Aufklärung des Denkmalamtes
- Wenn kein Eigentümer sich von Flächen trennt, dann hilft der Flächensparmanager auch nichts.
- Erleichterung und beschleunigte Bearbeitungen im Denkmalschutz/Baugenehmigungen
- kein Bedarf
- Dass Flächensparvorschläge baurechtlich abgestimmt sind; gute Ideen die rechtlich aufgrund Abstand, Brandschutz, Fluchtwege oder Immissionen nicht zulässig sind, bringen uns nicht weiter.
- rechtliche Beratung zu Durchsetzung Bauverpflichtung und Vorkaufsrecht der Gemeinden
- Grundsteuer C
- konkrete Ansprache je Kommune
- Die Zusammenarbeit und das Beratungsangebot sind sehr gut



- Kommunen, die in den letzten zehn Jahren nachhaltig zur Hebung der Innenpotenziale gearbeitet haben, sollten beim Bedarf der Ausweisung von Bauland weniger große Hürden in den Weg gelegt werden.
- Nachverdichtung im Bestand / Umgang mit neuen Abstandsflächen "Wie verkaufe ich es Bürgern & Politik"

Die Aufgabe der Flächensparmanagements in Bayern ist es, die Umsetzung der Flächensparoffensive in den Regierungsbezirken zu koordinieren (Lotsenfunktion), als regionale Ansprechpartner insbesondere für Kommunen und Regionen zum Thema „Flächensparen“ zur Verfügung zu stehen und diese zu beraten und zu sensibilisieren. Darüber hinaus sollen die Flächensparmanager die regionale Vernetzung unterschiedlicher Akteure und Aktivitäten zum Flächensparen fördern und die Weiterentwicklung der Flächensparoffensive unterstützen.

Die oben genannten politischen Forderungen werden an die Oberste Landesplanungsbehörde weitergegeben, können aber von Seiten des Flächensparmanagements an der Regierung der Oberpfalz nicht gelöst werden. Den Wunsch zu mehr Unterstützung von Seiten anderer Behörden (z. B. Denkmalamt) oder auch den Hinweis, dass Vorschläge der Gemeinden zum Flächensparen bei den Genehmigungsbehörden zum Teil Probleme bereiten, wollen wir zum Anlass nehmen um uns mit diesen Behörden zum Thema Flächensparen noch intensiver zu vernetzen und auszutauschen. Die Anregungen zur Intensivierung unseres Beratungsangebots (rechtliche Beratung, Bürgerbeteiligung) nehmen wir gerne auf. So soll etwa das Thema „Bürgerbeteiligung in der Siedlungsentwicklung“ in einer der nächsten Veranstaltungen konkret aufgegriffen werden. Das nachweislich erbrachte Engagement von Kommunen bei der Innenentwicklung wird von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde bereits im Rahmen der Prüfung von Bedarfsnachweisen berücksichtigt.

# 4. Anhang

## 4.1 Fragebogen



Regierung der Oberpfalz



Seite 01

Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“

**Sehr geehrte Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister,  
Sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,**

die endliche Ressource „Fläche“ zu schonen und effizient zu nutzen, stellt uns alle vor Herausforderungen. Wir sind uns bewusst, in welchem Spannungsfeld Sie bei kommunalen Planungsentscheidungen täglich handeln. Die Bevölkerung wächst in großen Teilen der Oberpfalz, Gewerbebetriebe expandieren, Infrastrukturmaßnahmen stehen an und auch die dezentrale Energiegewinnung erfordert Flächen. Gleichzeitig gilt es Natur und landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, lebendige Ortskerne zu bewahren, Erschließungs- und Folgekosten zu reduzieren und Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen zu halten. Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, vorhandene Flächen so effizient wie möglich zu nutzen und den Fokus – wo immer möglich – auf die Innenentwicklung zu richten.

**Mit der Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“ möchten wir nun die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihnen weiter intensivieren. Helfen Sie uns, bezirkswweit ein genaueres Bild der aktuellen Lage vor Ort zu erhalten, die drängendsten Probleme und Hemmnisse beim Flächensparen zu identifizieren und vor allem auch möglichst passgenaue Unterstützungs- und Informationsangebote zu entwickeln. Hierzu bitten wir Sie bis zum 14.10.2022 an der Kommunalbefragung teilzunehmen.**

Die Befragung umfasst **27 Fragen** und dauert **ca. 20 Minuten**. Bitte beantworten Sie möglichst alle Fragen. Sie können die Befragung jederzeit unterbrechen bzw. speichern und zu einem späteren Zeitpunkt fortführen. Die Erhebung erfolgt ausschließlich in summarischer Form, d. h. es finden ausdrücklich keine gemeinde- oder personenbezogenen Auswertungen, Rückschlüsse oder Veröffentlichungen statt. Alle teilnehmenden Kommunen bekommen nach der Auswertung der Befragung eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung - kommen Sie bei Fragen gerne auf uns zu!

Markus Roth und Patrick Dichtler  
Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz  
Telefon: 0941/5680-1821 oder -1811  
E-Mail: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)  
Internet: [Flächensparmanagement Regierung der Oberpfalz](http://Flaechensparmanagement.Regierung.der.Oberpfalz)

---

## Allgemeine Angaben

### 1. In welchem Landkreis liegt Ihre Kommune?

- Amberg-Regen
- Cham
- Neumarkt i.d.OPf.
- Neustadt a.d.Waldnaab
- Regensburg (Lkr.)
- Schwandorf
- Tirschenreuth
- Kreisfreie Stadt

---

keine Angabe

### 2. Kategorisierung Ihrer Kommune nach Stadt-/Gemeindetyp des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung:

- Großstadt >100.000 Einwohner/innen
- Mittelstadt 20.000 bis 100.000 Einwohner/innen
- Kleinstadt 5.000 bis 20.000 Einwohner/innen
- Landgemeinde <5.000 Einwohner/innen

---

keine Angabe

### 3. Einstufung als Zentraler Ort nach Regionalplan bzw. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

- kein zentraler Ort
- Grundzentrum bzw. Klein- oder Unterzentrum
- Mittelzentrum
- Oberzentrum
- Regionalzentrum
- Metropole

---

keine Angabe

## Wohnen

### 4. Wie schätzen Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Ihrer Kommune in den letzten 5 Jahren ein?

Die Nachfrage nach Wohnraum hat

- deutlich zugenommen
- zugenommen
- stagniert / hat sich nicht verändert
- abgenommen
- deutlich abgenommen
- differenzierter Verlauf

keine Angabe

Bei „differenzierter Verlauf“ bitte genauer erläutern

### 5. Wurde die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten 5 Jahren durch besondere Ereignisse oder Umstände maßgeblich beeinflusst (z. B. größere Unternehmensansiedlung, Zinsumfeld, Altersstruktur)?

nein

ja, durch

keine Angabe

### 6. Wie hoch ist die Nachfrage nach folgenden Wohnformen in Ihrer Kommune derzeit?

	hohe Nachfrage	mittlere Nachfrage	geringe Nachfrage	keine Nachfrage	Keine Angabe
Nachfrage nach kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachfrage nach großen Wohnungen (3-5 Zimmer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachfrage nach Einfamilienhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachfrage nach Doppelhaushälften / Reihenhäusern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachfrage nach altersgerechten / barrierefreien Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges

**7. Welche Rolle werden folgende Nachfragegruppen zukünftig für Ihre kommunale Planung spielen?**

	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	keine Angabe
junge Erwachsene (Studenten, Auszubildende)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Singles	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paare / Familiengründer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Familien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Senioren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges	<input type="text"/>				

Seite 05  
W3

**8. Welche Prognosen und Grundlagen werden zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs in Ihrer Kommune herangezogen?**

Mehrfachnennung möglich

- amtliche Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik
- eigene Bevölkerungsprognosen
- Arbeitsmarktprognosen
- Wohnungsmarktprognosen
- Bewerberlisten
- konkrete Bauanfragen
- Schätzungen
- keine systematische Ermittlung

keine Angabe

Sonstiges

**9. Welche Bedeutung haben die folgenden Kriterien bei der Standortentscheidung im Zuge der Neuausweisung von Wohngebieten in Ihrer Kommune?**

	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	keine Angabe
Flächenverfügbarkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Höhe der Erstellungskosten (z. B. Grunderwerb, Erschließung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Höhe der zu erwartenden Folgekosten (z. B. Instandhaltung Kanalisation, Straßen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage im Hauptort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entwicklung von Ortsteilen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage an ÖPNV-Haltepunkten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage an überörtlichen Verkehrswegen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ökologische und bioklimatische Wertigkeit der Fläche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wirkung auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wirkung auf das Landschaftsbild und Erholungsfunktion	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seite 06

G1

## Gewerbe

**10. Wie schätzen Sie die Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ihrer Kommune in den letzten 5 Jahren ein?**

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat

- deutlich zugenommen
- zugenommen
- stagniert / hat sich nicht verändert
- abgenommen
- deutlich abgenommen
- differenzierter Verlauf

- keine Angabe

Bei „differenzierter Verlauf“ bitte genauer erläutern

11. Wurde die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den letzten 5 Jahren durch besondere Ereignisse oder Umstände maßgeblich beeinflusst (z. B. Zinsumfeld, Expansion ansässiger Betriebe)?

nein

ja, durch

---

keine Angabe

---

Seite 07

G2

12. Welche Prognosen und Grundlagen werden zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in Ihrer Kommune herangezogen?

Mehrfachnennung möglich

- Abfrage ortsansässiger Betriebe
- Arbeitsmarktprognose
- wirtschaftliche Entwicklung
- Bewerberlisten
- konkrete Bauanfragen
- Schätzungen
- methodische Flächenberechnung, z.B. nach GIFPRO o. ä.
- keine systematische Ermittlung

---

keine Angabe

Sonstiges



**13. Welche Bedeutung haben die folgenden Kriterien bei der Standortentscheidung im Zuge der Neuausweisung von Gewerbegebieten in Ihrer Kommune?**

	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	keine Angabe
Flächenverfügbarkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Höhe der Erstellungskosten (z. B. Grunderwerb, Erschließung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Höhe der zu erwartenden Folgekosten (z. B. Instandhaltung Kanalisation, Straßen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage im Hauptort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entwicklung von Ortsteilen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage an ÖPNV-Haltepunkten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lage an überörtlichen Verkehrswegen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nähe zu bestehendem Gewerbebetrieb mit Erweiterungsbedarf	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ökologische und bioklimatische Wertigkeit der Fläche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wirkung auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wirkung auf das Landschaftsbild und Erholungsfunktion	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Seite 08

G3

**14. Welche Bedeutung haben folgende Faktoren für Ihren Gewerbeflächenbedarf?**

	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	keine Angabe
Erweiterung ortsansässiger Betriebe am Standort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Umsiedlung ortsansässiger Betriebe innerhalb des Gemeindegebietes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neuansiedlung von Betrieben (konkrete Anfragen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flächenangebot für potentielle Ansiedelungen (ohne konkreten Bedarf)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges

## Siedlungs- und Innenentwicklung

15. Welche Förderprogramme zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung wurden in Ihrer Kommune bereits in den letzten 10 Jahren genutzt bzw. ist eine konkrete Umsetzung in Planung?

	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
Entwicklungskonzept (z.B. ILEK, ISEK, SEK, ...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regionalmanagement mit konkretem Bezug zum Flächensparen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Förderinitiative „Innen statt Außen“ (Städtebauförderung / Ländliche Entwicklung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ (Städtebauförderung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Förderinitiative „Innenstadt beleben“ (Städtebauförderung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Durchführung eines Vitalitäts-Checks (Ländliche Entwicklung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere Programme der Städtebauförderung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere Programme der Ländlichen Entwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Sonstiges

**16. Welche eigenen Maßnahmen oder Projekte haben Sie in Ihrer Kommune zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den letzten 10 Jahren bereits umgesetzt / angestoßen bzw. ist eine konkrete Umsetzung in Planung?**

	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
<b>Im Bereich der Bauleitplanung</b>				
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zur Steuerung der Siedlungsentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rücknahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zwischenerwerb und Rückkaufangebote durch die Kommune, Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aufhebung und/oder Überarbeitung von Bebauungsplänen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
vertiefte Überprüfung des Bedarfs von Neuausweisungen (z. B. anhand der <a href="#">Auslegungshilfe</a> der Obersten Landesplanungsbehörde zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beschränkung des Ausweisungsumfangs auf den konkret vorhandenen Bedarf (anstelle von Angebotsplanungen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
abschnittsweise Entwicklung von Baugebieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nachverdichtung bestehender Siedlungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
höhere Bebauungsdichten bei Neuausweisungen (z. B. kleinere Grundstücke, Mehrparteienwohnen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verstärktes Bauen in die Höhe (Anzahl der Vollgeschosse)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flächenoptimierte Parkräume (z. B. Tiefgaragen, Parkhäuser, Anpassung der Stellplatzsatzung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
verstärkte Mehrfach-/Mischnutzung von Flächen (z. B. Einzelhandel im Erdgeschoss & Wohnraum in Obergeschossen, Solarcarports)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Orientierung an gemeindespezifischen Flächenkontingenten für die Baulandausweisung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
intensivierte Aktivierung von Brachflächen, Leerständen und Baulücken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Baugebot nach § 176 BauGB	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Neuausweisung mit Bauverpflichtung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anwendung des Folgekostenschätzers des Landesamtes für Umwelt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vorabstimmung von Bauleitplanungen mit der höheren Landesplanungsbehörde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vorabstimmung von Bauleitplanungen mit der unteren / höheren Bauaufsichtsbehörde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
<b>Auf Ebene der Kommunalverwaltung / -politik</b>				
Grundsatzbeschluss des Gemeinde-/Stadtrates zur Innenentwicklung „Innen vor Außen“	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ein- oder mehrtägige Klausuren mit Schwerpunktthema Siedlungsentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einrichtung eines Flächen- und Leerstandsmanagements (z.B. <a href="#">Flächenmanagement-Datenbank des LfU</a> )	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ernennung eines „Kümmerers“ in der Kommune	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kosten-Nutzen-Betrachtungen der Siedlungsentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fortbildung für die Kommunalpolitik	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fortbildung für die Kommunalverwaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
<b>Maßnahmen im Bereich der Kommunikation</b>				
systematische Eigentümeransprache (Baulücken, Leerstände)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Broschüren und Flyer zur Innenentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Informationen zur Innenentwicklung auf der Homepage (Landkreis oder Kommune)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vortragsprogramm, Fachveranstaltungen, Workshops mit Bauinteressenten zur Innenentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aktionstage wie z.B. „Tag der Innenentwicklung“	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vorstellung guter Beispiele der privaten Innenentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Innenentwicklungsprojekte der Kommune als Vorbildfunktion	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
<b>Im Bereich der interkommunalen Kooperation</b>				
interkommunales Innenentwicklungskonzept	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
interkommunaler Gewerbeflächen- bzw. Wohnbauflächenpool	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
interkommunale Flächenkompensation (bspw. naturschutzfachliche Ausgleichsflächen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Selbstverpflichtung zur gegenseitigen Abstimmung bei der Neuausweisung von Baugebieten zwischen Nachbarkommunen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
regelmäßige Arbeitstreffen zum Flächenmanagement in einer interkommunalen Allianz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

<b>Finanzielle Anreize / Beratungen</b>	bereits umgesetzt bzw. laufend	konkrete Umsetzung ist in Planung	keine Anwendung	keine Angabe
Gebäude- und Immobilienbörse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kommunale Förderungsprogramme für die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Übernahme von Abriss- und Entsorgungskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen in den öffentlichen Raum (z. B. Plätze, Straßen, Grünflächen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen in Gebäude (z. B. Zwischennutzung, Mehrfachnutzung, Nutzungskombinationen, Arztpraxen, Dorfläden, Bürgerhaus)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
persönliche Beratung bei Erstanfragen, kostenlose Bau-/Architektenberatung für nachhaltiges und flächensparendes Bauen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kontaktvermittlung zwischen Bauland bzw. Wohnraumeigentümern und -interessenten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Haben Sie weitere Maßnahmen zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung ergriffen, welche noch nicht genannt wurden?

Seite 11  
S13

18. Wie viele Hektar Fläche wurden in Ihrer Kommune in den letzten 10 Jahren aus Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Baulücken, Brachen, Konversionsflächen) entwickelt bzw. neu genutzt?

Angabe insgesamt in ha (bezogen auf die Grundstücksgröße)

Bitte nur ganze Zahlen eintragen - (ohne Nachkommastellen, ggf. gerundet)

Wohnnutzung: ca.  ha

Gewerbenutzung: ca.  ha

Gemischte Nutzung: ca.  ha

- Daten vorliegend  
 Daten geschätzt  
 Keine Daten erhoben

keine Angabe

19. Wie viele Leerstände (länger als ein Jahr leerstehende Gebäude) wurden in Ihrer Kommune in den letzten 10 Jahren innerorts neu genutzt?

Bitte nur ganze Zahlen eintragen - (ohne Nachkommastellen, ggf. gerundet)

Anzahl der Gebäude insgesamt

Wohnnutzung  Gebäude

Gemischte Nutzung  Gebäude

Es entstanden insgesamt  Wohneinheiten

Gewerbenutzung  Gebäude

- Daten vorliegend
- Daten geschätzt
- Keine Daten erhoben

keine Angabe

**20. Werden bzw. wurden in Ihrer Kommune Daten zu Flächenpotenzialen / Innenentwicklungspotenzialen im Sinne eines Flächenmanagements erfasst und/oder laufend gepflegt?**

Mehrfachnennungen möglich

	Erstmalige Erfassung	Laufende Pflege und Aktualisierung	Keine Erfassung	keine Angabe
Datenerfassung anhand von Begehungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Datenerfassung anhand von Schätzungen / Erfahrungswissen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Datenerfassung anhand von Flächennutzungsplänen / Bebauungsplänen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Datenerfassung anhand von Eigentümerabfragen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Datenerfassung anhand von Luftbild-/Satellitenauswertungen / Katasterdaten (z.B. Geoinformationssysteme)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Datenerfassung anhand von Einwohnermeldeamtsdaten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**21. Wer führt die Datenerfassung durch?**

Mehrfachnennungen möglich

- Kommune
- Landkreis
- Allianz / Regionale Initiative
- Externer Dienstleister / Planungsbüro
- Keine Datenerhebung

keine Angabe

Sonstiges

**22. Wenn ja, in welchem Jahr wurden die Daten**

Bitte Jahreszahl angeben (z.B. 2015)

erstmalig erfasst?

zuletzt aktualisiert?

## Hemmnisse und Unterstützungspotenziale

23. Wie stark schränken die nachfolgend genannten Hemmnisse Ihre Kommune bei einer möglichst flächeneffizienten Siedlungsentwicklung ein? Seite 13

	starkes Hemmnis	mittleres Hemmnis	geringes Hemmnis	kein Hemmnis	keine Angabe
hohe Nachfrage nach flächenintensiven Wohnformen (z. B. freistehende Häuser mit größeren Grundstücken, Wohnungen mit großen Wohnflächen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Nachfrage nach flächeneffizienten Wohnformen (z. B. Reihenhäuser, Wohnungen mit „üblichen“ Wohnflächen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Konzepte zu flächeneffizienter, attraktiver Wohnraumentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Investoren für flächeneffiziente Wohnraumentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zu geringes Mietpreisniveau für wirtschaftlich tragfähige Mehrparteienhäuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Konzepte für flächeneffiziente Gewerbeentwicklungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Investoren für flächeneffiziente Gewerbeentwicklungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
bestehende Altlasten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anforderungen Denkmalschutz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Anforderungen Natur- und Artenschutz	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vielzahl an Leerständen / Problemimmobilien / Mindernutzungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
komplizierte Eigentumsverhältnisse (z.B. Erbengemeinschaft)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fehlende Bau-/Verkaufsbereitschaft von Eigentümern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(zu) hohe Preisvorstellungen von Eigentümern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
finanzielle Belastung für die Kommune	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Auslastung / Arbeitsaufwand für die Verwaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bedenken der Bevölkerung (z. B. bzgl. Nachverdichtung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unwägbarkeiten bei bestehenden rechtlichen Instrumenten (insb. BauGB)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unzureichende rechtliche Instrumente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Flächenangebote durch andere Kommunen lassen hohe Anforderungen beim Flächensparen nicht zu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

24. Gibt es aus Ihrer Sicht noch weitere Hemmnisse oder Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer möglichst flächeneffizienten Siedlungsentwicklung, welche noch nicht genannt wurden?



**25. Welche Maßnahmen erachten Sie als geeignet, um Ihre Bemühungen zur flächeneffizienten Siedlungsentwicklung weiter zu unterstützen?**

	hohe Priorität	mittlere Priorität	geringe Priorität	kein Bedarf	keine Angabe
Sensibilisierung der Bevölkerung (z. B. durch Informationsveranstaltungen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
konzeptionelle Informationen (z. B. zu flächeneffizienter Bauleitplanung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
juristische Informationen (z. B. zu Vorkaufsrecht, Baugebot)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Infomaterial zur Bedarfsprüfung und zum Bedarfsnachweis ( <a href="#">Auslegungshilfe Bedarfsnachweis</a> )	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Infomaterial zu bestehenden Förderprogrammen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (Leerstand, Baulücken, Potenzialflächen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zusätzliche Fördermittel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aufzeigen von guten Beispielen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
regionsweite Konzepte zur Siedlungsentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erweiterung baurechtlicher Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erweiterung steuerrechtlicher Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
unverbindliche Flächenkontingente als Orientierungswerte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
verbindliche Flächenkontingente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstige Maßnahmen und Themen					

26. Mit Beginn der Flächensparoffensive in Bayern wurden für die Regierungsbezirke Flächensparmanagerinnen und Flächensparmanager benannt. Sie unterstützen die Umsetzung der Flächensparoffensive und stehen auf regionaler Ebene beratend und vermittelnd zur Verfügung.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Angebote des Flächensparmanagements an der Regierung der Oberpfalz von Ihrer Kommune bereits wahrgenommen wurden bzw. ob diese grundsätzlich bekannt / von Interesse sind.

	Angebot wahrgenommen	Angebot bekannt und von Interesse	Angebot bekannt jedoch nicht von Interesse	Angebot nicht bekannt	keine Angabe
Beratung zur flächeneffizienten / nachhaltigen Siedlungsentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorstellung der Flächensparoffensive auf Bürgermeisterdienstbesprechungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Online-Veranstaltungen im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“ (bisherige Themen: Bedarfsnachweis, Flächenmanagement, Fördermöglichkeiten, seit 2021)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrradexkursion „Gute Beispiele Flächensparen in der Oberpfalz“ (2022)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regionalforen der Flächensparoffensive in Regensburg und Neustadt a.d.Waldnaab (2019)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Homepage mit Informationen zur flächeneffizienten / nachhaltigen Siedlungsentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27. Welche weitere Unterstützung von Seiten der Flächensparmanager würden Sie sich wünschen?

Stichworte sind ausreichend

Letzte Seite

Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“

Wir möchten uns **ganz herzlich für Ihre Mithilfe bedanken** und freuen uns, Ergebnisse der Umfrage schon bald mit Ihnen zu teilen.

Ihr Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz

Ihre Antworten wurden gespeichert, Sie können das Browser-Fenster nun schließen.

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz, E-Mail: flaechensparen@reg-opf.bayern.de

## 4.2 Anschreiben und Erinnerungsschreiben

### Anschreiben:

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister,  
Sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden eine deutliche und dauerhafte Senkung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen erreicht werden. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde eine Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) festgeschrieben, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente und Maßnahmen bis spätestens 2030 erreicht werden soll.

Wir sind uns bewusst, in welchem Spannungsfeld Sie bei kommunalen Planungsentscheidungen täglich handeln. Die Bevölkerung wächst in großen Teilen der Oberpfalz, Gewerbebetriebe expandieren, Infrastrukturmaßnahmen stehen an und auch die dezentrale Energiegewinnung erfordert Flächen. Gleichzeitig gilt es Natur und landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, lebendige Ortskerne zu bewahren, Erschließungs- und Folgekosten zu reduzieren und Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen zu halten. Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, vorhandene Flächen so effizient wie möglich zu nutzen und den Fokus – wo immer möglich – auf die Innenentwicklung zu richten. Seit Einrichtung des Flächensparmanagements konnten wir bereits gute Impulse setzen, was nicht zuletzt auch die positive Resonanz auf unsere Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“ zeigt.

**Mit der Kommunalbefragung „Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement“ möchten wir nun die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit weiter intensivieren. Helfen Sie uns, bezirkswweit ein genaueres Bild der aktuellen Lage vor Ort zu erhalten, die drängendsten Probleme und Hemmnisse beim Flächensparen zu identifizieren und vor allem auch möglichst passgenaue Unterstützungs- und Informationsangebote zu entwickeln. Hierzu bitten wir Sie bis zum 14.10.2022 an der Kommunalbefragung teilzunehmen.**

**Link zur Kommunalbefragung:** <https://www.soscisurvey.de/oberpfalz2022/>

Sofern die E-Mail-Adresse die oben genannten Adressaten nicht direkt erreicht, leiten Sie diese E-Mail bitte an die (Ober-) Bürgermeisterinnen und (Ober-) Bürgermeister sowie ggf. die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bau- bzw. Stadtplanungsämter weiter. Für Verwaltungsgemeinschaften gilt dies jeweils für alle zugehörigen Gemeinden.

Um Ihnen zunächst einen schnellen Einblick in die Befragung geben zu können, finden Sie eine Übersicht aller Fragen auch als PDF-Dokument im Anhang dieser E-Mail. Bitte beachten Sie, dass das **Ausfüllen der Befragung nur über oben angegeben Link funktioniert** und eine Bearbeitungsdauer von ca. 20 Minuten erfordert. Die Befragung kann jederzeit unterbrochen und zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden.

**Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung!**

Markus Roth und Patrick Dichtler

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz

Telefon: 0941/5680-1821 oder -1811

E-Mail: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)

Internet: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

Erinnerungsschreiben:

**Sehr geehrte Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister,  
Sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,**

über 25 Prozent der Oberpfälzer Kommunen haben sich bereits an unserer Kommunalbefragung "Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement" beteiligt. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bedanken. **Sollten Sie noch nicht teilgenommen haben, nutzen Sie bitte noch bis zum 14.10.2022 die Gelegenheit, den Online-Fragebogen auszufüllen.** Die Befragung dauert ca. 20 Minuten und kann über den unten angegebenen Link gestartet werden. Anbei nochmals die gesamten Infos zur Kommunalbefragung "Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement".

**Danke für Ihre Unterstützung!**

Markus Roth und Patrick Dichtler

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz

Telefon: 0941/5680-1821 oder -1811

E-Mail: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)

Internet: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

## 4.3 Pressemitteilung

# Pressemitteilung

Regensburg, 30. September 2022

Regierung der Oberpfalz



### ONLINE-UMFRAGE

## Flächensparen: Die Kommunen sind gefragt!

**Regensburg/Oberpfalz.** Aktuell läuft eine große Online-Umfrage bei allen Oberpfälzer Kommunen zum Thema Flächensparen. Durchführt wird die Befragung vom Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz. Alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Städte und Gemeinden erhielten bereits den Link zur Teilnahme. Die Umfrage läuft bis zum 14. Oktober und soll einen Überblick über vorhandene Möglichkeiten sowie Herausforderungen im Zuge des Flächensparens ermöglichen. Der Fragebogen umfasst 27 Fragen aus den Themenbereichen Wohnen, Gewerbe, Siedlungs- und Innenentwicklung, Maßnahmen und Steuerungsinstrumente sowie Hemmnisse und Unterstützungspotenziale.

Die Kommunen stehen bei ihren Entscheidungen täglich in einem besonderen Spannungsfeld: Die Bevölkerung wächst in großen Teilen der Oberpfalz, Gewerbebetriebe expandieren, Infrastrukturmaßnahmen stehen an und auch die dezentrale Energiegewinnung erfordert Flächen. Gleichzeitig gilt es Natur und landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, lebendige Ortskerne zu bewahren, Erschließungs- und Folgekosten zu reduzieren und Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen zu halten.

Die Erkenntnisse aus der Befragung sollen unter anderem dabei helfen, neue Handlungsansätze zur effizienten Flächennutzung in den einzelnen Regionen zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Antworten der Kommunen z.B. Aufschluss darüber geben, welche Unterstützungsangebote des Flächenmanagements der Regierung der Oberpfalz für die Städte und Gemeinden hilfreich sind und weiter ausgebaut werden sollen.

### Hintergrund: Die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Mit der 2019 ins Leben gerufenen Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden eine deutliche und dauerhafte Senkung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen erreicht werden. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde eine Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) festgeschrieben, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente und Maßnahmen bis spätestens 2030 erreicht werden soll. Erst vor kurzem hat das Bayerische Landesamt für Statistik die neuen Ergebnisse der Flächenerhebung für das Jahr 2021 bekannt gegeben. Demnach liegt die Flächenneuanspruchnahme in Bayern bei 10,3 Hektar pro Tag (2020: 11,6 Hektar). Mit einer durchschnittlichen Flächenanspruchnahme von 1,5 Hektar pro Tag in den letzten sieben Jahren rangiert die Oberpfalz im Vergleich der bayerischen Regierungsbezirke aktuell auf dem dritten Platz. Die aufbereiteten Ergebnisse der Flächenerhebung 2021 finden Sie [hier](#).

## **Flächensparen und Ansprechpartner in der Oberpfalz**

Auf der Webseite des Flächensparmanagements an der Regierung der Oberpfalz finden Sie Infos rund um das Thema Flächensparen: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

---

### **Pressestelle der Regierung der Oberpfalz**

Briefanschrift: 93039 Regensburg, Dienstgebäude: Emmeramsplatz 8

Pressesprecherin: Kathrin Kammermeier (Telefon: 0941 5680-1105)

Telefax: 0941 5680-1106 / E-Mail: [presse@reg-opf.bayern.de](mailto:presse@reg-opf.bayern.de) / Internet: [www.regierung.oberpfalz.bayern.de](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de)

Die Pressemitteilung wurde in folgenden Medien veröffentlicht:

[www.nachrichten-oberpfalz.de](http://www.nachrichten-oberpfalz.de)

[www.oberpfalz-aktuell.com](http://www.oberpfalz-aktuell.com)