

Gewerbeentwicklung in der Nordoberpfalz – effizient auch in der Fläche

Erstellung einer Flächenpotenzialanalyse

23. Mai 2025

 Regionalmanagement
Bayern

gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



REGION NORDOBERPFALZ FLÄCHENPOTENZIALANALYSE

1 Einleitung & Rahmen

2 Vorgehen & Methodik

3 Zentrale Ergebnisse & Schwerpunkte

4 Empfehlungen & Ausblick

AGENDA

An aerial photograph of a town, likely in the Nordoberpfalz region, with a semi-transparent blue overlay. The image shows a mix of residential buildings, streets, and green spaces. The title 'EINLEITUNG & RAHMEN' is centered over the image in white, underlined text.

EINLEITUNG & RAHMEN

1 EINLEITUNG & RAHMEN

Anlass

- Zunehmende Herausforderungen durch Flächenknappheit, demografischen Wandel und neue Anforderungen an Standorte.
- Zielkonflikt: Wachstums- und Ansiedlungsinteresse in der Region vs. politische Leitlinien zum Flächensparen.
- Politik und Verwaltung brauchen eine fundierte Entscheidungsbasis, um zukünftige Flächenentwicklung strategisch zu steuern.

Zielsetzung der Analyse

- Systematische Erfassung aller potenziellen gewerblichen Flächen in der Region (inkl. Brachen, FNP, Suchräume).
- Bewertung im Hinblick auf Eignung, Konfliktfreiheit und Entwicklungspotenziale.
- Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige und interkommunale Flächenpolitik.



Regionale Ausgangslage

- Die Nordoberpfalz steht vor einem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel:
 - Bevölkerungsrückgang in den Landkreisen (bis zu -5%),
 - steigende Alterung,
 - zugleich positive Beschäftigungsentwicklung (+27 % SvB seit 2010).
- Die Region verfügt nicht über eine konsolidierte Übersicht verfügbarer und entwickelbarer Gewerbeflächen – dies erschwert strategische Planung

Politische Relevanz

- Die Flächenpolitik steht unter doppeltem Handlungsdruck:
 - Regionale Entwicklungsinteressen: Wachsender Flächenbedarf durch Unternehmen, Standorterweiterungen, Fachkräftebindung.
 - Landespolitische Vorgaben:
 - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2 Z),
 - „Vermeidung von Zersiedlung“ (LEP 3.3 Z),
 - Ziel: Netto-Null-Flächenverbrauch bis 2050 (Bayerische Flächensparoffensive).

Warum jetzt?

- Der Bericht liefert erstmalig eine systematische, faktenbasierte Grundlage, um zielgerichtet, konfliktlösend und interkommunal Flächenpolitik für Gewerbe gestalten zu können.
- Grundlage für: politische Abwägungen, kommunale Entwicklungsplanung, Förderstrategien, regionale Abstimmungen.

VORGEHEN & METHODIK

An aerial photograph of a town, likely in the Nordoberpfalz region, is shown with a semi-transparent blue overlay. The town features a mix of residential buildings, streets, and green spaces. The blue overlay is uniform in color and covers the entire image area.

Untersuchungsbausteine

- Flächenbestand
Analyse aller bestehenden Gewerbeflächen ab 3 ha, inkl. Brancheneignung; Berücksichtigung: B-Plan-Flächen, FNP-Flächen, Brachen, Konversionsflächen
- Flächenbedarf
Trendbasierte Bedarfsprognose bis 2040 (GIFPRO-Modell); Auswertung der Kaufpreissammlungen, Unternehmensbefragung & Expertengespräche
- Suchräume & Potenziale
Raumwiderstands- und Weißflächenanalyse; Entwicklung von Kriterienrastern zur objektiven Bewertung; Ergebnis: Nutzwertanalyse relevanter Flächen

"Nebeneffekt"

Ein umfassendes Monitoringinstrument – nicht nur eine Momentaufnahme, sondern eine Entscheidungsgrundlage für langfristige Flächenpolitik.



Bestehende Flächenpotenziale

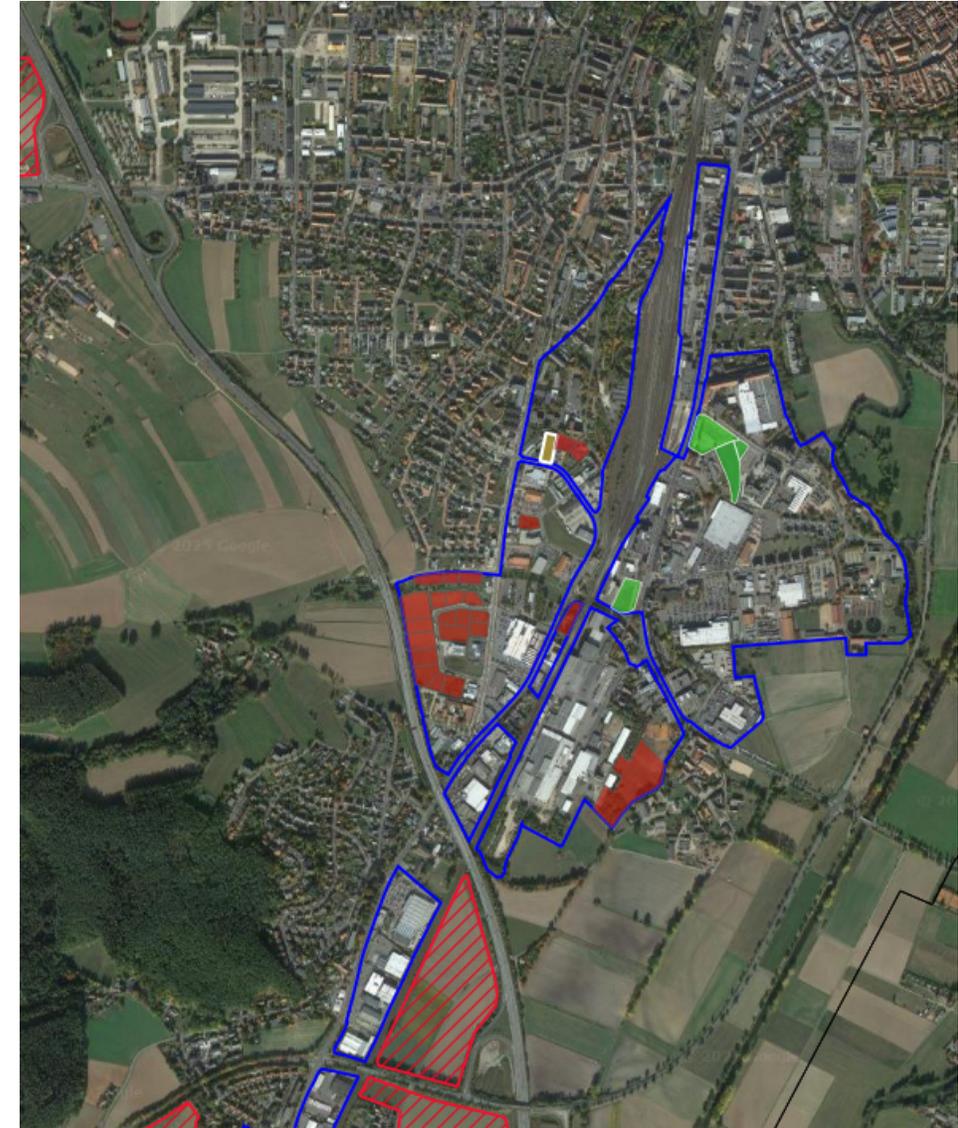
- B-Plan-Flächen: rechtskräftig ausgewiesene, aber teils unbebaute Gewerbegebiete
- FNP-Flächen: potenzielle Flächen laut Flächennutzungsplan (noch ohne B-Plan)
- Brachen & Konversionsflächen: ehemals genutzte oder militärische Areale mit Entwicklungspotenzial
- Altlastenflächen: berücksichtigt mit Blick auf Reaktivierung & Entwicklungshindernisse

Perspektivische Potenzialräume („Suchräume“)

- Identifiziert über Raumwiderstands- und Weißflächenanalyse
- Objektiv bewertet nach Kriterien wie:
 - Anbindung, Flächengröße, Konfliktlage, Flächensparen
- Ergebnis: Filterung & Priorisierung – nur geeignete Flächen fließen in Empfehlungen ein

Interkommunale Flächenansätze

- Einbezug von Flächen, die über kommunale Grenzen hinweg entwickelt werden könnten
- Förderung flächeneffizienter Strukturen durch Kooperation statt Konkurrenz



ZENTRALE ERGEBNISSE

An aerial photograph of a town, likely in the Nordoberpfalz region, is shown with a semi-transparent blue overlay. The town features a mix of residential buildings, streets, and green spaces. The text 'ZENTRALE ERGEBNISSE' is centered over the image in a white, sans-serif font, with a thin white underline.

3 ZENTRALE ERGEBNISSE

Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2040

Datengrundlage & Modell

- Prognose basierend auf:
 - Beschäftigtenentwicklung (GIFPRO-Ansatz)
 - Flächenumsätze der letzten Jahre (Kaufpreissammlungen)
 - Qualitative Einschätzungen (Unternehmensbefragung, Expertengespräche)

Ergebnis

Die Region Nordoberpfalz verfügt über eine gewisse Anzahl an Gewerbeflächenpotenzialen, aber:

- Qualität, Lage, Erschließung und Konfliktfreiheit sind sehr unterschiedlich.
- Der nachgewiesene Bedarf bis 2040 übersteigt die real nutzbaren Potenziale.

Gesamtregion: zusätzlicher Bedarf von rd. 173 ha (brutto) bis 2040, wenn man realistische Nutzbarkeit berücksichtigt

	REGION NORDOBERPFALZ	kfr. Stadt Weiden i.d.OPf.	Landkreis Neustadt / WN	Landkreis Tirschenreuth
		Nachfrage		
Gewerbeflächenbedarf, netto	-279,3 ha	-37,8 ha	-117,1 ha	-124,5 ha
		Angebot		
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale, netto, inkl. Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse	+62,5 ha	+7,0 ha	+38,7 ha	+16,8 ha
		Erste Flächenbilanz		
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-216,8 ha	-30,8 ha	-78,4 ha	-107,7 ha
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, brutto* (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-309,7 ha	-44,0 ha	-112,0 ha	-153,9 ha
		Angebot		
Flächenangebot Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+137,0 ha	+0,0 ha	+57,7 ha	+79,3 ha
		Zweite Flächenbilanz		
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-172,7 ha	-44,0 ha	-54,3 ha	-74,6 ha

**Bedarf wurde hergeleitet, nicht postuliert.
Die Analyse zeigt, dass sich der Flächenbedarf nicht zwingend reduziert, sondern neue Anforderungen entstehen – etwa durch Branchendynamik, Energiethemen und hybride Arbeitsmodelle.**

3 ZENTRALE ERGEBNISSE

Ausgangslage

- Die Region Nordoberpfalz hat einen nachgewiesenen Flächenbedarf:
 - Wachstumsorientierte Betriebe, Fachkräftebindung, neue Branchen
 - Bedarf ergibt sich nicht nur aus Wunschdenken, sondern aus Entwicklungstendenzen (→ Prognose, Befragung, Verkäufe)

- Gleichzeitig gelten landespolitische Leitplanken und Ziele:
 - Ziel: Netto-Null-Flächenverbrauch bis 2050 (Bayerische Staatsregierung)
 - Vorrang für Innenentwicklung und Anbindegebot (LEP 3.2 Z, 3.3 Z)
 - Förderung über Programme wie FöRLa II – Flächensparen

- **Regionale Entwicklung braucht Handlungsspielräume – aber mit Blick auf Nachhaltigkeit, Interkommunale Projekte und effizienten Mitteleinsatz.**



3 ZENTRALE ERGEBNISSE

Warum Suchräume?

- Nicht alle Bedarfe lassen sich durch bestehende Potenziale decken.
- Daher: strukturierte Identifikation möglicher Ergänzungsflächen außerhalb bestehender Gewerbegebiete.
- Ziel: Objektive Vorauswahl – keine Flächenwünsche „nach Bauchgefühl“.

Vorgehen: Raumwiderstands- & Weißflächenanalyse

- Ausschluss ungeeigneter Flächen (z. B. Hochwassergebiete, Schutzgebiete, Hanglagen, Zersiedelungsrisiken)
- Danach: Identifikation konfliktarmer Weißflächen (potenziell entwickelbar)
- Ergebnis: Suchraumliste mit räumlicher Verortung

Auswahl & Eingrenzung

- Nur Flächen > 5 ha, mit realistischem Entwicklungsszenario
- Bewertung nach abgestimmtem Kriterienraster



**kein Freifahrtschein für neue Flächen –
sondern ein Filterverfahren**

3 ZENTRALE ERGEBNISSE

Bewertung der relevanten Suchräume

Bewertungsgrundlage

- Analyse nach objektivem Kriterienraster, u. a.:
 - Lage & Erreichbarkeit
 - Planungsrecht & Nutzungskonflikte
 - Flächengröße & Erschließbarkeit
 - Interkommunales Potenzial & Flächeneffizienz

Kategorie	Anzahl Flächen	Bemerkung
Regulär entwickelbar	11	Hohe Eignung, geringe Konfliktlage
Eingeschränkt entwickelbar	12	Teilweise Konflikte, eingeschränkte Nutzbarkeit
Nicht empfohlen	22	Ausgeschlossen wegen Lage, Konflikten etc.

- Die meisten Suchräume erfüllen nicht alle Anforderungen für eine geordnete Entwicklung.
- Deshalb: aktive Steuerung notwendig
- Suchräume sind Optionen, keine Freigaben.

An aerial photograph of a town, likely Nordoberpfalz, with a blue overlay. The image shows a mix of residential buildings, roads, and green spaces. The text 'EMPFEHLUNGEN & AUSBLICK' is centered over the image.

EMPFEHLUNGEN & AUSBLICK

4 EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Warum Gewerbeflächen entscheidend für die Zukunft sind

Standortfaktor Gewerbefläche

- Wettbewerbsfähige Gewerbeflächen sind zentrale Voraussetzung für:
 - die Sicherung bestehender Arbeitsplätze
 - die Ansiedlung neuer Betriebe & Innovationen
 - die regionale Bindung von Fachkräften

Strukturelle Herausforderungen verschärfen den Druck

- Fachkräftemangel, Energiewende, Logistikkosten und digitale Transformation verändern die Standortanforderungen.
- Unternehmen suchen zunehmend maßgeschneiderte Flächen – zentral gelegen, gut angebunden, nachhaltig nutzbar.
- Ohne Angebot drohen Wettbewerbsnachteile und Abwanderung.

Regionale Entwicklung braucht Flächenstrategie

- Wer keine Flächen hat, verliert Handlungsspielraum – auch im interkommunalen Wettbewerb.
- Aktive Flächenpolitik ist keine Wachstumspolitik um jeden Preis,
- sondern eine Standortsicherungsstrategie mit Augenmaß.



4 EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Entwicklung ermöglichen – Flächensparen sichern

Zielkonflikt – aber kein Widerspruch

- Ja: Die Region hat reale Flächenbedarfe – aus Beschäftigung, Strukturwandel, Standortanforderungen.
 - Ja: Der Flächenverbrauch muss reduziert und qualitativ gesteuert werden.
- Die Lösung liegt nicht im „Entweder-oder“, sondern im intelligenten Ausbalancieren.

Strategie: Entwicklung mit Flächensparen

- Innenentwicklung priorisieren, aber realistisch ergänzen, wo nötig.
- Qualitative Kriterien anwenden, nicht nur quantitative Flächenziele verfolgen.
- Flächeneffizienz, Mehrfachnutzung.
- Neue Flächen nur, wenn sie:
 - besser angebunden, konfliktarm und langfristig tragfähig sind.

***Zukunftsfähige Flächenentwicklung heißt:
Weniger Fläche – mehr Qualität.***



4 EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Interkommunale Kooperation – Schlüssel zur Flächeneffizienz

Warum Kooperation?

- Flächenkonkurrenz zwischen Kommunen führt oft zu:
 - ineffizienter Flächenentwicklung,
 - Flächenüberangebot ohne Standortqualität,
 - Ressourcenverschwendung (Infrastruktur, Planungskosten).

Chancen durch Zusammenarbeit

- Regionale Abstimmung ermöglicht:
 - gezielte Entwicklung von qualitativ hochwertigen Flächen
 - gemeinsame Nutzung von Erschließung und Planung
 - Vermeidung von Doppelinvestitionen und Konkurrenzsituationen

Konkrete Vorschläge aus der Analyse

Regionales Flächenmanagement etablieren
Transparenz, Monitoring, Datenbündelung

Kooperative Flächenentwicklung prüfen, z.B. interkommunale Gewerbegebiete mit Einnahmerteilung

Förderinstrumente nutzen, z.B. FöRLa II – Interkommunales Flächenmanagement



Nicht jede Kommune muss alles allein leisten – aber gemeinsam kann die Region viel gewinnen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner:



Uwe Mantik

CIMA Beratung + Management GmbH

mantik@cima.de

+49 (0) 451 389 68 22

Mehr Infos unter:

cima.de

cimadigital.de

● blog.cima.de

● cima.de/Newsletter

● cimadirekt.de



Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.