



# Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Themenreihe „Gewerbeentwicklung der Zukunft“

Gewerbeentwicklung in der  
Nrdoberpfalz – effizient  
auch in der Fläche

23. Mai 2025

FLÄCHEN  
SPAR  
OFFENSIVE

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz  
Patrick Dichtler und Markus Roth



# Flächeneffiziente Gewerbeentwicklung – das sagt die BayernKI





# Programm

Uhrzeit	Programmpunkt
9:30 Uhr	<b>Begrüßung und Einführung</b> Patrick Dichtler / Markus Roth, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
9:45 Uhr	<b>Interkommunal auf neuen Pfaden: Die Flächenpotenzialanalyse für die Nordoberpfalz</b> Stefan Härtl, Landratsamt NEW, SG 15 Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Naturpark Florian Rieder, IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim Uwe Mantik, CIMA Beratung + Management GmbH
10:30 Uhr	<b>Fragen und Diskussion</b>
10:40 Uhr	<b>Pause</b>
10:50 Uhr	<b>300 Jahre BHS am Standort Weiherhammer – dynamisch und flächenbewusst</b> Werner Lang, BHS Corrugated Maschinen- und Anlagenbau GmbH
11:20 Uhr	<b>Fragen und Diskussion</b>
11:30 Uhr	<b>Schlussworte</b> Patrick Dichtler, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz



# GEWERBEENTWICKLUNG DER ZUKUNFT

## Veranstaltungsprogramm 1. Halbjahr 2025

22.01.2025	Auftaktveranstaltung der Themenreihe »Gewerbeentwicklung der Zukunft« Bayerische Flächensparoffensive
25.02.2025	Digitaler Fachimpuls »Logistik« Bayerische Flächensparoffensive
13.03.2025	Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung: Interkommunale Umsetzung & Brachflächenrecycling Regierung von Unterfranken
18.03.2025	Digitaler Fachimpuls »Gewerbe im Dorf« Bayerische Flächensparoffensive



# GEWERBEENTWICKLUNG DER ZUKUNFT

## Veranstaltungsprogramm 1. Halbjahr 2025

09.04.2025	Gewerbeentwicklung der Zukunft in Niederbayern Regierung von Niederbayern
15.05.2025	FORUM FLÄCHE: »New Work im ländlichen Raum« Regierung von Mittelfranken
23.05.2025	Gewerbeentwicklung in der Nordoberpfalz – effizient auch in der Fläche Regierung der Oberpfalz
04.06.2025	Digitaler Fachimpuls »Gewerbe im Neubau und Bestand« IHK München für Oberbayern



Bayerische Staatsregierung



# FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE

Gewerbeentwicklungen der Zukunft

flächeneffizient und nachhaltig

Ein Praxistextfaden für Unternehmen,  
Projektentwickler, Planungsbüros und  
Kommunen.

## Einführung

Sinnvoll stapeln. Gewerbe, Handel,  
Logistik und Wohnen auf mehreren Ebenen.

Vorteile durch Flächensparen

Erweiterungen an bestehenden  
Unternehmensstandorten

Revitalisierung von Bestandsgebäuden/-flächen

Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen –  
Sicht der Unternehmen

Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen –  
Sicht der Kommunen

Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen  
und deren Vermittlung

Prozess- und Planungskultur:  
Nachhaltiges Bauen ist Teamarbeit

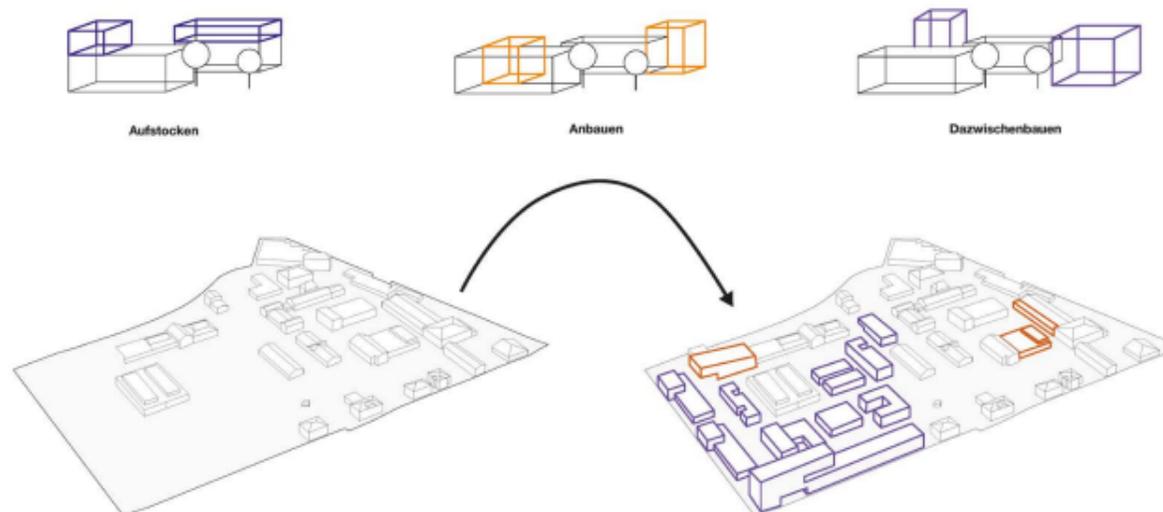
Beteiligte am Modellprojekt Gewerbe

Weitere Informationen unter

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/aktuelles/themenreihe-gewerbeentwicklung-der-zukunft/>

# Erweiterung bestehender Gewerbestandorte

- Erweiterung vorhandener Gebäude, insb. durch Stapelung
- Nachverdichtung des Betriebsgeländes, Ausschöpfen des vorhandenen Baurechts (Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.)
- Umgestaltung von Stellplätzen z.B. Verlagerung in die Höhe oder Tiefe, multifunktionale Nutzung von Parkplatzflächen durch Solarcarports
- Intensivierung der Gebäudenutzung, erhöhter Automatisierungsgrad bei betrieblichen Abläufen/ Prozessen kann Flächeninanspruchnahme reduzieren



Quelle: Förster, Agnes, Stephanie Wenzel, Alain Thierstein, Lukas Gilliard, Lea Scholze, Leila Unland and Bernadette Brunner (2017): Gewerbe & Stadt. Gemeinsam Zukunft gestalten. München: Studio | Stadt | Region, Technische Universität München, Seite 30.



# Erweiterung bestehender Gewerbestandorte



## Praxisbeispiel: Innovationszentrum der Max Bögl Bauunternehmung, Sengenthal

Das ehemalige Bahnhofsgelände wurde unter Beibehaltung seines Charakters durch Neubauten ergänzt. Der Komplex dient zur Präsentation von innovativen Betonprodukten und als Schulungszentrum. Inmitten des weitläufigen Ausstellungsgeländes bildet ein Ensemble aus Alt- und Neubauten, die über eine bahnsteigähnliche Plattform miteinander verbunden sind, das Zentrum der Anlage.

Bögl Gierer Architekten GmbH

Foto: Michael Heinrich



# Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen

## » Möglichkeiten der Umsetzung

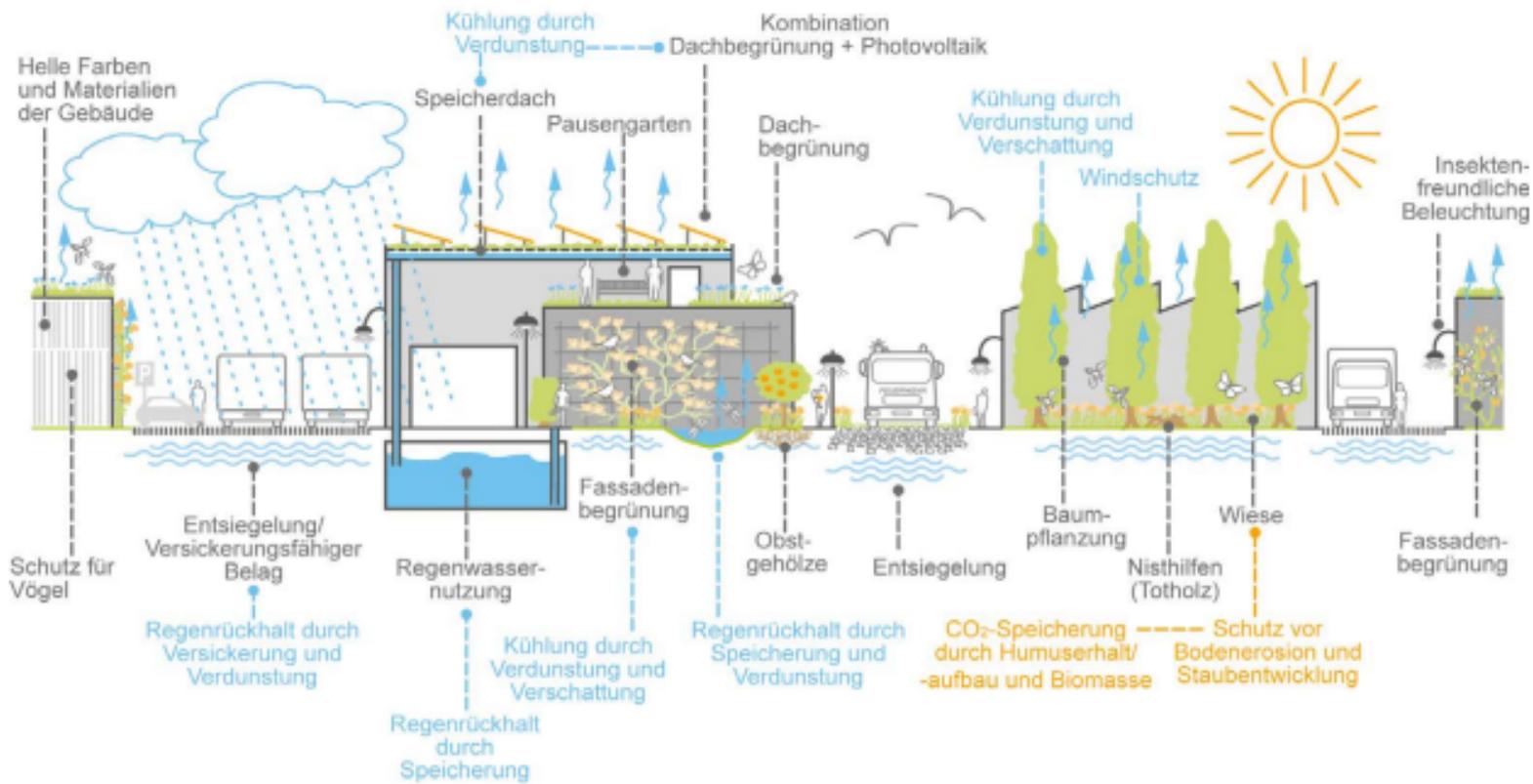
- In die Höhe/Tiefe bauen, Nutzungen stapeln
- Intelligente Parkraumgestaltung, z.B. als Tiefgarage, Parkhaus
- Multifunktionale Flächennutzung, z.B. Solarcarports, PV auf Gebäudedächern, Dachgärten
- Gemeinsame Nutzungen mit anderen Stakeholder, z.B. Sozialräume/Kantinen, die von anderen Unternehmen mitgenutzt werden können
- Mehrzwecknutzung durch andere Stakeholder

## » Vorteile für Unternehmen

- Geringere Grundstückskosten
- Ggf. Geringere Baukosten durch kompakteren (und flexibleren) Baukörper
- Geringere laufende Kosten



# Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen



Quelle: © Sandra Sieber, TU Darmstadt | 2021

# Neue flächeneffiziente Gewerbeflächen

## Praxisbeispiel:

### Öko-Plus-Gewerbegebiet „Ziegelberg“, Markt Langquaid

Im Jahr 2020 ist im Markt Langquaid der Startschuss für das Öko-Plus-Gewerbegebiet „Ziegelberg“ gefallen, dass Ökologie und Ökonomie in Einklang bringen soll. Die rund 3 Hektar große Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Rahmen der Bauleitplanung sind verschiedene Festlegungen getroffen worden, die die nachhaltige Gestaltung des Baugebiets garantieren sollen. Zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme wird Mehrgeschossigkeit (Kellergeschoss) gefördert, gleichzeitig wird die multifunktionale Nutzung der Dach- und Fassadenflächen (Photovoltaik bzw. Begrünung) forciert. Auch bei der Gestaltung des Straßenraums wird auf eine Reduktion der Straßenquerschnitte und auf eine möglichst geringe Versiegelung, beispielsweise durch versickerungsfähige Rad- und Fußwege oder Parkplätze, geachtet. Die Gemeinde bemüht sich darüber hinaus um die Anlage einer ÖPNV-Haltestelle. Zudem wird auf die gezielte Auswahl von nachhaltigen Baumaterialien und auf eine intensive Begrünung des Gewerbegebietes Wert gelegt. Auch bei der Energieversorgung setzt die Kommune auf Erneuerbare Energien. Die ökologische Gestaltung des Gewerbegebietes scheint kein Hemmschuh, sondern im Gegenteil ein bedeutendes Kaufargument gewesen zu sein – die Nachfrage hat das Angebot deutlich überstiegen. Und die Unternehmen berichten, dass die Ansiedlung in dem Öko-Plus-Gewerbegebiet für sie nicht mit höheren Kosten einhergegangen ist – sodass am Ende alle Beteiligten profitieren.



# Blick über den Tellerrand

## „Stapeln“ von Funktionen (Walter Knoll AG, Herrenberg)



UG: Tiefgarage, EG: Polsterei, 1.OG: Näherei, Montage, 2.OG: Verwaltung, 3.OG: Ausstellung

### Weitere Beispiele:

Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln

[https://www.karlsruhe.de/fileadmin/user\\_upload/06\\_Wirtschaft\\_Wissenschaft/061\\_Wirtschaftsstandort/Praxisbericht\\_Karlsruhe\\_web.pdf](https://www.karlsruhe.de/fileadmin/user_upload/06_Wirtschaft_Wissenschaft/061_Wirtschaftsstandort/Praxisbericht_Karlsruhe_web.pdf)

Wissenschaftsladen Bonn e.V. (Hrsg.): Grün statt Grau Gewerbegebiete im Wandel

[https://gewerbegebiete-im-wandel.de/images/PDF/WiLa\\_Gewerbegebiete\\_Broschuere\\_Web.pdf](https://gewerbegebiete-im-wandel.de/images/PDF/WiLa_Gewerbegebiete_Broschuere_Web.pdf)





# Flächeneffiziente Gewerbeentwicklung – Beispiele aus der Oberpfalz



BHS Corrugated GmbH in Weiherhammer. Quelle: [www.bhs-world.com](http://www.bhs-world.com)



FIT Additive Manufacturing Group in Lupburg. Quelle: <http://fit.technology>



IGZ Ingenieurgesellschaft mbH in Falkenberg. Quelle: [www.igz.com](http://www.igz.com)



Zollner Elektronik AG in Zandt. Quelle: [www.zollner.de](http://www.zollner.de)



# Interkommunale flächeneffiziente Gewerbeentwicklung: Beispiel Masterplan Wirtschaftsraum Amberg

- 2019 haben sich die Stadt Amberg, der Markt Hahnbach und die Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmersbruck, Poppenricht und Ursensollen zu einer „Gemeinsame Wirtschaftsregion“ zusammengeschlossen.
- **Ziele:** Gemeinsame Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung und Flächenmanagement, verantwortungsbewusster Umgang mit den Ressourcen.
- **2024/2025 Aufstellung des Masterplans:** Flächenbedarfsermittlung für den Gesamtraum, Identifikation räumlicher Entwicklungspotentiale und gemeinsame Marketingstrategie.



Weitere Informationen unter <https://wirtschaftsraum-amberg.de>



## Sonderförderung Flächensparen

- **Basis:** Förderrichtlinie Landesentwicklung - Regionalmanagement (FöRLa)
- **Regelförderung:** Innovative Projekte in zentralen Zukunftsfeldern der Landesentwicklung; max. 100.000 Euro pro Projektjahr und Regionaler Initiative, Erhöhung u.a. bei Lage im Raum mit besonderem Handlungsbedarf gem. LEP  
→ **Handlungsfelder:** Demografischer Wandel, Wettbewerbsfähigkeit, Siedlungsentwicklung, Regionale Identität, Klimawandel
- **Sonderförderung für Projekte zum „Flächensparen“**  
→ max. Förderbetrag: 50.000 Euro pro Projektjahr
- **Förderzeitraum:** max. 3 Jahre, Anschlussförderung möglich



# Regionalmanagement Bayern

## Sonderförderung Flächensparen

- Seit 2021 bayernweit **34 Projekte** durch **25 Initiativen** umgesetzt / in Umsetzung (FöRLa II und III), aktuell laufen 17 Förderprojekte
- **Beispielprojekt: „Flächensparen und nachhaltiges Flächenmanagement“**, Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH (01.01.2022 – 31.12.2024)
  - **Ziele:** ressourcenschonender, nachhaltiger Umgang mit bestehenden Gewerbeflächen und künftig neu ausgewiesenen Flächen durch naturnahe Gestaltung und nachhaltiges Bauen
  - **Maßnahmen:** u. a. Grad der Nachverdichtung sowie Zugang zu Leerständen und Brachflächen erhöhen, Eigentümergewinning/abfrage, Leerstandsdatenbank/ Brachflächenanalyse, Einführung von digitalen Tools wie z.B. Bürgercockpit zur Unterstützung der Abfragen/Datenbanken

Weitere Infos unter [www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/regionalmanagement](http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/regionalmanagement)



# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

## Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



**Patrick Dichtler**  
Geograph (M.Sc.)



**Markus Roth**  
Geograph (Dipl.)

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

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter

[www.flaechensparoffensive.bayern](http://www.flaechensparoffensive.bayern)

[www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive](http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive)