



Flächenentwicklung Eckpunktepapier 2025

IHK Nürnberg für Mittelfranken



Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken

Wie sieht ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Standortfaktor Fläche aus?

Mit dieser Frage beschäftigt sich der IHK-Arbeitskreis Immobilienwirtschaft intensiv – nicht zuletzt seit der im Jahr 2019 verabschiedeten Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung, in der konkrete Vorschläge zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freistaat vorgelegt wurden. Einigkeit besteht unter den Immobilienexperten darin, dass quantitative Obergrenzen für die Flächenausweisung keine wirtschaftsverträgliche Lösung sein können. Dies würde nicht nur die kommunale Planungshoheit in Frage stellen, sondern es auch den Unternehmerinnen und Unternehmern erschweren, bedarfsgerecht auf dynamische Entwicklungen der wirtschaftlichen Situation zu reagieren.

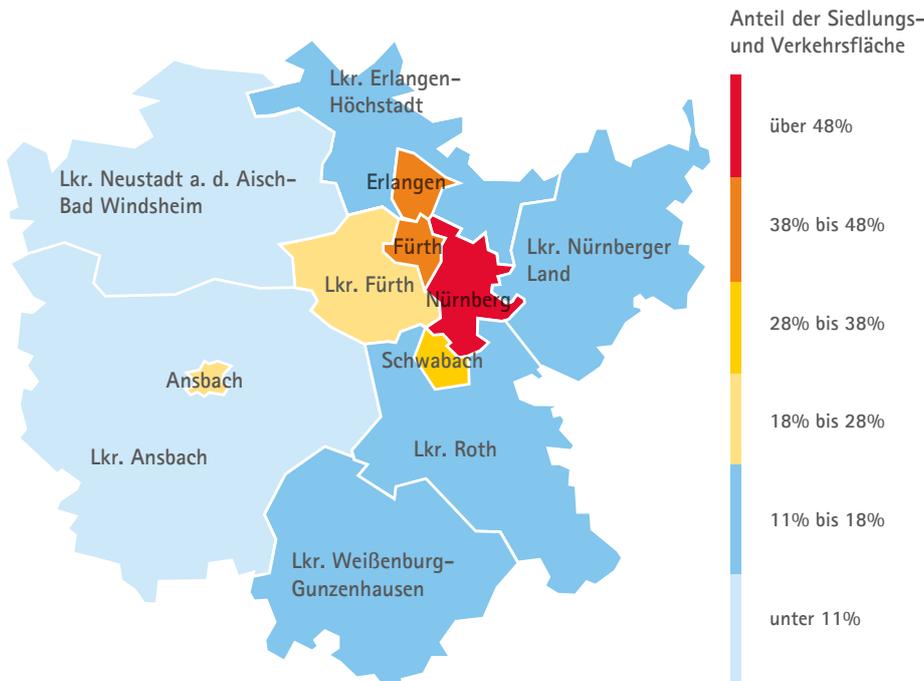
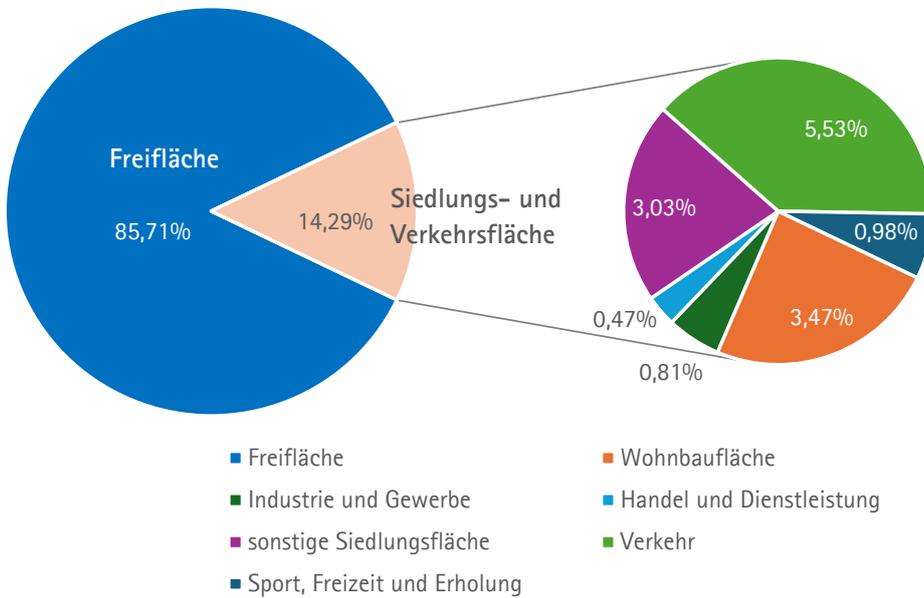
Daher formuliert der Arbeitskreis Immobilienwirtschaft der IHK Nürnberg für Mittelfranken Leitlinien für eine verantwortungsvolle Flächenentwicklung, die wirtschaftliche Belange und Nachhaltigkeitsziele miteinander vereinbart. Dabei muss es im Wesentlichen darum gehen, die Nutzungspotenziale bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen auszuschöpfen, um möglichst keine neuen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Leitlinien für Flächenentwicklung

- Wie viel Fläche kann für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzt werden, ohne zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen und freier Flächen zu gehen?
- Welcher Flächenverbrauch wird den Unternehmen zugbilligt, die sich im Wettbewerb behaupten müssen und die letztlich Arbeitsplätze und Wohlstand sichern?
- Wie kann der Ausbau der Infrastruktur mit einem geringen Flächenverbrauch vereinbart werden?
- Wie sieht eine nachhaltige Flächenpolitik vor dem Hintergrund von Klima- und Naturschutz aus?



Flächennutzung 2023 in Mittelfranken



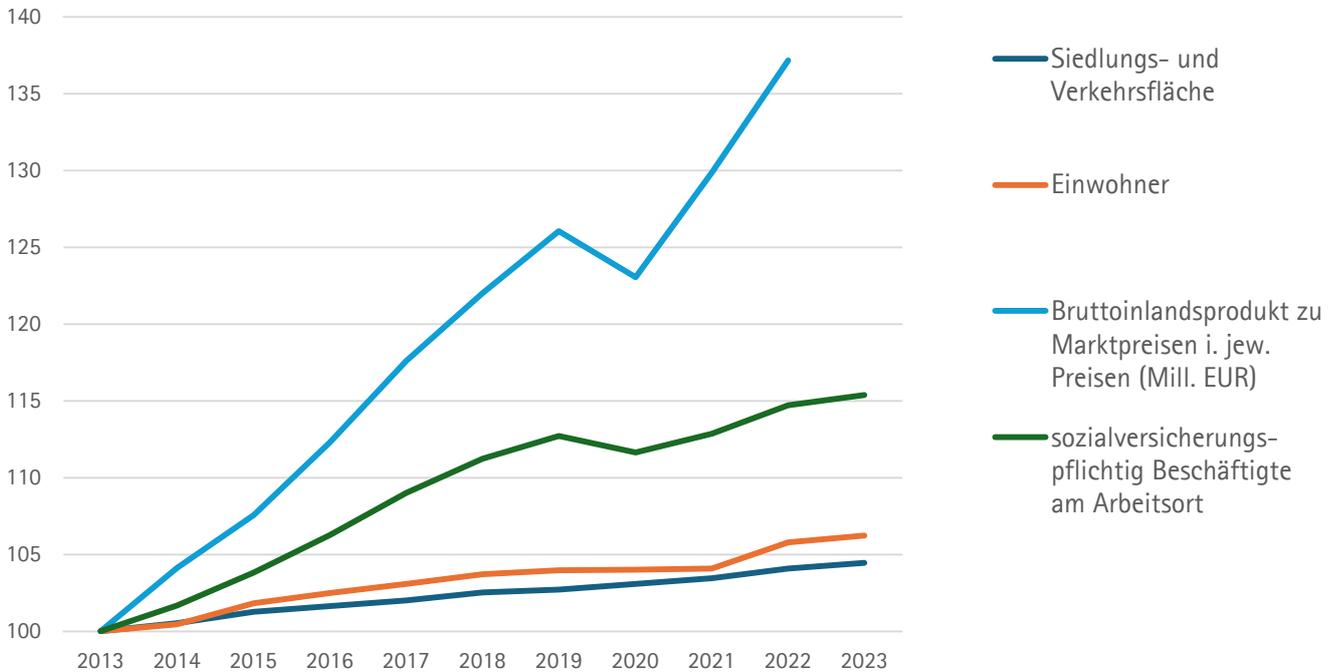
Hinweis

Als Flächenneuanspruchnahme wird der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche verstanden. Diese wird jedoch häufig irrtümlicherweise mit der versiegelten Fläche gleichgesetzt.

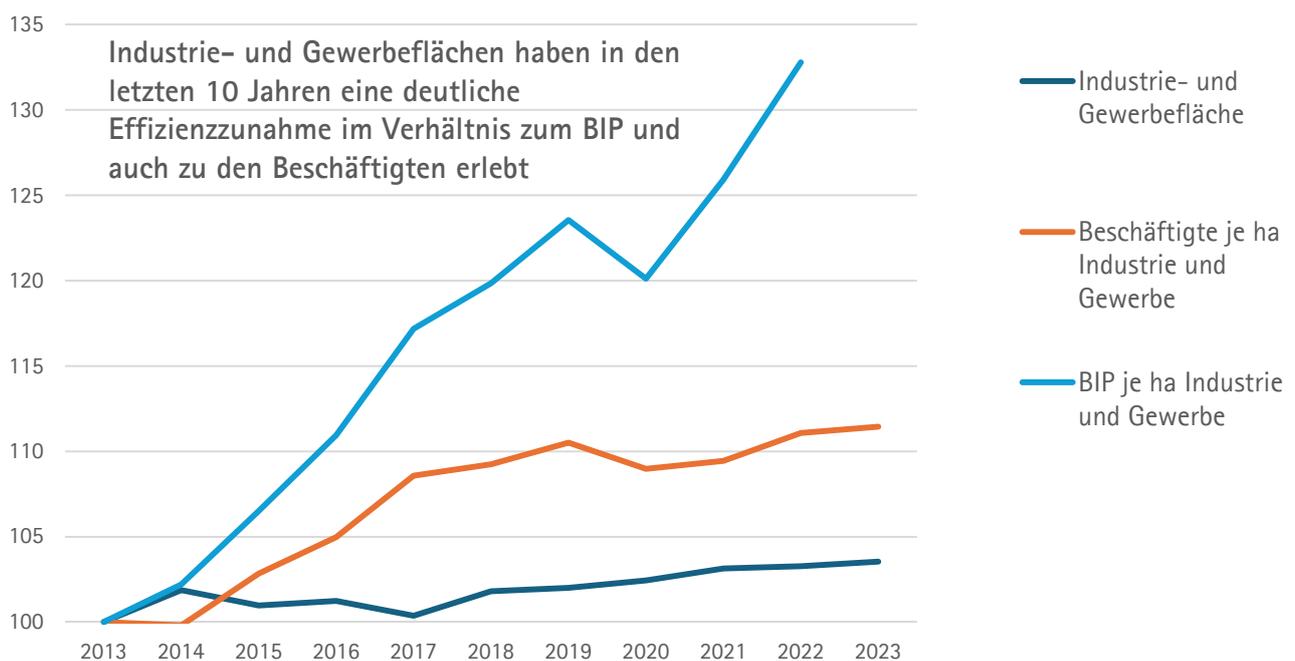
In Wirklichkeit sind die ausgewiesenen Siedlungs- und Verkehrsflächen im Durchschnitt jedoch nur zu etwa 50 Prozent versiegelt. Da es jedoch hierzu keine exakten Daten gibt, ist die genaue Erfassung des Versiegelungsgrades wünschenswert.

Entwicklung ausgewählter Indikatoren in Mittelfranken

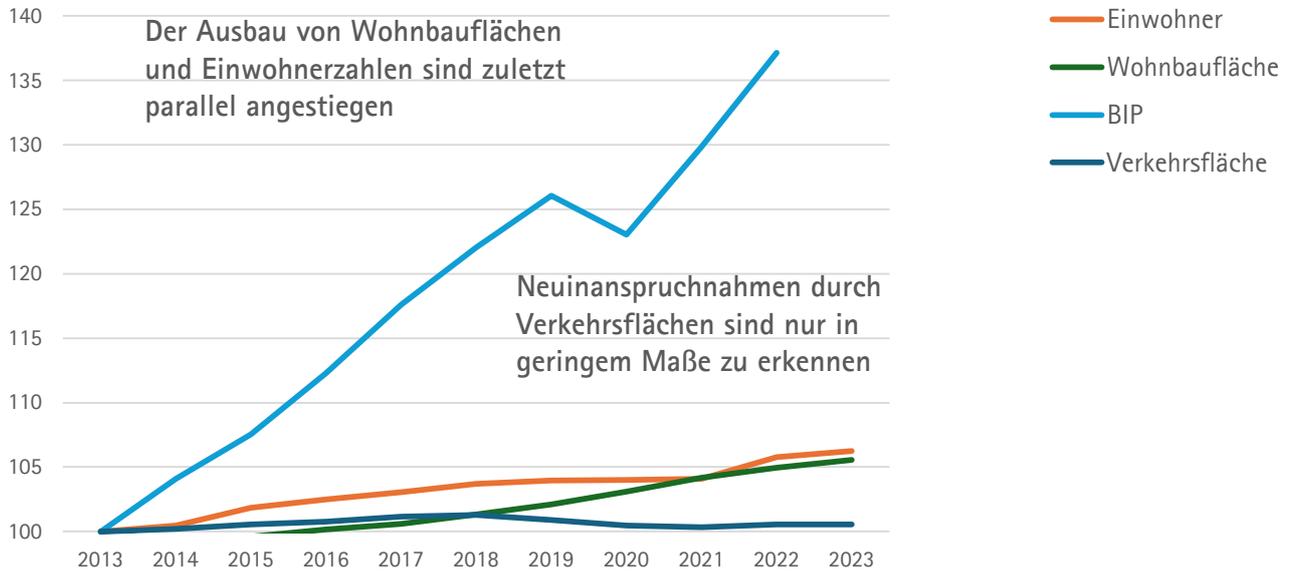
Entwicklung ausgewählter Indikatoren im Verhältnis zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2013 und 2023 (Index, 2013 = 100)



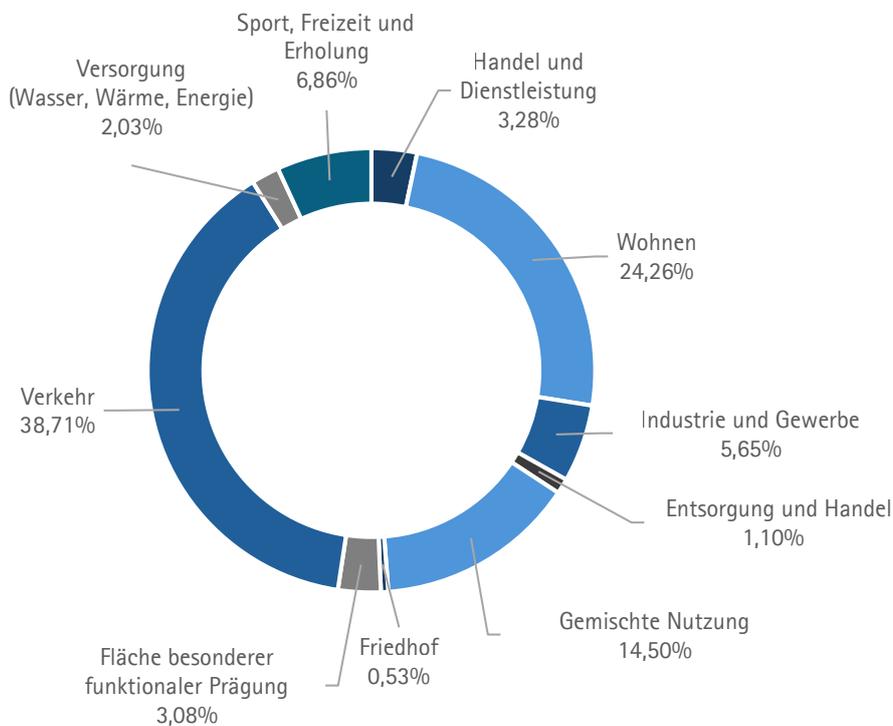
Entwicklung des BIPs und der Beschäftigten je ha Industrie- und Gewerbefläche (Index, 2013 = 100)



Entwicklung der Verkehrsfläche im Vergleich zur Wirtschaftsleistung zwischen 2013 und 2023 (Index, 2013 = 100)



Siedlungs- und Gewerbefläche in Mittelfranken aufgeschlüsselt



Schon gewusst?

Für 2023 wurden erstmals Daten zur Energieversorgung in Bayern erhoben.

12.857 ha werden zur Energieerzeugung und -versorgung in Anspruch genommen. Davon 10.245 ha für Photovoltaik auf Freiflächen.

Qualitätsziele statt quantitativer Obergrenzen

1. Keine quantitativen Obergrenzen für Flächenausweisungen einführen

Eine Deckelung der Flächenausweisung auf eine bestimmte Hektar-Zahl pro Tag ist kein geeignetes Instrument, um eine nachhaltigere Flächeninanspruchnahme zu erreichen. Die Nachfrage nach Flächen und somit der Flächenverbrauch verlaufen nämlich nicht linear. Deshalb verhindert eine solche Obergrenze eine nachfrageorientierte Flächeninanspruchnahme und greift erheblich in die Planungshoheit der Kommunen ein. Damit wäre nicht mehr gewährleistet, dass diese bedarfsgerecht auf die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen reagieren können. Eine Obergrenze wirft zudem die Frage auf, durch wen und nach welchen Kriterien die Steuerung der Flächenzuweisung im gesamten Freistaat Bayern erfolgen soll.

2. Ressourcenschonende Flächennutzung durch die Wirtschaft anerkennen

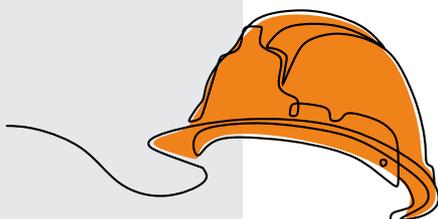
Das Wirtschaftswachstum und die Neuausweisung von Gewerbeflächen haben sich in den letzten Jahren entkoppelt: Obwohl sich die Wirtschaft dynamisch entwickelt hat, sind die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen nur schwach gewachsen. Die Produktivität je Hektar Gewerbefläche ist damit kontinuierlich gestiegen, weshalb die Unternehmen unter allen Flächennutzern am effizientesten mit der Ressource Fläche umgehen. Dies sollte von Politik und Bürgern deutlich stärker anerkannt werden.

3. Lockerung des Anbindegebots für emissions-trächtige Gewerbebezüge beibehalten

Für verkehrs- und emissionsintensive Unternehmen sollte auch eine Flächenentwicklung in weniger integrierten Lagen möglich sein, wo die Belange der Wohnbevölkerung weniger tangiert werden. Daher ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die Lockerung des Anbindegebots für emissions-trächtige Gewerbebezüge beizubehalten. Wohnverträgliches Gewerbe sowie Einzelhandelsvorhaben sind von der Lockerung des Anbindegebots auszuschließen, um die gewachsenen Versorgungsstrukturen in den Städten und Gemeinden nicht zu gefährden.

4. Bewusstseinsbildende Maßnahmen zur Sensibilisierung von Entscheidungsträgern und Öffentlichkeit

Durch bewusstseinsbildende Maßnahmen (z. B. verstärkte Öffentlichkeitsarbeit: Publikation von Best-Practice-Beispielen, Ausschreibung von Wettbewerben usw.) sollte bei Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung auf das Problem der Flächeninanspruchnahme aufmerksam gemacht werden. Dies ist auch wünschenswert, um zu einer Versachlichung des Themas beizutragen.



Vorhandene Potenziale nutzen

5. Ressource Fläche in Zukunft effizienter nutzen

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche ist erforderlich, um künftigen Generationen nicht die Entwicklungsmöglichkeiten zu nehmen. Es besteht die Notwendigkeit, Böden in Zukunft viel effizienter zu nutzen, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Änderungen im Steuerrecht und im Planungsrecht können zur Flächeneffizienz beitragen. Hier ist die Politik dringend zum Handeln aufgefordert. Auch Bauen in die Höhe und in die Tiefe sollte vorrangig angewendet werden. Durch Anreizsysteme sollten genutzte Flächen, auf denen keine Entwicklung mehr möglich ist, rückgebaut und anschließend wieder in Freiflächen umgewandelt werden (Renaturierung). Durch Änderungen der Bauvorschriften muss das Gebot „Innen- vor Außenentwicklung“ stärker zur Wirkung kommen. Es muss das Ziel sein, keine neuen Flächen mehr in Anspruch zu nehmen, sondern mit den bereits in Anspruch genommenen Flächen auszukommen. Diesem Ziel wird man nur nahekomen, indem man auf eine Flächen-Kreislaufwirtschaft, ein umfassendes Flächenrecycling und auf Nachverdichtung setzt. Auf diese innerstädtische „Flurbereinigung“ sollten auch die finanziellen Mittel und Methoden der Raumordnung (z. B. Städtebauförderung) ausgerichtet werden, sodass es zu einem Umbau schon genutzter Flächen, aber nicht zu Flächenerweiterungen kommt. Auch ein aktives Leerstandsmanagement ist an dieser Stelle hilfreich.

6. Anreizsystem für interkommunale Kooperationen schaffen

In der interkommunalen Kooperation liegt noch ein großes ungenutztes Potenzial für Flächeneinsparungen. Möglich wäre ein interkommunal abgestimmtes Flächenmanagement, das sich durch eine aktive, bedarfsorientierte und strategische Steuerung der Flächennutzung auszeichnet und alle Nutzer der Flächen einbezieht. Wirtschaft, Gesellschaft und Kommunen benötigen ein ausgeprägtes staatliches Anreizsystem für solche interkommunalen Kooperationen bei Wohnbau, Gewerbe- und Ausgleichsflächen – auch über bestehende Förderbereiche hinaus.



Daseinsvorsorge und Planungssicherheit

7. Planungshoheit der Kommunen wahren

Die kommunale Selbstverwaltung bezüglich der Bebaubarkeit des Gemeindegebiets darf nicht starr beschnitten werden. Eine gesetzliche Begrenzung auf festgelegte Flächengrößen würde vielfach zu einem faktischen Stillstand kommunaler Planung führen. Dies hätte unabsehbare Folgen für die Menschen und die Wirtschaft Mittelfrankens. Kommunen müssen auch weiterhin die Kompetenzen haben, auf Standortanfragen und insbesondere Erweiterungsabsichten von Unternehmen vor Ort flexibel zu reagieren und bedarfsgerechte Gewerbeflächen ausweisen zu können. Die Einführung einer Leerstands- bzw. einer Flächenmanagement-Datenbank könnte Kommunen unterstützen, Leerstände und Baulücken zu erfassen. Damit können auch potenzielle Leerstände insbesondere in innerörtlichen Lagen registriert werden und im Rahmen eines aktiven kommunalen Risikomanagement für künftige Planungen und Ausweisungen mitgedacht werden.

8. Gewerbeflächen vorhalten und Planungssicherheit für Unternehmen schaffen

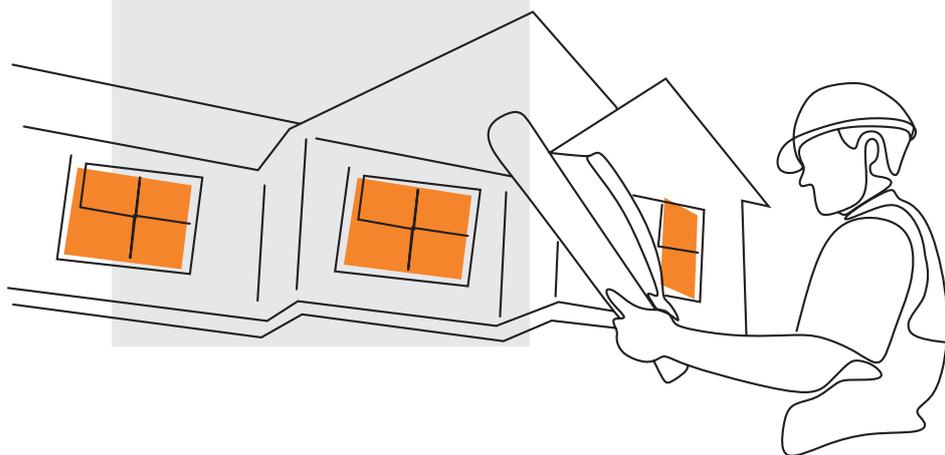
Die mittelfränkischen Unternehmen brauchen Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten in ausreichender Größe und Qualität, denn Standortverlagerungen sind weder ressourcenschonend noch flächenschonend. Planungssicherheit ist für das Gewerbe elementar. Sie garantiert unternehmerische Investitionen und sichert die Arbeitsplätze vor Ort.

9. Bezahlbaren Wohnraum bereitstellen

Damit die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden kann, muss auch dringend ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Die Mobilisierung von Bauland sollte dabei im Vordergrund stehen, wobei Bauen im Bestand sowie Innenentwicklung und Nachverdichtung vorrangig anzuwenden sind. Erleichterungen im Genehmigungsverfahren können zur Beschleunigung beitragen.

10. Bei drohenden Nutzungskonflikten städtebauliche Funktionstrennung wahren

Potenziale der Innenentwicklung müssen ausgeschöpft werden. Wo Nutzungskonflikte drohen, sollte allerdings die städtebauliche Funktionstrennung aufrechterhalten werden. Heranrückende Wohnbebauung und emissionschutzrechtliche Konflikte in Misch- und urbanen Gebieten dürfen nicht zur Verdrängung des Gewerbes führen. Ein respektvoller Umgang gegenüber allen Nutzungen ist aus gesamtwirtschaftlichem Interesse und im Sinne des Gemeinwohls erforderlich.



Ergebnisse für Mittelfranken

Zusammensetzung der Gebietsfläche

- 85,7 Prozent sind Freifläche (Bayern: 87,45 Prozent)
- 0,8 Prozent werden von klassischer Industrie und Gewerbe genutzt (Bayern: 0,71 Prozent)
- 0,47 Prozent der Fläche werden von Handel und Dienstleistung beansprucht (Bayern: 0,37 Prozent)
- Die restliche Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt einen Anteil von 13 Prozent ein (Bayern: 11,47 Prozent)

Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

- Industrie und Gewerbe nehmen 5,65 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsfläche ein (Bayern: 5,63 Prozent)
- Handel und Dienstleistung machen 3,28 Prozent aus (Bayern: 2,98 Prozent)
- Flächen für den Wohnungsbau beanspruchen 24,26% (Bayern: 25,46 Prozent) und solche für den Verkehr 38,71 Prozent (Bayern: 37,75 Prozent)

Flächen- und Wirtschaftsentwicklung zwischen 2013 und 2023

- Die durch Industrie und Gewerbe genutzte Fläche ist seit 2013 insgesamt um 3,52 Prozent angestiegen
- In der Kategorie „Wohnen“ stieg die In Anspruch genommene Fläche seit 2013 um 5,55 Prozent, im Bereich „Verkehr“ sind es hingegen nur 0,55 Prozent
- Das BIP ist im gleichen Zeitraum um 37,14 Prozent (Bayern: 40,02 Prozent) gestiegen und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 15,36 Prozent (Bayern: 19,63 Prozent)
- Im Jahr 2023 wurden 15,4 Mio. Euro pro Hektar Gewerbe- und Industriefläche erwirtschaftet, im Jahr 2013 waren es 11,6 Mio. Euro
- Rund 141 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte entfielen im Jahr 2023 auf einen Hektar Gewerbe- und Industriefläche, im Jahr 2013 waren es 126





Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken

Impressum

Herausgeber:

IHK Nürnberg für Mittelfranken
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg
www.ihk-nuernberg.de
vertreten durch den Präsidenten Armin Zitzmann
und den Hauptgeschäftsführer Markus Löttsch

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:

Martina Stengel
Telefon: 0911 1335-1452
E-Mail: martina.stengel@nuernberg.ihk.de

Marc Jurgeleit
Telefon: 0911 1335-1547
E-Mail: marc.jurgeleit@nuernberg.ihk.de

Claudia Schöpf
Telefon: 0911 1335-1536
E-Mail: claudia.schoepf@nuernberg.ihk.de

Bilder:

Maxiphoto | GettyImages
Natvc | AdobeStock

© Februar 2025 Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier und elektronischen Datenträgern
sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers.