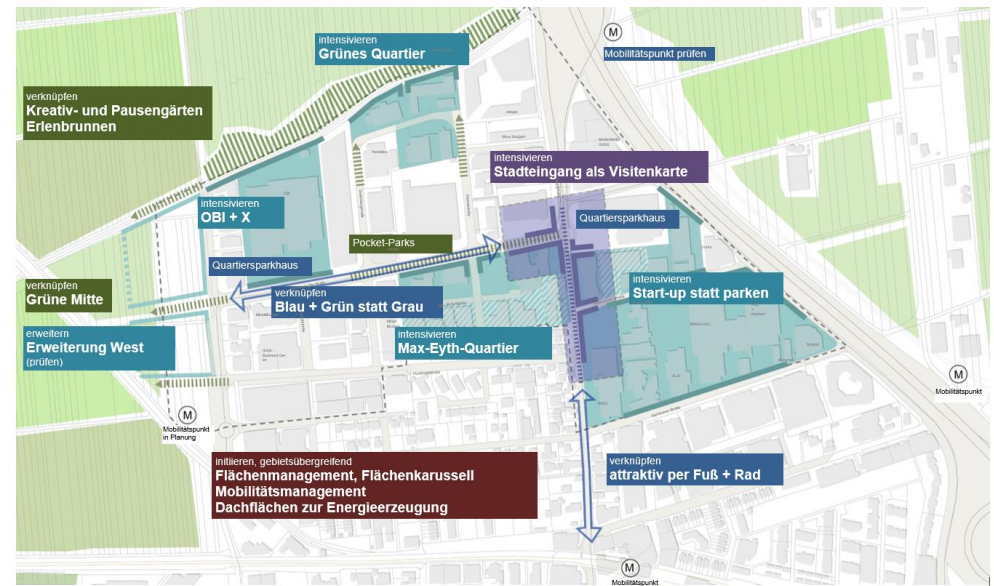
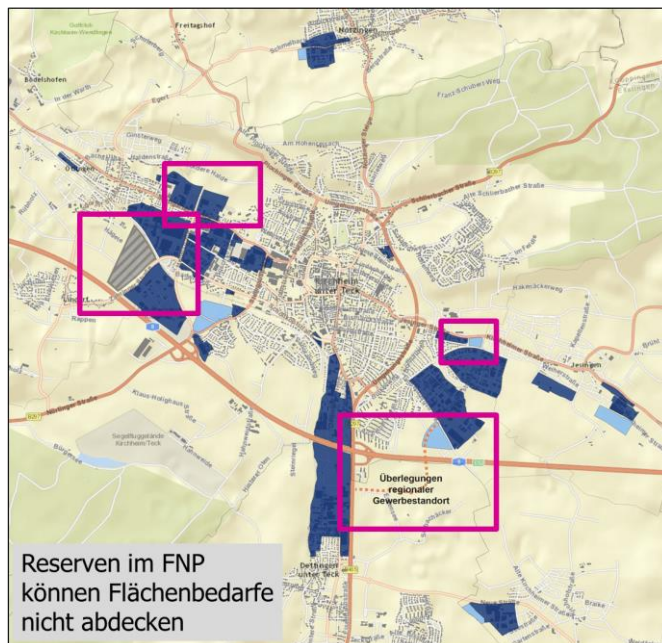


Bund-Länder-Dialog Fläche  
Veranstaltung:  
Herausforderung Gewerbeflächenentwicklung  
Bedarf oder Bedürfnis?

# Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen



## Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen

---

- Titel der Veranstaltung: „Bedarf oder Bedürfnis?“
- Ggf. ergänzen: oder Nachfrage?
- Nachfrage kann über den Preis generiert werden, bspw. für Freiflächen-PV in Gewerbegebieten



<https://www.zwiefalten.de/bauen-leben-wohnen/bauen/gewerbegebiete>

## Gewerbeflächenbedarfe

---

### Warum beschäftigt das Thema die verschiedenen Planungsebenen?

- Gewerbesteuer und Grundsteuer als wesentliche Grundlagen der Kommunalfinanzen. GE-Steuer zahlende Betriebe benötigen Fläche als Produktionsfaktor.
- GE-Gebiete als Orte der Generierung von Einkommen und Kaufkraft und sind Orte der Ausbildung.
- Betriebe artikulieren gegenüber Planung und Politik Flächenbedarfe.
- Rechtliche Notwendigkeit: Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB dezidiert im Rahmen der Bedarfsplausibilisierung zu begründen (Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB)

# Ausgangssituation Gewerbebauland: Über- oder Unterangebot?



Ausgangssituationen unterschiedlich ausgeprägt und unterschiedlich eingeschätzt



## Wege zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen

---

- Politische oder planerische Setzung („Flächenkontingent“)
- Angebotsorientierte fachliche Ableitung (Eignungsprüfung Flächen, oft Außenentwicklung)
- Bedarfs- oder nachfrageorientiert (Plausibilisierung)

### Anforderungen an Bedarfsermittlung:

- Valide Ergebnisse, Flexibilität, Reagibilität auf ca. 15 Jahre
- Praktikabilität, geringe Datenanforderungen
- Transparenz, Nachvollziehbarkeit
- Kleinräumliche und regionale Anwendbarkeit
- Berücksichtigung von Quantitäten und Qualitäten



Problem: Maßgebliches zukünftiges Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer ist abhängig von zahlreichen Faktoren, die sich einer gesicherten statistischen Analyse und damit Prognose entziehen, wie (welt-)wirtschaftliche Verflechtungen, Basisinnovationen, Energie, politische Entscheidungen, ...). D.h. zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen sind nur bedingt mit statistischen Verfahren prognostizierbar i.S.e. Probabilität.

Ex-post-Analyse von Prognosen widerspricht deren Selbstverständnis als Planungsinformation.

## Industrie 4.0 etc. Neue Anforderungen auch an Gewerbegebiete

Industrielle „Revolutionen“ in schnellem Wechsel:

Anforderungen an Gewerbeflächen verändern sich

Bisher: Denken von der Produktion aus.

Zukünftig: Denken von den Beschäftigten her



Mechanisierung

1784 Mechanischer  
Webstuhl



Elektrifizierung

1870 Fließband



Automatisierung

1969  
Programmierbare  
Steuerung



Vernetzung

Heute  
Industrie 4.0, KI



Mensch

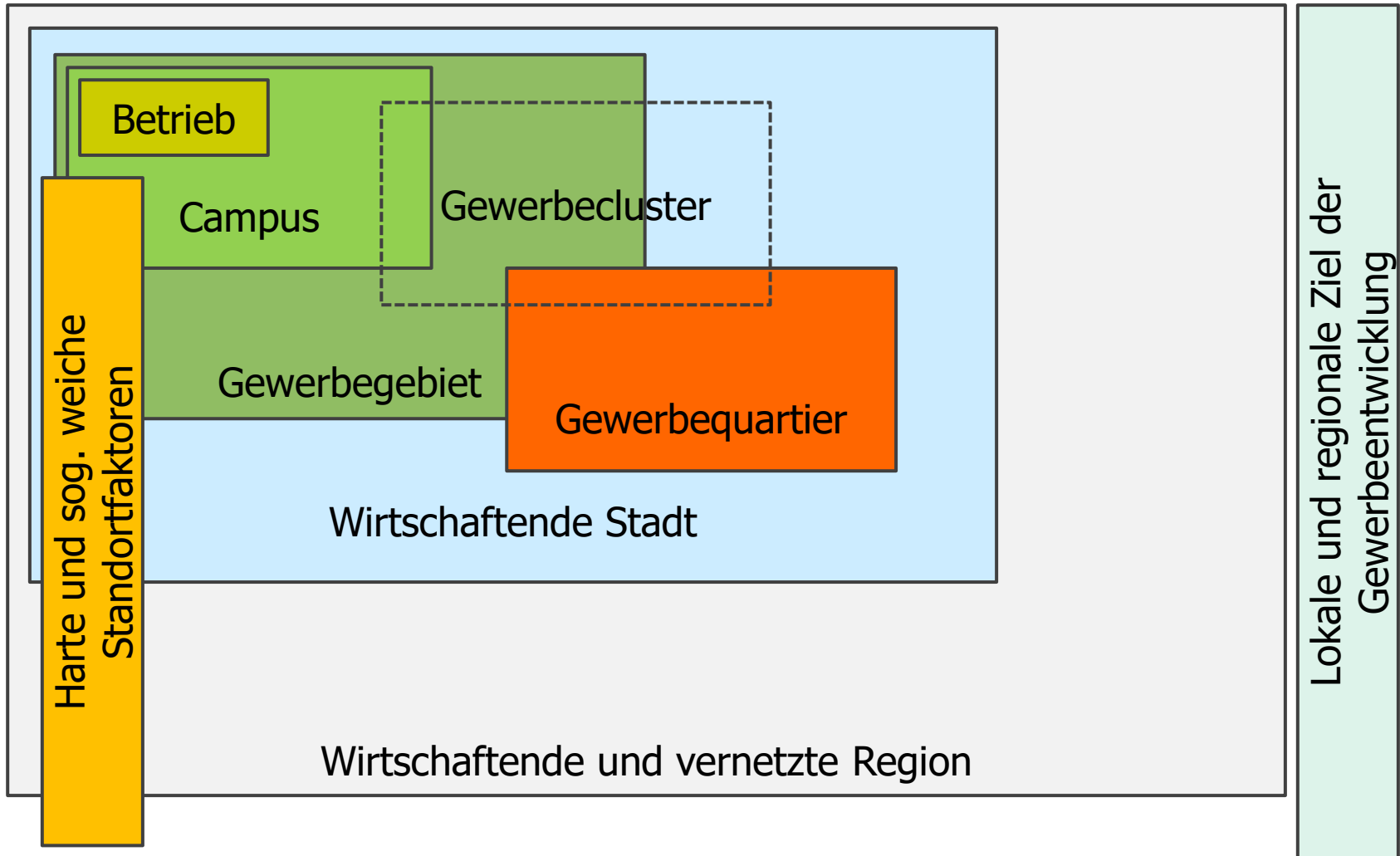
Zukunft?

- Disruptiver Wandel von Arbeits- und Produktionsweisen sowie Geschäftsmodellen
- Flexibilität bei der Flächenentwicklung
- Sharing Economy und neue Immobilienkonzepte
- Besonders aktuell: Energie und (Investitions-)Sicherheit
- ...
- **Wir reden nicht mehr über Fläche, wir reden über Standorte**

# Wer braucht zukünftig welche Flächen?



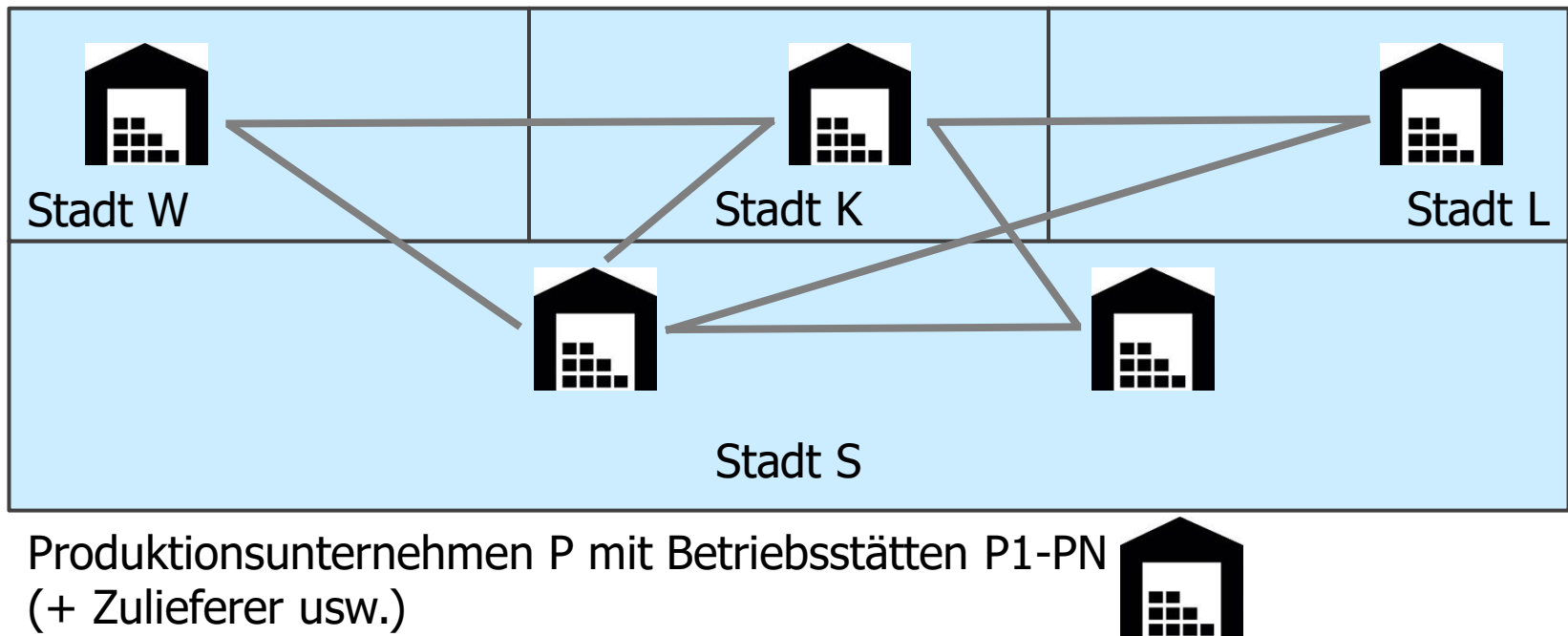
# Wer braucht zukünftig in welchem Kontext welche Flächen?





## Wie vernetzt sind die Betriebe? ... und die Gemeinden?

- Unternehmen besitzen eng vernetzte Betriebsstätten in der Region. Laufend Versuche zur Entwicklung am Standort statt Auslagerung, Verlagerung, Umzug, ...
- Wie vernetzt sind die Standortkommunen, um die Entwicklung ihrer Unternehmen zu fördern?



## Wege zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen

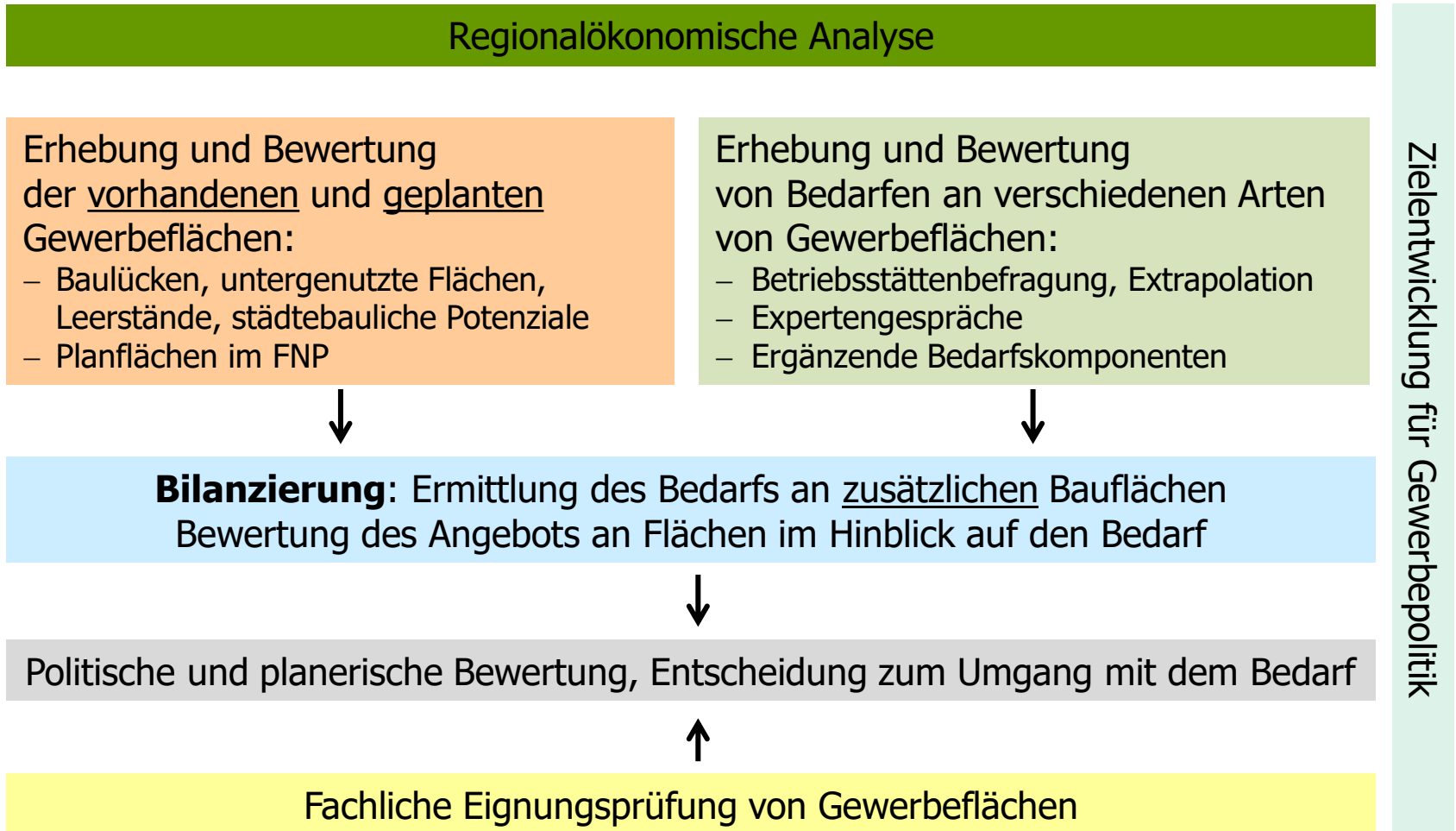
---

- Keine Prognosegrundlage der Entwicklung der Wirtschaftsleistung und der Erwerbstätigkeit; keine Prognosen der **Leitprozesse der Flächennachfrage machbar** → d.h. Keine Markt Betrachtungen → nur Bedarfsmodelle modellierbar

Ansätze:

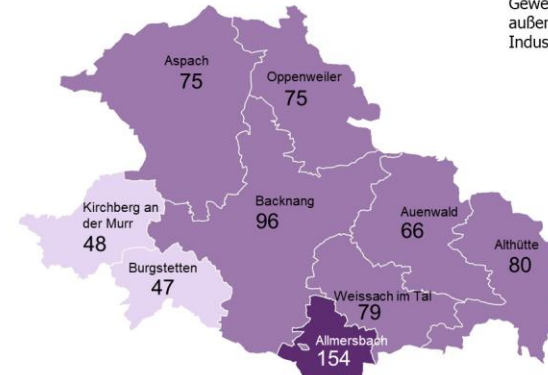
- GIFPRO und Weiterentwicklungen (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose); kleinräumliche Anwendbarkeit? aktuelle und lokalspezifische Datengrundlagen?
- Trendextrapolationen (EW, Baufertigstellungen) → Scheinkausalitäten
- Festlegen Verhältnis von Gewerbe- zu Wohnbauflächen → nicht funktional ableitbar
- Demoskopie → v.a. kurzfristige und lokale Perspektiven abbildbar
- **Methodenmix:**
  - keine Prognose, „was sein wird“, sondern **Plausibilisierung eines Entwicklungskorridors, „was sein kann“**
- **Gemeinsamkeit: zunächst Bedarfsorientierung** (als „Selbstverständlichkeit“), **nicht Ressourcenorientierung**

# Bsp.: für einen Mix von Ansätzen: Gewerbeflächenbedarfe und Ziele der Gewerbeentwicklung



## Regionalökonomische Analyse

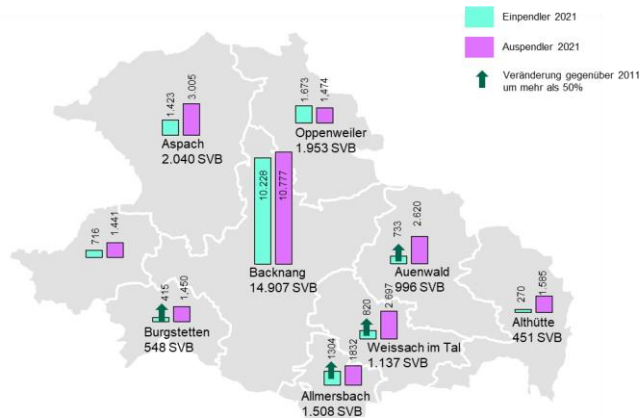
Wie tickt die Raumschaft?  
 Wie ist diese abzugrenzen?  
 Fokussierung auf administrative  
 Grenzen ist nicht funktional.



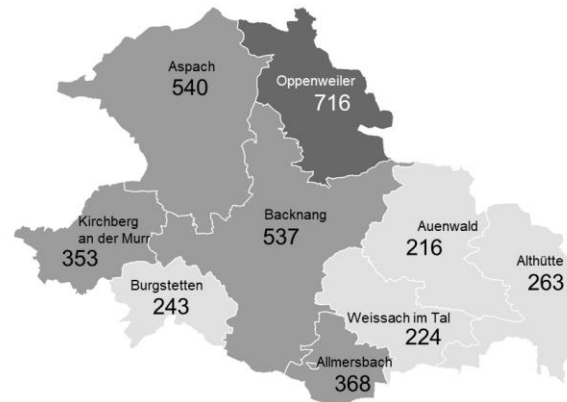
Hinweis:  
 Gewerbesteuern fallen auch  
 außerhalb von Flächen für  
 Industrie und Gewerbe an

Rems Murr Kreis:  
 122 TEuro / ha

Heterogen.  
 Lokale Sondereffekte



VG heterogen. Meistens  
 Auspendlerüberschüsse



Hinweis:  
 Nicht alle Betriebe sind GE-Steuerpflichtig

Rems Murr Kreis:  
 581 Euro / EW

GE-Steuer in wohngeprägten  
 Gemeinden geringer ausgeprägt

# Grundlage der Bedarfsermittlung: Betriebsbefragung

Befragung der Betriebe der Raumschaft, nicht Unternehmen.

Die Gewerbeflächenbedarfe kommen überwiegend aus der jeweiligen Region selbst ( $\geq 80 - 90 \%$ ) und wird im Siedlungsbestand gedeckt. D.h. ein großer Teil der Bedarfsträger ist bekannt.

## Hohe betriebliche Bindung an Standort/Region.

Gründe:

- Beschäftigte (!)
- Grundstücke, Gebäude, technische Einrichtungen
- Vernetzung der Betriebe untereinander

Bitte um Rückmeldung bis spätestens 11.11.2022 an:

Stadt/Gemeinde Ansprechperson Straße Postleitzahl Ort

Absender: Betrieb Straße PLZ, Ort

Bitte vervollständigen Sie folgende Angaben:  
Anspruchspartner: \_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_  
E-Mail: \_\_\_\_\_

Befragung zum Flächenbedarf von Betrieben in der Stadt/Gemeinde xxxxxx als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Bocknack

1. Wie viele Personen (Teil- und Vollzeitbeschäftigte, Auszubildende) sind in Ihrem Betrieb beschäftigt?  
 bis 10     11 bis 50     51 bis 200     mehr als 200

2. In Ihr Betrieb Eigentümer oder Miteigentümer der gewerblichen Grundstücke?  
 Eigentümer     Miteigentümer    Anmerkungen: \_\_\_\_\_

3. Welche Bedeutung haben folgende Standort- und Infrastrukturmerkmale für Ihren Betrieb?

Bitte ankreuzen	Wie wichtig ist diese Voraussetzung für Ihren Betrieb?		Ist diese Voraussetzung an Ihrem Betriebsstandort erfüllt?	
Regionale Straßenverkehrsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Öffentlicher Personennahverkehr	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Stromversorgung	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Verfügbarkeit von Fachkräften	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Wohnraum für Beschäftigte	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Kinderbetreuung und Tageskita	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein
Sonstige (Bitte eintragen)	<input type="checkbox"/> hoch	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nein

Was finden Sie an Ihrem Standort besonders gut?  
 \_\_\_\_\_

Was wäre Sie an Ihrem Standort verbessern?  
 \_\_\_\_\_

Bitte um Rückmeldung bis spätestens 11.11.2022 an: \_\_\_\_\_

gesamte Dokument anzuwenden, verwenden Sie die Optionen unter "Absatzabstand" auf der Registerkarte "Erwerb".

Erwerbungsabsicht?  Ja     Nein  
 Veräußerungs- oder Umzugsabsicht?  Ja     Nein  
(Bitte beachten Sie, dass weiter auf Frage 11)

5. Stehen Ihnen Betriebs bereits Flächen (Bspw. auf einem Betriebsgelände oder auf angrenzenden oder benachbarten Grundstücken) zur Verfügung, um diesen Bedarf zu decken?  
 Ja     Nein     teilweise  
 Anmerkungen zu möglichen Beschränkungen oder Einschränkungen (Lage, Planungszustand, Naturschutz, Überschneidungen mit anderen Eigentümern und Beschränkungen etc.): \_\_\_\_\_

6. Bitte beschreiben Sie die Erwerbungs-, Veräußerungs- oder Umzugsabsichten Ihres Betriebes näher:  
 Welche Grundstücksflächen oder Gebäudeteile (Geschossfläche) benötigen Sie vornehmlich (falls auf bereits Ihrem Betrieb zur Verfügung stehende Flächen)?  
 \_\_\_\_\_  
 Grundstücksfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>    Gebäudefläche (Geschossfläche): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Wann benötigt Ihr Betrieb diese Flächen voraussichtlich?  
 (Abschließend eingetragene)  
 kurzfristig (in 1 - 2 Jahren)     mittelfristig (in 3 - 5 Jahren)     langfristig (in 6 oder mehr Jahren)

Bitte beschreiben Sie kurz, für welche Nutzung(en) die Flächen ganz benötigt werden.  
 (Produktion, Lagerflächen, Handel, Büro, Ausbildung, Werkstatt etc.)  
 \_\_\_\_\_

7. Welche Standorte kommen für die Erwerbungs-/Veräußerung/Umzug Ihres Betriebes in Frage?  
 in unmittelbarer Nähe Ihres Betriebes (Nachbarstandort)  
 im übrigen Stadt-/Gemeindegebiet  
 in einer anderen der Städte und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Bocknack (Bocknack, Althausbach, St. Arnolt, Asbach, Aumwald, Bogenhofen, Kirchberg an der Mur, Oppenweiler, Weissach im Tal)  
 anderswo: \_\_\_\_\_

8. Hat Ihr Betrieb besondere Standortanforderungen?  
 (Verkehrsanbindung, Energieversorgung, betriebliches Umfeld oder emissionsrechtlicher Rahmen etc.)  
 \_\_\_\_\_

9. Gibt es Gründe, die gegen eine Erwerbungs-/Veräußerungs-/Umzugsabsicht sprechen?  
 (Flächenverfügbarkeit, Vorkaufabsicherung, betriebliches Umfeld etc.)  
 \_\_\_\_\_

10. Würden im Fall eines Umzugs oder einer Umstrukturierung Ihres Betriebes Gewerbeflächen benötigt?  
 Ja     Nein  
 Wenn Ja, wie viel Fläche würde es sein?  
 Grundstücksfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>    Gebäudefläche (Geschossfläche): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

11. Hat Ihr Betrieb Gewerbeflächen, die Sie verkaufen / veräußern möchten?  
 Ja     Nein  
 Wenn Ja, wie viel Fläche würde für einen Verkauf oder eine Veräußerung zur Verfügung?  
 Grundstücksfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>    Gebäudefläche (Geschossfläche): \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

12. Ihre Anregungen, Hinweise, Ideen, Kritik zum Thema Gewerbeflächen:  
 \_\_\_\_\_

13. Wünschen Sie ein persönliches Gespräch mit Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung?  Ja     Nein

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

# Bedarfsermittlung: Treiber der Flächeninanspruchnahme

---

## **Bedarfsbetrachtung als möglicher Treiber**

- Hochrechnung empirischer Ergebnisse statt Extrapolation als Bedarfstreiber
- Setzung: Flächenbedarf = Brutto- oder Nettobauland
- Bedarfsumfang kann sich in Diskussionen verselbständigen

## **Flächenknappheit als möglicher Treiber**

- Betriebe sorgen oft selbst vor:  
Angebotsengpässe führen zu erhöhter Flächennachfrage von Betrieben (Bevorratung), um am Standort reagibel zu bleiben
- Sich selbst verstärkende Effekte möglich
- Kaum prognostizierbar, aber kommuner Einfluss auf weitere gewerbliche Nutzung möglich

## **Interkommunale Kooperation als möglicher Treiber**

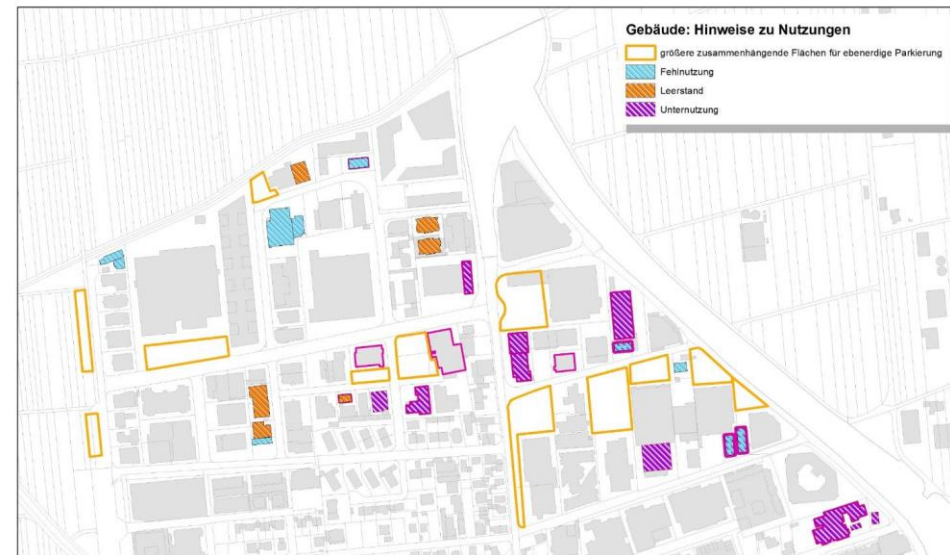
- Nicht selten: „Restantengebiete“ für lokal nicht gewollte Nutzungen
- „Regionales Plus“ als Kooperationsanreiz

# Bedarfsermittlung: Beitrag zur Minderung der Flächeninanspruchnahme

## Bedarfsermittlung als möglicher Beitrag zur Minderung der Flächeninanspruchnahme

Flächenbilanzierung erfordert Erhebung und Bewertung der Flächenpotenziale

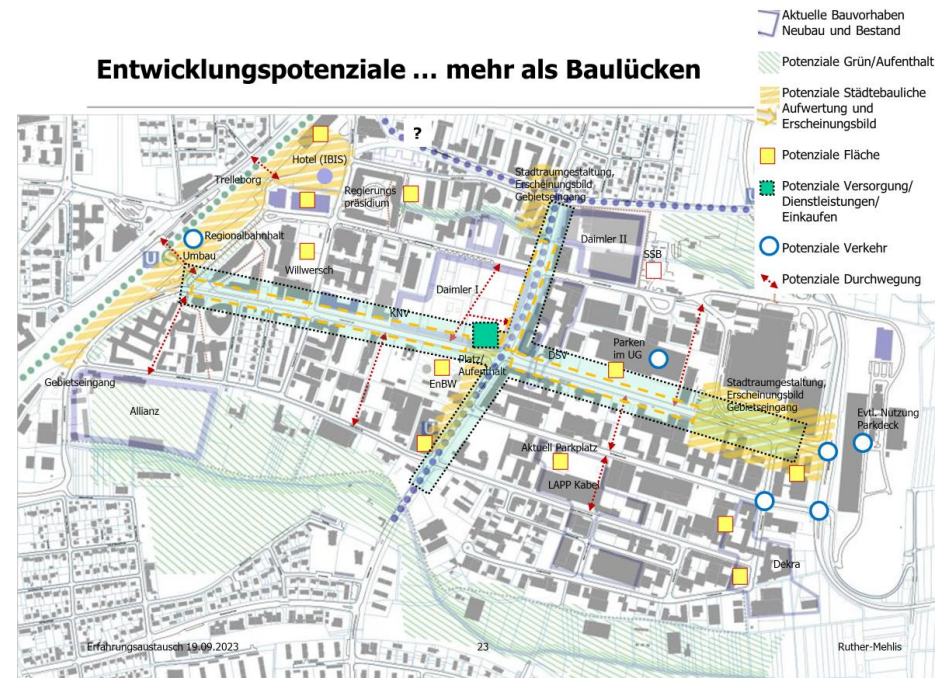
- betriebliche Reserveflächen
- nicht aktivierbare Flächen
- quantitativ/qualitativ differenziert
- Analyse städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten inkl. Mehrfachnutzungen und Chancen für 3fache Innenentwicklung



## Bedarfsermittlung: Beitrag zur Minderung der Flächeninanspruchnahme

### Bedarfsermittlung als möglicher Beitrag zur Minderung der Flächeninanspruchnahme

- Erwartbare Zugänge an Flächenpotenzialen durch Betriebsschließungen, -verlagerungen, -arrondierungen, Produktivitätssteigerungen, ...
- Erhebung von überlokal abgedecktem Flächenbedarf (z.B. Interkommunales Gewerbegebiet außerhalb der Gemeinde)
- Plausible Eingrenzung des politischen Erwartungshorizonts



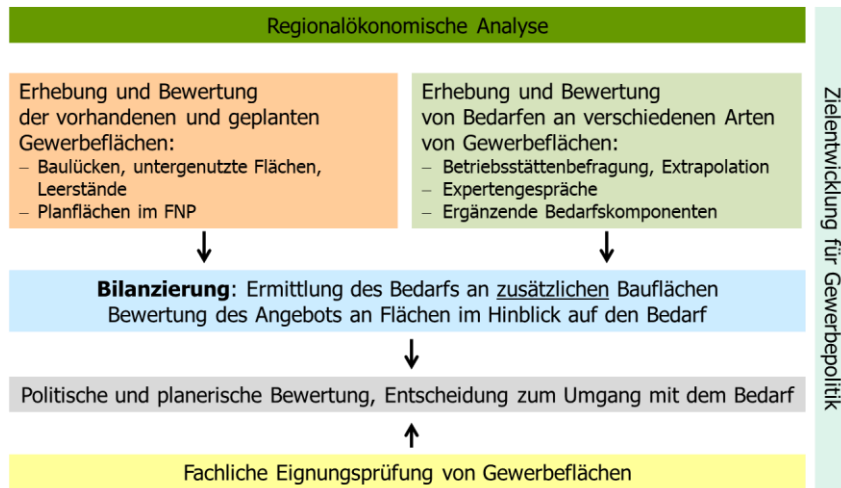


## **Komponentenmodell© zur Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs**

Im Rahmen der Bilanzierung im Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB anzurechnende Flächenpotenziale werden subtrahiert („Minus“), zusätzliche Flächenbedarfe werden addiert („Plus“).

- **Minus: Aktivierbares Flächenpotenzial**  
(ohne betriebliche Reserveflächen und nicht aktivierbare Flächen, quantitativ und qualitativ differenziert)
  - **Plus: Empirisch erhobener und plausibilisierter endogener Flächenbedarf**  
(validierte Ergebnisse der Betriebsbefragungen, ggf. extrapoliert, nicht hochgerechnet)
  - **Minus: Zugänge an Flächenpotenzial**  
(bspw. durch Betriebsaufgaben oder Verlagerungen im Planungszeitraum)
  - **Plus: Flächenersatzbedarf**  
(Flächen, die durch Umwidmung – bspw. zu Wohnbaufläche – nicht mehr zur Verfügung stehen)
  - **Plus: Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Betriebsveränderungen**  
(Flächenreserve für nicht abschätzbare betriebliche Veränderungen)
  - **Plus: Lokale Flächenreaktionsreserve für externe Ansiedlungen**  
(in Abhängigkeit von kommunalen Zielen und Aufgabenzuordnung der Regionalplanung)
  - **Plus: Lokale Impulsreserve für wirtschaftliche Gestaltungsspielräume**  
(Förderung von Leitbranchen, Start Ups, Handwerkerhöfe, ...)
  - **Minus: Überlokal abgedeckter Flächenbedarf**  
(z.B. Interkommunales Gewerbegebiet außerhalb der Gemeinde)
  - **Plus: Überlokal abzudeckender Flächenbedarf**  
(z.B. Interkommunales Gewerbegebiet innerhalb der Gemeinde; ggf. „regionales Plus“ zu eruieren)
- **Ergibt: Zusätzlich rechnerisch erforderliches Flächenpotenzial**
- **Ersetzt nicht planerische Abwägung, Eignungsprüfungen und politische Entscheidung zu Zielen und Monitoring**

## Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen. Was tun?



### Gleichzeitigkeit

- Politischer und planerischer Bedarf an Orientierung und Handlungssicherheit bei zunehmenden Unsicherheiten

### Folgerungen

- Bedarfsermittlungen als Grundlage für kontextualisierte und adaptive Analyse und Planung statt fixer Planwerke → Politikfähigkeit von Planung stärken
- Ressourcenorientierung statt (reiner) Bedarfsorientierung
- Flächenmanagement ebenso wichtig wie Planwerke

