

## KOMMUNALPOLITISCHE POSITIONEN

Beschluss der IHK-Vollversammlung vom 6. Dezember 2023

# Flächenmanagement

## WIE ES IST

### Alles wächst in der Region – nur nicht die Fläche

Der Flächenverbrauch in Deutschland soll in den nächsten Jahren stark reduziert werden. Dies trifft auch zukünftige Gewerbeflächen der Kommunen in der Region Bodensee-Oberschwaben. Naturschutzfachliche Auflagen und Bürgerproteste machen die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten nicht einfacher. Eine zukunftsfähige Wirtschaft benötigt jedoch moderne und nachhaltig ausgestaltete Flächen für Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen. Wie kann es also in der Planungshoheit der Kommunen gelingen, die wenigen für Gewerbeentwicklung geeigneten Flächen sinnvoll, nachhaltig und effizient zu entwickeln?

Beim Flächenmanagement ergeben sich für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende Herausforderungen.

- **Flächenbedarf**  
Fläche ist mittlerweile ein knappes, endliches Gut, und die Flächenansprüche nehmen weiter zu. Wohnraum wird dringend benötigt, denn die Bevölkerung wächst. Die Unternehmen benötigen Gewerbeflächen, um im Transformationsprozess wettbewerbsfähig zu bleiben. Für die Energiewende werden zahlreiche dezentrale Energieanlagen benötigt. Allein für Windkraftanlagen sollen 1,8 Prozent der Regionsfläche bereitgestellt werden. Dazu kommen umfangreiche Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Vorgabe der Netto-Null im Flächenverbrauch der Landesregierung scheint gerade jetzt nicht mehr zu passen.
- **Wirtschaft braucht Gewerbeflächen**  
In vielen Kommunen der Region herrscht ein Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen. Meist sind es ortsansässige Unternehmen, die Gewerbeflächen oder Gewerbeimmobilien benötigen, um zukunftsfähig zu bleiben und wohnortnah Arbeits- und Ausbildungsplätze anbieten zu können. Nach der IHK-Standortumfrage 2022 wollen etwa 22 Prozent der regionalen Unternehmen flächenmäßig expandieren. Handlungsbedarf sehen die Unternehmen auch bei den Kosten für Gewerbeimmobilien, was ebenfalls auf ein knappes Flächenangebot hinweist.
- **Versiegelung**  
Der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gesamtfläche der Region Bodensee-Oberschwaben liegt bei 11,6 Prozent, der Anteil der Flächen für Industrie und Gewerbe bei 1,5 Prozent. Beide Werte liegen deutlich unter dem jeweiligen Landesschnitt (14,8 und 2,1 Prozent) und sind jeweils die niedrigsten Werte aller Regionen in Baden-Württemberg (Quelle: Statistisches Landesamt, 2022). Das Statistische Landesamt schätzt den Versiegelungsanteil an der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf etwa 6 Prozent. Angesichts dieses niedrigen Wertes kann von „ungezügelter Flächenverbrauch“ keine Rede sein.
- **Innen- vor Außenentwicklung**  
Der Flächenbedarf wird bei der Nachverdichtung durch bereits erschlossene innerörtliche Gebiete gedeckt. Dieses Prinzip Innen- vor Außenentwicklung ist richtig, als alleinige Richtschnur reicht es jedoch nicht aus, da die Bevölkerung den mit dem innenstädtischen Gewerbe verbundenen Verkehr ablehnt.

# WAS SIE TUN KÖNNEN

## Flächennutzung nachhaltig gestalten

- **Wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit verbinden**  
Die Wirtschaft bekennt sich zum verantwortungsbewussten Umgang mit der endlichen Ressource Fläche, schon aus Kostengründen und weil die CO<sub>2</sub>-Neutralität der Unternehmen beim Gewerbebau nicht Halt macht. Flächenverknappung führt zum Verlust von Wettbewerbsfähigkeit. Zum einen werden Flächen für die dezentrale Energieerzeugung via Elektrolyseure für Wasserstoff, Windräder und Photovoltaik-Freiflächenanlagen benötigt, zum anderen wächst die Bevölkerung auch in Ihrer Kommune. Da unternehmerische Notwendigkeiten und Entscheidungen schneller entstehen als Planungsverfahren dauern, plädiert die IHK dafür, dass ausreichend Vorratsflächen für Gewerbeansiedlungen vorhanden sein müssen. Bei Festsetzungen und Vergaberichtlinien für Gewerbegebiete sollte auf eine nachhaltige Ausrichtung mit genügend Handlungsspielraum für die Unternehmen geachtet werden.
- **Flächen effektiv nutzen**  
Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen. Dabei sind die Werte in § 17 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Orientierungswerte, die auch überschritten werden können. Gebietsfremde Nutzungen sollten deshalb ausgeschlossen werden. Bei der Belegung der Flächen ist wichtig, dass die realisierte Grundflächenzahl in etwa der festgelegten entspricht. Bei den Wohnflächen gibt der Regionalplan sogenannte Bruttowohndichten vor. Die Vorgaben für die Kommunen sind im Regionalplan zu finden.
- **Innen- vor Außenentwicklung ist richtig**  
Erst wenn die Potenziale der Nachverdichtung objektiv erhoben sind, kann darüber entschieden werden, ob es nicht doch notwendig ist, neue Flächen auszuweisen.
- **Kooperationen zwischen Kommunen**  
In unserer Region geht die Entwicklung klar hin zu mehr Kooperationen zwischen Kommunen bei der Flächennutzung. Das zeigt sich im regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das Bestandteil des Regionalplans ist. Kommunen sollten für die interkommunale Entwicklung von Gewerbeflächen offen sein. Es gibt genügend erfolgreiche Zweckverbände in der Region.
- **Kompensationsflächenmanagement**  
Die „Regionales Kompensationsflächen-Management im Kooperationsraum Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH“ wurde initiiert, um eine regionale Steuerung und Bündelung von Kompensationsmaßnahmen auch über Gemarkungsgrenzen hinweg zu ermöglichen. Die Kommunen sollten den Beitritt überprüfen.

## Die IHK-Organisation trägt hierzu unter anderem bei:

- Unterstützung der Kommunen bei der Ausweisung von Gewerbeflächen.
- Kooperation mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben beim Gewerbeflächenkonzept.
- Politische Interessenvertretung der Unternehmen gegenüber der Bundes- und Landesregierung.
- Vorschläge zur nachhaltigen Ausgestaltung von Gewerbegebieten: [www.gewerbegebiete-der-zukunft.de](http://www.gewerbegebiete-der-zukunft.de).
- DIHK-Broschüre "Raum für Entwicklung - Anforderungen an die Wirtschaftsflächen der Zukunft".

Ihre Ansprechpartnerin bei der IHK Bodensee-Oberschwaben:

Bettina Wolf, 0751-409-119, [wolf@weingarten.ihk.de](mailto:wolf@weingarten.ihk.de)