



# Land saving in Germany/Bavaria: Targets and instruments

EURENI-Online Workshop

May 12, 2022

Florian Lintzmeyer (ifuplan)

# Agenda

1. Land saving targets in Germany / Bavaria
2. Implementation strategies
3. Obstacles / Success factors



# Land take: An increasingly pressing issue across Europe

**var-matin**

**"Il est urgent de freiner l'artificialisation": les agriculteurs sont en manque de terres, notamment en Paca**

Les terres les plus arables sont grignotées par l'étalement urbain. Le gouvernement a lancé le projet "Zéro artificialisation des sols d'ici 2050", mais il ne profitera pas forcément aux producteurs également en concurrence avec les espaces naturels.

Regine Meunier • Publié le 25/02/2022 à 10:30. mis à jour le 25/02/2022 à 17:00



## Flächenverbrauch: Ein Land verliert den Boden DERSTANDARD

Österreichs verbaute Fläche wächst dreimal schneller als seine Bevölkerung. Damit liegt das Land sogar im europäischen Spitzenfeld. Wie es so weit kommen konnte

Philip Pramer  
3. Juli 2021, 18:00, 1.327 Postings

Wer sich ein wenig mit Bodenverbrauch beschäftigt, stößt schnell auf das eigenartige Wort "Flächenfraß". Dabei hat das Phänomen eher etwas mit stetigem Knabbern zu tun: da ein paar Nüsse, hier ein paar Brezeln... Am Ende des Abends ist die gesamte Packung des Partymix weg – und niemand will es gewesen sein.

Es sind viele kleine Stellen, die in Österreich angeknabbert werden: von der Erweiterung einer Abfüllanlage in Vorarlberg, vom Neubau einer Schnellstraße in Niederösterreich, eines neuen Supermarkts im

## L'Espresso

**Bayern baut sich zu**

Jeden Tag werden im Freistaat mehr als elf Hektar Landschaft versiegelt. Das Problem ist bekannt, Staatsregierung und Kommunen diskutieren seit Jahren darüber. Und doch ist keine Trendwende in Sicht. Das hat verschiedene Gründe

VON TIM FREHLER, LENA BARNERT UND JASPER RIEMANN

**M**ontaberg haben sie im oberfränkischen Stadelhofen protestiert: Ein Logistikzentrum von Lidl sollte auf einem Acker gebaut werden. Eine Bürgerinitiative bildete sich, "Nein zum Flächenfraß" schrieben die Aktivisten auf ihre Wasser-Taschen. Hartmann, der Landtagsfraktionschef der Grünen, kam zum Protesten vorbei. Schließlich Mitte des vergangenen Jahres habe der Investor zugewinkelt, er werde nicht mehr, sagt Stadelhofens Bürgermeister. Doch die Sache war noch nicht erledigt. Zehn Kilometer entfernt sah die Nachbar-gemeinde eine Chance. Der Bürgermeister von Hölzfeld im Landkreis Bayreuth hatte die Ergebnisse beobachtet und frühzeitig den Projektentwickler kontaktiert. Der kam in den Ort und stellte seine Pläne dem Stadtrat vor. Nun sagt Michael Stier, Ge-

## Süddeutsche Zeitung



brauch. Aus Sicht der Staatsregierung liegt das auch an Bayerns Attraktivität: man siedelt sich an, bauen Häfen und Brücken – aber auch Photovoltaik-Anlagen. Mit den Arbeitsplätzen kommen Menschen. In den vergangenen fünf Jahren sind 300.000 Menschen nach Bayern gezogen. Die müssen irgendwo wohnen. Eine Ursache des Problems. Ein Blick in die Statistik zeigt, überproportional steigt die Immobilienumsatzleistung. Bayern braucht mehr als die Legationshalle. Rund ein Viertel in Bayern verbrauchten Fläche, es wird den Bereich Wohnen. Das ist mehr als geht so viel, wie für Industrie- und Gewerbefläche verbaut wird.

Osterhofen ist attraktiv – aber ober drauen. Im Ortskern liegen Grundstücke brach

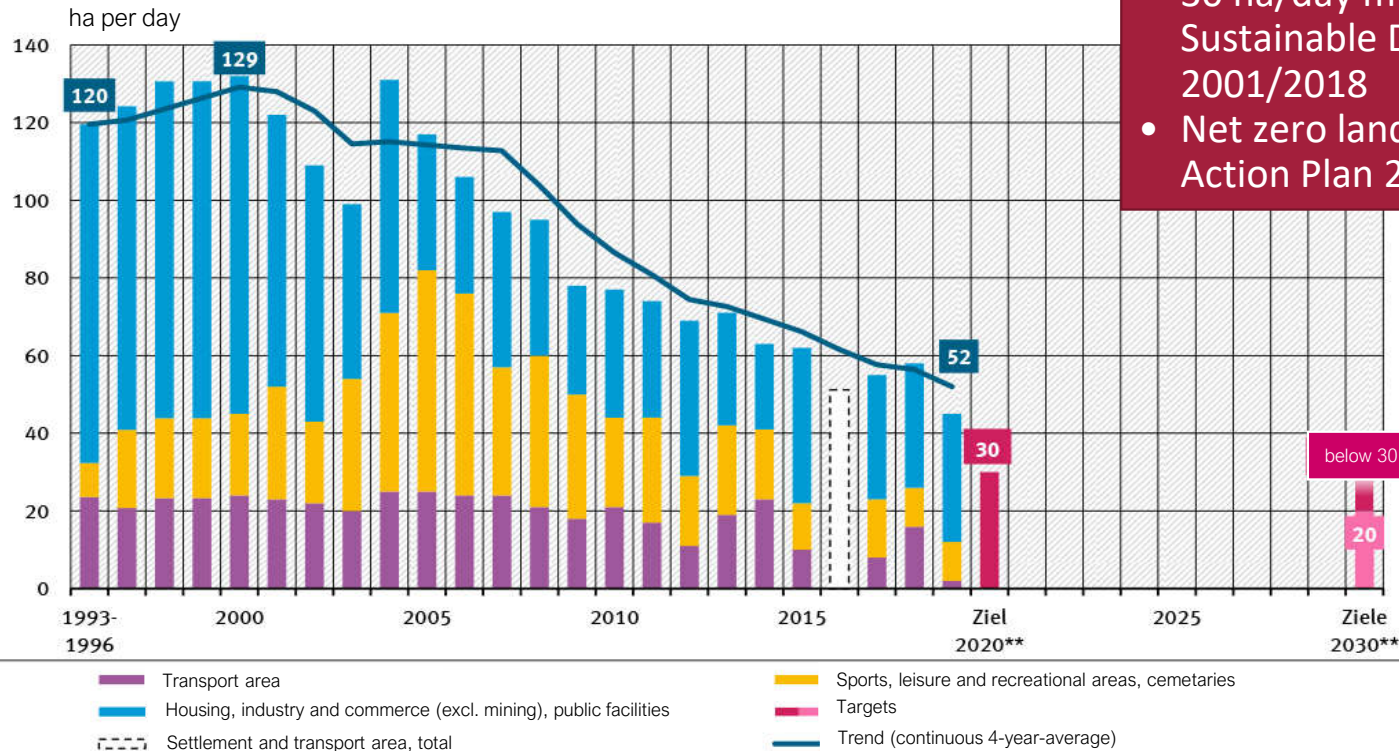
**VOLKSBEGEHREN!**

**BETONFLUT EINDÄMMEN**

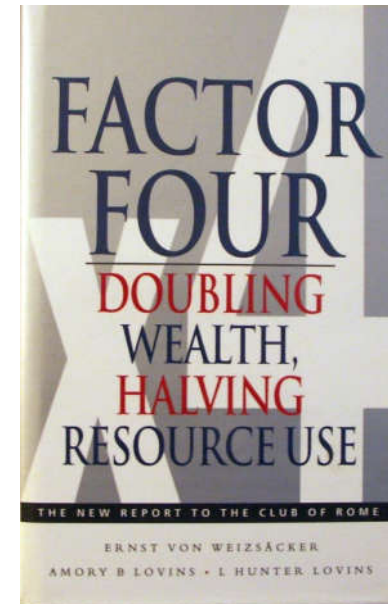
**Damit Bayern Heimat bleibt!**

# Germany: Land take and targets

Increase in settlement and transport area (SuV)



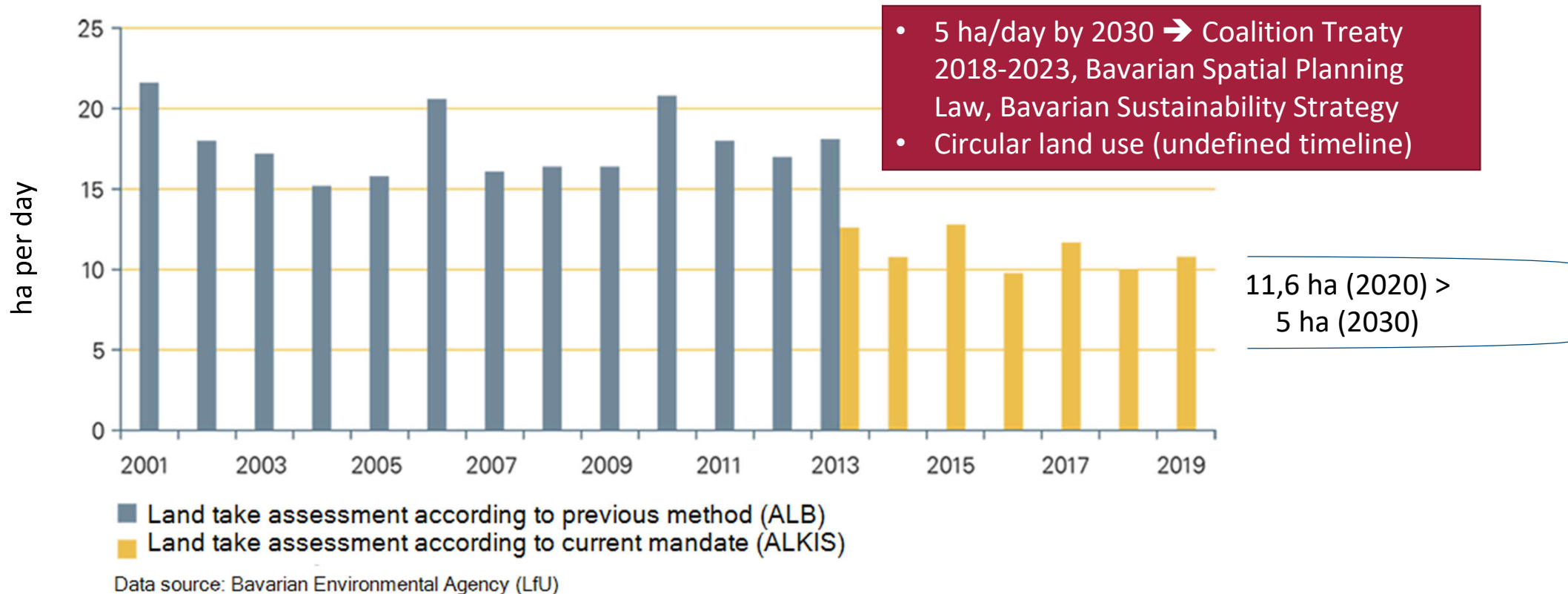
- 30 ha/day minus x until 2030 → Sustainable Development Strategy 2001/2018
- Net zero land take 2050 → Climate Action Plan 2050 (BMUB)



\* Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt.  
 \*\* Ziel 2020: "Klimaschutzplan 2050"; Ziele 2030: "30 minus x" Hektar pro Tag: "Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016"; 20 Hektar pro Tag: "Integriertes Umweltprogramm 2030"  
 \*\*\* Ab 2016 entfällt aufgrund der Umstellung von automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf das automatisierte Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) die Unterscheidung zwischen "Gebäude- und Freifläche" sowie "Betriebsfläche ohne Abbauand". Dadurch ist derzeit der Zeitvergleich beeinträchtigt und die Berechnung von Veränderungen wird erschwert. Die nach der Umstellung ermittelte Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält weitgehend dieselben Nutzungsarten wie zuvor. Weitere Informationen unter [www.bmu.de/WS2220#c10929](http://www.bmu.de/WS2220#c10929).

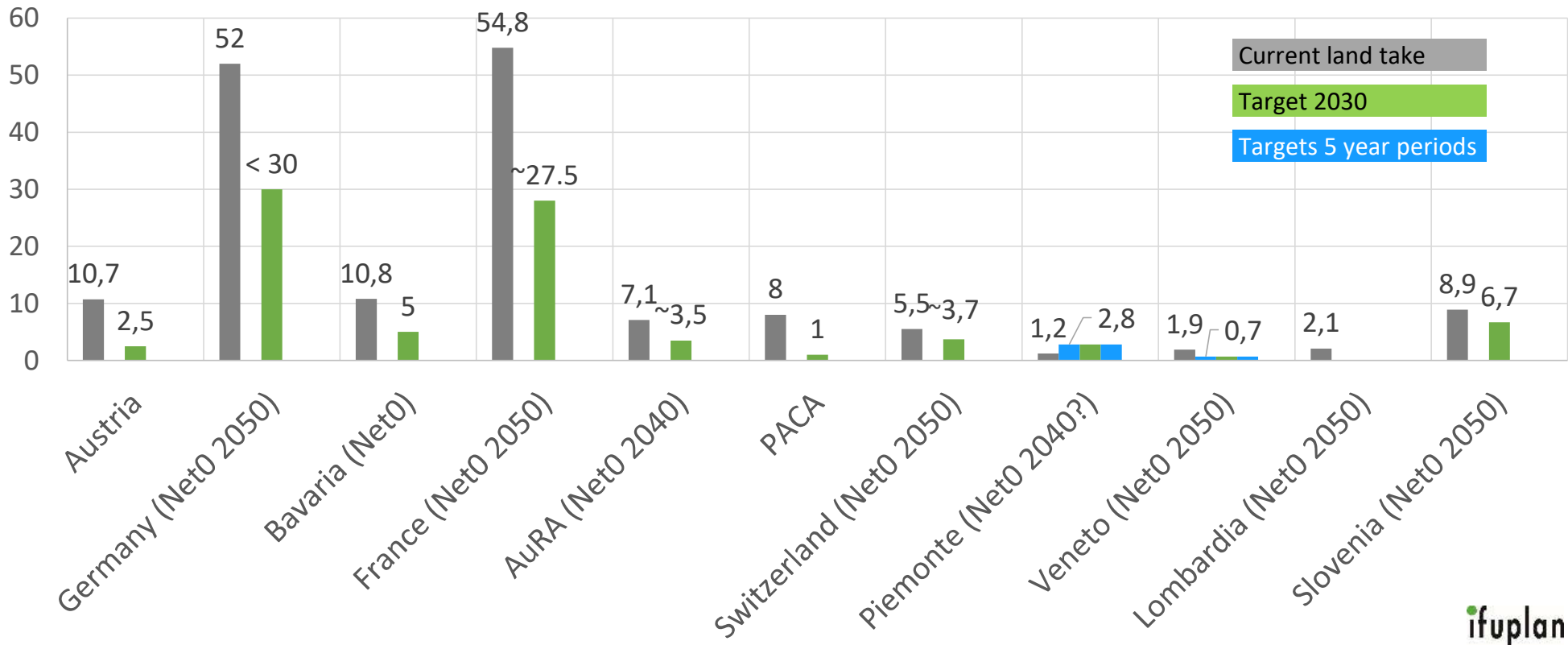
Quelle: Werte aus Statistisches Bundesamt 2021, Erläuterungen zu Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche [ha/Tag]“ in Pressemitteilung Nr. 209 vom 30. April 2021

# Bavaria: Land-take and land-saving benchmark

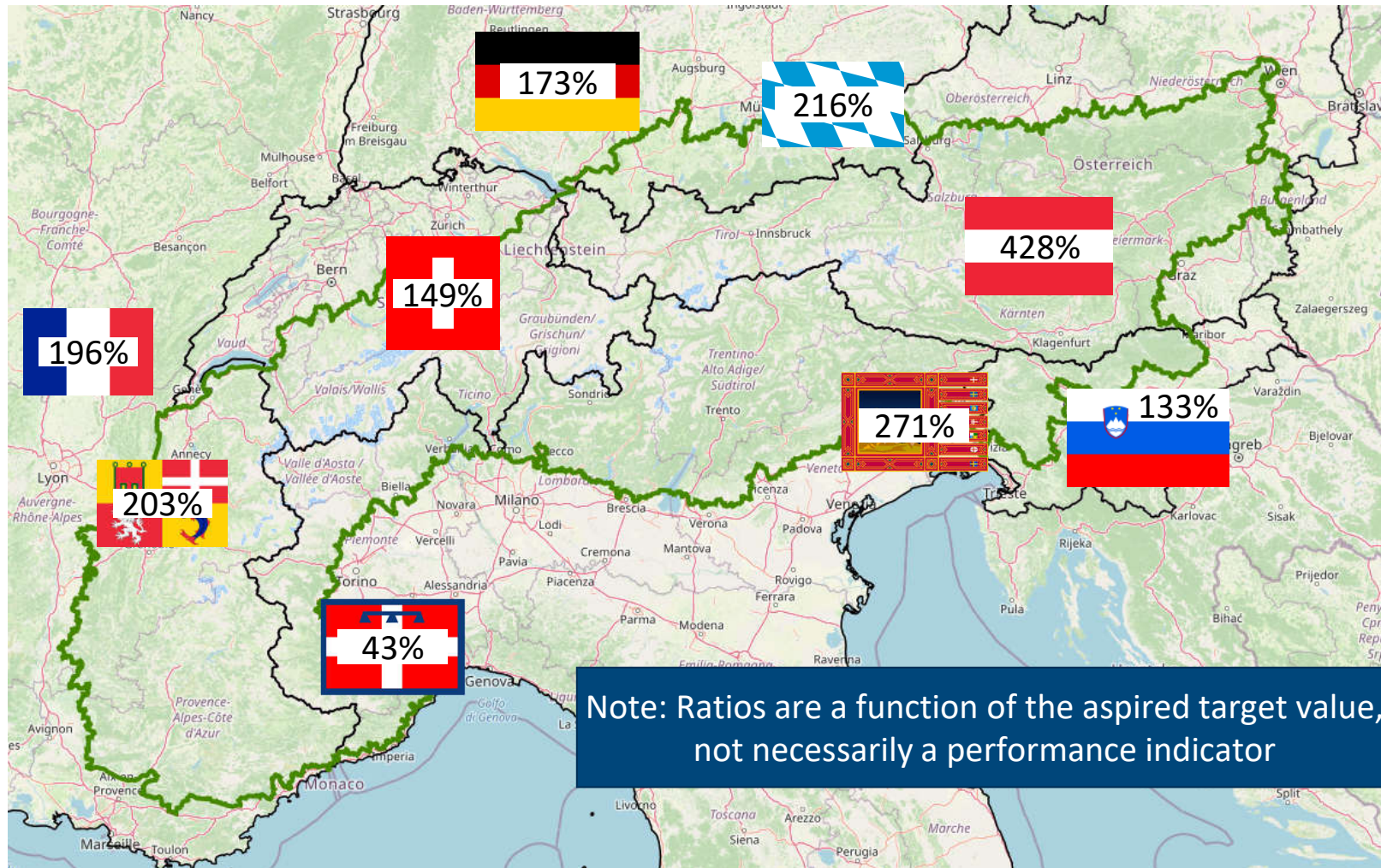


# The Alpine context: land take and targets

Land take and target (ha per day)



# Percentage of current land take in view of 2030 targets



Map: Alpine Atlas, Openstreetmap

# Implementation strategies (examples)

## Needs assessments

- The Federal Building Act (BauGB) requires a needs assessment (*Bedarfsnachweis*) for greenfield development,
- In the past this has been carried out and supervised rather superficially
- Since 2021, Bavarian municipalities are required to produce a more standardized needs assessment

## Information and capacity building at municipal level

- e.g. Cost calculator for building developments (*Folgekostenrechner*), Land management database (*Flächenmanagement-Datenbank*)
- Bavarian Land saving initiative (Flächensparoffensive): Information, land-saving focal points at district governments etc.

## Funding and pilot projects

- Funding programmes to promote inner-urban development by departments for urban and rural development (Städtebauförderung, Dorferneuerung)
- Model actions for spatial development (MORO)



## Discussed, but not implemented strategies, e.g.

### Tradeable land use permits

- Idea: National land-saving target is broken down to the regional and municipal level
- Regional and municipal land use permits: These can either be used by or traded
- Benefit: Avoiding land conversion becomes an economic asset

### Empowering municipalities to activate inner-urban potentials

- 99.000 ha of unused building land in Germany (potential for at least 1- 2 Mio. residential units)
- Currently, municipalities have very limited competences to activate this potential → demands for tools such as improved pre-emption rights, building obligation, land tax reform with an activation incentive etc.

# Obstacles

## Mismatch of land saving targets (ambitious) and tools to implement them (weak to non-existing)

- „Fingers-crossed“ principle instead of binding regulatory framework
- Lack of activation instruments: e.g. land tax C, building obligation for inner-urban areas

## Disconnect between municipal planning authority and planning responsibility/capability

- Municipalities enjoy far-reaching, constitutionally enshrined autonomy in their land use decisions
- At the same time, many don't fully acknowledge their responsibility for saving land resources
- For available instruments, institutional capacities are often lacking
- Municipalities situated between individual preferences and abstract targets → responsibility to raise awareness

## Municipal planning practices drive land take

- Adherence to conventional housing policies → single-detached houses, no building obligation, zoning in small hamlets, etc.
- Reluctance to urgent paradigmatic shift

## Run on real estate / missing investment alternatives

- Comparative advantage for real estate over other forms of investments
- Low interest rates

# Success factors

## Municipal decision makers as agents of change

- Once fully committed, charismatic stakeholders can initiate a local and regional dynamic and overcome resistance (Hofheimer Land, Oberes Werntal, Schleching)

## Positive framing

- Current narrative: „Inner-urban development is sign of lacking economic strength and population decline“
- Positive narrative: „Sign of vitality and efficient and responsible municipal policy“

## Checks and balances between spatial levels

- Once higher planning authorities (planning region, county administration) start to consistently implement and monitor regulations, municipalities become more active

## Scarcity creates innovation

- In regions with high real estate values and scarcity of building land, reactivation of brownfields and vacant buildings is more intense than in structurally weaker areas → „putting the lid“ on outward development



Florian Lintzmeyer  
Ifuplan – Institute for Environmental Planning and Spatial Development  
Amalienstr. 79  
80799 München  
[florian.lintzmeyer@ifuplan.de](mailto:florian.lintzmeyer@ifuplan.de)

