

26. Juni 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Sascha Weisser, Dr. Andreas Schumm

Digitales Flächenmanagement**Referent: Herr Pawlik, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, Referat 11
(Landesentwicklungsplanung, Steuerung der Flächeninanspruchnahme)**Hintergrund und Zielsetzung

Kommunales Flächenmanagement ermöglicht es, die Flächeninanspruchnahme vor Ort zu verringern, die Attraktivität von Stadt- und Ortskernen zu steigern, Infrastruktur bestmöglich zu nutzen sowie Leerständen und dem Wertverlust von Immobilien entgegenzuwirken. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag dazu geleistet, den im Baugesetzbuch verankerten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung umzusetzen und damit wertvolle, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen, sondern auch wohnbauliche Potenziale zu entwickeln und damit perspektivisch weiteren, stark nachgefragten Wohnraum zu schaffen. Eine vollständige Übersicht über verfügbare Siedlungsflächenreserven ist dafür die Grundlage. In diesem Kontext hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW) im Juni 2025 den Start des Projekts „Digitales Flächenmanagement“ verkündet. Eingebettet ist das Projekt in den Aktionsplan Flächensparen, mit dem neben den landesplanerischen Grundlagen für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem endlichen Gut Fläche, Umsetzungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, mit denen das Thema wirksam vorangebracht werden soll. Zu solchen Umsetzungsmaßnahmen gehören auch digitale Tools, wie z.B. das Digitale Flächenmanagement. Zielsetzung ist, Innenentwicklungspotenziale einfacher als bislang systematisch zu erfassen, verwalten und aktivieren zu können. Adressat ist dabei in erster Linie die kommunale Ebene. Jedoch gibt es auch einen klaren praktischen Bezug zur Regionalplanung. In anderen Regionen Baden-Württembergs laufen zu der Erhebung von Flächenpotenzialen teilweise seit Jahren bereits verschiedene Initiativen (z.B. Raum+). Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat bislang noch nicht an derartigen Initiativen teilgenommen.

Tool zum Digitalen Flächenmanagement (DFM)

Vor allem den Kommunen soll ein Tool an die Hand gegeben werden, mit dem Baulücken, Brachflächen und weitere Potenzialflächen im Innenbereich einfach und effizient erfasst und verwaltet werden können. Da das DFM aber auch die Erfassung von Potenzialen im Außenbereich zulässt, bietet es die Möglichkeit, die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten einer Kommune umfassend abzubilden. Dabei soll das Tool, dessen Verwendung für die Kommunen nicht verpflichtend sein wird, einfach (mit wenigen Klicks eine automatisierte Datenerfassung und -analyse), effizient (erleichtert und verschlankt die Arbeit mit Potenzialflächen durch eine benutzerfreundliche Oberfläche), zeitgemäß und maßgeschneidert sein. Den Kommunen wird das Tool kostenfrei zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus erfolgt für die Kommunen eine computergestützte Ersterhebung der in

Betracht kommenden Flächen, die jedoch von den Kommunen noch plausibilisiert werden müssen.

Beim DFM baut das Land Baden-Württemberg u.a. auf Erfahrungen aus Hessen und auf die oben bereits hingewiesenen Initiativen auf. Während der Entwicklungsphase wurde versucht in verschiedenen Workshopreihen Themen wie Datenverfügbarkeit und Attributsfestlegungen mit Kommunen und Regionen gemeinsam zu erarbeiten. Aktuell befindet sich das Projekt in einer Pilotierungsphase. Dafür konnten sich die Kommunen beim MLW bewerben. Von den 20 vom Land ausgewählten Pilotkommunen befinden sich mit Bad Rappenau und Lauda-Königshofen zwei in der Region Heilbronn-Franken. Aufbauend auf den Erfahrungen und Erkenntnissen aus den Pilotkommunen wird das Tool weiterentwickelt. Ein Roll-out ist für das 2. Halbjahr 2026 vorgesehen, wobei das MLW mehrere Informationsveranstaltungen zu dem Thema anbieten wird. Weitere Informationen zum DFM erhalten Sie unter: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/meldung/pid/digitales-flaechenmanagement-land-entwickelt-kostenloses-tool-fuer-kommunen>

Mögliche Rolle des Regionalverbands Heilbronn-Franken beim DFM

Einige Regionen Baden-Württembergs nehmen bereits seit vielen Jahren an Initiativen wie beispielsweise Raum+ teil. In diesen Initiativen werden im Rahmen freiwilliger Gespräche zwischen den Kommunen und dem jeweiligen Regionalverband umfassende Bestandsaufnahmen aller Siedlungsflächenreserven und Baulücken durchgeführt. Grundlage hierfür ist der jeweils gültige Flächennutzungsplan. Die Bestandsaufnahme wird ergänzt durch qualitative Merkmale wie Verfügbarkeit oder Mobilisierungshindernisse. Die Datenhoheit liegt bei den Kommunen. Informationen aus den so erfassten Daten können sowohl bei der Siedlungsplanung als auch beispielsweise bei der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

Im Hinblick auf belastbare Aussagen und eine nachvollziehbare Datenanalyse ist eine flächendeckende und einheitliche Handhabung des DFM zielführend. Vor diesem Hintergrund ist eine Unterstützung der Kommunen durch den Regionalverband ähnlich wie bei den Raum+-Initiativen vorstellbar. Inhaltlich passend wäre dies u.a. für die aktuell noch in der Ausschreibung befindlichen Stelle für die Siedlungsplanung im Fachbereich Siedlung, Freiraum, Energie, die sich u.a. auch mit einer regionalen Wohnbauflächenkonzeption im Hinblick auf die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken beschäftigen soll. In dem Zusammenhang kommt auch eine teilweise Refinanzierung der Stelle im Sinne einer Förderung als regionales Flächenmanagements in Frage.

Der Sachvortrag von Herrn Pawlik, zuständiger Referent beim MLW, soll einen ersten Einblick in das Thema ermöglichen. Über eine mögliche Einbringung des Regionalverbands Heilbronn-Franken in das Thema DFM, sowie Art und Umfang einer solchen, muss aus Sicht der Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage konkreter konzeptioneller Überlegungen diskutiert werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme