



StadtLandNavijInterko2-Schriftenreihe: Band 3

# BAUSTEINE EINES WOHNBAUFLÄCHEN- ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DIE REGION LEIPZIG-WESTSACHSEN



StadtLandNavijInterko2-Schriftenreihe: Band 3  
**BAUSTEINE EINES WOHNBAUFLÄCHEN-  
ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DIE  
REGION LEIPZIG-WESTSACHSEN**



## VORWORT



Die Wohnbauflächenentwicklung in unserer Region über die Tellerränder der einzelnen Städte und Gemeinden hinweg abzustimmen, ist eine wichtige Aufgabe sowohl für den Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen als auch für die kommunale Ebene. Dabei besteht die Herausforderung, der Innenentwicklung einen Vorrang gegenüber der neuen Entwicklung von Flächen einzuräumen sowie den Städten und Gemeinden eine Entwicklung in einem angemessenen Umfang zu ermöglichen. Gleichzeitig ist es ein bewährtes Ziel der Regionalplanung, die Entwicklung neuer Flächen in Orten mit guten Infrastrukturausstattungen und Bahnanbindungen zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund erfordert die Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung vielfältige Datengrundlagen u. a. zu Bedarfen an neuen Wohnungen. Während die Stadt Leipzig diese für ihr Gebiet selbst erstellt, fehlen den meisten Städten und Gemeinden in den beiden Landkreisen Leipzig und Nordsachsen die Ressourcen dazu.

Diese Bausteine für ein Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept für die Region Leipzig-West Sachsen bieten für die Städte und Gemeinden der beiden Landkreise Leipzig und Nordwestsachsen Grundlagendaten für die zukünftige Ausgestaltung der Wohnbauflächenentwicklung. Sie wurden durch die beiden Projekte Interko2 und StadtLandNavi, in die der Regionale Planungsverband eingebunden war, in den vergangenen fünf Jahren erarbeitet. Eine wichtige Erkenntnis war dabei, dass in den nächsten Jahren aufgrund des demografischen Wandels auch beim Wohnraum ein Generationenwechsel ansteht. Diese Potenziale im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen, ist zukünftig eine wichtige Herausforderung für alle Städte und Gemeinden der Region. Gleichzeitig verdeutlichen die Analysen, dass in den meisten Städten und Gemeinden die Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Siedlungen weitgehend ausreichen, um die Bedarfe zu befriedigen. Dies gilt vor allem dann, wenn zukünftig kompakter gebaut wird. Die Bausteine berücksichtigen, dass zukünftige Entwicklungen oft nicht vorhersehbar sind. Daher wird die Regionale Planungsstelle die Grundlagendaten, die in dieser Broschüre aufgearbeitet sind, zukünftig mit einem Monitoring beobachten.

Die Kernaussagen der vorliegenden Ergebnisse wurden auf den Verbandsversammlungen im Dezember 2022 und im März 2023 vorgestellt. Mit dieser Broschüre streben wir eine weitere Verbreitung in der Region an. Ich hoffe, dass diese Sie in Ihrer Tätigkeit unterstützt und wünsche eine anregende Lektüre.

### **Henry Graichen**

Landrat des Landkreises Leipzig,  
Verbandsvorsitzender des Regionalen Planungsverbandes  
Leipzig-West Sachsen

---

# INHALTSVERZEICHNIS

S. 8	<b>1. Einleitung</b>
S. 11	<b>2. Räumliche Strukturierung</b>
S. 11	2.1 Raumtypen
S. 11	2.2 Prüforte
S. 13	<b>3. Regionaler Wohnbauflächenbedarf</b>
S. 13	3.1 Eigenentwicklungsbedarf
S. 16	3.2 Zusatzbedarf
S. 20	3.3 Berücksichtigung von Entwicklungen des Wohnungsbestandes
S. 22	<b>4. Wohnbaupotenzialflächen</b>
S. 22	4.1 Methodik
S. 29	4.2 Ergebnisse
S. 30	<b>5. Gegenüberstellung Wohnbauflächenbedarf und Wohnbaupotenzialflächen</b>
S. 32	<b>6. Integration kulturlandschaftlicher Aspekte oder Erfordernisse</b>
S. 32	6.1 Methodik
S. 33	6.2 Ergebnisse
S. 34	<b>7. Monitoring</b>
S. 34	7.1 Indikatoren und Darstellungen für das Monitoring
S. 45	7.2 Verstetigung, Informationsplattform, Web-GIS
S. 46	<b>8. Handlungsempfehlungen und Ausblick</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
EZFH	Ein- und Zweifamilienhaus
EW	Einwohner
HH	Haushalte
MFH	Mehrfamilienhaus
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RP	Regionalplan
REP	Regionaler Entwicklungsplan
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
WE	Wohneinheit

---

# 1. EINLEITUNG

Die nachfolgend vorgestellten Bausteine bilden wesentliche Grundlagen für ein Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept und sollen dabei helfen, ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Landmanagement zu etablieren.

---

Die Einwohnerzahlen in den Städten und Gemeinden der Region Leipzig-West-sachsen entwickeln sich gegenwärtig gegensätzlich. Seit einigen Jahren wächst die Bevölkerung vor allem in der Stadt Leipzig, in ihrem Umland und in gut angebundenen Lagen. Damit gehen steigende Kosten für Miete, Grunderwerb und Bau sowie ein zunehmender Druck auf Grün- und Freiflächen einher. Diese Entwicklungen greift das Leitbild des Regionalplans Leipzig-West-sachsen, der am 16. Dezember 2021 in Kraft trat und ein Jahr später bestandskräftig wurde, auf. Es benennt Probleme bei der Bedienung der Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt Leipzig geht laut STEP Wohnbauflächen von einem Nachfrageüberhang an Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern in ihrem Wirkungsbereich aus. Hingegen sinken in peripher gelegenen Städten und Gemeinden der Landkreise Leipzig und Nordsachsen die Einwohnerzahlen und damit die Auslastung von technischen Infrastrukturen und Angeboten der Daseinsvorsorge. Dies bedingt u. a. steigende Belastungen für öffentliche Haushalte bei den Kosten pro Einwohner. Werden in der Folge möglicherweise Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschlossen, kann das raumordnerische Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse gefährden.

Diese Entwicklungen greift der Regionalplan Leipzig-West-sachsen auf, der am 16. Dezember 2021 rechtskräftig wurde. Laut Regionalplan Leipzig-West-sachsen soll zukünftig ein kooperatives Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept für die Planungsregion den Rahmen setzen. Dabei wurden für die Auswahl von Entwicklungsschwerpunkten für das Wohnen (in den Forschungsvorhaben als Prüforte bezeichnet) u. a. Kriterien formuliert wie

- *Verfügbarkeit von Schienenpersonennahverkehr (SPNV) mit einer gewissen Bedienungsqualität,*
- *Grundausrüstung im Bereich Daseinsvorsorge,*

- *Entfernung und Verflechtung mit dem Oberzentrum,*
- *aber auch Flächenverfügbarkeit unter Beachtung raumordnerischer Erfordernisse und dem besonderen Fokus auf die Nachnutzung von Brachflächen.*

Eine Ausrichtung der Entwicklung von Wohnstandorten, die an Haltepunkte des SPNV angebunden sind, ermöglicht ihren zukünftigen Bewohnern, den emissionsärmeren SPNV stärker zu nutzen. Bei der Nachnutzung von Brachflächen werden weniger Treibhausgase emittiert als bei der Neuausweisung von Bauflächen, die u. a. mit der Erweiterung technischer Infrastrukturen verbunden sind. Darüber hinaus trägt eine verringerte Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zum Schutz natürlicher Ressourcen bei. Sie kann u. a. die Vulnerabilität bei Extremwetterereignissen verringern.

Die nachfolgend vorgestellten Bausteine bilden wesentliche Grundlagen für das Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept. Sie sind ein Ergebnis der fünfjährigen Arbeit der beiden Forschungsprojekte StadtLandNavi und Interko2. Verbundpartner in StadtLandNavi sind die HafenCity Universität Hamburg, die Hochschule Anhalt, die Technische Universität Dresden und die Stadt Leipzig. Unterstützt werden sie durch Institut Raum & Energie. Verbundpartner in Interko2 sind das Leibniz-Institut für Länderkunde, die Friedrich-Schiller-Universität Jena, der Landkreis Leipzig und die Stadt Leipzig. In beide Forschungsprojekte ist der Regionale Planungsverband Leipzig-West-sachsen eingebunden. Sie werden unabhängig voneinander in der Fördermaßnahme „Stadt-Land-Plus“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung gefördert. Die gemeinsamen Arbeiten beider Forschungsprojekte zielen darauf ab, ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Landmanagement zu etablieren. Damit werden das

Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung, die tägliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf unter 30 ha zu senken, und Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) aufgegriffen. Das BauGB (§ 1a Abs. 2) regelt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Der Bundesgesetzgeber bestimmte dazu, dass die Städte und Gemeinden Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachnutzung brachgefallener Flächen und Nachverdichtung in den Siedlungen, umsetzen sollen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Landmanagement beinhaltet im Verständnis der Projekte StadtLandNavi und Interko2:

- *Diskussion von Zielen für die Entwicklung von Wohnbauflächen und der Kulturlandschaft,*
- *Erarbeitung eines bausteinbasierten Berechnungswerkzeugs für Wohnbauflächenbedarfe,*
- *Unterstützung bei der Identifikation von Wohnbaupotenzialflächen,*
- *Ausgestaltung eines Monitorings zur Verbesserung der Informationsgrundlagen regionaler Akteure und*
- *Förderung von interkommunaler Kooperation.*

Der räumliche Bezug beider Projekte ist die Planungsregion Leipzig-West Sachsen, d. h. die Stadt Leipzig sowie die Landkreise Leipzig und Nordsachsen. Auf dieses Territorium bezieht sich im Folgenden der Begriff Region. Interko2 erweitert die räumliche Kulisse um die Stadt Halle (Saale) und den Saalekreis, die beide eng u. a. durch Pendlerströme mit der Region Leipzig-West Sachsen verflochten sind. Auf diese erweiterte räumliche Kulisse, die als Verflechtungsraum Leipzig-Halle bezeichnet wird, beziehen sich Teile des vorliegenden Berichts.

Interko2 entwickelte Werkzeuge zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen, die auf den Kriterien für die Wohnbauflächenentwicklung und die Differenzierung des Wohnbauflächenzuwachses basieren. Das Projekt StadtLandNavi bewertete die Eignung von Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Es ergänzte diese Bausteine eines Wohn-

bauflächen-Entwicklungskonzepts um Aussagen zur kulturlandschaftlichen Einbindung möglicher neuer Wohnbauflächen, um kulturlandschaftliche Besonderheiten zu stärken. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die beschriebenen Wachstumsprozesse die Kulturlandschaft beeinflussen. Dies kann einerseits die regionale Identifikation der Bevölkerung beeinträchtigen, bildet andererseits aber auch ein Potenzial für die Förderung kulturlandschaftlicher Besonderheiten.

Eine Herausforderung für eine nachhaltige, ressourcensparende Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung ist Ungewissheit u. a. über zukünftige Entwicklungen. Eine Ursache hierfür sind unvorhersehbare Entwicklungen auf die regionalen Wohnbauflächenbedarfe wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Krieges Russlands gegen die Ukraine. Ungewissheiten über zukünftige Entwicklungen werden im Folgenden aufgegriffen, indem Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf teilweise in Szenarien, die sich in der Einwohnerentwicklung unterscheiden, getroffen werden. Darüber hinaus enthält der Entwurf für Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts ein laufendes indikatorengestütztes Monitoring, damit Akteure der Region auf der Grundlage der Informationen frühzeitig auf veränderte Rahmenbedingungen eingehen können.

In die Erstellung des Konzepts flossen Ergebnisse vielfältiger Abstimmungen mit Akteuren aus der Region ein. Von besonderer Bedeutung war hierbei der Testraum mit den Gemeinden Großpösna, Naunhof, Belgershain und Parthenstein, in dem Themen dieses Konzepts am konkreten Beispiel der vier Gemeinden mit den Verwaltungsspitzen und -mitarbeitern in bisher sechs Treffen diskutiert wurden. Allen Beteiligten aus den vier Gemeinden sei an dieser Stelle dafür gedankt, dass sie sich die Zeit dafür genommen haben. Weitere Abstimmungen erfolgten themenbezogen:

- *Methoden und Annahmen für die Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen wurden in einer Fokusgruppe Wohnen mit Akteuren aus Städten und Gemeinden, Landkreisen, Regionalen Planungsverbänden und der Wohnungswirtschaft, die sich vier Mal traf, in jeweils zwei Kommunalrunden in*

*den Landkreisen Nordsachsen und Saalekreis, mit Kommunen im Testraum Merseburg sowie mit der Landesdirektion Sachsen abgestimmt.*

- *Die Inhalte des Monitoringsystems und seine Ausgestaltung wurden in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Landesdirektion Sachsen, der Regionalen Planungsstelle Leipzig-West Sachsen, der Landkreise Leipzig, Nordsachsen und ausgewählter Städte beider Landkreise sowie der Stadt Leipzig (AG Monitoring) auf bisher acht Treffen abgestimmt.*

Bereits im Herbst 2020 wurde je ein Szenario-Workshop mit Vertretern der Städte und Gemeinden der beiden Landkreise Leipzig und Nordsachsen durchgeführt, an denen Vertreter von ca. der Hälfte der Städte und Gemeinden der beiden Landkreise teilnahmen. Gleiches wurde im Saalekreis realisiert. Über die Zwischenergebnisse beider Projekte informierte ein digitales Fachforum beim Regionalen Planungsverband im Juni 2021. Bei allen Beteiligten bedanken wir uns ebenfalls für ihre intensive, konstruktive Mitarbeit.

Die Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts fassen die Arbeitsergebnisse beider Forschungsprojekte zusammen. Dieses geht zunächst auf sogenannte Prüforte ein, die sich an den Kriterien des Regionalplans für die Wohnbauflächenentwicklung orientieren. Der regionale Wohnbauflächenbedarf bildet den nächsten Bestandteil. Darüber hinaus wird in dem Kapitel auf Potenziale im Bestand eingegangen, die sich u. a. aus Prozessen des demografischen Wandels ergeben. Darauf folgt ein Überblick zu den Wohnbauflächen aus regionaler Perspektive an, die für die Prüforte detailliert erhoben und hinsichtlich

ihrer Eignung priorisiert wurden. Auch wenn der Schwerpunkt der Arbeiten auf Wohnbaupotenzialflächen in Prüforten liegt, wurden für alle Gemeinden der Region geeignete Flächen identifiziert, in denen sie ihren Eigenentwicklungsbedarf decken können. In den Prüforten werden die errechneten Wohnbauflächenbedarfe den Wohnbaupotenzialen gegenübergestellt. Auf Entwicklungsoptionen für die konkrete Ausgestaltung der Wohnbaupotenzialflächen und ihnen zugeordneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht das nächste Kapitel ein. Diese Aussagen zielen darauf ab, neue Wohnbebauung in die Kulturlandschaft einzubinden. Es schließen zentrale Inhalte des Monitorings der Wohnbauflächenentwicklung an. Den Abschluss bilden Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige ressourcenschonende Wohnbauflächenentwicklung in der Region.

Ein Entwurf von Bausteinen des Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts wurde in der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West Sachsen am 9. Dezember 2022 in Böhlen vorgestellt. Die Bausteine wurden weiter aktualisiert und am 24. März 2023 Großpösna der Verbandsversammlung vorgelegt. Mit ihrem Beschluss nahm die Verbandsversammlung diese Ergebnisse zur Kenntnis. Sie beauftragte die Regionale Planungsstelle, das Monitoring fortzuführen und die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zukünftig insbesondere bei regionalplanerischen Konzeptionen, Beratungen und Stellungnahmen zu berücksichtigen. Weiterhin beschloss die Verbandsversammlung, dass der Regionale Planungsverband prüft, ein Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept aufzustellen.

## 2. RÄUMLICHE STRUKTURIERUNG

Aus regionaler Perspektive sollte ein nachhaltiger Wohnungsneubau in Orten erfolgen, die gut an den schienengebundenen Verkehr angeschlossen sind und über Infrastruktureinrichtungen verfügen. Dies sind Prüforte.

### 2.1 RAUMTYPEN

Im ersten Schritt auf dem Weg zum Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept werden für den Verflechtungsraum Leipzig-Halle Raumtypen abgeleitet, die Gemeinden mit einer ähnlichen Entwicklung und Struktur fassen, um für diese möglichst passgenaue Lösungen entwickeln zu können. In dem hier dargestellten Ansatz wird zwischen den Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig, dem Verflechtungsraum, dem Mittelzentralen Ring und dem Weiteren Umland unterschieden. Die Abgrenzung der Gemeinden des Verflechtungsraumes vom Weiteren Umland erfolgt basierend auf ihrer Lage zum (nächstgelegenen) Oberzentrum<sup>1</sup>, ihrer Pendlerverflechtung mit sowie ihren Wanderungsgewinnen aus dem Oberzentrum, ihrer zentralörtlichen Funktion und ihrer Arbeitsplatzdichte (siehe Abb. 1).

Die vier Raumtypen bilden ebenso wie die im Folgenden dargestellten Prüforte eine wichtige Grundlage bei der Verteilung des wanderungsbasierten Zusatzbedarfs (Kap. 3.2).

### 2.2 PRÜFORTE

Für die Berücksichtigung des wanderungsbasierten Zusatzbedarfes an Wohnbauflächen wurde der sogenannte Prüfort-Ansatz entwickelt. Prüforte sind die Orte im Betrachtungsgebiet, die aufgrund ihrer Anbindung und Ausstattung besondere Potenziale besitzen, um über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus eine Ausweitung der Wohnnutzung im Sinne einer flächen- und verkehrsreduzierten Siedlungsentwicklung zu realisieren. Zur Ermittlung der Prüfortstufen erfolgte eine kriterienbasierte Bewertung aller Versorgungs- und Siedlungskerne des Verflechtungsraums Leipzig-Halle. Zu den Kriterien zählen unter anderem die Erreichbarkeit (v. a. SPNV-Anbindung an das nächstgelegene Oberzentrum), die Grundausstattung im Bereich der Da-

seinsvorsorge, die Zentralität sowie die Einwohnerzahl im Kernort. Es ergeben sich nach einem abgestuften Punktesystem folgende Kategorien (siehe Abb. 1):

- Prüfort Stufe 1 = Kernort mit Entwicklungsfunktion,
- Prüfort Stufe 2 = Kernort mit ergänzender Wohnfunktion,
- Prüfort Stufe 3 = Kernort mit Stabilisierungsfunktion im Weiteren Umland/Ergänzungsfunktion im Verflechtungsraum.

Alle sonstigen Orte stellen Eigenentwicklungsorte dar.

Bei der Herausarbeitung der Prüforte entsprechend Abbildung 1 entfalteteten die gegebenen Erreichbarkeiten mittels SPNV/ÖPNV (speziell S-Bahn-Netz Mitteldeutschland) ein besonderes Gewicht. Mit der Bestimmung von Prüforten erfolgen ausdrücklich keine Einschränkungen landes- und regionalplanerisch festgelegter Entwicklungsfunktionen für Zentrale Orte. Gleiches gilt für die Handlungsspielräume nichtzentraler Orte im Rahmen ihrer Eigenentwicklung.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund der Kulisse von Interko2 umfasst dies neben dem Oberzentrum Leipzig auch das Oberzentrum Halle (Saale).

<sup>2</sup> Eine detailliertere Darstellung zur gewählten Vorgehensweise findet sich auf der Website: <https://interko2.wordpress.com/wohnbauflächen-entwicklungskonzept/>

# Raumtypen und Prüforte für das Wohnen im Verflechtungsraum Leipzig-Halle

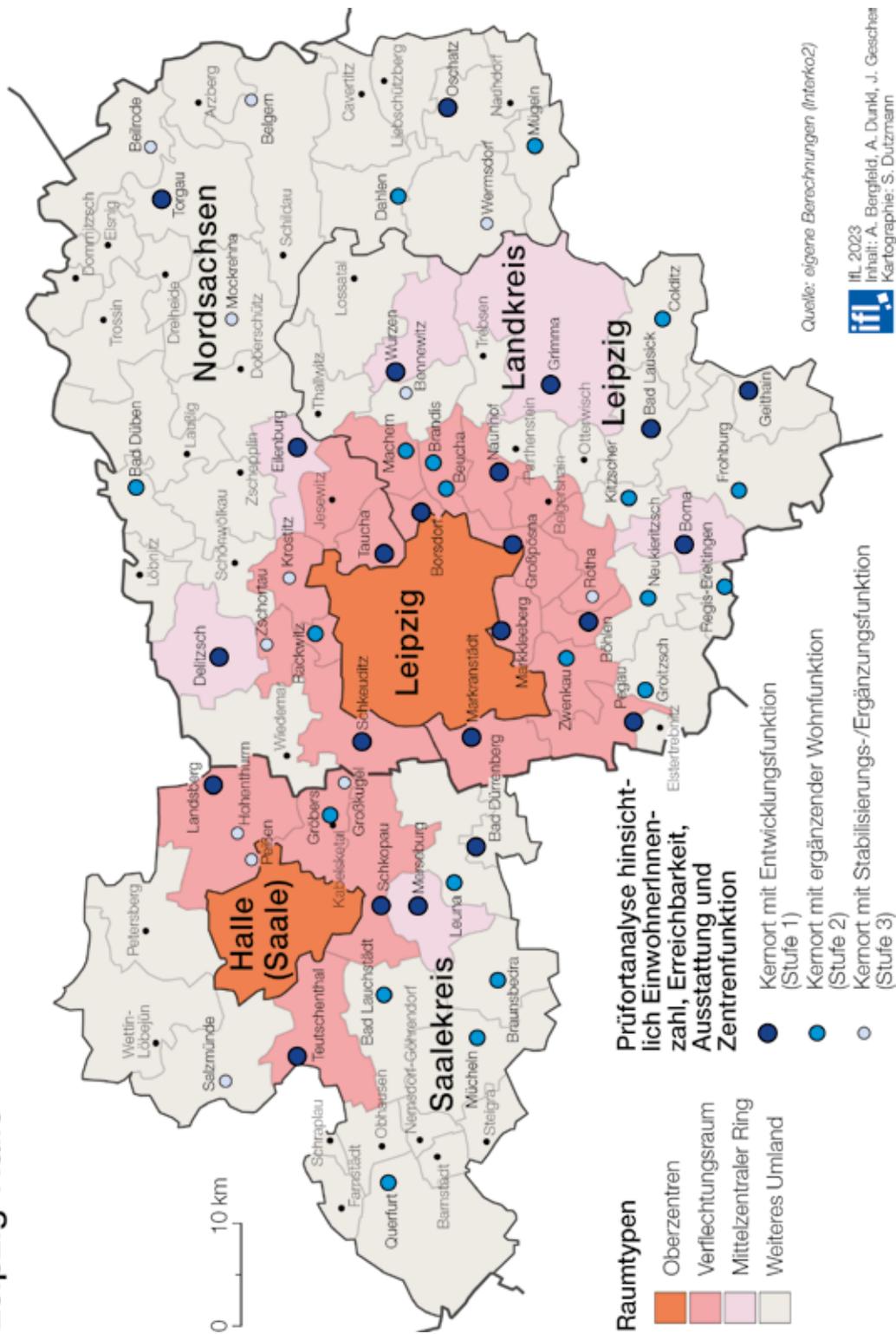


Abbildung 1: Raumtypen und Prüforte im Verflechtungsraum Leipzig-Halle. Quelle: eigene Darstellung.

## 3. REGIONALER WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Die Städte und Gemeinden sollten den neuen Wohnbaubedarf an bestehenden Bedarfen ausrichten. Diese setzen sich aus dem Eigenentwicklungsbedarf und dem wanderungsbedingten Zusatzbedarf zusammen. Gemeindegenspezifische Zahlen für die Bedarfe liegen in Szenarien und Varianten vor.

Bei der gewählten Herangehensweise wird für die Ermittlung des regionalen Wohnbauflächenbedarfes zwischen dem Eigenentwicklungsbedarf (Kap. 3.1) und dem wanderungsbasierten Zusatzbedarf in die Region (Kap. 3.2) unterschieden. Abweichend vom bisherigen Vorgehen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) wird zum einen der besonderen Bedeutung Zentraler Orte insofern Rechnung getragen, dass ihnen Zuschläge im Rahmen der Eigenentwicklung gewährt werden und dass sie mit einer Ausnahme (Dommitzsch) Zielorte (Prüferte) für den wanderungsbasierten Zusatzbedarf darstellen. Zum anderen werden die Versorgungs- und Siedlungskerne, die neben den Zentralen Orten über eine gute Erreichbarkeit und Ausstattung verfügen, bei der Betrachtung des Zusatzbedarfes einbezogen (Prüferte-Ansatz).

Für die Ermittlung der Bedarfe liegen verschiedene Tools vor, die bausteinartig für jede Gemeinde im Verflechtungsraum Leipzig-Halle in verschiedenen Varianten (z. B. als flächensparende oder an den aktuellen Bautätigkeiten orientierte Variante = Status quo) die rechnerischen Wohnbauflächenbedarfe ausgeben. Der gewählte Ansatz ermöglicht auch, Potenziale im Bestand (z. B. Schätzung der Leerstandsentwicklung im Kontext zur Altersstruktur der Bevölkerung) darzustellen. Dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgend sollte der Neubaubedarf flächensparend primär im Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinden umgesetzt werden.

### 3.1 EIGENENTWICKLUNGSBEDARF

#### 3.1.1 Methodik

Die Eigenentwicklung ist jeder Gemeinde vorbehalten. Sie berücksichtigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie qualitative Anpassungs-

erfordernisse. Die Bedarfsberechnung für die Eigenentwicklung umfasst vier verschiedene Bausteine, die auf statistischen Grundlagendaten zur Demografie, zu ausgewählten Aspekten des Wohnungsmarkts und des Arbeitsmarkts sowie auf (veränderbaren) Grundannahmen beruhen. Hierzu zählen beispielsweise Haushaltsgrößen, immobilienformspezifische Belegungsquoten bei Zuzügen in Neubauten oder Eigenheimquoten. Die vier Bausteine zur Bedarfsberechnung der Eigenentwicklung sind in Abbildung 2 beschrieben.

In Summe kann anhand der Bausteine eine gemeindegenspezifische Berechnung der Bedarfe an Wohneinheiten (WE) erfolgen, die auf den Rahmenbedingungen der jeweiligen Gemeinden basieren. Eine regelmäßige Anpassung der Grundlagendaten (u. a. Nutzung des Zensus, Demografiemonitoring der Landkreise – s. Kapitel 7) ermöglicht aktuelle Berechnungen. Der Flächenbedarf kann mithilfe der ermittelten WE und Angaben zu den Siedlungsstrukturdichten je nach Siedlungsstrukturtyp errechnet werden. Dieser ergibt sich aus dem erwarteten Anteil an Zuziehenden in den Ein- und Zweifamilienhaus (EZFH)- sowie Mehrfamilienhaus (MFH)-Sektor (s. Tabelle 1) sowie aus Annahmen zum Bruttowohnbauland (s. Tabelle 2). Die Annahmen zur Siedlungsstrukturdichte können orientiert an der aktuellen Bautätigkeit (Status quo) oder als flächensparender Ansatz abgebildet werden, um Potenziale zur Flächeneinsparung gegenüber der aktuellen Vorgehensweise aufzuzeigen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Eine detailliertere Darstellung zur gewählten Vorgehensweise findet sich auf der Website: <https://interko2.wordpress.com/wohnbaufloechen-entwicklungskonzept/>

### Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf bezeichnet den Teil der Gebäude, welcher zustandsbedingt, also aufgrund des Alters oder des Ausstattungsgrades, ersetzt wird. Um die kommunalen Gegebenheiten und Besonderheiten zu berücksichtigen, bildet die Gebäudestruktur (Gebäudetyp und Baujahr) Grundlage der Berechnung. Zur konkreten Ermittlung wird die regionale Abbruchquote nach Baujahr und Wohnform differenziert angesetzt.

### Bedarf Barrierefreiheit

Der Bedarf an barrierefreien/-armen WE orientiert sich an bundesweiten Pflegequoten, die nach Altersgruppen gestaffelt sind, angepasst an die Altersstruktur im Projektgebiet. Es wird angenommen, dass sich der barrierearme Bedarf überwiegend im Bestand realisieren lässt. Barrierefreie WE werden vor allem über den MFH-Neubau realisiert und sind im Rahmen der Eigenentwicklung umzusetzen.

Zur Berechnung des barrierefreien Bedarfes wird eine Gleichverteilung der pflegebedürftigen Haushalte (HH) gemäß vorhandener Gebäudestruktur unterstellt (Personen in Pflegeheimen werden nicht betrachtet).

### Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der erhöhten Nachfrage nach größeren Wohnflächen und ist z. T. eine Folge der demografischen Entwicklungen (sinkende Zahl Personen je Haushalt führt zu einem Mehrbedarf an WE). Daher wird zum einen die gemeindekonkrete Haushaltsentwicklung zugrunde gelegt. Zum anderen werden gestaffelt nach Wohnflächen Quoten zur Erhöhung definiert.

Der Auflockerungsbedarf soll entsprechend der Nachfrage vorwiegend im MFH-Segment umgesetzt werden.

### Zuschläge Zentren- und Arbeitsmarktfunktion

Die zentralörtliche Festlegung des Regionalplans bzw. des Regionalen Entwicklungsprogramms (RP/REP) zählt zu den wichtigsten Instrumenten zur Durchsetzung des Leitbilds der dezentralen Konzentration. Daher werden Zuschläge auf die Eigenentwicklung nach zentralörtlicher Funktion sowie Bedeutung als Arbeitsmarktstandort gewährt.

Für besondere wirtschaftliche Leistungskraft werden zusätzliche Wohnungsbedarfe unterstellt. Die Festlegung der relevanten Standorte erfolgt orientiert an den Festlegungen der RP/REP.

**Abbildung 2:** Bausteine zur Bedarfsberechnung der Eigenentwicklung. Quelle: eigene Darstellung.

	Basis Flächensparend		Basis Status quo	
	EZFH	MFH	EZFM	MFH
<b>Mittelzentren</b>	30 %	70 %	60 %	40 %
<b>Grundzentrale Kernorte, Orte an S-Bahnhaltepunkten</b>	50 %	50 %	70 %	30 %
<b>Sonstige Gemeinden im Verflechtungsraum</b>	50 %	50 %	85 %	15 %
<b>Sonstige Gemeinden im Weiteren Umland</b>	55 %	45 %	90 %	10 %

**Tabelle 1:** Annahmen zur EZFH- und MFH-Quote in Varianten. Quelle: eigene Darstellung.

	Basis Flächensparend		Basis Status quo	
	EZFH	MFH	EZFM	MFH
<b>Mittelzentren</b>	320 m <sup>2</sup> /WE	167 m <sup>2</sup> /WE	400 m <sup>2</sup> /WE	222 m <sup>2</sup> /WE
<b>Grundzentrale Kernorte, Orte an S-Bahn-Haltepunkten</b>	400 m <sup>2</sup> /WE	200 m <sup>2</sup> /WE	500 m <sup>2</sup> /WE	250 m <sup>2</sup> /WE
<b>Sonstige Gemeinden im Verflechtungsraum</b>	500 m <sup>2</sup> /WE	200 m <sup>2</sup> /WE	667 m <sup>2</sup> /WE	250 m <sup>2</sup> /WE
<b>Sonstige Gemeinden im Weiteren Umland</b>	667 m <sup>2</sup> /WE	250 m <sup>2</sup> /WE	1.000 m <sup>2</sup> /WE	286 m <sup>2</sup> /WE

**Tabelle 2:** Annahmen zum Bruttowohnbauland (durchschnittliche Grundstücksgröße) in Varianten. Quelle: eigene Darstellung.

Mustergemeinde	Flächensparend		Status quo	
	EZFH	MFH	EZFM	MFH
<b>Zuschläge zentralörtliche Funktion</b>	17 WE	17 WE	24 WE	10 WE
<b>Zuschläge Arbeitsmarkt</b>	4 WE	4 WE	6 WE	2 WE
<b>Ersatzbedarf</b>	5 WE	14 WE	5 WE	14 WE
<b>Barrierefreier Bedarf</b>	-	76 WE	-	76 WE
<b>Auflockerungsbedarf</b>	-	3 WE	-	3 WE
<b>Gesamt</b>	26 WE	99 WE	35 WE	90 WE
<b>Flächenbedarf in ha</b>	3,32		4,4	

**Tabelle 3:** Berechnungsergebnisse der einzelnen Bausteine des Eigenentwicklungsbedarfs für eine Mustergemeinde (Grundzentrum im Verflechtungsraum) in Varianten. Quelle: eigene Darstellung.

### 3.1.2 Ergebnisse

Der ermittelte Bedarf an Wohnungen des Auflockerungs- und des barrierefreien Bedarfes könnte zur Einsparung von Flächen durch Wohnungen des Ersatzbedarfes oder des Bedarfes aufgrund von Zuschlägen (zentralörtliche Funktion, Arbeitsmarkt) umgesetzt werden. Dabei wird unterstellt, dass mittels dieser Bedarfe die vorhandene qualitative Nachfrage (barrierefrei, größere Wohnungen) gedeckt werden kann.

## 3.2 ZUSATZBEDARF

### 3.2.1 Methodik

#### Wanderungsbasierter Zusatzbedarf:

Potenziale über die Eigenentwicklung hinaus werden den Versorgungs- und Siedlungskernen eingeräumt, die die entsprechende Prüfortestufe (vgl. Kap. 2.2) aufweisen. Um die zu erwartenden Wohn-

bauflächenbedarfe abbilden zu können, wurden Szenarien der Einwohnerentwicklung im Verflechtungsraum Leipzig-Halle definiert. Diese reichen aktuell von einem starken Wachstum (+30.000 Einwohner (EW)) über ein Stabilitätsszenario (+6.000 EW) bis hin zur Schrumpfung (-20.000 EW). Der wanderungsbasierte Zusatzbedarf kommt in den Raumtypen unterschiedlich zum Tragen. Als Basis der rechnerischen Verteilung werden die im Projekt abgestimmten Zahlen der Bevölkerungsentwicklung sowie die festgestellten Wanderungsmuster in den einzelnen Raumtypen verwendet.

Der Zusatzbedarf ist stärker als der Eigenentwicklungsbedarf von Unsicherheiten aufgrund sich vollziehender dynamischer Prozesse geprägt, die im Berechnungsansatz abzubilden sind. Für Sachsen wurden Prognosedaten und Daten zu Wande-

rungsprozessen des Statistischen Landesamtes sowie der Stadt Leipzig und für Sachsen-Anhalt auf dem Demografiemonitor des Saalekreises und der Stadt Halle basierende Trenddaten einbezogen. Zudem wurden die aktuellen Wanderungsmuster berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass beim Wachstums- und Stabilitätsszenario im Gegensatz zum Schrumpfungsszenario in allen Raumtypen und Prüforten Zuzüge erfolgen. Innerhalb des Raumtyps erfolgt eine abgestufte Verteilung in Abhängigkeit vom Prüforte-Status. Die Einwohnerzahlen der als Prüforte herausgearbeiteten Versorgungs- und Siedlungskerne bilden die Basis der Verteilung innerhalb des jeweiligen Raumtyps (vgl. Kap. 2.1). Zudem werden die erreichte Prüforte-Bewertung sowie die Qualität der SPNV-Anbindung berücksichtigt.

Der so ermittelte Zuzug stellt die Basis für die rechnerische Ermittlung der benötigten WE dar. Dazu wird der Zuzug an Personen in Haushalte umgerechnet. Grundlage dafür bildet die Annahme, dass vor allem Personen in der Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen in der Region wanderungsaktiv sind, sodass deren Haushaltsgrößenstruktur die Haushaltsgröße dominiert. Der Bedarf an EZFH und MFH folgt den bisherigen Annahmen zum flächensparenden und Status quo-Ansatz nach Raumtypen.

Für die rein rechnerisch ermittelten flächenbezogenen Wohnungsbedarfe sollte im nächsten Schritt ein Abgleich mit den Potenzialen im Bestand u. a. aufgrund der Leerstandsentwicklung (vgl. Pkt. 3.3) erfolgen.

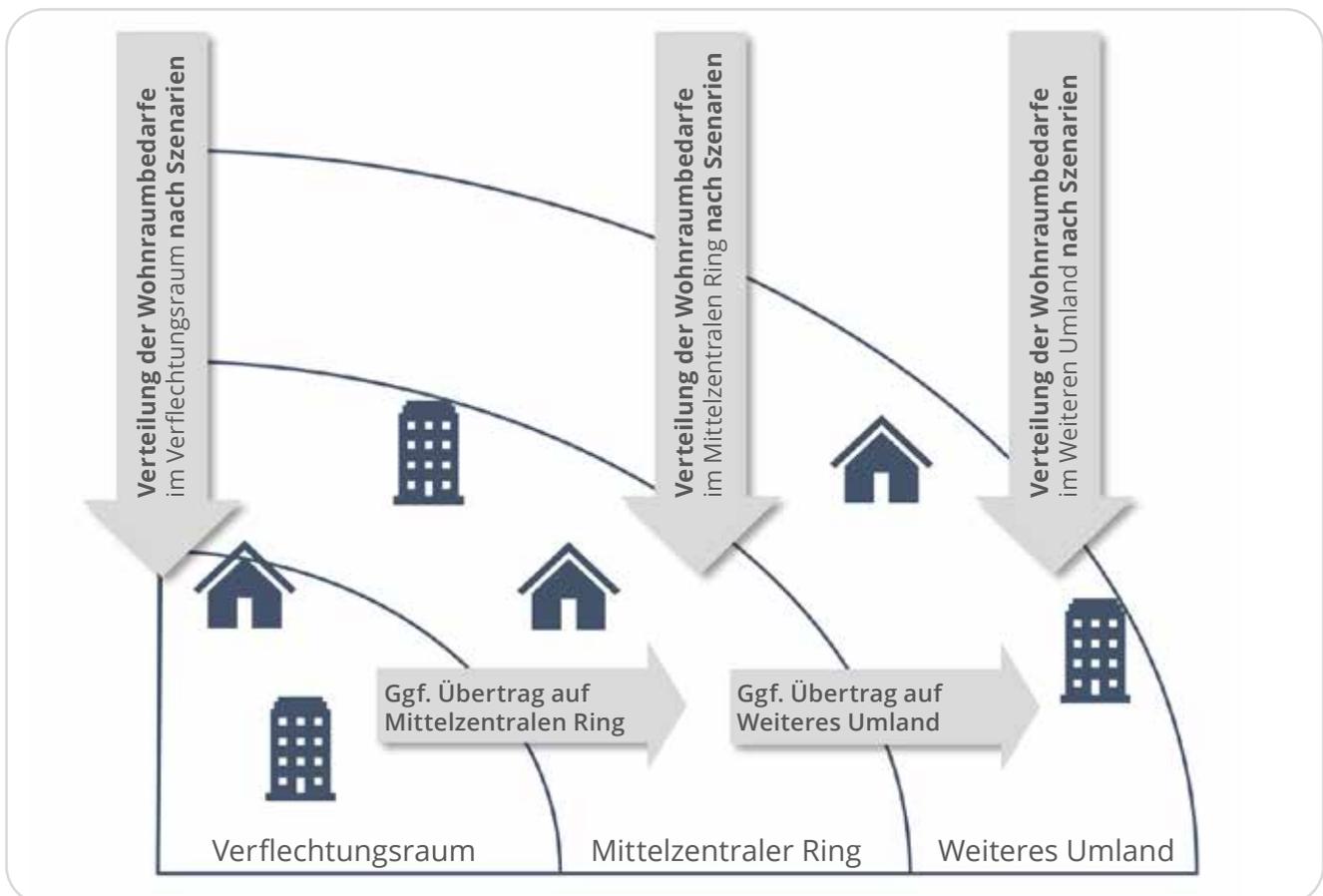


Abbildung 3: Verteilungsschema für den Zusatzbedarf. Quelle: eigene Darstellung.

Es kann auch bereits die Flächenverfügbarkeit (Wohnbaupotenzialflächen – vgl. Abschnitt 4) in den Kommunen geprüft werden. Bei nicht ausreichend verfügbaren Flächen wäre eine Umverteilung anzustreben. Das mögliche Umverteilungsschema ist in Abbildung 4 dargestellt.

Es gilt, orientiert an den Entwicklungen des Wohnungsmarktes, die Szenarien, aber auch Annahmen wie zur Verteilungsstruktur nach Raumtypen und zur Haushaltsstruktur, regelmäßig zu prüfen und ggf. anzupassen, wenn Veränderungen im Demografiemonitoring sichtbar werden (vgl. auch Pkt. 7).

#### Zusatzbedarf aufgrund größerer Gewerbeansiedlungen oder Entwicklungen:

Da die Auswirkungen einer überdurchschnittlich

positiven Arbeitsplatzentwicklung kurzfristige Bedarfe generieren können, werden diese gesondert betrachtet. Um zu ermitteln, wie viel Zuzug durch die neuen Arbeitsplätze entsteht, wird die Mobilitätsquote der Bundesagentur für Arbeit genutzt. Diese beschreibt auf Landkreisebene, welcher Anteil an Personen über eine regionale Grenze hinwegzieht bzw. in eine Region zuzieht, um Arbeit aufzunehmen. Dabei kann je nach Ansiedlung nach Wirtschaftszweigen unterschieden werden. Im Falle der Mustergemeinde liegt sie bei 52 %. Ausgehend von der aktuellen Pendlerstruktur lässt sich ein Wohnungsbedarf für den Arbeitsmarktstandort, dessen Umland und das Oberzentrum schätzen.

#### 3.2.2 Ergebnisse

#### Wanderungsbasierter Zusatzbedarf:

Muster-gemeinde	Wachstums-szenario		Stabilitäts-szenario		Schrumpfung-szenario	
	Flächen-sparend	Status quo	Flächen-sparend	Status quo	Flächen-sparend	Status quo
<b>EZFH</b>	145 WE	237 WE	27 WE	45 WE	8 WE	13 WE
<b>MFH</b>	118 WE	26 WE	23 WE	5 WE	7 WE	2 WE
<b>Flächenbedarf</b>	8,15 ha	12,49 ha	1,54 ha	2,36 ha	0,46 ha	0,7 ha

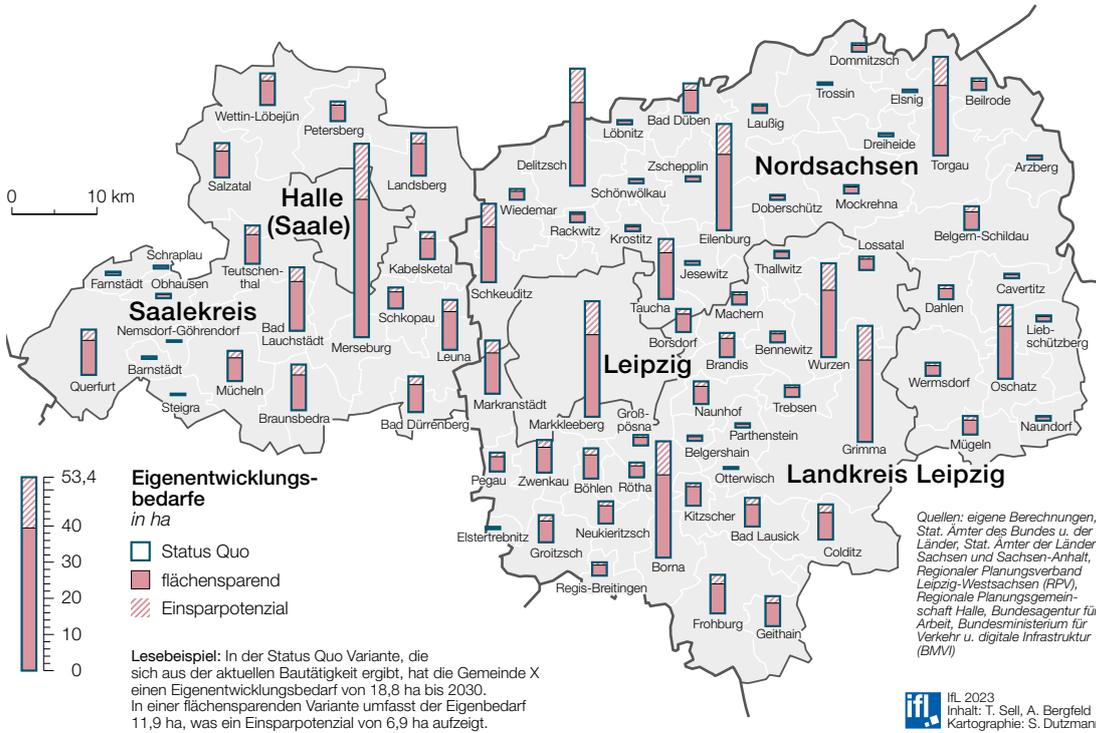
**Tabelle 4:** Ergebnisse der Zusatzbedarfsberechnung in Wohneinheiten nach unterschiedlichen Szenarien und Varianten für die Mustergemeinde. Quelle: eigene Darstellung.

#### Zusatzbedarf aufgrund größerer Gewerbeansiedlungen oder Entwicklungen:

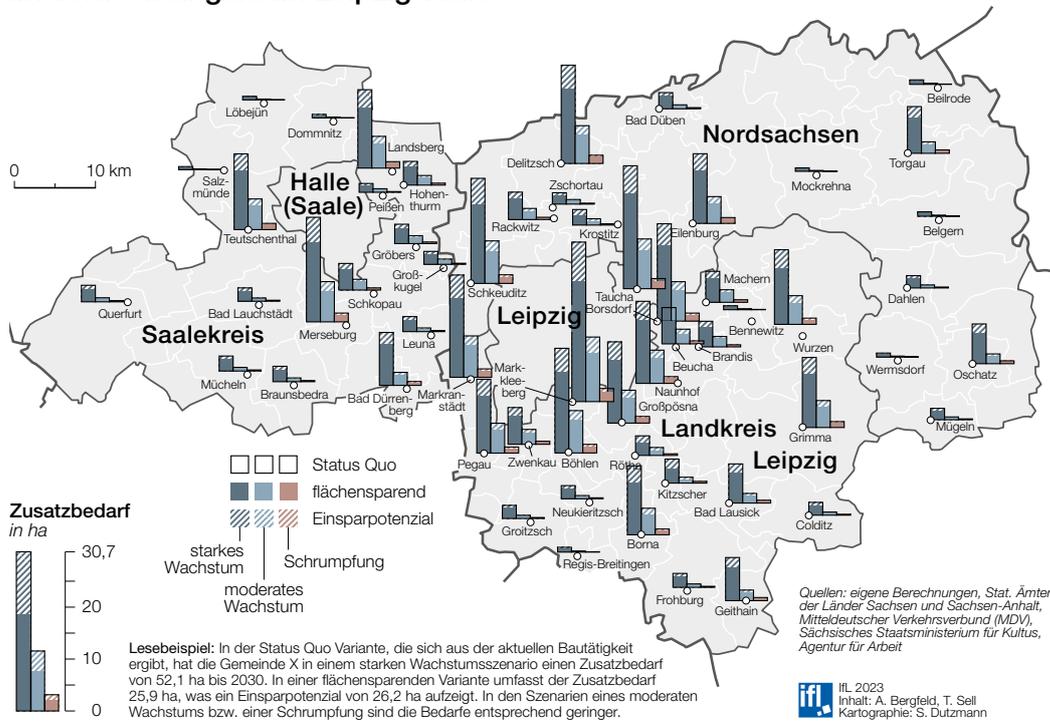
Zuzug	Zuzug in Mustergemeinde	Zuzug ins Umland	Zuzug ins Oberzentrum
<b>Ansiedlung von 100 zusätzlichen Arbeitsplätzen</b>	36 HH	14 HH	4 HH

**Tabelle 5:** Kalkulierter Zuzug von Haushalten bei der Schaffung von 100 zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Mustergemeinde. Quelle: eigene Darstellung.

### Eigenentwicklungsbedarf bis 2030 im Verflechtungsraum Leipzig-Halle



### Wanderungsbedingter Zusatzbedarf der Prüforfte bis 2030 im Verflechtungsraum Leipzig-Halle



**Abbildung 4:** Eigenentwicklungsbedarf und Zusatzbedarfe für die Prüforfte in den Landkreisen Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis in den Varianten Flächensparend und Status quo verschritten mit den Szenarien starkes Wachstum, Wachstum und Schrumpfung in ha.

### 3.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON ENTWICKLUNGEN DES WOHNUNGSBESTANDES

#### 3.3.1 Methodik

Die ermittelten Bedarfe aus Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarf sind nicht per se flächenwirksam als neu zu schaffende WE zu betrachten. Für eine ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung ist es wichtig, dass Potenziale im Bestand zunächst zur Realisierung der Bedarfe beachtet und aktiviert werden (s. Abbildung 6).

#### Aktueller Leerstand:

Als wichtiges Potenzial gilt es, den vorhandenen Leerstand zu berücksichtigen. Es wird eine Schätzung des marktaktiven Anteils des Leerstandes in einem Tool vorgenommen. Diese basiert auf den Zensusdaten 2011, die unter Beachtung der Bautätigkeit, der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung fortgeschrieben wird. Erst mit Vorliegen der Ergebnisse des Zensus 2022 kann auf genauere Daten zurückgegriffen werden.

#### Altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen im Betrachtungszeitraum:

Als weitere Potenziale im Bestand werden die aufgrund der Altersstruktur zu erwartenden leerfallenden Wohnungen beachtet. Ausgehend von den Mortalitätsraten beginnend in der Altersgruppe Ü-75 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße je Altersgruppe kann die Anzahl der potenziell frei werdenden WE geschätzt werden. Dabei werden die Personen, die in Pflegeeinrichtungen untergebracht sind, nicht einbezogen. Leerstandsschätzung und die Hochrechnung des altersbedingten Leerfallens von Wohnungen stellen eine erste Orientierungsgröße für mögliche Potenziale im Bestand dar, die bei der Fixierung von Neubaubedarfen respektive kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind.

#### Auswirkungen der barrierefreien Angebote:

Diesem Potenzial im Bestand liegt die Annahme zugrunde, dass durch einen Umzug älterer Personen in eine neue barrierefreie Wohnung Wohnraum frei wird. Die Höhe wird durch Entscheidungen zur Anzahl der zukünftig neugebauten barrierefreien Wohnungen bestimmt. Die Struktur der frei werdenden Wohnungen orientiert sich an der kommu-

nen Baustruktur (bisherige Verteilung der WE in EZFH und MFH je Gemeinde).

#### Zusammenlegungspotenziale im Bestand:

In Kommunen mit einem größeren Bestand an WE in MFH zeigt sich, dass der Auflockerungsbedarf auch durch Wohnungszusammenlegungen realisiert werden kann. Dabei ist davon auszugehen, dass je größer der Bestand an WE an kleinen Wohnungen im MFH-Segment ist, desto mehr Zusammenlegungspotenzial vorhanden ist. Dabei wird auf Erfahrungswerte von Wohnungsunternehmen in Sachsen zurückgegriffen. Infolge der Zusammenlegung entfällt faktisch eine Wohneinheit, sodass Zusammenlegungen den Leerstand verringern und gleichzeitig auch Einfluss auf die Bedarfsdeckung haben.

#### Nachfrage „Nestflüchter“:

Ausgehend davon, dass rund 30 % der 18- bis 25-Jährigen nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt<sup>4</sup> und nur rund 10 % aller Umzüge in ländlichen Räumen innergemeindlich erfolgen<sup>5</sup>, ergibt sich der Schätzwert, dass maximal 3 % der 18- bis 25-Jährigen innergemeindlichen Wohnraumbedarf generieren. Dieser stellt in erster Linie eine Bestandsnachfrage im MFH-Segment dar. Nur wenn nachweislich nicht ausreichend kleinere Wohnungen zur Verfügung stehen und dieser Bedarf die Neubaubedarfe (Ersatz-/zentralörtlicher- sowie Auflockerungsbedarf) übersteigt, kann er als Neubaubedarf dargestellt werden.

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Zehnjahreshoch: Fast ein Drittel der 15- bis 24-Jährigen lebte 2021 nicht mehr im Haushalt der Eltern. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_N049\\_12.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N049_12.html) [letzter Aufruf: 06.10.2022].

<sup>5</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2010): Wandlungsmuster in ländlichen Räumen. Ergebnisse einer empirischen Analyse des Migrationsgeschehens in Städten und Dörfern des ländlichen Raumes in Sachsen. Schriftenreihe des LfULG, Heft 22/2010, S. 47.

### 3.3.2 Ergebnisse

Muster-gemeinde	Derzeitiger Leerstand	Altersbeding-tes Leerfallen	Umzug in barrierefreie WE/Freizug	Umzug von „Nestflüch-tern“/Nach-frage	Zusammen-legungs-potenzial
	Verfügbares Potenzial im Bestand			Verringerung verfügbares Potenzial im Bestand	
WE in EZFH	0 WE	286 WE	52 WE	0 WE	-
WE in MFH	0 WE	208 WE	36 WE	18 WE	20 WE

Tabelle 6: Zusammenfassung der Potenziale im Bestand für die Mustergemeinde. Quelle: eigene Darstellung.

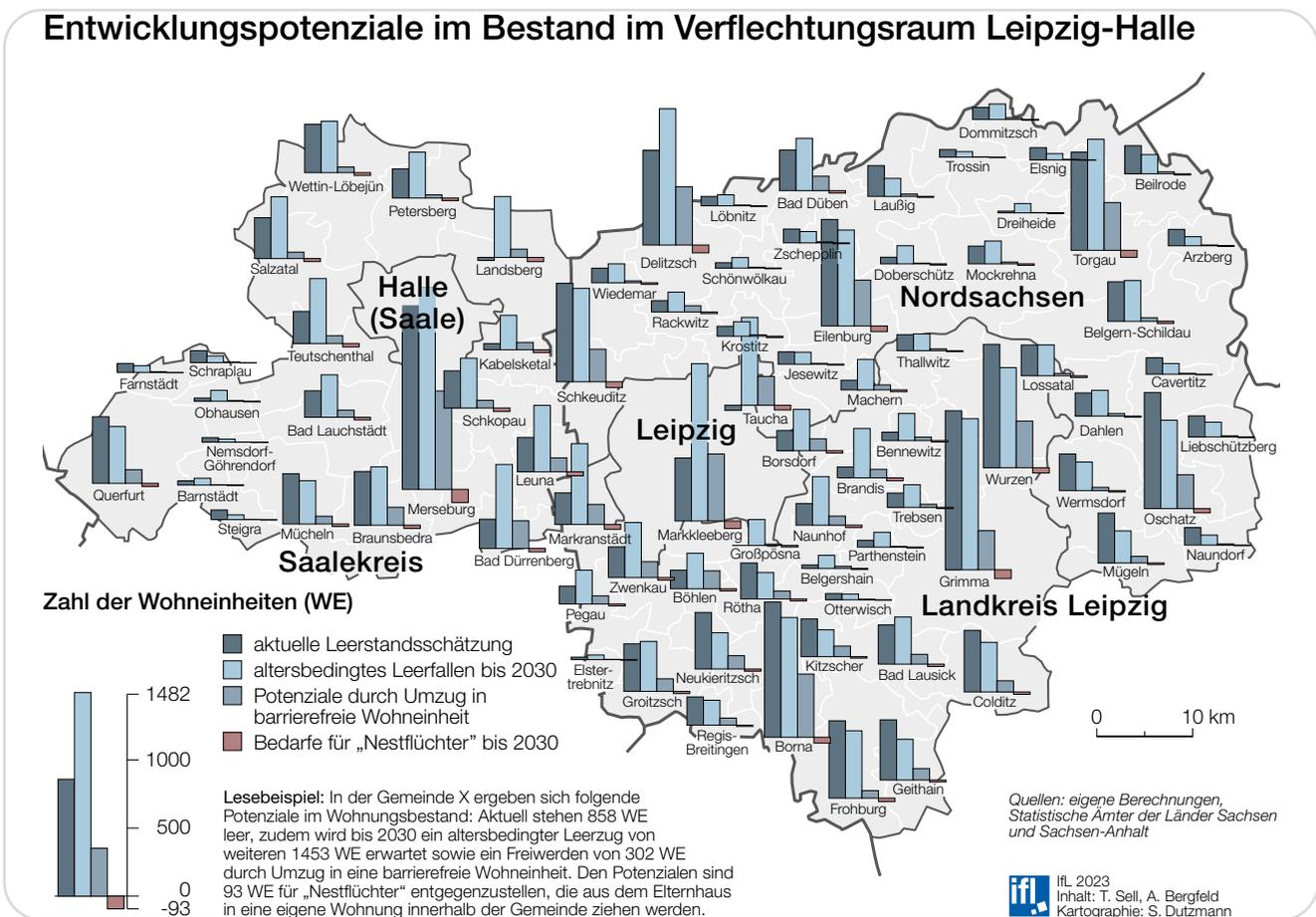


Abbildung 5: Aktueller Leerstand und geschätzte Entwicklung im Bestand bis 2030 für die Gemeinden in den Landkreisen Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis in WE. Quelle: eigene Darstellung.

---

## 4. WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

Wohnbaupotenzialflächen sind aus regionaler Perspektive geeignete Flächen für den Wohnungsbau in den Prüforten. Sie berücksichtigen den Raumwiderstand und Erreichbarkeiten von Haltestellen des ÖPNV.

---

Das Projekt StadtLandNavi betrachtet die Wohnbauflächenentwicklung ganzheitlich, d. h. es versteht sie als Schnittmenge zwischen dem Erfordernis einer raum- und umweltverträglichen Entwicklung neuer Wohnbauflächen und ihrer kulturlandschaftlichen Einbindung. Unter der Prämisse eines ressourceneffizienten Landmanagements werden die Prüforte (siehe Kapitel 2.2) fokussiert betrachtet. Dies erfolgt, indem eine Bewertung von Eignungsflächen für Wohnbebauung vorgenommen wurde, die sowohl umweltbezogene und raumordnerische als auch Aspekte der Erreichbarkeit von Haltepunkten des SPNV und PlusBus-Linien berücksichtigt. In einem weiterführenden Schritt erfolgte durch die Regionale Planungsstelle eine einzelflächenbezogene Validitätsprüfung.

### 4.1 METHODIK

#### 4.1.1 Analyseschritt 1: Raumwiderstand

Ursprünglich aus dem Variantenvergleich von Verkehrsstrassen stammend stellt eine Analyse des Raumwiderstandes ein probates Mittel dar, um die Konfliktrichtigkeit von geplanten Vorhaben abzuschätzen. Im Kontext der Identifizierung möglicher Wohnbaupotenzialflächen leistet dieser Ansatz den ersten Schritt.

Im Fall der durchgeführten Analyse wurde zwischen einem raumordnerischen und einem umweltbezogenen Widerstand unterschieden: Der raumordnerische Widerstand basiert auf Festlegungen des Regionalplans Leipzig-West Sachsen und des Landesentwicklungsplans Sachsen, während der umweltbezogene bedeutende Inhalte aus dem „Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege“ des Regionalplans Leipzig-West Sachsen berücksichtigt und sich dabei auf die Schutzgüter nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bezieht. In

beiden Teilen wurden all jene Inhalte ausgewählt, die einer baulichen Nutzung für Wohnen in unterschiedlichem Grad entgegenstehen.

Die Bewertung wird pro Widerstand (raumordnerisch und umweltbezogen) in zwei Ebenen durchgeführt: Jedes Kriterium wird hinsichtlich seines Konfliktpotenzials gegenüber einer baulichen Nutzung für Wohnen und Gemeinwesen zuerst dreistufig bewertet (hoch, mittel, gering). Über eine hohe Konfliktrichtigkeit hinaus werden all jene Kriterien gesondert markiert, die eine solche Nutzung praktisch ausschließen (besonders konfliktrichtig<sup>6</sup>). Anschließend erfolgt die zweite Ebene der Bewertung, die sich auf die Anzahl der Überlagerungen unterschiedlicher Kriterien bezieht und nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist. Im Folgenden werden die Überlagerungs- und matrixbasierten Kombinationsschritte anhand einer schematischen Mustersiedlung verdeutlicht. In der schematischen Darstellung korrespondieren die Farbwerte mit denen der jeweiligen Tabelle.

---

<sup>6</sup> Die einzelnen angewandten Kriterien finden sich auf der Website: [https://stadtlandnavi.de/images/Wohnbauflaechenentwicklung\\_Raumwiderstand\\_2021\\_09.pdf](https://stadtlandnavi.de/images/Wohnbauflaechenentwicklung_Raumwiderstand_2021_09.pdf).

Umweltbezogene Konflikte		Raumordnerische Konflikte		Charakterisierung
Stufe der Konfliktträchtigkeit	Definition	Stufe der Konfliktträchtigkeit	Definition	
<b>besonders konfliktträchtig</b>	gesonderte Kennzeichnung hoch konfliktträchtiger Kriterien	<b>besonders konfliktträchtig</b>	gesonderte Kennzeichnung hoch konfliktträchtiger Darstellungen	Flächen <b>besonderer Konfliktträchtigkeit</b> auf regionaler Ebene, die als <b>Ausschlussflächen</b> im Rahmen einer Bebauungsplanung für Wohn- und Gemeinbedarfszwecke anzusehen sind
<b>sehr hoch</b>	Überlagerung von mind. vier hoch konfliktträchtigen Kriterien	<b>hoch</b>	Vorhandensein mind. einer hoch konfliktträchtigen Darstellung	Flächen <b>hoher Konfliktträchtigkeit</b> auf regionaler Ebene, die nur im <b>Ausnahmefall als Flächen</b> zur näheren Betrachtung im Rahmen einer Bebauungsplanung für Wohn- und Gemeinbedarfszwecke anzusehen sind
<b>hoch</b>	Überlagerung von zwei oder drei als hoch konfliktträchtig oder von mind. fünf als mittel konfliktträchtig bewerteten Kriterien			
<b>mittel</b>	eine hohe Bewertung oder Überlagerung von zwei bis vier als mittel konfliktträchtig bewerteten Kriterien	<b>mittel</b>	Vorhandensein mind. einer in mittlerem Maß konfliktträchtigen Darstellung	Flächen <b>mittlerer Konfliktträchtigkeit</b> auf regionaler Ebene, die nur <b>eingeschränkt als Potenzialflächen</b> zur näheren Betrachtung im Rahmen einer Bebauungsplanung für Wohn- und Gemeinbedarfszwecke anzusehen sind
<b>gering</b>	eine mittlere Bewertung oder nur gering konfliktträchtig bewertete Kriterien	<b>gering</b>	Vorhandensein von in geringem Maß konfliktträchtigen Darstellungen	Flächen <b>geringer Konfliktträchtigkeit</b> auf regionaler Ebene, die als <b>Potenzialflächen</b> zur näheren Betrachtung im Rahmen einer Bebauungsplanung für Wohn- und Gemeinbedarfszwecke anzusehen sind
		<b>keine</b>	[entfällt]	

**Tabelle 7:** Zweite Bewertungsebene der Analyse des Raumwiderstandes. Quelle: eigene Darstellung.



**Abbildung 6:** Schematischer raumordnerischer Raumwiderstand einer Mustersiedlung. Quelle: eigene Darstellung.



**Abbildung 7:** Schematischer umweltbezogener Raumwiderstand einer Mustersiedlung. Quelle: eigene Darstellung.

Zur weiteren Analyse wurden beide Bereiche unter Beachtung der nachstehenden Matrix überlagert, um eine einheitliche Datengrundlage zu erhalten. Dieses Zwischenergebnis wird als „kombinierter Raumwiderstand“ bezeichnet. Dem (teilweise) höheren Bindungsgrad raumordnerischer Festlegungen des Regionalplanes wurde durch die Bewertung Rechnung getragen.

Das Ergebnis des kombinierten Raumwiderstandes liegt für die gesamte Planungsregion Leipzig-West-sachsen vor und kann auch von jenen Kommunen, die kein Prüfort sind, im Rahmen der Eigenentwicklung als Grundlage genutzt werden.

Umweltbezogener Widerstand	gering	mittel	hoch	sehr hoch	besonders konfliktträchtig
Raumordnerischer Widerstand					
keine	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
gering	gering	mittel	mittel	hoch	sehr hoch
mittel	mittel	mittel	hoch	hoch	sehr hoch
hoch	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
besonders konfliktträchtig	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch

**Tabelle 8:** Überlagerung zum kombinierten Raumwiderstand. Quelle: eigene Darstellung.



**Abbildung 8:** Schematischer kombinierter Raumwiderstand einer Mustersiedlung. Quelle: eigene Darstellung.

#### 4.1.2 Analyseschritt 2: Erreichbarkeit

Wohnlagen mit nahem Anschluss an den vertakteten ÖPNV schaffen die räumlichen Voraussetzungen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und tragen so zu einer nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungs- und Landschaftsentwicklung bei. Vor diesem Hintergrund wurde die Analyse von Eignungsflächen für die Wohnbauflächenentwicklung auf die bestehenden Netze gestützt: Besonders Haltepunkte des SPNV besitzen aufgrund der engen Taktung und der schnellen Transportzeiten Vorteile gegenüber PlusBus-Linien.

Letztere erschließen dafür auch schienenferne Ortslagen und verdichten so die Struktur öffentlicher Beförderungsmöglichkeiten weiter.

Die nachfolgende Tabelle bildet die Erreichbarkeitsstufen ab, die in projektinterner Abstimmung herausgearbeitet wurden. Aufbauend auf den nach der Prüfortauswahl von Interko2 gefilterten Haltepunkten und Haltestellen wurden durch die Hochschule Anhalt unter Verwendung der Routing-Anwendung „openrouteservice.org“ die entsprechenden Erreichbarkeiten berechnet.

Stufe	Bedeutung
<b>A</b>	Zugang zu SPNV zu Fuß 500 m
<b>B</b>	Zugang zu SPNV zu Fuß 1000 m oder Zugang zu PlusBus zu Fuß 300 m
<b>C</b>	Zugang zu SPNV zu Fuß 2000 m oder Zugang zu PlusBus zu Fuß 500 m (Sonderfall Mügeln und Belgern: Zugang zu TaktBus zu Fuß 300 m)
<b>D</b>	Zugang zu SPNV zu Fuß 3000 m oder Zugang zu PlusBus zu Fuß 1000 m (Sonderfall Mügeln und Belgern: Zugang zu TaktBus zu Fuß 500 m)
<b>E</b>	alle Werte darüber hinaus

**Tabelle 9:** Erreichbarkeitsstufen. Quelle: eigene Darstellung.



**Abbildung 9:** Schematische SPNV-Erreichbarkeiten einer Mustersiedlung. Quelle: eigene Darstellung.

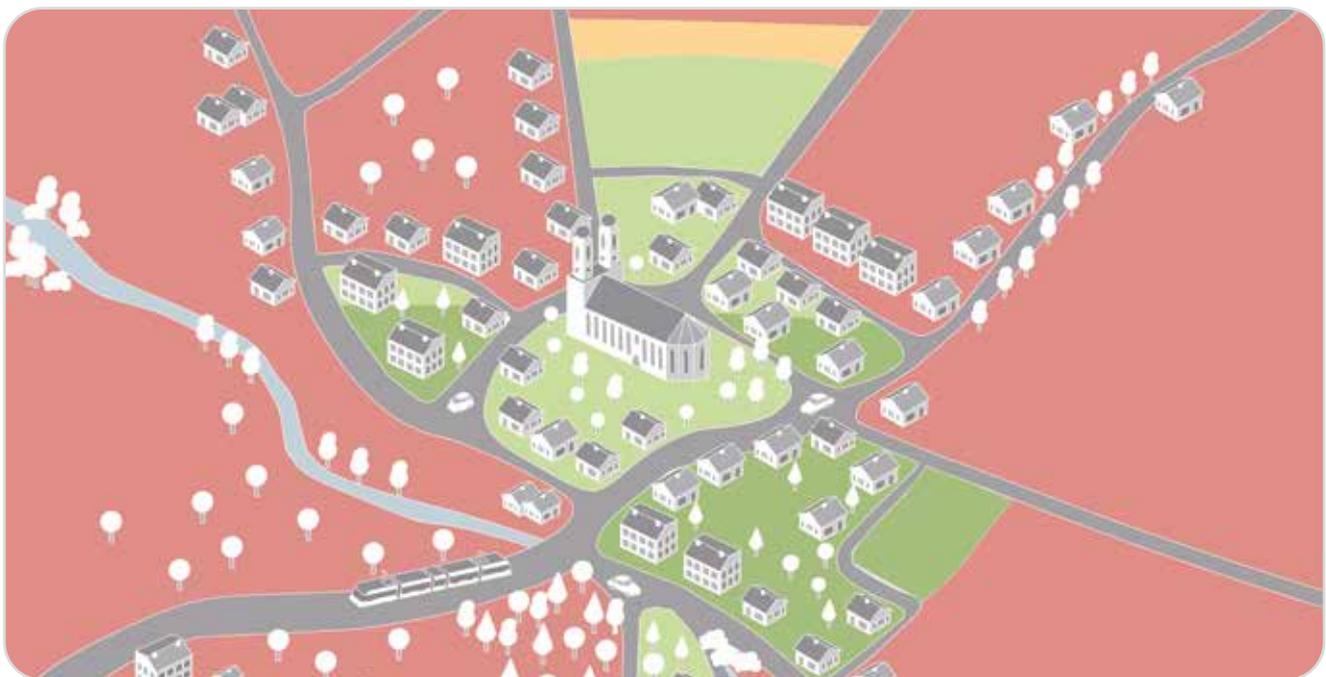
#### 4.1.3 Zwischenergebnis: Eignungsflächen

Um die Ergebnisse der vorangehend beschriebenen Schritte zusammenzuführen, erfolgt im Anschluss eine matrixbasierte Überlagerung, die der folgenden Tabelle entnommen werden kann.

Im Verschnitt entstehen so vier Klassen für Wohnbebauung, die die Eignungsflächen hinsichtlich ihres Raumwiderstandes und ihrer spezifischen Erreichbarkeit kategorisieren.

Kombinierter Widerstand					
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Erreichbarkeit					
A	sehr gut	gut	mäßig	nicht geeignet	nicht geeignet
B	sehr gut	gut	mäßig	nicht geeignet	nicht geeignet
C	gut	mäßig	mäßig	nicht geeignet	nicht geeignet
D	mäßig	mäßig	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet
E	nicht geeignet				

**Tabelle 10:** Überlagerung zu Eignungsklassen. Quelle: eigene Darstellung.



**Abbildung 10:** Schematischer SPNV-Erreichbarkeiten einer Mustersiedlung. Quelle: eigene Darstellung.

#### 4.1.4 Qualifizierung: Wohnbaupotenzialflächen:

Die bisherigen Bewertungsschritte berücksichtigen zwar eine Vielzahl von Kriterien, aber keine weiteren bauleitplanerischen oder siedlungsstrukturellen Eigenschaften der Flächen. Zudem basieren die Bewertungen im Kontext des Raumwiderstandes auf regionsweiten Datengrundlagen und zahlreichen geodatenbasierten Überlagerungen, was im Detail zu unvermeidbaren Unschärfen führt. Um eine valide Grundlage für das Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept zu schaffen, erschien es unumgänglich, jede Fläche mit einem planerischen Blick zu bedenken. Dies erfolgte durch die Regionale Planungsstelle nach den folgenden Kriterien:

- *Flächenzuschnitt (Reduzierung oder Erweiterung, im Rahmen einer baulichen Tätigkeit tatsächlich nutzbare Fläche)*
- *Sicherung in bestehenden Bauleitplänen, Prüfung auf bereits erfolgte Bebauung und Prüfung auf Status als Kompensationsfläche (Ausgleichs- und Ersatzflächen)*
- *Siedlungsstrukturelle und städtebauliche Eignung (u. a. Lage ohne siedlungsstrukturelle Anbindung, Immissionsschutz: Lage in der Nähe von großen Industrieanlagen und Gewerbekomplexen)*
- *bekannte Alternativplanungen der Kommunen (v. a. im Testraum Großpösna, Naunhof, Belgershain, Parthenstein im Rahmen des Beteiligungsprozesses erfasst)*
- *Lage in Landschaftsschutzgebieten (Vermerk, da ggf. Ausgliederung zu prüfen wäre)*

Sofern bei der Einschätzung der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Eignung kein abschließendes Fazit gezogen werden konnte, wurde diese Information für eine Nachnutzung auf kommunaler Ebene vermerkt.

#### 4.1.5 Priorisierung der Wohnbaupotenzialflächen:

Im Ergebnis entstehen nun Wohnbaupotenzialflächen, die eine mögliche Flächenkulisse zur wohnbaulichen Entwicklung darstellen. Wie aus den vorangegangenen Beschreibungen hervorgeht, sind sie jedoch als ein Konvolut unterschiedlicher

Eignungen im Kontext des Raumwiderstandes und ihrer Erreichbarkeit zu verstehen.

Um dem Auftrag eines ressourceneffizienten Landmanagements gerecht zu werden, wird eine Priorisierung dieser Flächen eingeführt: Je weniger konfliktträchtig und je besser erreichbar eine Fläche ist, desto höher ist ihre Priorität. Die Prioritäten kommen im Kontext unterschiedlicher möglicher Entwicklungsszenarien zur Anwendung: Zum Beispiel wird es als planerisch sinnvoll eingeschätzt, dass Flächen geringer Priorität im Falle eines geringen Bevölkerungszuwachses nicht in Anspruch genommen werden, sondern vorrangig auf die Flächen hoher Priorität zurückgegriffen wird. Damit stellt die Priorisierung der Wohnbaupotenzialflächen im Kontext unterschiedlicher Entwicklungsszenarien ein Handlungsinstrument zum Umgang mit ungewissen Entwicklungen dar.

Die folgenden Prioritätsklassen werden unterschieden, wobei die Eignungsklassen (sehr gut, gut und mäßig) und die Lage in bestehenden Bauleitplänen berücksichtigt werden:

- *Priorität 1: sehr gut und gut geeignete Wohnbaupotenzialflächen im zusammenhängend bebauten Bereich und sehr gut und gut geeignete Flächen in genehmigten B-Plänen*
- *Priorität 2: mäßig geeignete Wohnbaupotenzialflächen im zusammenhängend bebauten Bereich und mäßig geeignete Flächen in genehmigten B-Plänen*
- *Priorität 3: sehr gut und gut geeignete Flächen im Umfeld der Siedlung (200 m Umkreis um die Ortslage) sowie Flächen ohne Eignung in bestehenden B-Plänen im zusammenhängend bebauten Bereich und im Umfeld der Siedlung (200-Meter-Umkreis um die Ortslage)*
- *Priorität 4: mäßig geeignete Flächen im Umfeld der Siedlung (200 m Umkreis um die Ortslage)*
- *Priorität 5: weitere freie Flächen in genehmigten B-Plänen (Wohn- und Mischgebiete) außerhalb des zusammenhängend bebauten Bereiches sowie des Umfelds der Siedlung (200-Meter-Umkreis um die Ortslage)*

## 4.2 ERGEBNISSE

Die Wohnbaupotenzialflächen wurden im Februar 2023 vorerst abschließend geprüft. Die folgende Abbildung zeigt dabei für jeden Prüf-

ort der Planungsregion ein Balkendiagramm, welches auf den Flächensummen der jeweiligen Prioritätsklassen basiert.

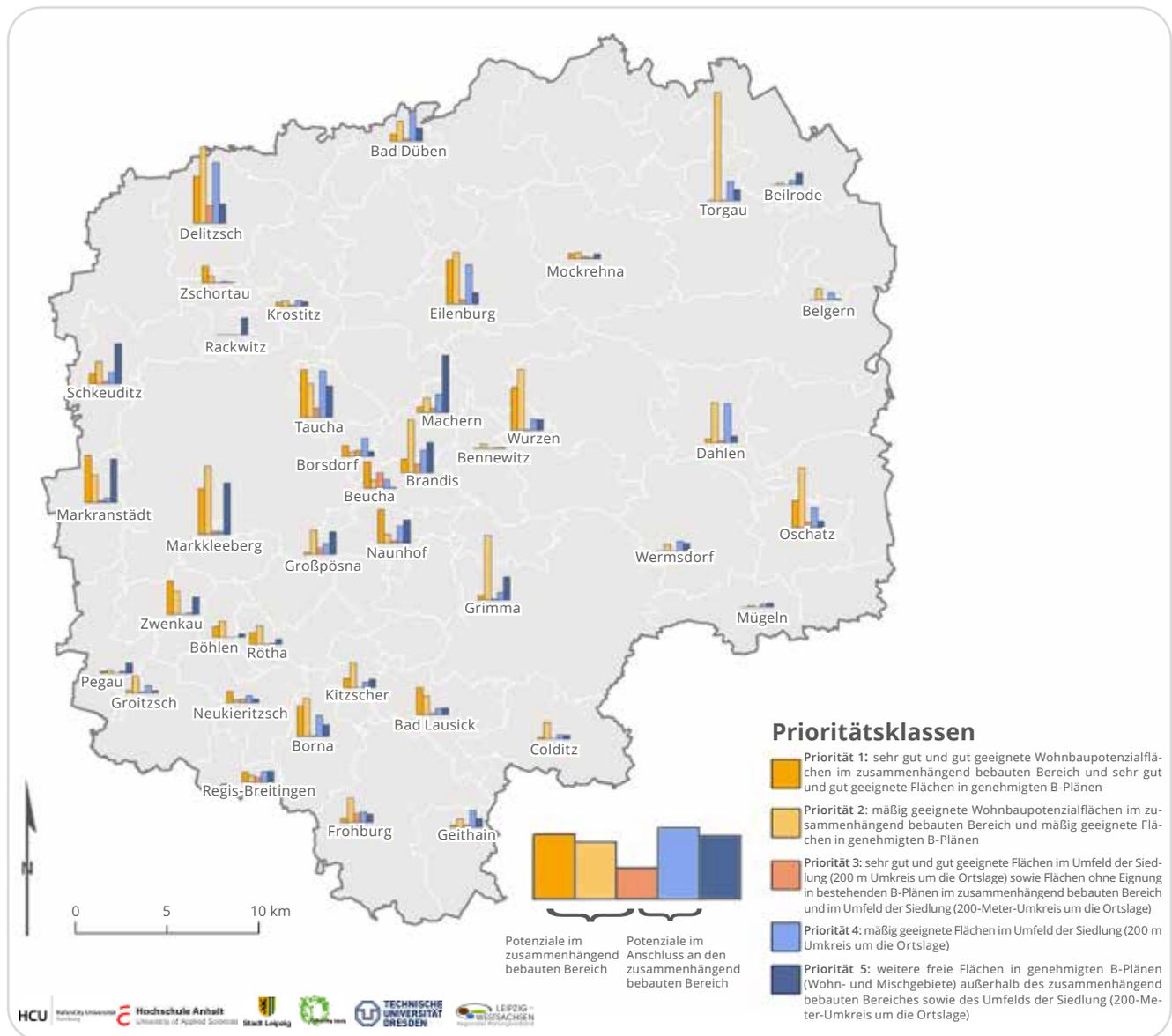


Abbildung 11: Überblick über die Wohnbaupotenzialflächen der Planungsregion Leipzig-Westachsen in Prioritätsklassen. Quelle: eigene Darstellung.

---

## 5. GEGENÜBERSTELLUNG WOHNBAUFLÄCHENBEDARF UND WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

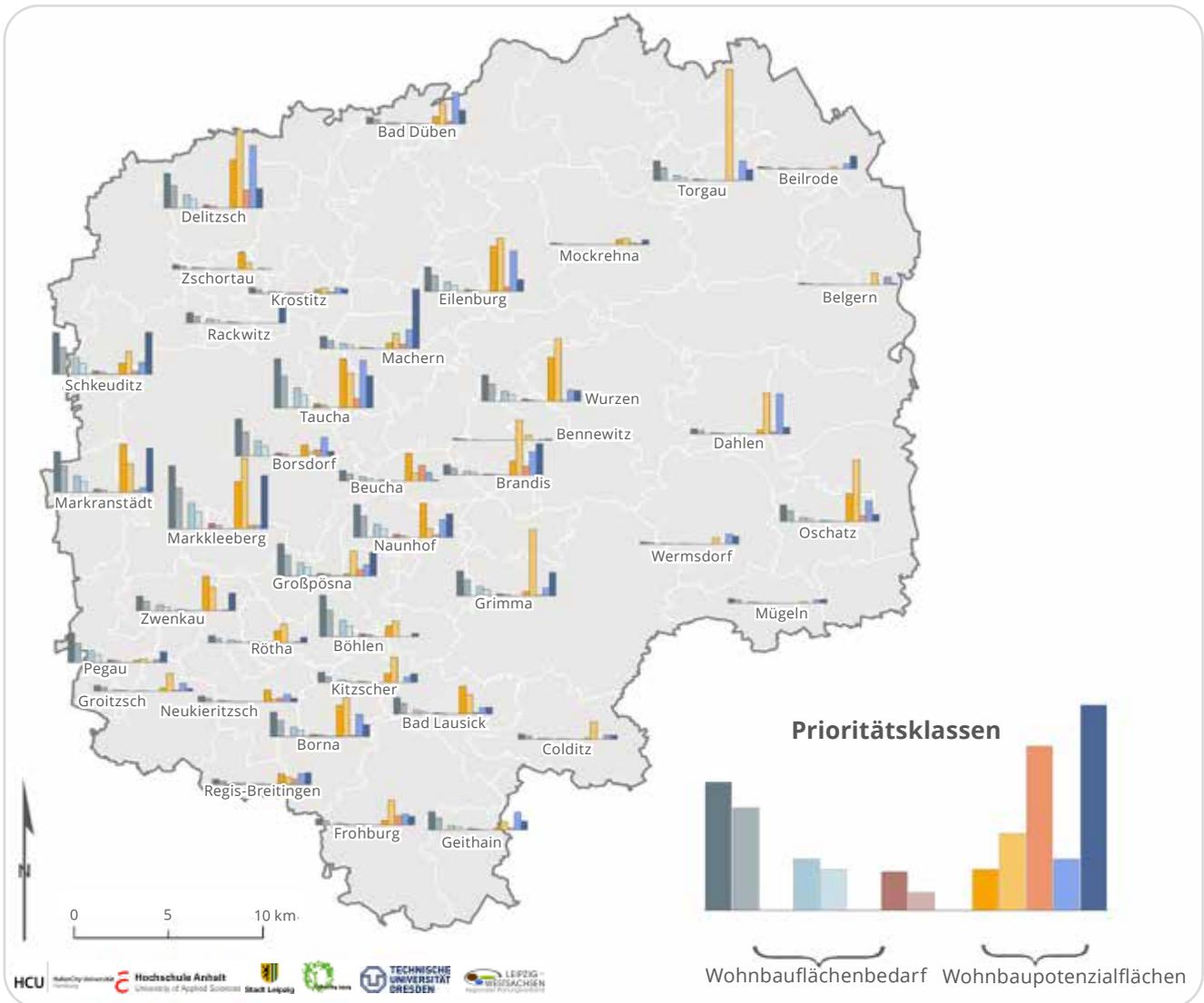
Die identifizierten Wohnbaupotenzialflächen reichen in allen Szenarien und Varianten aus, um den zusätzlichen Bedarf an Wohnungsbau umzusetzen. In den meisten Städten und Gemeinden gilt das bereits für die Wohnbaupotenzialflächen im zusammenhängend bebauten Bereich.

---

Die Komponenten des Wohnbauflächenbedarfes (s. Kap. 3) und der Wohnbaupotenzialflächen (s. Kap. 4) bilden wesentliche Ergebnisse der Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts. Diese beiden Komponenten werden in einem kombinierten Balkendiagramm gegenübergestellt, um die Erkenntnisse zu bündeln. Dabei werden sowohl die drei Szenarien und zwei Varianten der Bedarfe (s. Kap. 3.1 und 3.2) als auch die fünf Prioritätsklassen der Wohnbaupotenzialflächen (s. Kap. 4.1) berücksichtigt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnbaupotenzialflächen den Bedarf in jedem Szenario decken können,

was Spielräume im Rahmen strategischer Planungen öffnet. Die nachhaltigste Strategie ist, Entwicklungsoptionen im Bestand und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Diese Potenziale sollten Akteure in den Städten und Gemeinden ausschöpfen, bevor sie eine neue Inanspruchnahme von Siedlungsflächen mit den baurechtlichen Instrumenten vorbereiten.

Kapitel 7 stellt Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale beispielhaft tabellarisch gegenüber und enthält weitergehende Ansätze zur Sichtbarkeit dieser Datensätze im Monitoring für unterschiedliche Akteure (Rechtmanagement).



**Abbildung 12:** Gegenüberstellung der szenariobasierten Wohnbauflächenbedarfe und Wohnbaupotenzialflächen der Planungsregion Leipzig-Westachsen. Quelle: eigene Darstellung.

---

## 6. INTEGRATION KULTURLANDSCHAFTLICHER ASPEKTE ODER ERFORDERNISSE

Die Bausteine für das Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept enthalten eine kulturlandschaftliche Perspektive. Dies ermöglicht, Besonderheiten einzelner Teilräume der Region und Herausforderungen des Klimawandels bei der Ausgestaltung des Wohnungsbaus zu berücksichtigen.

---

Unter dem Begriff „Kulturlandschaft“ ist eine anthropogen veränderte und beeinflusste Landschaft zu verstehen, wobei die Europäische Landschaftskonvention Landschaft als „ein vom Menschen als solches wahrgenommenes Gebiet, dessen Charakter das Ergebnis des Wirkens und Zusammenwirkens natürlicher und/oder anthropogener Faktoren ist“ definiert. Landschaft ist demnach wahrgenommene bzw. auf unterschiedliche Weise angeeignete Natur und Kulturlandschaft wird nicht nur durch den Menschen verändert, sondern bestenfalls absichtsvoll gestaltet.

Diese Prämisse der bewussten Gestaltung betrifft nicht nur die Landschaft im Umfeld der Siedlungen, Ortslagen und Städte, sondern gerade im Besonderen auch den durch intensives menschliches Handeln beeinflussten und hochdynamischen Siedlungsraum. Unter diesen Voraussetzungen wird durch das Projekt StadtLandNavi eine kulturlandschaftliche Perspektive in das Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept eingebracht, die sowohl auf Besonderheiten der einzelnen Teilräume der Region Bezug nimmt, die die Herausforderungen des Klima- und Landschaftswandels thematisiert, aber auch im Besonderen die planerischen und umweltbezogenen Belange im Kontext potenzieller Wohnbauflächen betrachtet.

Die Berücksichtigung der benannten Themenbereiche stellt eine Besonderheit im Kontext einer regionsweiten Planungskulisse dar, da nicht nur die kulturlandschaftlichen Bezüge maßgeblich intensiviert, sondern auch der Praxisbezug und die Praxisrelevanz des Konzeptes gestärkt werden.

### 6.1 METHODIK

Die umweltbezogenen und raumordnerischen Belange bei der Erstellung einer Kulisse von Wohnbaupotenzialflächen bilden aus kulturlandschaftlicher und planungsbezogener Perspektive die Basis für weitere Analyseschritte. Die Analyse der umweltbezogenen und raumordnerischen Belange und die Inhalte beschreibt Kapitel 4.1.

Die Wohnbaupotenzialflächen erfahren durch die Berücksichtigung des Raumwiderstandes eine erste Qualifizierung aus kulturlandschaftlicher Sicht. Aufbauend auf den Analysen, Erkenntnissen und Inhalten der Broschüre „Kulturlandschaft im Wandel“ (Download auf Website: <https://stadtlandnavi.de/ergebnisse/landschaft>), die das Kulturlandschaftskonzept der TU Dresden für die Region zusammenfasst, werden für jede Wohnbaupotenzialfläche Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die die Eingliederung der baulichen Nutzung in die umgebende kulturlandschaftliche Typik sowie eine hohe Resilienz gegenüber Auswirkungen des Klimawandels wie beispielsweise Starkregenereignisse sicherstellen sollen. Dabei stehen bei den Entwicklungsoptionen nicht nur die Wohnbaupotenzialflächen selbst, sondern auch die nötig werdenden Kompensationsmaßnahmen bzw. die Gestaltung und thematische Ausrichtung der Ausgleichs- und Ersatzflächen im Fokus.

## 6.2 ERGEBNISSE

Um unterschiedlichen Prägungs- und Intensitätsgraden der relevanten kulturlandschaftlichen Fragestellungen Rechnung zu tragen, werden die Entwicklungsoptionen in drei Kategorien eingeteilt: Anforderungen, Empfehlungen und Hinweise. An dieser Stelle ist wichtig zu betonen, dass die Entwicklungsoptionen keine baurechtliche Verbindlichkeit entfalten – sie werden lediglich als Optionen für eine kulturlandschaftlich angepasste und resiliente Landschaftsentwicklung betrachtet:

- *Anforderungen stellen dabei die oberste Bedeutungsebene dar: Die dort formulierten Inhalte sind aus planerischer Sicht am bedeutendsten für eine landschaftsangepasste bauliche Entwicklung.*
- *Empfehlungen sind auf einer unteren Bedeutungsebene positioniert. Das heißt in Konsequenz allerdings keinesfalls, dass diese Inhalte entbehrlich wären! Vielmehr stellt die Priorisierung das Sichern planerischer Optionen im Hinblick auf die unbestimmte konkrete bauliche Nutzung bzw. Ausgestaltung der Wohnbaupotenzialfläche dar.*
- *Hinweise sind weiträumig geltende Entwicklungsoptionen: Auf dem Niveau kulturlandschaftlicher Teilräume werden essenzielle Bestandteile des Kulturlandschaftskonzeptes aus zuvor genannter Broschüre auf die in diesem Kulturlandschaftsraum befindlichen Wohnbaupotenzialflächen projiziert.*

Allen Entwicklungsoptionen der unterschiedlichen Kategorien gemein ist ein breit aufgestelltes inhaltliches Spektrum, das sich allen Teilbereichen einer kulturlandschaftlichen Betrachtung und damit auch

den Schutzgütern des Bundesnaturschutzgesetzes widmet. Im Kontext einer überblickhaften Auswahl sind dabei die folgenden Themen zu benennen:

- *Anpassung und Anordnung der Baukörper*
- *Sichtbeziehungen zu landschaftsprägenden Gebäuden*
- *Gestaltung von klimaresilienten Freiräumen und Grünstrukturen sowie siedlungsbezogenen Habitaten*
- *Abrundung der Siedlungen*
- *Vermeidung einer Überhitzung und von Schäden durch Starkregen oder Hochwasser, Bezug zu Fließgewässern*
- *Wasserrückhalt- und Retentionsvermögen*
- *Besondere Spezifika der Teilräume: Bsp. Industriekultur im Leipziger Neuseenland, Porphyr als regionaltypisches Gestein und viele andere mehr*

Für jede Wohnbaupotenzialfläche ist das automatisierte Erstellen eines Berichtes vorgesehen, der einen Überblick über relevante Kenngrößen der eigentlichen Wohnbaupotenzialfläche wie die Flächengröße aber auch über die zutreffenden Entwicklungsoptionen aus kulturlandschaftlicher Sicht gibt, sodass er im Kontext eines Flächensteckbriefes wirken kann. Das Verfahren dieser Berichtserstellung befindet sich im Prozess und wird zum Abschluss des Forschungsprojektes mit der entwickelten Informationsplattform zur Verfügung stehen.

---

## 7. MONITORING

Das indikatoren-gestützte Monitoring zeigt Veränderungen aufgrund dynamischer Entwicklungen auf. Es kann Entscheidungen über Wohnbauflächen mit kontinuierlich aktualisierten Informationen unterstützen.

---

Im Projekt StadtLandNavi wurde ein Monitoring erarbeitet, das mithilfe geodatenbasierter Indikatoren laufende Entwicklungen in der Region überwacht, die einen Bezug zu Wohnbauflächen aufweisen. Dafür gleicht es sie mit Zielen ab. So zeigt es Veränderungen aufgrund dynamischer Entwicklungen und daraus resultierende Handlungsbedarfe auf. Das Monitoring dient somit dazu, Entscheidungen durch verbesserte Informationsgrundlagen zu unterstützen, ohne sie zu determinieren. Die Indikatoren des Monitorings werden in einem fortlaufenden Prozess der Informationsbereitstellung aktualisiert. Neben den bewertenden Indikatoren selbst werden eine Vielzahl weiterer Informationen dargestellt, wie etwa Standorte der Daseinsvorsorge, welche für eigene Beurteilungen durch die Nutzer hilfreich sind.

### 7.1 INDIKATOREN UND DARSTELLUNGEN FÜR DAS MONITORING

Ein Großteil der Methoden, die den Indikatoren zugrunde liegen, basiert auf den Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln. Dieses Kapitel ergänzt sie, wenn es erforderlich ist. Eine Informationsplattform bildet die Ergebnisse des Monitorings in Kartenform regionsweit ab. Zu jedem Themenbereich gibt es einen oder mehrere Indikatoren. Die Indikatoren selbst werden, sofern für die Informationsbereitstellung hilfreich, in Haupt-

und Teilindikatoren strukturiert. Die Teilindikatoren untersetzen die komplexe Zusammenfassung einzelner Indikatoren und bilden Bewertungen von wichtigen Einzelaspekten ab. Die Teilbewertungen, wie etwa die unterschiedlichen Themen der Daseinsvorsorge, werden anschließend zu einem Hauptindikator aggregiert. Zur weiteren differenzierten Betrachtung bietet die Informationsplattform unterschiedliche Ebenen der Zusammenfassung an. Je nach Indikator sind dies Ortsteile, Gemeinden und Landschaftseinheiten. Diese vielfältigen Informationsmöglichkeiten werden im Folgenden beispielhaft mit Abbildungen dargestellt. Im Web-GIS der Informationsplattform besteht die Möglichkeit, die Gesamtschau optional mit individuellen Einzelinformationen abzurufen.

Die wissenschaftlich korrekte Bezeichnung eines Indikators setzt voraus, dass er einen Sachverhalt bewertet und einem Ziel zugeordnet ist. Einige Darstellungen erfüllen diese Anforderungen nicht. Beispielsweise gibt es für den Bedarf neuer Wohnungen keinen Zielwert, der erfüllt werden sollte und mit dem ein aktueller Wert abgeglichen werden kann. Im Rahmen des Monitorings werden diese Elemente als Informationsdarstellung bezeichnet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Themenbereiche, zu denen Indikatoren angeboten werden.

## Indikatoren des Monitorings

**Themenbereich und Hauptindikator Prüforte – „Eignung zur Wohnbebauung über den Eigenbedarf hinaus“, bestehend aus den Teilindikatoren:**

- Größe des Kernortes
- Anschluss an SPNV
- Fahrtdauer SPNV und Plusbus
- Fahrtdauer PKW
- Fahrtenhäufigkeit ÖPNV
- Bildungsinfrastruktur
- Nahversorgung
- Medizinische Infrastruktur
- Zentrumsfunktion

**Themenbereich Landnutzungswandel mit folgenden Indikatoren**

Hauptindikator „Landnutzungswandel“, bestehend aus den Teilindikatoren:

- Veränderung Waldfläche
- Veränderung landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Veränderung Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Indikator „Abgleich der Siedlungs- und Verkehrsflächenänderung mit dem 30-Hektar-Ziel“

**Themenbereich konfliktarme Flächen aus Umwelt- und raumordnerischer Sicht mit folgenden Indikatoren**

- Hauptindikator „Priorisierung der Wohnbaupotenziale“ mit Teilindikatoren Priorität 1-5“
- Indikator „Zur Wohnbauentwicklung geeignete, gut erreichbare und konfliktarme Wohnbaupotenzialflächen“
- Indikator „Konfliktarme Flächen aus Umwelt- und raumordnerischer Sicht im Umfeld der Siedlung“
- Indikator „Freie Flächen in genehmigten Bebauungsplänen, die Wohnbebauung ermöglichen“
- Indikator „Bewertung der Erreichbarkeit örtlicher Infrastruktur“

**Themenbereich und Indikator „Wohnbauflächenbedarfe“**

**Themenbereich und Indikator „Abgleich der Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale“**

**Themenbereich und Indikator "Erholungswirksame Freiflächen"**

- Indikator „Grünausstattung im Umland der Siedlungen“
- Indikator „Durchgrünungsgrad innerhalb der Siedlungen“

**Tabelle 11:** Übersicht über die Themen und Indikatoren des Monitorings.

### 7.1.1 Themenbereich Prüforte — Eignung zur Wohnbebauung über den Eigenbedarf hinaus

In diesem Themenbereich bildet das Monitoring mit Indikatoren die Ergebnisse der Prüfortbewertung (siehe Kapitel 2.2) räumlich ab. So können Orte identifiziert werden, in denen hinsichtlich eines

nachhaltigen ressourceneffizienten Landmanagements der Zusatzbedarf für neue Wohnbauflächen konzentriert werden sollte. Der Hauptindikator setzt sich aus folgenden Teilindikatoren zusammen, die zusätzlich einzeln in der Informationsplattform einsehbar sein werden:

Indikator	Datengrundlage	Schwellenwerte
<b>Hauptindikator Prüforte – Eignung zur Wohnbebauung über den Eigenbedarf hinaus</b>	Aggregation der Teilindikatoren	Prüfortstufe anhand der Summe der Punktebewertungen der Teilindikatoren
<b>Teilindikator Größe des Kernortes</b>	Aktuell Marktforschungsdaten der Nexiga GmbH, zukünftig Demografiemonitor	Punktebewertung, Einwohnerzahlen in 4 Stufen
<b>Teilindikator Anschluss an den SPNV</b>	Fahrplandaten des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes	Punktebewertung, vorhanden oder nicht vorhanden
<b>Teilindikator Fahrtdauer SPNV und Plus-Bus zum Hauptbahnhof Leipzig</b>	Fahrplandaten des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes	Punktebewertung, Zeitstaffelung Fahrtzeit in 4 Stufen
<b>Teilindikator Fahrtdauer PKW zum Hauptbahnhof Leipzig</b>	Routenplaner (zukünftig Openrouteservice)	Punktebewertung, Zeitstaffelung Fahrtzeit in 4 Stufen
<b>Teilindikator Fahrtenhäufigkeit ÖPNV</b>	Fahrplandaten des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes	Punktebewertung, Fahrtenhäufigkeit pro Stunde
<b>Teilindikator Bildungsinfrastruktur</b>	KITA-Bildungsserver Sachsen, Raumordnungskataster	Punktebewertung, Vorhandensein und Anzahl je Ort
<b>Teilindikator Nahversorgung</b>	OpenStreetMap, Industrie- und Handelskammer	Punktebewertung, Anzahl je Ort
<b>Teilindikator Medizinische Versorgung</b>	Ärzte- und Zahnärztekammer (Webportale)	Punktebewertung, Vorhandensein und Anzahl je Ort
<b>Teilindikator Zentrumsfunktion</b>	Regionalplan	Punktebewertung anhand der Zentrumseinstufung

**Tabelle 12:** Überblick über die (Teil-)Indikatoren des Themenbereichs Prüforte.

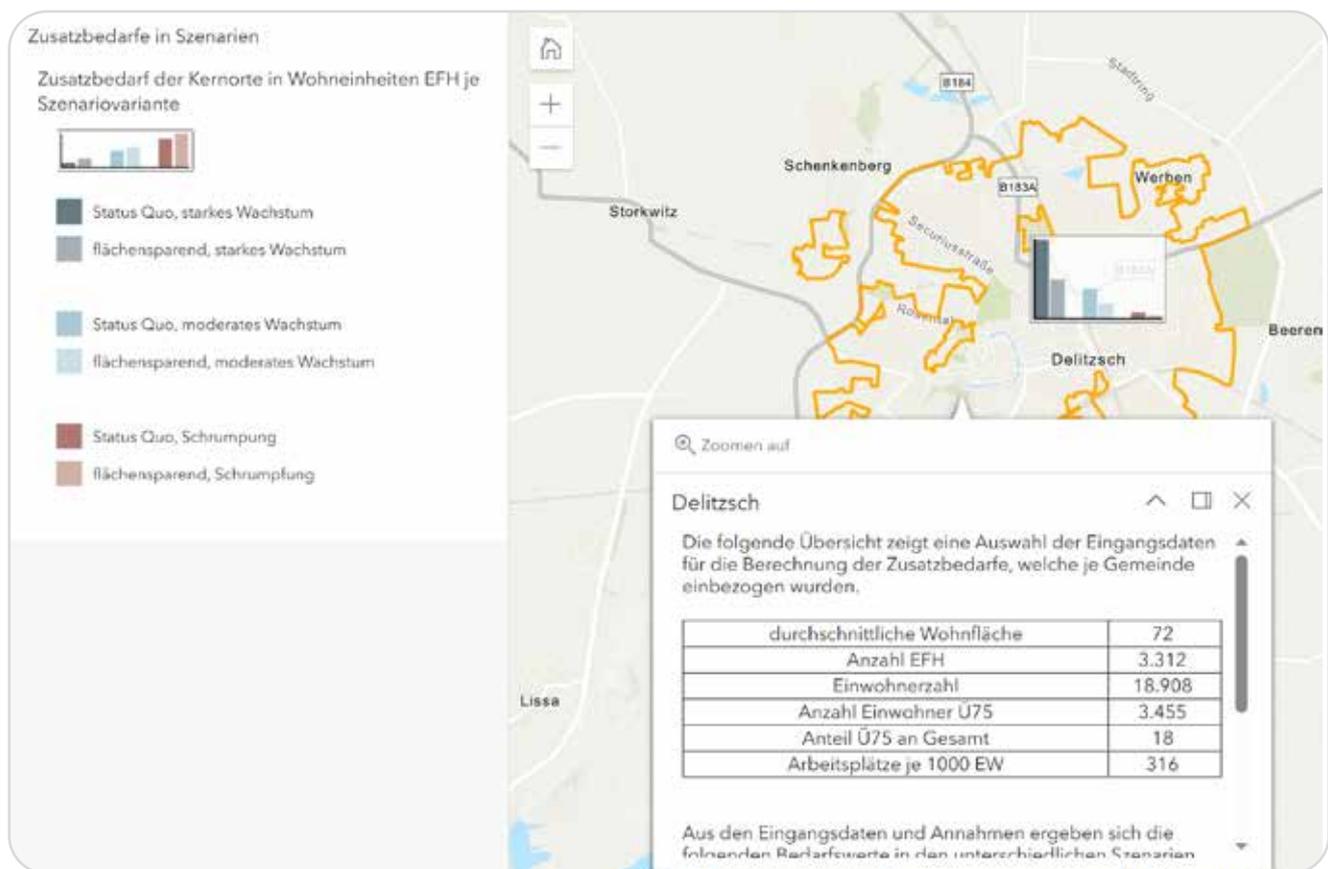
### 7.1.2 Themenbereich Wohnbauflächenbedarfe

In Kapitel 3 wurde die Methodik beschrieben, wie Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarfe in Wohneinheiten und Flächengrößen für neuen Wohnungsbau berechnet werden. Im Monitoring wird dies weitergeführt und in Form von zwei Informationsdarstellungen abgebildet. Die vielfältigen Datengrundlagen wurden ausführlich in Kapitel 3 erläutert und werden hier nur vereinfacht genannt:

- Demografische Daten
- Gebäudestrukturdaten
- Leerstand und Abbruch

- Durchschnittliche Wohnungsgrößen
- Arbeitsplatzzahlen und Pendlerbewegungen
- Breitbandversorgung

Die Kartendarstellungen verwenden keine Schwellenwerte für eine Bewertung, da die Bedarfsmenge keinem konkreten Ziel zugeordnet werden kann. Sie benutzen Farbtintensitäten, um die jeweilige Höhe des Wertes abzubilden. Zusätzlich bilden sie neben dem Bedarfswert für jede Bezugsfläche die wichtigsten Teilergebnisse tabellarisch ab.



**Abbildung 13:** Darstellung des Web-GIS mit einer beispielhaften Informationszusammenstellung aus dem Web-GIS mit tabellarischer Auflistung der Eingangswerte, nachdem eine Fläche angeklickt wird.

### 7.1.3 Themenbereich konfliktarme Flächen aus Umwelt- und raumordnerischer Sicht

Dieser Themenbereich enthält Informationen zur Eignung und zum Potenzial für neue Wohnbebauung. Die Indikatoren geben einen Überblick über Flächen aus regionaler Perspektive, die im Sinne eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Landmanagements für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind. Es werden Flächen und auf Ortschaften aggregierte Flächensummen abgebildet.

#### Indikator „Konfliktarme Flächen aus Umwelt- und raumordnerischer Sicht im Umfeld der Siedlung“:

Dieser Indikator bildet die Ergebnisse der Raumwiderstandsanalyse (siehe Kapitel 4.1.1) ab. Die Datengrundlagen, Methodik und Schwellenwerte wurden dort näher erläutert. Das Monitoring bildet die Ergebnisse in klassischen Ampelfarben entsprechend ihres Raumwiderstandes ab. Je geringer der Widerstand, desto einfacher ist die Argumentation für eine Wohnbebauung. Dies entspricht den Grüntönen in der Kartenabbildung, welche über Gelb zu Rottönen den steigenden Wider-

stand abbilden. Der Raumwiderstand wurde für eine bessere Kartendarstellung nur in einem Umkreis von 200 m um die Ortschaften dargestellt. In Kürze wird die reine Kartendarstellung um eine Funktion in der Weboberfläche erweitert, die eine konkrete Abfrage der Eingangsbewertungen ermöglicht, die für den Raumwiderstand eine Rolle spielen.

#### Indikator „Zur Wohnbauentwicklung geeignete, gut erreichbare und konfliktarme Wohnbaupotenzialflächen“:

Die ebenso wie der Raumwiderstand im Kapitel 4 beschriebenen Wohnbaupotenzialflächen werden im gleichnamigen Indikator auf den Prüfort aggregiert und in Form von Flächensummen abgebildet. Ihnen liegen flächenkonkrete Analysen zugrunde. Diese Daten stellen die Mitarbeiter der Regionalen Planungsstelle jeder Gemeinde zur Verfügung. Für die zuständigen Landkreise, die Regionale Planungsstelle des Planungsverbands Leipzig-West-sachsen und die Landesdirektion sind diese Informationen direkt einsehbar.

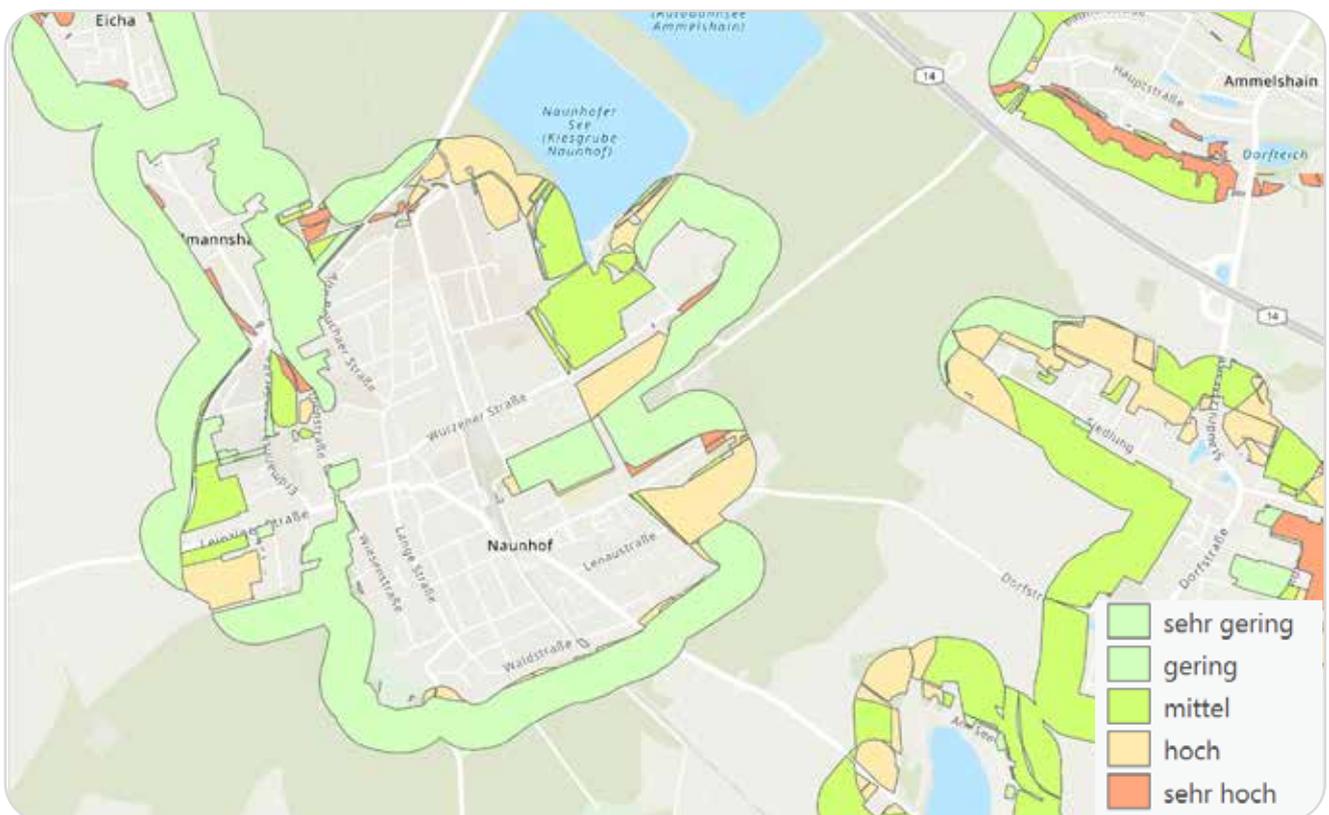


Abbildung 14: Kartenausschnitt Raumwiderstandskarte.

### Hauptindikator „Priorisierung der Wohnbaupotenziale“:

Der zuvor genannte Indikator stellt die Potenzialflächen insgesamt dar. Die zur Wohnbebauung geeigneten Flächen werden anschließend priorisiert und im Hauptindikator „Priorisierung der Wohnbaupotenziale“ abgebildet (Methodik siehe Kapitel 4.1.5). Jede Priorisierung kann der Nutzer als einzelnen Teilindikator individuell interpretieren. Die Darstellung erfolgt für den Hauptindikator in Form von Diagrammen je Prüfort. Die Teilindikatoren zeigen jeweils die Summe der Einzelprioritäten.

### Indikator „Freie Flächen in genehmigten Bebauungsplänen, die Wohnbebauung ermöglichen“:

Dieser Indikator bildet die Ausnutzung bereits genehmigter Bebauungspläne, die Wohnbebauung ermöglichen, ab. Die Methodik gleicht der „Priorität 5“ des zuvor beschriebenen Indikators. Die Grundlegenden Daten hierfür sind jedoch regionsweit verfügbar, weshalb dieser Indikator entsprechend für alle Kommunen abgebildet wird. Für die Berechnung des Indikators werden Flurstücke zusammengefasst, auf denen laut ALKIS-Daten bereits Gebäude stehen. Die zusammengefassten Flurstücke werden anschließend von den Wohnbauflächen der Bebauungspläne subtrahiert und daraus wird die noch verfügbare Fläche gebildet.



**Abbildung 15:** Beispielhafte Darstellung der Methodik des Indikators „Freie Flächen in genehmigten Bebauungsplänen, die Wohnbebauung ermöglichen“ (Schwarze Umrisse zeigen die festgesetzten Wohnbauflächen, türkisfarbene Umrisse die freien Flurstücke. Bereits errichtete Gebäude sind blau dargestellt). Quelle: eigene Darstellung.

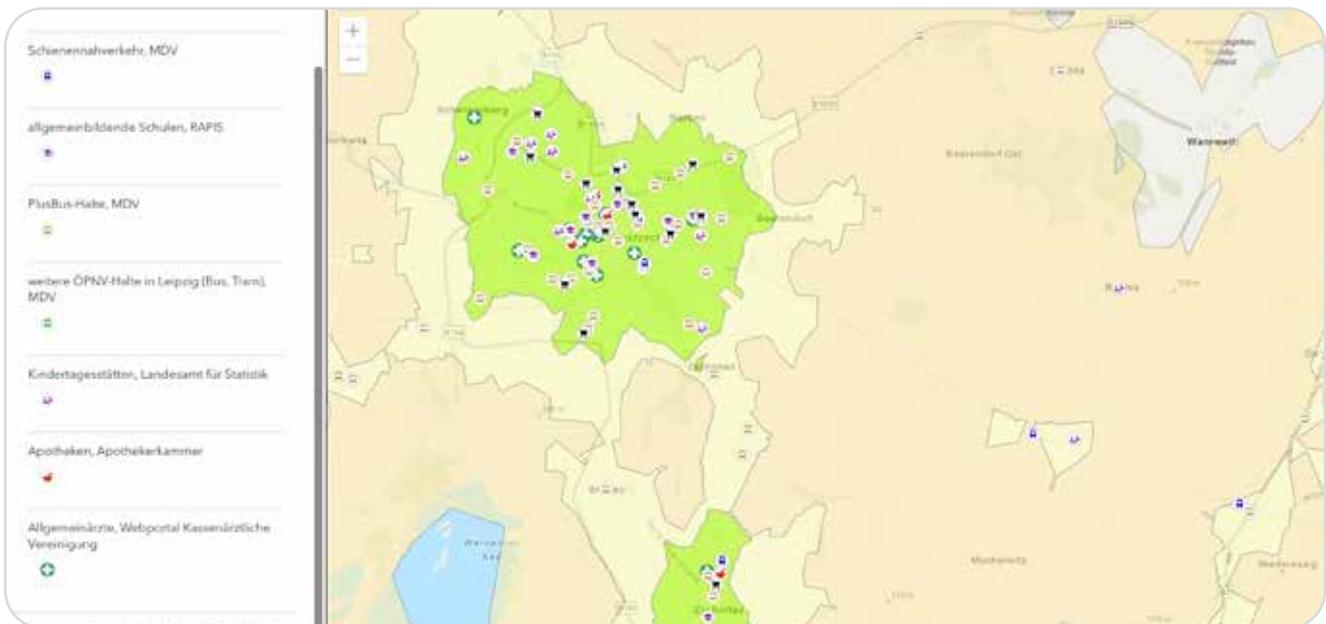
**Indikator „Bewertung der Erreichbarkeit örtlicher Infrastruktur“:**

Als Hilfestellung für die Beurteilung der Qualität der Versorgung von Wohngebieten mit Daseinsvorsorgeleistungen bewertet dieser Indikator Erreichbarkeiten zusammenfassend. Folgende Tabelle zeigt die Bewertungsgrundlagen. Die Datenquellen entsprechen denen des Indikators Prüforte. Jede Daseins-

vorsorge wird einzeln anhand von Entfernungen bewertet. Anschließend werden die Bewertungen überlagert und aufsummiert. 1-9 Punkte ergeben eine mäßige Erreichbarkeit, 10-18 Punkte eine mittlere und über 18 Punkte eine gute Erreichbarkeit. Neben der Gesamtbewertung bildet die Karte die Positionen der Einrichtungen der Daseinsvorsorge als Symbole ab.

Indikator	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkte	0 Punkte
<b>Kindertagesstätte</b>	bis 500 m	bis 1000 m	bis 1500 m	bis 2500 m	> 2500 m
<b>allgemeinbildende Schule</b>	bis 1000 m	bis 1500 m	bis 3000 m	bis 6000 m	> 6000 m
<b>Nahversorger (Supermarkt, Discounter)</b>	bis 500 m	bis 1000 m	bis 2500 m	bis 4000 m	> 4000 m
<b>Hausarzt/-ärztin</b>	bis 1000 m	bis 2000 m	bis 3000 m	bis 6000 m	> 6000 m
<b>Apotheke</b>	bis 1000 m	bis 2000 m	bis 3000 m	bis 6000 m	> 6000 m
<b>S-Bahn-Haltepunkt/Bahnhof</b>	bis 500 m	bis 1000 m	bis 2000 m	bis 3000 m	> 3000 m
<b>Plus-Bus</b>	bis 500 m	bis 600 m	bis 1000 m	bis 2000 m	> 2000 m

**Tabelle 13:** Bewertungsmatrix Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur, Einzelbewertungen.



**Abbildung 16:** Kartenausschnitt Bewertung der Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur.

**Themenbereich Abgleich der Wohnbauflächenbedarfe und -potenziale:**

Der Indikator zeigt an, inwieweit die Wohnbaubedarfe der unterschiedlichen Szenarien und Varianten rechnerisch in den Wohnbaupotenzialflächen umgesetzt werden können. Die Eingangsdaten ba-

sieren auf den beiden vorangegangenen Themenbereichen, aus denen Hinweise auf Handlungsbedarfe abgeleitet werden können. Für ein besseres Verständnis stellt die folgende Tabelle den Abgleich beispielhaft dar.

Muster-Prüfort	Wachstums-szenario		Stabilitäts-szenario		Schrumpfung-szenario	
	Flächen-sparend	Status quo	Flächen-sparend	Status quo	Flächen-sparend	Status quo
Flächenbe-darf	5 ha	10 ha	4 ha	8 ha	3 ha	6 ha
Flächenverfügbarkeit in ...						
Priorität 1	1 ha					
Priorität 2	2 ha					
Priorität 3	3 ha					
Priorität 4	1 ha					
Priorität 5	2 ha					

**Tabelle 14:** Beispielhafte Darstellung des Abgleichs von Wohnbauflächenbedarfen in Szenarien und Varianten sowie Wohnbaupotenzialflächen in Prioritätsklassen.

### Themenbereich Landnutzungswandel:

Der Hauptindikator „Landnutzungswandel“ zeigt Veränderungen einzelner Landnutzungen an. Die Teilindikatoren enthält Tabelle 15. Die Indikatoren werden für Gemeinden und Ortsteile aggregiert. Für die Landnutzung Wald wird zusätzlich die Aggregation auf Landschaftseinheiten abgebildet. Die Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird in der Darstellung zudem in Grünland und Ackerfläche unterschieden. Die Veränderungen werden jährlich betrachtet.

Die Aggregation zum Gesamtindikator erfolgt aus den drei Teilindikatoren Wald, landwirtschaftliche Fläche sowie Siedlungs- und Verkehrsfläche über eine betragsmäßige Addition. Die Abnahme einer Landnutzung wird nicht durch die Zunahme einer anderen ausgeglichen. Dies führt zu einer erhöhten Gesamtsumme, da die Abnahme von Ackerland für eine Kompensationspflanzung mit Bäumen zu einer Verdopplung der Zahl führt. Zuordnungsschwierigkeiten zwischen den Übergängen von drei Landnutzungen werden jedoch vermieden. Die Karte zeigt damit die Bereiche mit der höchsten Dynamik an, anstatt die Flächengröße widerzuspiegeln. Wenn in einem Zuordnungs-

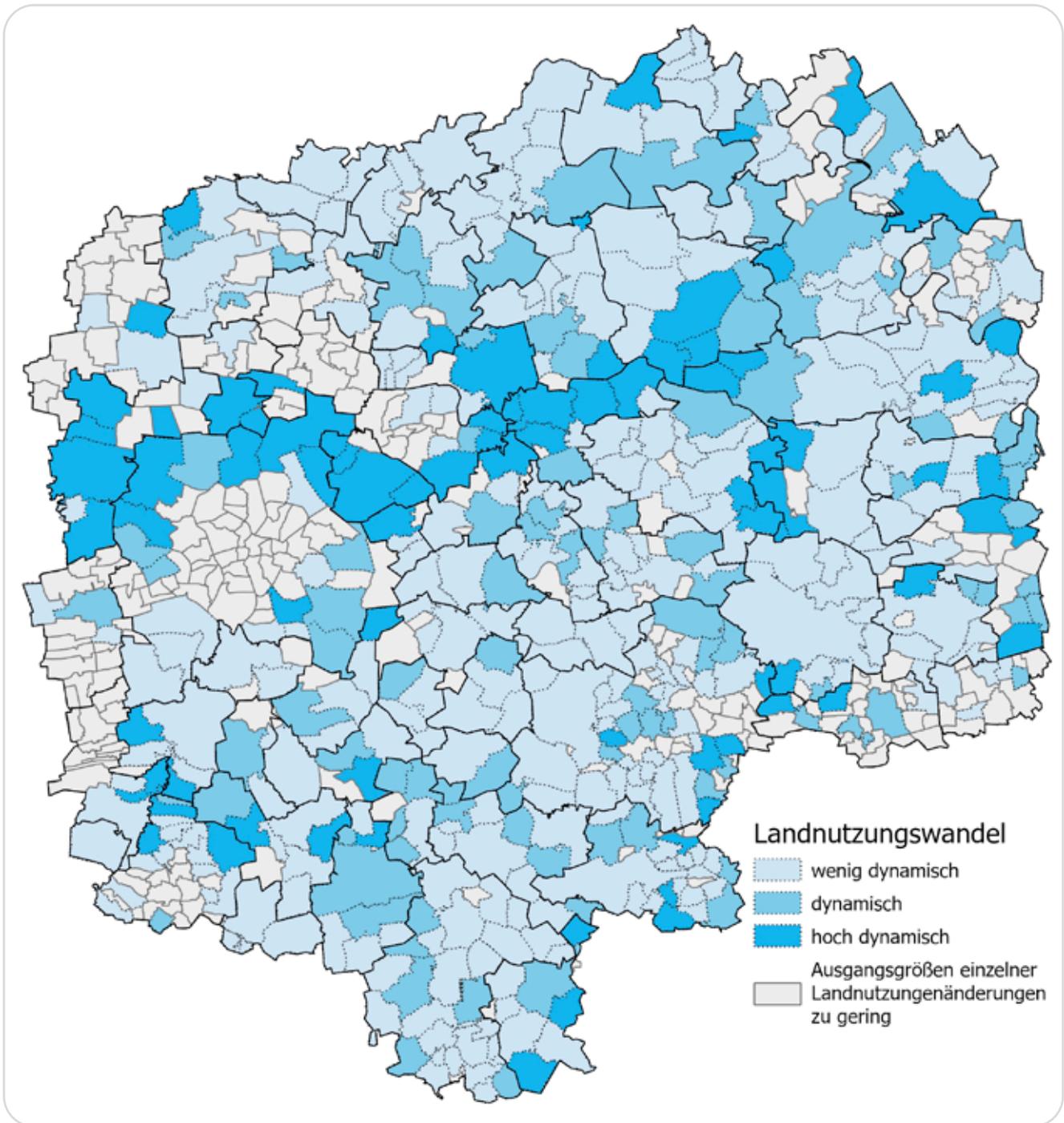
ment, z. B. einem Ortsteil, die Veränderung einer Landnutzung sehr gering ist, wird sie nicht in die Berechnung einbezogen (unter 5 ha). Dies soll vermeiden, dass eine flächenmäßig kleine Änderung, wie eine Gehölzpflanzung in einem waldarmen Ortsteil, eine hohe Dynamik suggeriert.

Für die Landnutzung Wald ist hervorzuheben, dass nicht die forstliche Definition zugrunde liegt. Daten der Forsteinrichtung sind weder verfügbar noch liegen sie flächendeckend vor. Stattdessen wird auf das Basis-Landschaftsmodell zurückgegriffen.

In der Darstellung der Indikatoren werden Farbverläufe für den Hauptindikator verwendet und Ampelfarben für die Teilindikatoren. Als Schwellenwerte für die Darstellung von Wald und landwirtschaftlicher Nutzung wird die Abnahme um mehr als 1 % in Orange und die Zunahme in Grün abgebildet. Für die Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche wird diese Farbuordnung umgekehrt dargestellt, da eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Kontext einer nachhaltigen Nutzung negativ bewertet wird.

Indikator	Datengrundlage	Schwellenwerte
<b>Hauptindikator Landnutzungswandel</b>	Aggregation der Teilindikatoren durch betragsmäßige Addition	Der Umfang des Landnutzungswandels wird farblich gestaffelt abgebildet
<b>Teilindikator Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	Liegenschaftskataster (ALKIS)	Zunahme oder Abnahme um mehr als 1 %, Mindestgröße 5 ha
<b>Teilindikator Waldfläche</b>	Basis-Landschaftsmodell	Zunahme oder Abnahme um mehr als 1 %, Mindestgröße 5 ha
<b>Teilindikator landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem (InVeKoS)	Zunahme oder Abnahme um mehr als 1 %, Mindestgröße 5 ha
<b>Indikator Abgleich der Siedlungs- und Verkehrsflächenänderung mit den Flächenzielen</b>	Liegenschaftskataster (ALKIS), Flächenrechner des Umweltbundesamtes	Über- oder Unterschreitung der möglichen Kontingente um mehr als 1 oder 5 ha

**Tabelle 15:** Indikatoren des Themenbereichs Landnutzungswandel.



**Abbildung 17:** Kartendarstellung Indikator Änderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf Ortsteilebene.



und Freiflächen für ihre Erholung versorgen. Es wird die Versorgungsfläche je Einwohner gebildet. Die Daten zu den erholungswirksamen Flächen werden aus dem Basis-Landschaftsmodell entnommen. Ortsteilbezogene Einwohnerzahlen stammen aktuell aus dem Datenbestand des ArcGIS-Online, welche dort vom Datenanbieter Nexiga GmbH eingepflegt werden. Zukünftig werden die Daten aus dem Demografiemonitor Sachsen bezogen.

Kleine Ortschaften im ländlichen Raum verfügen oft nicht über angelegte Grünanlagen und Parks. Gleichwohl kann hier davon ausgegangen werden, dass die umgebende Landschaft den Bedarf an erholungswirksamen Grün- und Freiflächen erfüllen kann. Für den Teilindikator „Erholungswirksames Grün außerhalb der Ortslagen“ wird angenommen, dass sich Personen mit dem Erleben von Landschaft sowie Aktivitäten in ihr, wie spazieren gehen und Rad fahren, erholen. Es wird weiterhin angenommen, dass Wege und wenig befahrene Straßen bis zu einer Entfernung von 1.000 m ab dem Rand der Siedlung genutzt werden und bestimmte Landschaftsbestandteile zur Erholung beitragen. Der Indikator berechnet, wieviel erholungswirksame Fläche in einem Abstand von 50 m entlang der Wege zur Verfügung steht. Befinden sich landschaftlich interessante Objekte, wie Einzelbäume, Grünland, Hecken oder dergleichen entlang der Wege und wenig befahrenen Straßen, gilt dieser Bereich als erholungswirksam. Der Indikator misst damit, wieviel an „interessanter“ Landschaft im Umfeld der Ortschaften zur Verfügung steht und für eine Erholung nach Feierabend genutzt werden kann. Die verwendeten Wege und einzelne Landschaftsbestandteile stammen aus OpenStreetMap. Die meisten Flächentypen wurden dem Basislandschaftsmodell entnommen. Der Indikator bietet damit eine Vergleichsmöglichkeit innerhalb der Region auf der Grundlage der Flächenverfügbarkeit je Ortsteil. Die Messgröße ist der Flächenanteil an versorgungswirksamer Fläche bezogen auf die Gesamtfläche des Ortsteils.

## 7.2 VERSTETIGUNG, INFORMATIONSPLATTFORM, WEB-GIS

Die Informationsplattform mitsamt den beschriebenen Indikatoren wird nach der Projektlaufzeit durch den Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen zur Verfügung gestellt. Die Voraussetzungen hierfür werden mit der technischen Implementierung ab Anfang 2023 geschaffen. Es ist geplant, die Ausgangsdaten einmal jährlich auf Aktualität zu prüfen und neu in das System einzuspielen. Einige Daten wie diejenigen des Zensus werden anlassbezogen aktualisiert und in der Zwischenzeit fortgeschrieben (z. B. über Gebäude, Neubau- und Abbruchsdaten der statistischen Landesämter). Für komplexe Indikatoren mit vielen Bewertungsannahmen wie die Prüfortebewertungen wird davon ausgegangen, die getroffenen Annahmen alle 3 Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Ein Rechtekonzept wird sicherstellen, dass Auswertungen und Informationen zielgerichtet und unter Wahrung von Planungshoheiten sichtbar sind. Das Rechtekonzept regelt, welche Themen in welcher Tiefe für welche Nutzergruppen zugänglich sind. Es wurde mit regionalen Akteuren u. a. in der AG Monitoring und im Testraum Großpösna, Naunhof, Belgershain und Parthenstein abgestimmt.

Die Informationsplattform dient der Bereitstellung von Informationen bezüglich des Monitorings. Sie wird vom Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen online bereitgestellt. Dort werden alle Indikatoren – auch diejenigen mit Bezug zur Kulturlandschaft – ausführlich dokumentiert. Dies umfasst die Beschreibung der mit ihnen verfolgten Ziele, der Rahmenbedingungen, ihrer Methodik und der verwendeten Datenquellen. Die Indikatoren selbst werden in einem Web-GIS und zusätzlich als Darstellungs- und Datendienste für die Einbindung in andere geografische Informationssysteme bereitgestellt.

## 8. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Die Bausteine für ein Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept können Planungen in der Region mit einheitlichen Informationen unterstützen. Konkrete Hinweise auch darüber hinaus enthalten die Empfehlungen für Landes- und Regionalplanung, Landkreise sowie Städte und Gemeinden.

Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist mittlerweile ein weitgehend akzeptiertes Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. Jedoch führte das Handeln vielfältiger Akteure mit unterschiedlichen Interessen dazu, dass das quantitative Ziel einer Reduktion auf 30 ha je Tag bzw. darunter bisher verfehlt wurde. Dennoch fehlen derzeit quantitative Vorgaben zur Steuerung. Dementsprechend obliegt es vor allem den regionalen Akteuren insbesondere der Regionalplanung mit Unterstützung der Landkreise unter Mitwirkung der Kommunen die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern oder nachhaltiger zu gestalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund zunehmender Ungewissheiten und Herausforderungen durch globale und regionale Wirtschaftsentwicklung, Klimawandel, Energieversorgung, Pandemie und internationale Migration, die direkt und indirekt die Wohnungsmarktentwicklung und die Flächennutzung beeinflussen. Gerade unter dem Aspekt wachsender Ungewissheiten sind interkommunale Abstimmungen und eine regionale Steuerung notwendig. Dazu braucht es Instrumente, die potenzielle Entwicklungen sichtbar machen. Dies ermöglicht Akteuren in den Städten und Gemeinden, auf veränderte Bedingungen zu reagieren sowie Strategien und Planungen anzupassen.

### **Unterstützung von Planungen in der Region mit den vorliegenden Bausteinen:**

Die Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts können als informatorische Instrumente eine strategische Planung unterstützen. Hierbei steht das Lenken in die gewünschte Richtung und nicht die detailgenaue Steuerung

im Vordergrund. Dementsprechend ist die Bearbeitung als regionaler Aushandlungsprozess zu sehen, der durch das bausteinbasierte Wohnbauflächenmodell flankiert und unterstützt werden kann. Damit soll einerseits die Bereitschaft regionaler Akteure der Städte und Gemeinden, sich mit regionalen Entwicklungsmöglichkeiten und -grenzen auseinanderzusetzen, unterstützt werden. Andererseits sollen diese für die Erfordernisse flächensparender Lösungen sensibilisiert werden.

Die Unterstützung der Erarbeitung kommunaler Planungen und die aktive Begleitung der Aushandlungsprozesse bei der Erstellung integrierter regionaler Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepte scheinen dabei ein möglicher Weg. Für diese Prozesse stellen die Projekte Interko2 und StadtLandNavi Bausteine bereit. Diese bieten den Entscheidern wichtige Hilfestellungen, indem sie unterschiedliche Entwicklungskorridore aufzeigen und somit helfen, eine individuelle Lösung zu finden.

Mittels der vorliegenden Berechnungstools von Interko2 können je Gemeinde folgende Aspekte ermittelt werden:

- *Eigenentwicklungsbedarf (zeitlich flexibel darstellbar),*
- *wanderungsbasierter Zusatzbedarf (für Prüforte, aktuell bis 2030) sowie Entwicklungsbedarfe aufgrund überdurchschnittlicher Arbeitsplatzansiedlungen, aber auch*
- *Potenziale im Wohnungsbestand für einen festgelegten Zeitraum (aktuell bis 2030).*

Die durch StadtLandNavi erarbeiteten Instrumente ermöglichen

- ein regelmäßiges Monitoring wichtiger Entwicklungsdaten (Demografie, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Erreichbarkeit,) aber auch
- Flächenanalysen u. a. zur
  - Ermittlung von Potenzialflächen (für die Prüforte), die unter Beachtung von umweltbezogenen und raumordnerischen Kriterien (Raumwiderstand) sowie Erreichbarkeiten unterschiedliche Grade der Eignung für eine Wohnbauflächenentwicklung aufweisen,
  - Gestaltung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung kulturlandschaftlicher Empfehlungen (siehe Steckbriefe).

Der Mehrwert der Instrumente und Tools besteht darin, dass sie für die kommunale Siedlungsentwicklung und insbesondere auch für die Bauleitplanung Anregungen geben, um

- durch Darstellung unterschiedlicher flächenbezogener Angaben und deren Verknüpfung die planerische Vorbereitung und Entscheidungsfindung bei der Siedlungsentwicklung zu unterstützen und zu vereinfachen,
- neben der aktuell präferierten „angebotsorientierten“ (Status quo) Wohnbauflächenentwicklung auch die Potenziale, die teilweise aus der Bestands- und Leerstandsentwicklung resultieren, in die Betrachtungen mit einzubeziehen und
- für eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu sensibilisieren (variabler Berechnungsansatz).

Die Bedeutung der entwickelten Werkzeuge besteht zusammengefasst darin, dass sie

- Diskussionsprozesse innerhalb der Region unterstützen können,
- als Bausteine eines Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts eine Diskussionsgrundlage zur abgestimmten Wohnbauflächenentwicklung bieten,
- mit ihrem Empfehlungscharakter von den Gemeinden, Landkreisen, dem Regionalen Planungsver-

band Leipzig-West Sachsen sowie der Landesdirektion Sachsen nutzbar sind,

- aufgrund der vergleichbaren Grundlage eine Argumentationshilfe für den Landkreis und die Kommunen gegenüber/innerhalb des Landkreises, der Landesdirektion Sachsen sowie des Freistaats Sachsen bei Ausweisungen/Planungen bieten und
- mit dem regelmäßigen Monitoring der Daten des Wohnbauflächen-Tools und der Berechnungsergebnisse innerregionale Abstimmungsprozesse unterstützen und vergleichbare, aktuelle Entscheidungshilfen sein können.

### Empfehlungen an die Landes- und Regionalplanung:

Die Bedarfe im Rahmen der Eigenentwicklung (u. a. Ersatzbedarf und qualitative Anpassung) stehen allen Städten und Gemeinden in unterschiedlicher Ausprägung zu. Hier wird unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit vor allem eine Umsetzung in den gut versorgten und erreichbaren Versorgungs- und Siedlungskernen präferiert, die der Regionalplan Leipzig-West Sachsen mit Ziel 2.2.1.6 bestimmt. Eine Kopplung des zulässigen Entwicklungskontingents aus dem Eigenbedarf an Vorgaben zur Siedlungsdichte wäre stringent, um eine effizientere Flächennutzung zu erreichen und eine übermäßige Flächenneuanspruchnahme durch große Einfamilienhaus-Grundstücke zu vermeiden.

Auf dem Zentrale Orte-Ansatz aufbauend wurde der Prüforte-Ansatz entwickelt, um die Versorgungs- und Siedlungskerne zu ermitteln, die aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion oder ihrer Ausstattung sowie sehr guten Erreichbarkeit zusätzliche Wohnfunktionen infolge von überregionalen und regionalen Wanderungsprozessen wahrnehmen können (Stufe 1). Mit den Stufen 2 und 3 wurden zudem Versorgungs- und Siedlungskerne herausgearbeitet, die vor allem auch Ankerfunktion im weiteren Umland oder Ergänzungsfunktionen im Verflechtungsraum besitzen. Dabei ist der Fokus auf die Versorgungs- und Siedlungskerne wesentlich, da nur dann die Steuerungsfunktion sicherbar ist. Der Zusatzbedarf, aber

auch wesentliche Teile der Eigenentwicklung sind – insoweit Flächen verfügbar sind – auf die Versorgungs- und Siedlungskerne zu konzentrieren. Damit wäre eine gezielte Lenkung der Siedlungsentwicklung möglich. Das schränkt die Erschließung von Eigenentwicklungspotenzialen in den Gemeindeteilen der Prüforte nicht ein.

Die Steuerung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfordert angesichts des Nachhaltigkeitsziels einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie der aktuellen Entwicklung, das weitere Wachstum der Siedlungen quantitativ zu verringern. Eine an Bedarfen ausgerichtete Siedlungsentwicklung ist in diesem Sinne zielführender als eine offene Angebotsplanung durch Kommunen und eine dadurch motivierte Flächenneuanspruchnahme. So können Wettbewerbe um Einwohner in Neubaugebieten und daraus folgende Infrastrukturkosten minimiert sowie die Flächenanspruchnahme reduziert werden. Ausgehend vom im LEP fixierten Ziel der Raumordnung, eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zu sichern, enthalten unsere Empfehlungen zwei Kernbestandteile. Wir regen erstens an, die vorgeschlagene Herangehensweise zur Bestimmung der Wohnbauflächenbedarfe als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage festzulegen. Zweitens empfehlen wir regionale Abstimmungsprozesse mit dem Ziel, ein regionales Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Bislang erweisen sich Instrumente zum Schutz des Freiraumes, die mit der Raumwiderstandsanalyse von StadtLandNavi abgebildet werden, als hoch wirksam zur negativplanerischen Steuerung von Wohnbebauung. Defizite bestehen vor allem darin, Entwicklungen positivplanerisch auf geeignete Flächen in den Städten und Gemeinden zu lenken. Hierzu könnte die Regionalplanung mit Informationsangeboten und -veranstaltungen beitragen. Neben den Verwaltungsspitzen der Städte und Gemeinden sollten hier auch Verwaltungsmitarbeiter einbezogen werden, deren Expertise für die Umsetzung entsprechender Strategien erforderlich ist. Dies trägt zu einem Erfahrungsaustausch

gerade in kleinen Gemeinden bei. Einen weiteren Ansatz bildet eine Kommunikation mit Hilfe visueller Beispiele gelungener verdichteter Bauweisen in ländlichen Räumen, um Widerständen gegen Veränderungen entgegenzuwirken. Dazu kann auch das Argument beitragen, Nestflüchter in den Gemeinden zu halten.

Um die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke zu begrenzen, wird die Vorgabe von Bezugsgrößen zur Bestimmung des Eigenentwicklungsbedarfs (bevölkerungs- und wohnungsbestandsbezogen) für die Geltungsdauer des Regionalplans empfohlen. Vorgaben zur Bedarfsberechnung bieten den praktischen Vorteil, dass entsprechende Veränderungen statistisch ermittelt und gut abgebildet werden können. Die Berechnungstools von Interko2 bieten dafür eine handhabbare Grundlage.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen könnte zudem die Vorgabe unterschiedlicher Dichtewerte für Siedlungsstrukturtypen zur Sicherung einer Mindestdichte beim Neubau beitragen (z. B. für mittelzentrale Kernorte, grundzentrale Kernorte, S-Bahn-Haltestellen).

Als besonders wirksam gelten Instrumente mit einer konkreten Mengenvorgabe für den Umfang der zukünftigen Wohnbauentwicklung. Wesentlich bei der Arbeit mit Mengenvorgaben ist die Sicherung der Aktualität von Vorgaben, die i. d. R. aufgrund der langfristig ausgerichteten Regionalpläne durch diese per se nicht sicherbar ist. Dementsprechend sind ergänzende Instrumente, die auf interkommunalen Abstimmungsprozessen basieren, zu nutzen. Durch die Arbeit mit einem regionalen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept, das mit dem Monitoring Informationsgrundlagen kontinuierlich aktualisiert, könnten Mengenvorgaben ausgehandelt werden, die durch Selbstbindung umgesetzt werden. Für eine solche Selbstbindung der Städte und Gemeinden bedarf es kooperativer Prozesse, in die unterschiedliche Akteursgruppen wie Verwaltungsspitzen, Verwaltungsmitarbeiter und Räte auf eine geeignete Weise einzubeziehen sind.

Neben dem quantitativen Ziel einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf unter 30 ha pro Tag enthält die Nachhaltigkeitsstrategie auch das Ziel eines Verhältnisses von Innen- und Außenentwicklung von 3:1. Auch der Regionalplan Leipzig-West Sachsen greift das auf, indem er das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ fest schreibt. Eine Möglichkeit, um für dieses Ziel zu sensibilisieren, ist, Infrastrukturfolgekosten bei Neuausweisung von Wohngebieten verbindlich zu prüfen. Dazu sind mittlerweile Werkzeuge online verfügbar, die dieses mit vertretbarem Aufwand auch Verwaltungen kleiner Gemeinden ermöglichen. Gerade solch eine spezialisierte Aufgabe verdeutlicht noch einmal den Nutzen von interkommunaler Kooperation, da solch eine Aufgabe in einem umfassenden Kooperationspaket von einer Gemeinde für einen Kooperationsverbund erbracht werden könnte.

Laufende Veränderungen von Rahmenbedingungen infolge unvorhergesehener Ereignisse wie Pandemien, Kriege oder Wirtschaftskrisen und damit verbundene Folgen verstärken das Erfordernis eines kontinuierlichen Monitorings der Wohnbauflächenbedarfe und -potenzialflächen. Hierfür bietet das durch StadtLandNavi erarbeitete Monitoring eine wesentliche Grundlage, die allen Akteuren vergleichbare Entscheidungsgrundlagen bietet. Die verwendeten Datenquellen weisen unterschiedliche Aktualisierungszyklen auf:

- *Eine jährliche Aktualisierung erfolgt für Bevölkerungsdaten, Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Erreichbarkeiten zu Fuß sowie mit ÖPNV und MIV. Ein Teil der Datenquellen für die Bedarfsberechnung beruht auf Fortschreibungen. Aktualisierungen der Datengrundlagen erfolgen hier meist anlassbezogen beim Vorliegen aktueller Daten, z. B. neue Bevölkerungsprognosen (u. a. Nutzung des Demografie-Monitorings des Landkreises Leipzig – FR Regio-Projekt) und Mikrozensus.*
- *Im Rahmen der jährlichen Datenaktualisierung werden automatisch Veränderungen der Indikatorenwerte abgebildet, sodass frühzeitig Hinweise auf gravierende Veränderungen sichtbar werden. Es wird empfohlen, dass die Regionale Planungsstelle alle drei Jahre einen Monitoring-Bericht erstellt, der*

*der Verbandsversammlung zur Kenntnis gegeben wird. In diesem Kontext sollte die Notwendigkeit geprüft werden, die Bausteine des Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepts fortzuschreiben.*

Im Ergebnis des Zensus 2022 werden wieder aktualisierte Daten für den Leerstand je Gemeindeteil vorliegen, die eine strategische Planung der Wohnraumbestandsentwicklung unterstützen können. Die aktuell erarbeiteten Tools zur Leerstandsschätzung sollten zukünftig zur Fortschreibung (mit Einpflegen von Abbruch, Neubau, Haushaltsstrukturdaten) ergänzt durch das Tool „Altersbedingtes Leerfallen“ von Wohnungen für die regelmäßige Prüfung eines Leerstandsmanagements genutzt werden.

Mit den Szenarien für mögliche zukünftige Entwicklungen des Verflechtungsraums wurde eine Grundlage geschaffen, um wanderungsbasierte Wohnungsbedarfe zu berechnen. Darüber hinaus liegt mit den Tools eine Methodik vor, wie sich daraus Wohnungsbedarfe für die kommunale Ebene ableiten lassen. Dem Prinzip der kommunalen Planungshoheit folgend gilt es, die Ergebnisse der vorliegenden Berechnungstools zu reflektieren und für die weitere Planungsarbeit zu nutzen.

Zusammenfassend ergeben sich für die Arbeit des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen folgende Empfehlungen. Dabei wird davon ausgegangen, dass er mit seiner Moderations- und Steuerungsfunktion regionaler Planungsprozesse prädestiniert ist, die Erarbeitung eines regionalen Wohnbauflächen-Entwicklungskonzeptes voranzutreiben:

- *Übernahme der Pflege und Weiterarbeit mit den Monitoring-Instrumenten und den Wohnbauflächen-Tools*
- *Kommunikation aktueller Entwicklungen (Monitoring-Ergebnisse) und der daraus resultierenden möglichen Rahmensetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung u. a. in kommunalen Spitzenverbänden*
- *Initiierung von Abstimmungsprozessen im Verflechtungsraum respektive notwendiger Stadt-Um-*

### *land-Abstimmungen mit folgenden Schwerpunkten*

- *Verständigung auf gemeinsame Entwicklungsziele für den Wohnungsbau*
  - *Abstimmung angestrebter Dichtewerte*
  - *Diskussion der Ergebnisse des dreijährigen Monitorings in gemeinsamen Arbeitsstrukturen mit den Kommunen der Landkreise*
- *Unterstützung kleinteiliger regionaler Abstimmungsprozesse auch in den ländlichen Räumen.*

### **Empfehlungen zur Nutzung der Tools zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:**

Akteuren, die mit der Verwirklichung und Umsetzung der Raumordnungspläne, des Raumordnungsgesetzes bzw. der Landesplanungsgesetze beauftragt sind, insbesondere die Landesdirektion, der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen und die Landkreise, wird empfohlen, die Ergebnisse der durch Interko2 vorgelegten Tools bei der Erarbeitung von Stellungnahmen zu berücksichtigen. Damit wäre eine vergleichbare Bewertung von Planungsansätzen im regionalen Kontext sicherbar.

### **Empfehlungen an die Landkreise:**

Die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung über abgestimmte Wohnbauflächen-Entwicklungskonzepte als tragfähiger Steuerungsansatz setzt eine solide, vergleichbare Datenbasis voraus. Mit dem im Saalekreis bereits etablierten und im Landkreis Leipzig im Aufbau befindlichen Demografiemonitoring ist zukünftig ein leicht handhabbarer digitaler Ansatz gegeben, der die Informationsgrundlagen für kommunale und landkreisbezogene Entscheidungsprozesse verbessert. Damit bildet er die Grundlage für einen tragfähigen Steuerungsansatz, um Ungewissheiten bei der Wohnbauflächenplanung gegenzusteuern und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen. Dieses Instrument sollte auch für den Landkreis Nordsachsen erschlossen werden.

### **Empfehlungen an die Städte und Gemeinden:**

Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten erfordern die für die Gesamtregion ermittelten Zuzugspotenziale und unterschiedliche Zuzugspräferenzen

eine kritische Auseinandersetzung mit den real möglichen Zuzügen je Kommune. Eine weiterhin unabgestimmte Angebotsplanung kann zukünftig zu großen Belastungen für kommunale Haushalte führen. Die Ursachen dafür sind vielfältig:

- *Unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Wirkung von Entscheidungen ist eine Ausweitung der Siedlungsfläche per se kritisch zu hinterfragen und es sind noch stärker vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Eine starke Ausweitung der Siedlungsfläche führt zu steigenden Kosten für die Unterhaltung der ausgeweiteten technischen Infrastruktur (Remanenzkosten).*
- *Größere Wohngebiete mit gleichzeitig an den Markt kommenden Angeboten und damit generierten Zuzügen können zu einer intervallmäßigen Über- oder Unterauslastung von (sozialen) Infrastrukturen führen.*
- *Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Zuzug infolge der Nachnutzung vorhandener Wohnbausubstanz (Nutzung Tool Leerfallen von Wohnungen Älterer – Wiederbelegung mit jungen Familien) verändern Infrastrukturbedarfe.*

Neben den Aspekten der Neubautwicklung aufgrund von möglichem Zuzug sind bei der Wohnbauflächenentwicklung Wohntrends und Entwicklungserfordernisse im Wohnungsbestand nicht außer Acht zu lassen:

- *Aktuell sind bei der Wohnbedarfsentwicklung gegenläufige Trends zu beobachten. Der sich aufgrund der verstärkten Umsetzung von Homeoffice abzeichnenden Nachfrage nach größerer Wohnfläche steht die aktuelle Baupreis- und Bauzinsentwicklung gegenüber – hier können Coworking-Angebote auch in ländlichen Räumen Alternativen sein (u. a. durch Nachnutzung von Gebäuden).*
- *Die Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen steigt aufgrund der aktuellen Altersstruktur und der zunehmenden Lebenserwartung in den nächsten Jahren an. Hier sollten in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen/Investoren Strategien für barrierefreie Angebote im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Das vorliegende Berechnungstool unterstützt dabei, indem es Annahmen zum Umfang der erforderlichen Angebote trifft. Ziehen Senioren in diese neu geschaffenen*

Wohnungen um, ergeben sich hierdurch durch Freizug zusätzliche Angebote im Bestand (z. B. im EZFH-Segment). Diese Kausalitäten sollten Entscheider in den Städten und Gemeinden bei ihren Planungen für neue Wohnbauflächen beachten.

- In den ländlichen Kommunen wurde häufig das Fehlen von ausreichenden Wohnungen für junge Menschen, die ihr elterliches Umfeld verlassen wollen, konstatiert. Für die Abschätzung entsprechender Bedarfe bietet der Berechnungsansatz der „Nestflüchter“ eine Grundlage. Ziel sollte es sein, jungen Menschen Angebote zu bieten, um eine Abwanderung in die großen Städte zu verringern.

Zukünftig kann der Leerstand in Wohngebäuden sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Städten und Gemeinden in der Region aus verschiedenen Gründen weiter steigen:

- regional durch Wegzug und sinkende Nachfrage in den Schrumpfkommunen, bei Neubau in den Wachstumsstädten im bislang geplanten Ausmaß sowie in allen Kommunen durch zukünftiges altersbedingtes Leerfallen von Wohnungen,
- generell durch demografisch bedingt schrumpfende Bevölkerungs- bzw. Haushaltzahlen,
- hinzu kommt Neubau trotz Leerstand in Schrumpfkommunen infolge steigender Qualitätsanforderungen, bislang begünstigt durch günstige Finanzierungsbedingungen im Niedrigzinsumfeld und aufgrund niedriger Kaufpreise für Bauland.

In den schrumpfenden Gemeinden ist zu beobachten, dass Leerstand nicht nur deswegen entsteht, weil Haushalte wegziehen. In Kommunen mit rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltzahlen wird aufgrund qualitativer Nachfrage aktuell Neubaubedarf wirksam: Quantitativ gibt es genügend Wohneinheiten, allerdings entsprechen die Qualitäten der Wohneinheiten im Bestand oft nicht den Ansprüchen der Nachfrager. Die Nachfrage schrumpft insgesamt und dennoch werden qualitative Verbesserungen durch Neubau vor allem von Einfamilienhäusern auch auf Standorten entlang der Ortsränder geschaffen. Gründe dafür sind u. a. die bislang günstigen Finanzierungsbedingungen und die Verfügbarkeit von Bauland infolge des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das be-

schleunigte Verfahren). Zudem führten gleichzeitig die knappen Alternativen vielräumiger Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern dazu, dass über das bisher gekannte Ausmaß hinaus Haushalte – in Anteilen auch geringer verdienende – in ein Eigenheim zogen, die unter anderen Rahmenbedingungen (zur Miete) in einer Geschosswohnung verblieben wären. Auch durch Neubau von altengerechtem Wohnraum entsteht z. T. Leerstand an anderer Stelle.

Gleichwohl müssen Vorkehrungen dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive) Geschosswohnungsbestände nicht flächendeckend leerfallen und in der Folge die Attraktivität des Wohnumfeldes erheblich beeinträchtigen. Das gilt insbesondere, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Hier ordnet sich die Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen aber auch in eine altersgerechte Quartiers- und Wohnumfeldentwicklung ein. Rückbau mit Flächennachnutzung oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollte gerade in Städten und Gemeinden mit sinkenden Bevölkerungszahlen stets vor Neubauesiedlungen am Ortsrand priorisiert werden. Es ist eine Aufgabe der Kommunen, die Rahmenbedingungen so zu beeinflussen, dass infolge der Schrumpfungsprozesse im Kern keine leeren Dörfer oder Städte entstehen, wie sie die Metapher Donut verbildlicht. Die im Landkreis Nordsachsen gesammelten Erfahrungen bei der Erhebung von Problemimmobilien (u. a. Vierseithöfe) sollten genutzt werden, um bei Bedarf über die Schaffung interkommunaler Grundstücksbörsen (z. B. auf Landkreis-/LEADER- oder Aktionsraumbene) nachzudenken.

Gleichzeitig gilt es, die aktuellen Wandertrends (Zuwanderung Geflüchteter) und deren Bleibeverhalten zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt sollten im Sinne einer effizienten Flächennutzung Flächenpotenziale im Innenbereich grundsätzlich in die Berechnung kommunaler Flächenbedarfe einfließen. Hierbei besteht jedoch das Problem, dass die derzeitigen Instrumente, die die Erhebung der Potenziale ermöglichen (interkommunales Brachflächenkataster in Anlehnung/Erweiterung an IKOBRA u. Ä.), von den Kommunen nicht bzw. unzurei-

---

---

chend genutzt werden. Die Verknüpfung mit einem regelmäßigen, möglichst engmaschigen Monitoring wäre von Vorteil, um unabhängig von der Ausgangslage Entwicklungen nachvollziehen und auf diese adäquat reagieren zu können.

#### **Skalenübergreifende Empfehlungen zur interkommunalen Kooperation:**

Kooperationen im Bereich der Siedlungsentwicklung resultieren überwiegend aus gemeinsamen Problemen in Stadt-Umland-Bereichen. Inhaltlich umfassen diese zunächst die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten, welche zum Teil in Entwicklungskonzepten verankert werden. Dabei handelte es sich bislang zumeist um Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung. Ziel sollte es sein, durch die Nutzung vorhandener kooperativer Strukturen zu einer Verständigung auf ein regionales Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept unter Beachtung der oberzentralen Entwicklungsansätze und damit zu einem regionalen Flächenmanagement zu finden. Im Hinblick auf eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung und somit den Schutz des Freiraums bieten sich interkommunale und regionale Kooperationen auch im Handlungsfeld Wohnbauflächenentwicklung an, für die die erarbeiteten Instrumente Grundlagen geschaffen haben. Emp-

fohlen wird, Mittel der FR Regio und der Städtebauförderung für die interkommunale Kooperation auszubauen und die Anreize für eine Befassung mit der Wohnbauflächenentwicklung zu stärken. Dabei kann als ein mögliches langfristiges Ziel die Erstellung gemeinsamer Flächennutzungspläne angesehen werden. Über solch langfristige Ziele hinaus ist es für das notwendige Vertrauen der Akteure erforderlich, kurzfristig sichtbare Erfolge auch in anderen Handlungsfeldern zu generieren.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Handeln der Vertreter der Stadt Leipzig bei, deren Aktivitäten zum Austausch von Informationen über Planungen mit den Umlandgemeinden ausgebaut werden sollten. Dies könnte eine Basis für eine stärkere Kooperation mit den Umlandgemeinden auch bei der Wohnbauflächenentwicklung bilden.

Abstimmungsprozesse für den Verflechtungsraum Leipzig-Halle könnten durch die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) unterstützt begleitet werden. Beispielsweise könnte dies durch die vorhandene Arbeitsstruktur „AG Landes- und Regionalentwicklung“ in geeigneter Weise erfolgen.



# VERBUNDKOORDINATOREN UND ANSPRECHPARTNER

## StadtLandNavi

HafenCity Universität Hamburg – Fachgebiet  
Stadtplanung und Regionalentwicklung  
Prof. Dr. Jörg Knieling,  
Dr. Thomas Zimmermann  
Tel.: 040/42827-4525  
Mail: thomas.zimmermann@hcu-hamburg.de



## Interko2

Leibniz-Institut für Länderkunde  
Dr. Annedore Bergfeld  
Tel.: 0341/60055-140  
Mail: A\_Bergfeld@leipzig-ifl.de



## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER/ REDAKTION

HafenCity Universität Hamburg  
Fachgebiet Stadtplanung und  
Regionalentwicklung  
Prof. Dr. Jörg Knieling,  
Dr. Thomas Zimmermann

Institut Raum und Energie  
Lutke Blecken

### AUTOREN

Dr. Annedore Bergfeld  
Anna Dunkl  
Matthias Henning  
Philipp Herrmann  
Torben Sell  
Dr. Thomas Zimmermann

### GESTALTUNG, SATZ UND TITELBILD

Aljoscha Berthold

### FACHBERATENDE BEGLEI- TUNG

Karolin Pannike (Stadt Leipzig)  
Korwin Schwarzlose (Stadt Leipzig)  
Manuela Lagrange (Stadt Leipzig)  
Isabella Peissker (Landkreis Leipzig)  
Prof. Dr. Andreas Berkner (Regionale  
Planungsstelle Leipzig-West-  
sachsen)  
Sylvia Herrmann (Regionale Pla-  
nungsstelle Leipzig-West-  
sachsen)  
Katrin Klama (Regionale Pla-  
nungsstelle Leipzig-West-  
sachsen)

### DRUCK

print24

### STAND

September 2023

### INTERNET

[www.stadt-land-navi.de](http://www.stadt-land-navi.de)  
[www.interko2.de](http://www.interko2.de)



### FÖRDERMASSNAHME STADT-LAND-PLUS

StadtLandNavi und Interko2 werden gefördert im Rahmen der BMBF-Förderrichtlinie Stadt-Land-Plus als Teil der Leitinitiative Zukunftsstadt innerhalb des BMBF-Rahmenprogramms Forschung für Nachhaltige Entwicklung – FONA<sup>3</sup>.

Förderkennzeichen: 033L202 (StadtLandNavi) | 033L207 (Interko2)

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

**FONA**

Research for sustainability

STADT  
LAND  
PLUS+

## WEITERE PROJEKTPARTNER

### Friedrich-Schiller-Universität Jena – Wirtschaftsgeographie

Prof. Dr. Sebastian Henn  
Tel.: 03641/9488-30  
Mail: sebastian.henn@uni-jena.de



### Hochschule Anhalt – Lehrgebiet Angewandte Geoinformatik und Fernerkundung

Prof. Dr. Matthias Pietsch  
Tel.: 03471/355-1140  
Mail: matthias.pietsch@hs-anhalt.de



### Institut Raum & Energie

Lutke Blecken  
Tel.: 04103/16041  
Mail: blecken@raum-energie.de



### Landkreis Leipzig – Stabsstelle Landrat

Gesine Sommer  
Tel.: 03433/241-1050  
Mail: gesine.sommer@lk-l.de



### Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen

Prof. Dr. Andreas Berkner  
Tel.: 0341/3374-1611  
Mail: berkner@rpv-west Sachsen.de



### Stadt Leipzig – Amt für Stadtgrün und Gewässer, Grüner Ring Leipzig

Angela Zábojník  
Tel.: 0341/123-1611  
Mail: angela.zabojnik@leipzig.de



### Stadt Leipzig – Stadtplanungsamt

Karolin Pannike  
Tel.: 0341/123-4861  
Mail: karolin.pannike@leipzig.de



**Stadt Leipzig**

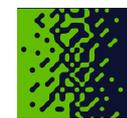
### Technische Universität Dresden – Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung

Philipp Herrmann  
Tel.: 0351/4633-6215  
Mail: philipp\_frank.herrmann@tu-dresden.de



### STADTLAND GmbH

Dr.-Ing. Uwe Ferber  
Tel.: 0341/4807-026  
Mail: uwe.ferber@stadtland.eu



- Metropolregion Mitteldeutschland
- Mitteldeutscher Verkehrsverbund
- Landkreis Nordsachsen
- Landkreis Saale
- Landkreis Saale-Holzland
- Stadt Halle (Saale)
- Stadt Jena
- Stadtwerke Jena
- Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

