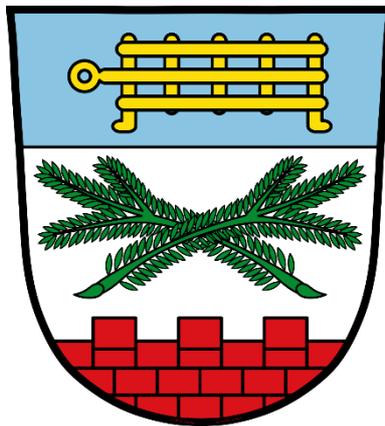


Gemeinde Künzing
Landkreis Deggendorf

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24

(Bereich Mitterfeld und Gesamtüberarbeitung Forsthart)

ERLÄUTERUNGSBERICHT



ENTWURF: 17.03.2025

FASSUNG: 28.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Umfassender Erläuterungsbericht

Änderung des Flächennutzungsplanes

durch Deckblatt Nr. 24

(Bereich Mitterfeld und Gesamtüberarbeitung Forsthart)

Inhalt

1.	Einleitung und Zielsetzung.....	3
2.	Wohnraum - Bedarfsanalyse für die Gemeinde Künzing.....	3
2.1.	Demografische Entwicklung und gesellschaftliche Trends	4
2.2.	Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2033	5
2.3.	Analyse der Innenentwicklungspotenziale.....	7
2.4.	Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans	10
3.	Fallstudie: Gemeinde Künzing	11
3.1.	Ausgangslage und Zielsetzung	11
3.2.	Methodik der Flächenanalyse	12
3.3.	Optimierung des Flächennutzungsplans	13
3.4.	Differenzierte Flächenbewertung und Anpassungen im FNP	13
3.4.1.	Fläche 1 – nördlich Obere Römerstraße.....	14
3.4.2.	Fläche 2 – südwestlich Obere Römerstraße	14
3.4.3.	Fläche 3 – nördlich Badstraße	15
3.4.4.	Fläche 4 – südöstlich Donaustraße	16
3.4.5.	Fläche 5 – östlich Untere Hauptstraße.....	16
3.4.6.	Fläche 6 – BG Mitterfeld.....	17
3.4.7.	Zusammenfassende Bewertung.....	17
3.5.	Ergebnisse und Auswirkungen	18
3.6.	Fazit	18
4.	Herausforderungen und Lösungsansätze bei der Flächenanpassung	19
4.1.	Rechtliche und planungsrechtliche Herausforderungen	19
4.2.	Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung.....	20
4.3.	Fazit: Erfolgsfaktoren für eine rechtssichere und akzeptierte Umsetzung.....	21
5.	Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Gemeindeentwicklung.....	22
5.1.	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und Wohnraumentwicklung	22

5.2.	Wirtschaftliche Effekte und kommunale Finanzen	22
5.3.	Umwelt- und Klimaschutzaspekte	23
5.4.	Fazit: Steuerung der Gemeindeentwicklung durch strategische Flächenanpassung 23	
6.	Beteiligung der Akteure im Planungsprozess	24
6.1.	Rolle der Kommunalpolitik und Verwaltung	24
6.2.	Einbindung der Bürger und Interessenvertreter	25
6.3.	Koordination mit Investoren, Umweltbehörden und Planungsbüros.....	25
6.4.	Fazit: Erfolgsfaktoren für eine effektive Akteursbeteiligung.....	26
7.	Fazit und Handlungsempfehlungen	26
7.1.	Bewertung der bisherigen Maßnahmen zur Flächenanpassung	26
7.2.	Empfehlungen für eine nachhaltige und ausgewogene Flächennutzungsstrategie .	27
7.3.	Monitoring und langfristige Entwicklungsperspektiven	27
7.4.	Bedeutung der Bürgerbeteiligung für die Umsetzung.....	28
7.5.	Schlussfolgerung und Ausblick.....	28
8.	Quellenverzeichnis	29

1. Einleitung und Zielsetzung

Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist eine zentrale Maßnahme zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Künzing. Angesichts sich verändernder demografischer Strukturen, steigender Wohnraumnachfrage und der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Flächen steht die Gemeinde vor der Herausforderung, eine strategisch ausgewogene Flächenpolitik zu gestalten.

Die Bedarfsanalyse für den Ortsteil Forsthart zeigt, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken. Während die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ein übergeordnetes Ziel der bayerischen Flächensparoffensive darstellt, müssen gleichzeitig realistische Siedlungsentwicklungen ermöglicht werden. Die Innenentwicklung stößt in Künzing jedoch an Grenzen: Viele als Bauland ausgewiesene Flächen bleiben ungenutzt, da Eigentümer weder an einem Verkauf noch an einer Entwicklung interessiert sind.

Daher ist eine gezielte Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies umfasst zwei zentrale Maßnahmen:

1. **Die Rücknahme von nicht aktivierbaren Wohnbauflächen**, um die Gesamtbilanz der Siedlungsentwicklung zu korrigieren und den Vorgaben der Raumordnung gerecht zu werden.
2. **Die bedarfsgerechte Neuausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche für Wohnbebauung**, um den prognostizierten Bedarf an Wohnraum bis 2033 zu decken.

Die geplanten Änderungen sind Teil eines umfassenden Konzeptes zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Siedlungsentwicklung der Gemeinde nachhaltig zu steuern und dabei die Wohn- und Lebensqualität sowie die wirtschaftlichen Standortbedingungen langfristig zu sichern und zu verbessern. Neben der Bereitstellung von Wohnraum wird die Planung auch den Erhalt und die Entwicklung bestehender gewerblicher Standorte berücksichtigen. Zudem wird angrenzend an das neue Wohngebiet eine Retentions- und Versickerungsfläche zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ausgewiesen.

Dieser Erläuterungsbericht dokumentiert die methodische Herangehensweise an die Flächennutzungsplanänderung, analysiert die Hintergründe und liefert eine fundierte Begründung für die vorgenommenen Anpassungen.

2. Wohnraum - Bedarfsanalyse für die Gemeinde Künzing

Im Zuge des Vorhabens der Gemeinde Künzing, im Ortsteil Forsthart eine neue Fläche für die Realisierung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ für zukünftige Wohnbebauung auszuweisen, wurde das Planungsbüro PLANWERK Stadtentwicklung aus Nürnberg gegen Ende des Jahres 2023 mit der Durchführung einer umfassenden Bedarfsanalyse beauftragt. [30] Ziel war es, den Bedarf an Siedlungsflächen plausibel und nachvollziehbar darzustellen, um eine fundierte Grundlage für die Flächennutzungsplanung zu schaffen.

Basierend auf dem bereits im Jahr 2018/2019 in Zusammenarbeit mit der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donauschleife, einem Kooperationsverbund mehrerer Gemeinden, erstellten

Vitalitätscheck für die Gemeinde Künzing, hat das Planungsbüro das Teilmodul „Flächenmanagement“ im Jahr 2023 aktualisiert und vertieft. Ziel dieser Analyse war es, „einen objektiven Wert für den möglichen Bedarf an Wohnungen im Gemeindegebiet Künzing und vor allem für den Ortsteil Forsthart zu bestimmen. Der ermittelte Wert ist dann mit dem Bauvolumen im B-Plan-Gebiet „Mitterfeld“ zu vergleichen und die entsprechenden Schlüsse für die Dimensionierung des Baugebiets abzuleiten.“

Aufbauend auf den in den Unterlagen des PLANWERK Stadtentwicklung enthaltenen Informationen wird im Rahmen dieser Arbeit ein detailliertes kommunales Flächenmanagementkonzept entwickelt, das vorhandene Flächenpotenziale der Gemeinde identifiziert und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit analysiert. Sämtliche Potenziale der Innenentwicklung werden dabei priorisiert betrachtet, aber auch die Notwendigkeit neuer Bauflächen im Außenbereich kritisch bewertet, um eine bedarfsorientierte Anpassung des Flächennutzungsplans vornehmen zu können.

Das folgende Kapitel beginnt mit einer Analyse der demografischen Entwicklung und der gesellschaftlichen Trends, die als Grundlage für eine strategische, nachhaltige Planung und Anpassung des Flächennutzungsplans dienen. Diese Bedarfsanalysen legen die Grundlage für weitere methodische Ansätze und die konkrete Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und sind zentraler Bestandteil der nachhaltigen Flächenpolitik der Gemeinde.

2.1. Demografische Entwicklung und gesellschaftliche Trends

Der demografische Wandel, gekennzeichnet durch zunehmende Alterung der Bevölkerung und veränderte Strukturen der Haushalte, wirkt sich maßgeblich auf die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Anforderungen moderner Bauleitplanung aus.

Die Bevölkerung der Gemeinde Künzing ist zwischen 1970 und 2022 von 2.613 auf knapp 3.200 Einwohner angewachsen. Dieser Zuwachs von 21,5 % liegt leicht unter dem regionalen Durchschnitt von 25 %, zeigt jedoch die anhaltende Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort auf. Im kommunalen Vergleich zu benachbarten Gemeinden zeigt sich, dass Künzing zwar hinter Orten wie Osterhofen mit 27 % zurückbleibt, sich jedoch vor Gemeinden wie Aldersbach mit 19 % Bevölkerungszuwachs positioniert. Diese Positionierung verdeutlicht die mittlere Wachstumsdynamik der Gemeinde innerhalb der Region. [30, p. 10]

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde variiert stark zwischen den einzelnen Ortsteilen: Während der Hauptort Künzing zusammen mit den Ortsteilen Bruck und Girching ein kompaktes Siedlungsgefüge aufweist, prägt den Gemeindeteil Forsthart eine bandartige Siedlungsstruktur entlang mehrerer Verkehrsachsen. Diese Diversität und bandartige Siedlungsstruktur stellt eine besondere Herausforderung für eine einheitliche, bedarfsgerechte Siedlungsplanung und effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur dar. [30, p. 3]

Ein entscheidender Faktor für den steigenden Wohnraumbedarf ist vor allem auf die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße zurückzuführen. Diese reduzierte sich aufgrund sozialgesellschaftlicher Entwicklungen, wie der Zunahme von Single-Haushalten und des demografischen Wandels, von durchschnittlich 2,94 Personen pro Haushalt im Jahr 1990 auf 2,21

Personen im Jahr 2022. Diese Entwicklung führte dazu, dass die Zahl der Haushalte schneller wuchs als die Einwohnerzahl, wodurch die Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten erheblich anstieg. [30, p. 11]

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 998 auf 1.449 Einheiten. Dennoch bleibt ein signifikanter Fehlbestand bestehen, der insbesondere durch den Mangel an kleineren und barrierefreien Wohnungen verschärft wird. [30, p. 11]

Um den Anforderungen an die strategische Ausrichtung des Flächennutzungsplans gerecht zu werden, wird im folgenden Kapitel detailliert auf die Bedarfsprognosen für Wohnraum im Gemeindegebiet Künzing eingegangen, um sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedarf an Wohnraum decken zu können.

2.2. Prognose des Wohnraumbedarfs bis 2033

Zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs wurden vom Planungsbüro PLANWERK Stadtentwicklung zwei Szenarien (V1 und V2) entwickelt, die auf unterschiedlichen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung basieren. Beide Szenarien setzen eine Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von derzeit 2,27 Personen auf 2,11 Personen pro Haushalt bis zum Jahr 2033 voraus. [30, p. 11]

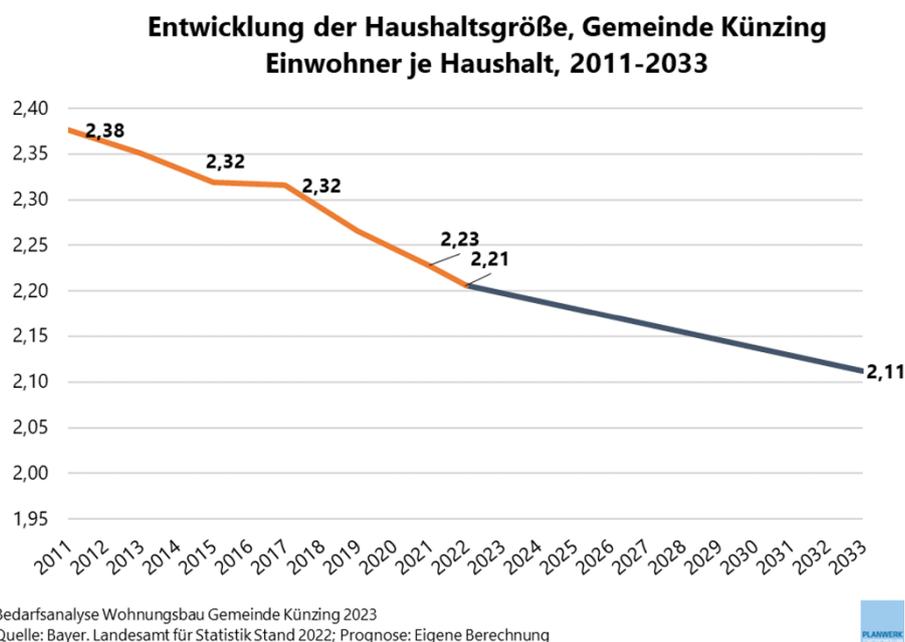


Abbildung 1: Entwicklung Haushaltsgröße [30, p. 11]

Variante 1 stützt sich auf die demografisch entwicklungsangepassten Hochrechnungen des Demografie-Spiegels, die für das Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 3.170 prognostizieren. „Da laut Einschätzung der Planer die Variante auf der Basis der Landesamtsprognose sehr konservativ

ist, [wurde] eine zweite Variante mit einem leicht höheren Einwohnerwert von 3.250 für das Jahr 2033 gerechnet.“

Beide Varianten unterscheiden sich zudem hinsichtlich des prognostizierten Anteils an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei den künftigen Baufertigstellungen: Während Variante 1 eine Erhöhung auf 20 % vorsieht, rechnet Variante 2 mit einem Anstieg auf 30 %. [30, p. 10]

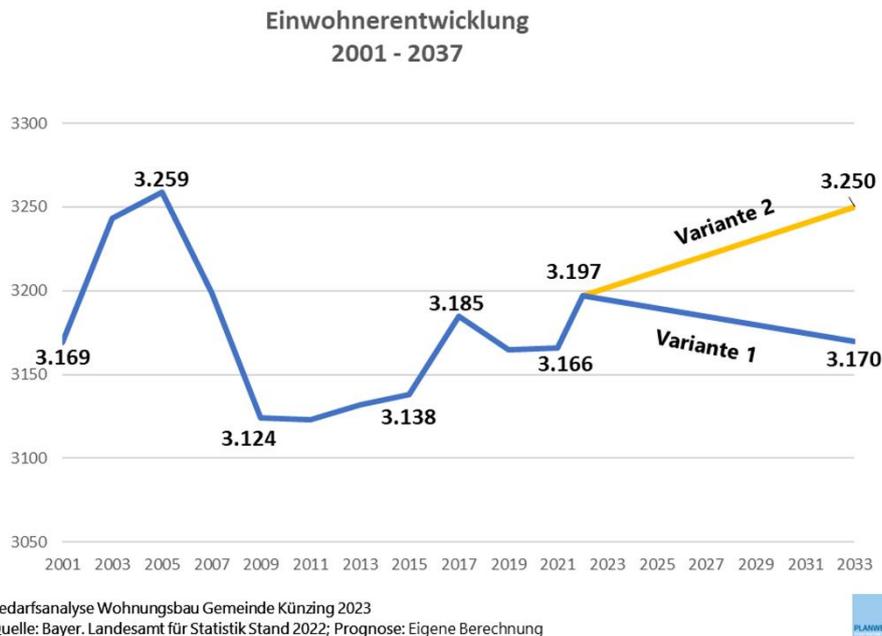


Abbildung 2: Entwicklung Einwohnerzahl [30, p. 10]

Aus den Szenarien ergibt sich ein prognostizierter Wohnungsbestand für das Jahr 2033 von 1.540 Wohneinheiten (Variante 1) beziehungsweise 1.578 Wohneinheiten (Variante 2). Dies entspricht einer Steigerung von 143 beziehungsweise 182 Wohneinheiten im Vergleich zum Bezugsjahr 2019, in dem 1.397 Wohneinheiten gezählt wurden. Die prognostizierte Steigerung verdeutlicht die Notwendigkeit, zeitnah geeignete Maßnahmen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu ergreifen. [30, p. 11]

„Aus der gesamtörtlichen Wohnbaulandbedarfsberechnung kann eine Bedarfsberechnung für den Ortsteil Forsthart nur als Bedarfsabschätzung durchgeführt werden. Für eine dem Gesamtort vergleichbare Bedarfsberechnung liegen auf Ortsteilebene die notwendigen Daten zum Wohnungsbestand nicht vor.“ Unter Berücksichtigung dieser gesamtörtlichen Faktoren wird für Forsthart ein zusätzlicher Bedarf von 49 bis 63 Wohneinheiten bis 2033 prognostiziert. Dieser Bedarf gliedert sich in 39 bis 50 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in 10 bis 13 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Um diesen Wohnbedarf zu decken, werden voraussichtlich ca. 33 bis 41 Baugrundstücke benötigt. [30, pp. 12-13]

Die Bewertung der potenziellen Bauflächen erfolgte unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Faktoren, wobei Umweltkriterien, Erschließungskosten sowie die Anbindung an bestehende Infrastrukturen mitberücksichtigt wurden. In Kapitel 3.3 wird eine detaillierte grundstücksscharfe Analyse der Potenzialflächen behandelt und ein Vergleich zwischen benötigten Bedarfs- und vorhandenen Potenzialflächen durchgeführt. Um die Realisierbarkeit potenzieller Baugebiete zu

prüfen, wurden detaillierte Analysen der bestehenden Siedlungsstrukturen zur Identifizierung und Bewertung geeigneter Flächen durchgeführt. Nach Abwägung und Ausnutzung sämtlicher Innenentwicklungsmöglichkeiten wurde auch die Realisierung von Bauflächen im Außenbereich in Betracht gezogen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Prognosen machen deutlich, dass der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2033 erheblich steigen wird. Eine nachhaltige und bedarfsgerechte Flächenpolitik sowie die darauf abgestimmte Anpassung des Flächennutzungsplans, die im Kapitel 3.4 und Kapitel 6 genauer beschrieben wird, sind dabei essenziell.

2.3. Analyse der Innenentwicklungspotenziale

Im Jahr 2018 führte das PLANWERK Stadtentwicklung in enger Kooperation mit der ILE-Donauschleife umfassende Flächenmanagementanalysen durch, um die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Künzing detailliert zu erfassen und zu bewerten. Im Rahmen der Bedarfsanalyse des Ortsteils Forsthart, der als potenzieller Standort für das geplante Baugebiet vorgesehen wird, wurden diese Ergebnisse vertieft untersucht und im Jahr 2022 in erweiterter Form aktualisiert. [31]

„Jenseits der kartografischen Auswertung wurden die Ergebnisse des Flächenmanagements nach Typen der Innenentwicklung zusammengefasst ausgewertet und dargestellt.“

Tabelle 1: Auswertung Forsthart 2018 [30, p. 7]

Ortsteil	Erhebung					Eigentümerbefragung			
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufs-bereitschaft	Tausch-bereitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	63	16,8	63	23	36,5 %	4	1,96	1	4
Geringfügig bebautes Grundstück	15	3,0	0	0	-	0	-	0	0
Hofstelle leerstehend	4	6,0	4	1	25 %	0	-	-	-
Wohngebäude leerstehend	9	4,4	9	3	33,3 %	0	-	0	1
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	27	5,9	26	9	34,6 %	0	-	0	0
Gewerbebrache	1	0,1	0	0	-	0	-	0	0
Gewerbebrache mit Restnutzung	2	2,0	0	0	-	0	-	0	0
Gesamtergebnis	121	38,2	102	36	35,3 %	4	1,98	1	5

Die aktualisierten Auswertungen zeigten eine Reduktion der Baulücken auf 57 Stück mit einer Gesamtfläche von 10,3 ha. Gleichzeitig wuchs das Potenzial für Nachverdichtungsmaßnahmen erheblich und erreichte 24 Einheiten auf insgesamt 10,2 ha. Die Gesamtfläche leerstehender Objekte, kategorienübergreifend erfasst, belief sich zum Stichtag auf 6,4 ha, verteilt auf 10 Einheiten.

Tabelle 2: Auswertungen Forsthart 2022 [30, p. 7]

Ortsteil	Erhebung					Eigentümergefragung		
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Tausch-bereitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	57	10,3	46	11	24 %	0	0	0
Geringfügig bebautes Grundstück	24	10,2	11	3	27 %	0	0	0
Gewerbebrache mit Restnutzung	1	1,8	0	0	-	0	0	0
Hofstelle leerstehend	3	2,1	3	1	-	0	0	0
Wohngebäude leerstehend	7	4,3	6	0	0 %	0	0	0
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	21	3,1	0	0	-	0	0	0
Gesamtergebnis	113	31,8	15	15	-	0	0	0

Trotz der detaillierten Erfassung und Auswertung der Innenentwicklungspotenziale traten erhebliche Herausforderungen bei deren Aktivierung auf. Bereits im Zuge der Eigentümergefragungen in den Jahren 2018 und 2022 wurde deutlich, dass viele Eigentümer weder Verkaufs- noch Tauschbereitschaft zeigten und auch keine eigenen Bebauungsabsichten äußerten. Diese mangelnde Kooperationsbereitschaft führte zur Erkenntnis, dass die Flächenpotenziale zwar theoretisch vorhanden sind, praktisch jedoch kaum zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs genutzt werden können.

Tabelle 3: Auswertung Forsthart Vergleich 2018/2022 [30, p. 8]

Kommune	Künzing	2022		2018		Unterschied gesamt		Potenziale neu hinzugekommen	Aktivierungen	
Ortsteil	Forsthart	Anzahl	Größe (in ha)	Anzahl	Größe (in ha)	Anzahl	Größe (in ha)	Anzahl	Anzahl	
Baulücke klassisch		57	10,3	63	16,8	-6	-6,5	+10	-5	-1
Geringfügig bebautes Grundstück		24	10,2	15	3,0	9	7,1	+12		
Gewerbebrache		0	0	1	0,1	-1	-0,1	+0		
Gewerbebrache mit Restnutzung		1	1,8	2	2,0	-1	-0,2	+0		
Hofstelle leerstehend		3	2,1	4	6,0	-1	-4,0	+0		
Wohngebäude leerstehend		7	4,3	9	4,4	-2	0	+1		
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko		21	3,1	27	5,9	-6	-2,8	+0	-5	-1
Gesamtergebnis		113	31,8	121	38,2	-8	-6,4	+23	-31	

Aufgrund dieser ernüchternden Ergebnisse lies die Gemeinde Künzing im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit der ILE-Donauschleife eine erneute, umfassendere Befragung im ganzen Gemeindegebiet durchführen. Die Eigentümer wurden gezielt angeschrieben (siehe Anhang A_03 und A_04), umfassend über die geplanten Maßnahmen der Gemeinde informiert und systematisch zu ihrer Verkauf- oder Tauschbereitschaft, sowie möglichen Eigenbauplänen befragt. Ziel dieser erneuten Umfrage war es, die bislang vorliegenden Ergebnisse zu validieren und die Aktivierungspotenziale mit höherer Präzision und Verbindlichkeit zu ermitteln.

Tabelle 4: Auswertung Künzing 2023 [31, p. 2]

Ortsteil	Erhebung		Eigentümerbefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Tausch-bereitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	93	15,0	80	18	23 %	2	1	0
Geringfügig bebautes Grundstück	54	19,2	20	5	25 %	0	0	0
Gewerbebrache	2	0,5	0	0	-	0	0	0
Gewerbebrache mit Restnutzung	4	2,7	0	0	-	0	0	0
Hofstelle leerstehend	10	6,6	9	4	44 %	1	0	0
Hofstelle mit Restnutzung	6	20,3	0	0	-	0	0	0
Wohngebäude leerstehend	19	7,5	14	2	14 %	1	0	0
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	63	26,3	0	0	-	0	0	0
Gesamtergebnis	251	98,3	123	29	24 %	4	1	0

Die erneuten Befragungsergebnisse bestätigten jedoch die zuvor gewonnenen Erkenntnisse: Trotz der klar identifizierten Flächenpotenziale fehlt es in der Mehrheit der Fälle an der Bereitschaft oder Initiative der Eigentümer, diese für eine Wohnraumentwicklung zu nutzen oder entsprechend freizugeben. Diese mangelnde Mitwirkungsbereitschaft verhindert somit eine aktive Nutzung dieser Flächen, wodurch die theoretisch vorhandenen Potenziale faktisch nicht zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs beitragen können.

Tabelle 5: Übersicht Wohnraumbedarf Forsthart [30, p. 14]

Faktor	2019	2033	
		V1	V2
Einwohner	1.132	1.130	1.160
HH. Größe	2,27	2,11	
Wohnungen Bestand/Bedarf	500	549	563
Zusatzbedarf WE		49	63
WE in 1-/2-Fam.		39	41
WE in Mehrfamilienhäuser		10	13
Bebaubare Grundstücke		33	41
Aktivierung Innenentwicklung		Ca. 12	Ca. 12
Bedarf neue Grundstücke		21	29

Durch den Wegfall dieser Potenzialflächen ist es für die Gemeinde Künzing nicht möglich, den Bedarf an Wohnraum ausschließlich im Innenbereich zu decken. Für die Ortschaft Forsthart prognostiziert das PLANWERK Stadtentwicklung „[a]us den Erfahrungswerten der Flächenmanagementanalysen [...] ein realistisches Aktivierungspotenzial von max. 10-15 Innenentwicklungspotenzialen in den nächsten 10-15 Jahren [...]. In Abgleich mit dem ermittelten Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland von 31 bis 42 Grundstücken leitet sich ein Bedarf von ca. 20-30 Baugrundstücken im Neubaubereich ab.

[Auch unter Anbetracht der noch nicht erfolgten Berücksichtigung des Baugebiets Mesneracker II vom 16.02.2023 in der vom PLANWERK Stadtentwicklung vorgelegten Bedarfsanalyse, kann der Bedarf an neuen Grundstücken in Forsthart nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden.](#)

Das heißt, die Ausweisung von Bauland in dieser genannten Größenordnung vorzugsweise gegliedert in 2-3 Schritte ist für den weiteren Erhalt des Wohn- und Lebensstandorts Forsthart durchaus als elementar zu bezeichnen.“ [30, pp. 12-14]

Die Regierung fordert mittlerweile bei vielen Gemeinden, wie auch in Künzing, dass bei der Erschließung neuer Baugebiete die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans (FNP) nicht negativ beeinflusst werden darf. Dies setzt voraus, dass zunächst vorhandene Innenentwicklungspotenziale genutzt werden, um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden. Zwar wurden diese Potenziale im Innenbereich geprüft, jedoch zeigt das Ergebnis eindeutig, dass diese aufgrund der fehlenden Realisierungsbereitschaft der Eigentümer größtenteils nicht aktiviert werden können.

Da der ermittelte Wohnraumbedarf ohne eine Erweiterung im Außenbereich nicht gedeckt werden kann, ist eine Anpassung der Flächenbilanz unumgänglich. Um dennoch den Anforderungen der Regierung gerecht zu werden, sollten im Zuge der geplanten Entwicklungsmaßnahmen nicht realisierbare Innenentwicklungspotenziale aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Diese Flächen eignen sich, um Raum für die dringend erforderliche Baulanderweiterung im Außenbereich zu schaffen und die Flächenbilanz auszugleichen.

2.4. Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplans

Die Anpassung des Flächennutzungsplans stellt einen notwendigen Schritt im Zuge der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Mitterfeld“ dar, um den langfristigen Wohnbedarf zu decken und Flächensparziele zu wahren. Dabei ist es erforderlich, potenzielle Entwicklungsflächen im Außenbereich in den FNP aufzunehmen und gleichzeitig ungenutzte sowie unrealistische Flächenpotenziale aus dem Bestand zu entfernen.

Das Verfahren beginnt mit einer detaillierten Analyse der bisher im FNP ausgewiesenen Bauflächen. Dabei werden insbesondere ungenutzte oder nicht realisierbare Flächen identifiziert, die einer eingehenden Prüfung unterzogen werden. Diese Flächen werden im Gemeinderat zur Diskussion gestellt und durch einen entsprechenden Beschluss zur Herausnahme bestimmt.

Im Anschluss erfolgt die Änderung des FNP durch ein Deckblattverfahren, bei dem die betroffenen Flächen offiziell umgewidmet werden. Das Deckblattverfahren sieht eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vor. Diese werden in den Planungsprozess einbezogen, um sicherzustellen, dass alle relevanten Interessen berücksichtigt werden. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit durch eine Auslegung der Änderungen transparent informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Dieser Ansatz fördert die Akzeptanz und ermöglicht es, die Planungen in einem offenen Dialog mit den Bürgern und anderen Interessensgruppen zu überprüfen.

Parallel dazu werden die für die Entwicklung vorgesehenen neuen Bauflächen planerisch dargestellt, wobei die Belange des Umweltschutzes sowie die Vereinbarkeit mit übergeordneten

Planungszielen geprüft werden. Eine besondere Herausforderung liegt darin, die unterschiedlichen Anforderungen von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe miteinander in Einklang zu bringen. Dies erfordert eine ausgewogene Flächenpolitik, die den Schutz bestehender Betriebe vor Verdrängung sicherstellt, ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig den Immissionsschutz für angrenzende Nutzungen gewährleistet. Diese planerische Darstellung bildet die Grundlage für die Umsetzung der Änderungen und gewährleistet, dass die Realisierung des Baugebiets „Mitterfeld“ im Einklang mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung und der langfristigen Entwicklung der Gemeinde Künzing steht.

Durch diese gezielte Anpassung wird der Flächennutzungsplan an den aktuellen Bedarf der Gemeinde angepasst und gleichzeitig ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden, um alle rechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen zu erfüllen.

3. Fallstudie: Gemeinde Künzing

3.1. Ausgangslage und Zielsetzung

Aus den übergeordneten Zielen der Flächensparoffensive Bayern sowie den lokalen Herausforderungen im Gemeindegebiet ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzing grundlegend zu überarbeiten. Mit der Flächensparoffensive Bayern verfolgt die Regierung die strikte Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme, ohne dabei die Sicherstellung des Wohnraumbedarfs und die Lebensqualität zu gefährden. Die Gemeinde Künzing steht dabei exemplarisch für viele kleinere Gemeinden, die vor den Herausforderungen einer nachhaltigen und innovativen Raumplanung stehen – insbesondere in Hinblick auf die Zielsetzung eines reduzierten Flächenverbrauchs und gleichzeitig steigenden Wohnraumbedarfs.

Die vorangegangene Bedarfsanalyse liefert Gründe für die grundlegende Anpassung des Flächennutzungsplans. Trotz der Identifikation vorhandener Flächenpotenziale zeigte sich, dass deren Realisierung häufig nicht möglich sein wird. Eigentümerspezifische Barrieren, wie fehlendes Verkaufs- oder Tauschinteresse oder die mangelnde Bereitschaft zur Eigenrealisierung, erschweren die Aktivierung dieser Flächen erheblich. Die aktuelle Ausweisung dieser Flächen als Bauland im bestehenden Flächennutzungsplan führt zu einer künstlich erhöhten Flächenbilanz, ohne dass ein tatsächlicher Mehrwert für die Gemeinde in Form von Wohnraum geschaffen wird. Diese Ausgangslage macht eine grundlegende Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich und zwingt die Gemeinde, Flächen umzuwidmen, um den aktuellen Wohnraumbedarf decken zu können. [31]

Ziel ist es, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzing weiterzuentwickeln und an die Anforderungen der modernen Flächenpolitik anzupassen. Im Fokus steht dabei die Implementierung der XPlanung-Standards und die damit verbundene qualitativ korrekte Digitalisierung der Planunterlagen, um eine nachhaltige und zukunftssichere Grundlage für die

weitere Gemeindeplanung zu schaffen. Im Rahmen der Umplanung sollen nicht nutzbare Flächen identifiziert, zur Herausnahme bestimmt und aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden.

Aufbauend auf den implementierten Digitalisierungsprozessen, werden in diesem Kapitel die bauleitplanerischen Grundzüge der Änderungen des Flächennutzungsplans beschrieben. Zentral wird die Flächenidentifikation und -auswahl thematisiert und die Folgen und Auswirkungen der Herausnahme näher erläutert.

3.2. Methodik der Flächenanalyse

Für eine nachhaltige und rechtssichere Optimierung des Flächennutzungsplans im Sinne der Allgemeinheit wurden mehrstufige Analyseprozesse angewendet, die auf klar definierten Kategorien und Bewertungskriterien basieren. Die flächengenauen Auswertungen wurden von der ILE-Donauschleife im Rahmen der „Auswertung Eigentümerbefragung“ im Jahr 2023 durchgeführt und sowohl grafisch als auch statistisch aufbereitet. Die grafische und flächengenaue Auswertung ist dabei allerdings ausschließlich für den internen Gebrauch der Gemeinde vorgesehen. [31]

Zunächst wurden alle analysierten Flächen des gesamten Gemeindegebiets in verschiedene Kategorien eingeteilt, darunter unbebaute Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, leerstehende Hofstellen, Gewerbebrachen und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Die "Auswertung Eigentümerbefragung 2023" liefert hierzu detaillierte Daten: So umfasst die Kategorie Baulücken 93 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 15,0 ha, während Gewerbebrachen ohne Restnutzung lediglich zwei Objekte mit 0,5 ha umfassen. Leerstehende Hofstellen, die häufig ein hohes Potenzial für Innenentwicklung bieten, umfassen zehn Objekte mit insgesamt 6,6 ha. [31]

Bei der Bewertung der einzelnen Potenzialflächen wurden mehrere Kriterien berücksichtigt, darunter die infrastrukturelle Anbindung, Verkaufs- oder Tauschbereitschaft der Eigentümer, die Realisierbarkeit der geplanten Nutzung sowie vorhandene Nachhaltigkeitspotenziale. Ziel dieser Analyse war es, die Flächen mit den höchsten Chancen auf Realisierbarkeit für mögliche Innenentwicklungsziele zu identifizieren und gleichzeitig diejenigen Flächen zu bestimmen, die für eine Realisierung als wenig geeignet erscheinen und somit für eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan in Betracht gezogen werden könnten.

Ein zentraler Ansatzpunkt dieser Methodik war eine Eigentümerbefragung, die laut der Studie der ILE-Donauschleife 251 Eigentümer umfasste, von denen 123 angeschrieben wurden. Auf die Umfragen erhielt die Kommunalverwaltung lediglich 29 Antworten, was einer Rücklaufquote von 24 % entspricht. Besonders herausfordernd war die niedrige Verkaufs- und Tauschbereitschaft der Eigentümer: Lediglich vier Flächen wurden als verkaufsbereit gemeldet, darunter zwei Baulücken und ein leerstehendes Wohngebäude. Tauschbereitschaft konnte nur bei einem Eigentümer verzeichnet werden. [31]

3.3. Optimierung des Flächennutzungsplans

Die strategische Optimierung des Flächennutzungsplans basiert auf folgenden Zielsetzungen:

1. Identifikation und Herausnahme unrealistischer Potenzialflächen zur Straffung der Planungsgrundlage
2. Fokussierung auf die Innenentwicklung und Reduktion des Flächenverbrauchs im Außenbereich
3. Realisierung des restlichen - nicht im Innenbereich abdeckbaren - Wohnraumbedarfs im Baugebiet „Mitterfeld“ im Außenbereich

Diese Bereinigungen sollen unrealistische Flächenbereiche eliminieren, somit Raum für realistische Entwicklungsprojekte schaffen und den Flächennutzungsplan in Hinblick auf ausgewiesenes Bauland straffen. Durch diese Herausnahmen soll die Flächenbilanz trotz der notwendigen Ausweisungen im Außenbereich bilanziell nicht negativ beeinflusst werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Auswertung Eigentümerbefragung 2023“ durch die externen Fachplaner der ILE-Donauschleife, wurden von Seiten der Gemeinde im Rahmen dieses Berichts Flächen identifiziert, die für eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan geeignet sind. Diese Flächenvorschläge wurden in Zusammenarbeit mit der Regierung vorausgewählt, im Gemeinderat eingehend diskutiert und schließlich zur Herausnahme beschlossen. [31]

Im Rahmen der strategischen Optimierung des Flächennutzungsplans wurden fünf separate Flächen aus der ursprünglichen Ausweisung als Wohnbauflächen (WA) herausgenommen und in landwirtschaftliche Flächen umgewidmet. Diese Flächen hatten eine Gesamtgröße von ca. **53.100 m²**. Im Vergleich dazu liegt der Flächenbedarf für die Ausweisung der benötigten 20 bis 30 Baugrundstücke im Außenbereich zwischen 10.000 und 15.000 m². Somit ist die herausgenommene Fläche ausreichend, um den Flächenbedarf für die erforderlichen Baugrundstücke im Außenbereich zu decken und bietet gleichzeitig Potenzial für die strategische Weiterentwicklung der Gemeinde. Auf der Grundlage des zuvor digitalisierten, XPlan-konformen Datenstands des Flächennutzungsplans werden die entsprechenden Flächen hinsichtlich ihrer Nutzung im weiteren Verlauf des Prozesses aktualisiert. Der Flächennutzungsplan wird auf den aktuellen Stand gebracht und die Änderungen in den nächsten Schritt des planrechtlichen Verfahrens überführt.

3.4. Differenzierte Flächenbewertung und Anpassungen im FNP

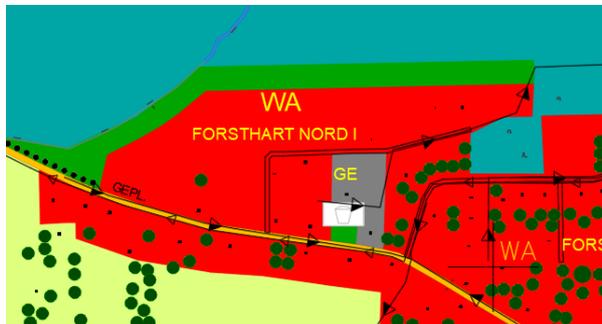
Im Rahmen der strategischen Optimierung des Flächennutzungsplans wurden insgesamt sechs Einzelflächen gesondert betrachtet. Die Auswahl erfolgte auf Grundlage der Eigentümerbefragung 2023, der Bedarfsanalyse von PLANWERK Stadtentwicklung sowie der fachlichen Bewertung und Abstimmung durch Verwaltung, Gemeinderat und Regierung. Die nachfolgenden Darstellungen beinhalten jeweils die bisherige sowie die neue Darstellung im Flächennutzungsplan und die zugehörige fachliche Begründung.

3.4.1. Fläche 1 – nördlich Obere Römerstraße

- **Flächengröße:** ca. 9.520 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Neudarstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Begründung:** Die betroffenen Grundstücke waren für die Gemeinde nicht erreichbar, da trotz mehrfacher schriftlicher Kontaktaufnahme keine Rückmeldungen der Eigentümer erfolgten. Entlang der Oberen Römerstraße wurde zudem eine eigene Satzung („Obere Römerstraße“) erlassen, wodurch lediglich ein Teilbereich der Fläche für eine weitere Entwicklung herangezogen werden kann. Der rückwärtige Teil wurde daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung



3.4.2. Fläche 2 – südwestlich Obere Römerstraße

- **Flächengröße:** ca. 15.300 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Neudarstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Begründung:** Auch hier konnte ein Großteil der Eigentümer trotz wiederholter schriftlicher Befragungen nicht erreicht werden. Von den wenigen Rückmeldungen war keine mit Verkaufsbereitschaft verbunden. Zusätzlich wurde durch das Landratsamt Deggendorf mitgeteilt, dass in diesem Bereich nach derzeitiger Rechtslage kein Baurecht besteht. Eine Fortschreibung der Ausweisung als WA war daher nicht weiter vertretbar.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung



3.4.3. Fläche 3 – nördlich Badstraße

- **Flächengröße:** ca. 17.780 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Neudarstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Begründung:** Trotz mehrfacher schriftlicher Befragung ist seitens der Eigentümer keinerlei Rückmeldung erfolgt. Aufgrund fehlender Aktivierbarkeit und keiner erkennbaren Entwicklungsbereitschaft wurde die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung



3.4.4. Fläche 4 – südöstlich Donaustraße

- **Flächengröße:** ca. 8.335 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Neudarstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Begründung:** Auch bei dieser Fläche erfolgte trotz mehrfacher schriftlicher Befragung keine Rückmeldung der Grundstückseigentümer. Aufgrund der nicht gegebenen Umsetzbarkeit der geplanten Nutzung wurde die Fläche aus dem FNP zurückgeführt.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung

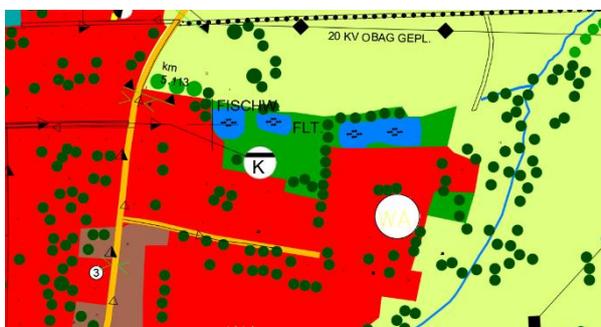


3.4.5. Fläche 5 – östlich Untere Hauptstraße

- **Flächengröße:** ca. 2.140 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Neudarstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Begründung:** Auch hier blieb jede Kontaktaufnahme mit den Eigentümern unbeantwortet. Eine bauliche Entwicklung konnte daher nicht weiterverfolgt werden. Die Fläche wurde folgerichtig aus der Wohnbauflächendarstellung herausgenommen.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung

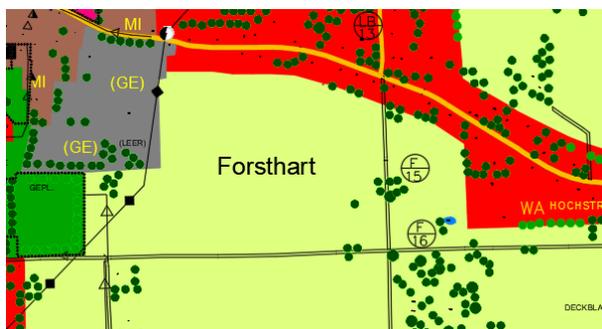


3.4.6. Fläche 6 – BG Mitterfeld

- **Flächengröße:** ca. 24.135 m²
- **Bisherige Darstellung im FNP:** Landwirtschaftliche Fläche
- **Neudarstellung im FNP:** Wohnbaufläche (WA)
- **Begründung:** Die Fläche wurde im Zuge der kommunalen Bedarfsanalyse als optimaler Entwicklungsstandort identifiziert. Sie ist gut an bestehende Strukturen angebunden, infrastrukturell gut erschließbar und deckt mit 20–30 Grundstücken den prognostizierten Wohnraumbedarf bis 2033.

Darstellung im FNP:

Links: bisherige Darstellung



Rechts: neue Darstellung



3.4.7. Zusammenfassende Bewertung

Die herausgenommenen Flächen (1–5) wurden aus Gründen der mangelnden Realisierbarkeit, fehlender Eigentümermitwirkung oder ungünstiger Lage aus dem FNP entnommen. Die Neuausweisung der Fläche 6 stellt eine zielgerichtete Erweiterung dar, mit der der ermittelte Wohnraumbedarf abgedeckt werden kann, ohne die Flächenbilanz negativ zu belasten.

3.5. Ergebnisse und Auswirkungen

Die umgesetzten Maßnahmen werden sowohl auf Gemeinde- als auch auf Eigentümerseite deutliche Effekte bewirken.

Folgen für die Gemeinde

Durch die Digitalisierung und XPlan-Konvertierung wurde eine innovative und fortschrittliche Datengrundlage geschaffen, die als Basis für zukünftige Planungsprozesse der Raumplanung dienen kann. Die Straffung des Flächennutzungsplans durch die Herausnahme unrealistischer und nicht realisierbarer Potenzialflächen als Bauland reduziert die Flächenbilanz und führt zu einer präziseren und realitätsnahen Planungsgrundlage. Dank der detaillierten Identifikation aller theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale können diese nun realisiert werden, ohne die Notwendigkeit für Bauland im Außenbereich unnötig zu erhöhen.

Die geplanten Anpassungen tragen dazu bei, den aktuellen und auch zukünftigen Wohnraumbedarf nachhaltig und ressourcenschonend zu decken, dabei die Lebensqualität der Bürger durch Revitalisierung der Ortskerne zu stärken, sowie die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbestandorte langfristig zu sichern. Dabei werden Nutzungskonflikte, insbesondere zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen, minimiert und bestehende Strukturen geschützt. Die Priorisierung der Innenentwicklung fördert zudem die Nutzung bestehender Infrastrukturen und trägt zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde bei.

Folgen für die Eigentümer

Der Befragungs- und Beteiligungsprozess steigert die Transparenz und erhöht somit die Akzeptanz für das Vorhaben erheblich. Durch klare Informationen zur Eignung ihrer Flächen erhielten die Eigentümer konkrete Perspektiven und Realisierungsoptionen und konnten eigenständig entscheiden, wie mit ihren Flächen verfahren wird.

Es gab jedoch auch kritische Stimmen gegenüber dem Verfahren. Die Herausnahme gewisser Flächen wurde als Begrenzung des Entwicklungspotenzials wahrgenommen. Diese Bedenken konnten durch persönliche Beratungs- und Informationsangebote weitestgehend entschärft werden, da eine spätere Wiederaufnahme als Bauland keinesfalls unwahrscheinlich ist und ausgeschlossen wird.

3.6. Fazit

Die Optimierung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Künzing zeigt exemplarisch, wie sich durch systematische Analysen, gezielte Eigentümerbefragungen und transparente Kommunikationsstrategien ein innovatives und nachhaltiges Raumplanungskonzept entwickeln lässt. Besonders die detaillierte Identifikation von Innenentwicklungspotenzialen und die Nutzung digitaler, XPlan-konformer Datenstandards unterstreichen den innovativen Charakter dieses Projekts.

Im Rahmen dieses Vorhabens treten auch zentrale Herausforderungen auf, insbesondere die niedrige Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer. Diese Herausforderungen können jedoch durch intensive Beratung und gezielte Kommunikationsmaßnahmen weitgehend entschärft werden. Dies verdeutlicht die Bedeutung einer klaren und offenen Dialogstrategie, die den Planungsprozess effektiv und zielführend gestaltet.

Die gezielte Straffung des Flächennutzungsplans ermöglicht der Gemeinde Künzing nicht nur ihre Planungsgrundlage realitätsnah anzupassen, sondern auch die Grundlage für eine nachhaltige Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen. Darüber hinaus stärkt die Priorisierung der Innenentwicklung die Revitalisierung der Ortskerne und fördert eine effektive Nutzung bestehender Infrastrukturen. Damit erfüllt das Projekt der Flächennutzungsplanänderung sowohl die Anforderungen der Flächensparoffensive Bayern als auch die Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde Künzing. [3]

Dieses Vorhaben der Gemeinde Künzing verdeutlicht, wie moderne Planungsansätze, der gezielte Einsatz innovativer Planungstools und eine aktive Einbindung der Bürger zur erfolgreichen Modernisierung kommunaler Strukturen beitragen können. Es liefert wertvolle Impulse für andere Städte und Gemeinden und zeigt, dass nachhaltige Raumplanung ein Schlüssel zu ressourcenschonender und innovativer Gemeindeentwicklung ist.

4. Herausforderungen und Lösungsansätze bei der Flächenanpassung

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist mit verschiedenen rechtlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen verbunden. Neben den gesetzlichen Vorgaben und Genehmigungsverfahren stellt insbesondere die Akzeptanz der betroffenen Eigentümer eine zentrale Hürde dar. Während einige Flächen durch die Neuausweisung als Wohngebiet eine attraktive Entwicklungsperspektive erhalten, könnte die Rückführung anderer Flächen in landwirtschaftliche Nutzung bei Eigentümern auf Vorbehalte stoßen, insbesondere wenn sie eine langfristige bauliche Nutzung der Grundstücke erwartet hatten.

4.1. Rechtliche und planungsrechtliche Herausforderungen

Die Änderung eines Flächennutzungsplans unterliegt komplexen gesetzlichen Vorgaben und erfordert eine enge Abstimmung mit Fachbehörden, Umweltstellen und übergeordneten Planungsinstanzen. Wesentliche Herausforderungen sind:

- **Langwierige Genehmigungsverfahren:**
Der Flächennutzungsplan muss umfangreiche Prüf- und Beteiligungsverfahren durchlaufen. Die Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde sowie Umwelt- und Infrastrukturbehörden kann den Prozess erheblich verzögern. Insbesondere die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Vorgaben (z. B. Wasserschutz, Hochwasserschutz, Artenschutz) erfordert detaillierte Gutachten.
- **Einsprüche und rechtliche Anfechtungen:**
Änderungen im Flächennutzungsplan können von betroffenen Grundstückseigentümern, Umweltverbänden oder Interessengruppen angefochten werden. Besonders kritisch ist

die Rücknahme von Wohnbauflächen, da betroffene Eigentümer dies als Einschränkung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten oder als Nachteile in der zukünftigen Nutzung ihres Grundstücks wahrnehmen könnten.

- **Naturschutz- und Umweltvorgaben:**

Die Herausnahme oder Neuausweisung von Flächen muss den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Landschaftsplanung und des Umweltrechts entsprechen. Besonders im Fokus stehen Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen sowie der Schutz von Retentions- und Versickerungsflächen.

Lösungsansätze:

- ✓ Frühzeitige Abstimmung mit Fachbehörden, um Verzögerungen im Genehmigungsprozess zu minimieren.
- ✓ Transparente Kommunikation mit betroffenen Eigentümern, um mögliche Bedenken frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten.
- ✓ Umweltverträglichkeitsprüfungen in die Planung integrieren, um potenzielle Konflikte proaktiv zu vermeiden.

4.2. Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung

Neben den rechtlichen Hürden stellt die Bürgerakzeptanz eine der größten Herausforderungen bei der Flächennutzungsplanänderung dar. Während die Schaffung neuer Wohnbauflächen meist positiv aufgenommen wird, kann die Rücknahme bestehender Bauflächen zu Unsicherheit und Vorbehalten führen.

Kommunikation mit betroffenen Eigentümern:

Um die Auswirkungen der Flächenanpassung besser einzuschätzen, wurden die betroffenen Eigentümer frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und umfassend beraten. Dabei wurden sie über die Hintergründe der Flächennutzungsplanänderung informiert und zu ihren individuellen Entwicklungszielen befragt. Im Rahmen dieser Gespräche wurden verschiedene Lösungsansätze diskutiert, darunter:

- Tauschmöglichkeiten mit anderen Grundstücken, um alternative Nutzungsperspektiven zu schaffen.
- Verkauf an die Gemeinde oder Dritte, falls eine eigenständige Entwicklung nicht geplant war.
- Individuelle Bebauungsstrategien, sofern diese im Einklang mit der langfristigen Siedlungsentwicklung stehen.

Trotz dieser Beratungsgespräche gibt es weiterhin Eigentümer, die eine Rücknahme der Bauflächen kritisch sehen, insbesondere wenn sie langfristig mit einer Bebauung oder Veräußerung gerechnet hatten.

Herausforderungen in der Akzeptanz der Planung:

- **Veränderte Nutzungsperspektiven für Grundstückseigentümer**
Während die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen eine attraktive Entwicklungsperspektive bieten, könnte die Rückführung anderer Flächen in landwirtschaftliche Nutzung von einigen Eigentümern als Einschränkung zukünftiger Optionen wahrgenommen werden.
- **Skepsis gegenüber Eingriffen in die Flächennutzung**
Einige Bürger sehen die Flächennutzungsplanänderung möglicherweise als nicht notwendig, insbesondere wenn sie in ihrer direkten Umgebung keine akuten baulichen oder infrastrukturellen Probleme erkennen.
- **Fehlende Akzeptanz für langfristige Planungsziele**
Kurzfristig Betroffene sehen oft nicht die langfristigen Vorteile der Flächennutzungsstrategie. Daher ist es wichtig, die positiven Effekte (z. B. nachhaltige Gemeindeentwicklung, optimierte Infrastrukturplanung) verständlich zu vermitteln.

Lösungsansätze:

- ✓ Frühzeitige Bürgerbeteiligung, um Sorgen und Bedenken ernst zu nehmen und in den Planungsprozess einzubeziehen.
- ✓ Öffentliche Informationsveranstaltungen, um die Notwendigkeit der Flächenanpassung verständlich zu erklären.
- ✓ Fortführung der individuellen Beratungen, um gemeinsam mit den Eigentümern tragfähige Lösungen zu entwickeln.

4.3. Fazit: Erfolgsfaktoren für eine rechtssichere und akzeptierte Umsetzung

Die Analyse zeigt, dass die größten Herausforderungen bei der Flächennutzungsplanänderung in den rechtlichen Genehmigungsprozessen und der Akzeptanz der betroffenen Eigentümer liegen. Durch eine vorausschauende Planung, interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Fachbehörden und eine offene Bürgerkommunikation können viele dieser Hürden jedoch frühzeitig entschärft werden.

Die wichtigsten Erfolgsfaktoren sind:

- ✓ Frühzeitige Abstimmung mit Genehmigungsbehörden, um rechtliche Risiken zu minimieren.
- ✓ Transparente Kommunikation mit Grundstückseigentümern, um Akzeptanz zu fördern und Einsprüche zu vermeiden.
- ✓ Bürgerdialoge und Informationsveranstaltungen, um Verständnis für die langfristigen Planungsziele zu schaffen.

Die erfolgreiche Bewältigung dieser Herausforderungen stellt sicher, dass die geplanten Maßnahmen nicht nur rechtssicher, sondern auch gesellschaftlich akzeptiert umgesetzt werden können.

5. Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung auf die Gemeindeentwicklung

Die geplante Anpassung des Flächennutzungsplans hat weitreichende Auswirkungen auf die räumliche, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung der Gemeinde Künzing. Durch die gezielte Herausnahme ungeeigneter Flächen und die strategische Neuausweisung von Bauflächen sollen langfristig positive Effekte erzielt werden, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern.

5.1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und Wohnraumentwicklung

Die Anpassung des Flächennutzungsplans trägt dazu bei, eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Die wesentlichen Effekte sind:

- **Steigerung der Flächeneffizienz:**
Durch die gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung wird eine unkontrollierte Zersiedelung verhindert und stattdessen die Verdichtung innerhalb geeigneter Entwicklungsräume gefördert.
- **Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums:**
Die Neuausweisung von Bauflächen in Forsthart orientiert sich an den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse, die einen Bedarf von 49 bis 63 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2033 prognostiziert.
- **Verbesserung der Wohnqualität:**
Die Standortauswahl für neue Wohngebiete berücksichtigt infrastrukturelle und naturräumliche Faktoren, um eine hohe Lebensqualität für künftige Bewohner sicherzustellen.

Die gezielte Neuausweisung von Wohnbauflächen in gut erschlossenen Lagen stellt sicher, dass bestehende Infrastrukturangebote optimal genutzt werden können und keine unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten entstehen.

5.2. Wirtschaftliche Effekte und kommunale Finanzen

Die Flächennutzungsplanänderung beeinflusst nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern hat auch direkte wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gemeinde:

- **Effizienzsteigerung bei kommunalen Investitionen:**
Durch die Konzentration neuer Bauflächen auf bereits teilerschlossene Gebiete können Kosten für neue Infrastrukturmaßnahmen gesenkt werden.

- **Attraktivitätssteigerung für Unternehmen:**

Die gezielte Planung von Gewerbeflächen in verkehrsgünstigen Lagen kann dazu beitragen, neue Unternehmen anzusiedeln und bestehende Betriebe zu stärken. Die Anpassung des Flächennutzungsplans stärkt die wirtschaftliche Basis der Gemeinde, indem bestehende Gewerbestandorte gesichert und in ihrer Entwicklung unterstützt werden. Durch eine strategische Flächenpolitik wird die Planungssicherheit für ortsansässige Betriebe erhöht und langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft gefördert.

- **Steigerung der kommunalen Einnahmen:**

Eine optimierte Flächennutzung führt langfristig zu höheren Steuereinnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer, wodurch finanzielle Spielräume für kommunale Investitionen erweitert werden.

Langfristig trägt die Anpassung der Flächennutzung somit zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde bei und ermöglicht eine effiziente Steuerung der Finanzmittel.

5.3. Umwelt- und Klimaschutzaspekte

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren und ökologische Belange stärker zu berücksichtigen. Die wichtigsten Auswirkungen sind:

- **Reduzierung der Flächenversiegelung:**

Durch eine effizientere Nutzung bestehender Flächen wird der zusätzliche Verbrauch von Freiflächen deutlich verringert.

- **Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen:**

Neue Baugebiete werden unter Berücksichtigung klimafreundlicher Maßnahmen geplant, insbesondere durch die Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen sowie Grünflächenkonzepte zur Regulierung des Mikroklimas.

- **Erhalt natürlicher Ressourcen:**

Die Rückführung von nicht aktivierbaren Bauflächen in landwirtschaftliche Nutzung trägt dazu bei, wertvolle Böden und Landschaftsstrukturen zu schützen.

Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit den Zielen der Flächensparoffensive Bayern, die eine nachhaltige Innenentwicklung und die Reduktion des zusätzlichen Flächenverbrauchs fordert.

5.4. Fazit: Steuerung der Gemeindeentwicklung durch strategische Flächenanpassung

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt eine wesentliche Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Künzing dar. Die Kombination aus Flächenrücknahme, gezielter Neuausweisung und nachhaltiger Infrastrukturentwicklung ermöglicht eine:

✓ Effiziente Nutzung bestehender Ressourcen, ohne zusätzliche Umweltbelastungen zu verursachen.

✓ Stärkung der wirtschaftlichen Standortfaktoren, indem Bauflächen strategisch geplant und Gewerbegebiete optimiert werden.

✓ Langfristige Reduzierung des Flächenverbrauchs, indem die Siedlungsentwicklung gezielt gesteuert wird.

Die Umsetzung der Maßnahmen stellt sicher, dass die Wohnraumversorgung langfristig gesichert, die wirtschaftliche Entwicklung gefördert und die ökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

6. Beteiligung der Akteure im Planungsprozess

Die erfolgreiche Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung erfordert eine enge Zusammenarbeit verschiedener Akteure. Neben der kommunalen Verwaltung und politischen Entscheidungsträgern spielen auch Bürger, Investoren, Umweltorganisationen und Fachbehörden eine zentrale Rolle. Eine frühzeitige und transparente Einbindung dieser Gruppen trägt dazu bei, Akzeptanz zu schaffen, Planungsprozesse zu beschleunigen und mögliche Konflikte frühzeitig zu entschärfen.

6.1. Rolle der Kommunalpolitik und Verwaltung

Die Gemeinde Künzing trägt als Planungsträger die Verantwortung für die Steuerung und Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung. Die zentralen Aufgaben der Kommunalpolitik und Verwaltung umfassen:

- **Koordination des Planungsverfahrens:**
Die Gemeinde stellt sicher, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und die einzelnen Planungsschritte termingerecht erfolgen.
- **Abstimmung mit regionalen und übergeordneten Behörden:**
Eine enge Zusammenarbeit mit der Landesplanung, Umweltbehörden und Fachstellen gewährleistet eine rechtssichere und nachhaltige Umsetzung.
- **Integration der Flächenanpassung in langfristige Entwicklungsstrategien:**
Die Änderungen am Flächennutzungsplan müssen mit übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen abgestimmt werden, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Durch eine effiziente und transparente Verwaltungsarbeit kann die Gemeinde eine reibungslose Umsetzung der Planänderung sicherstellen und langfristig eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ermöglichen.

6.2. Einbindung der Bürger und Interessenvertreter

Die frühzeitige und transparente Einbindung der Bürger ist entscheidend, um Akzeptanz für die Flächennutzungsplan-Änderung zu schaffen. Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen, dass eine aktive Bürgerbeteiligung Widerstände reduziert und die Akzeptanz für Planungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Mögliche Beteiligungsformate sind:

- **Informationsveranstaltungen und Bürgerversammlungen:**
Hier können Bürger frühzeitig über geplante Änderungen informiert werden und Anregungen in den Planungsprozess einbringen.
- **Digitale Beteiligungsplattformen:**
Online-Tools ermöglichen eine breite Partizipation und erhöhen die Transparenz des Verfahrens.
- **Workshops und Dialogforen:**
Diese Formate bieten Raum für Diskussionen zwischen Verwaltung, Planern und Bürgern, um gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

Durch eine offene und dialogorientierte Kommunikation kann die Gemeinde Künzing sicherstellen, dass Bürgerinteressen in die Planungsprozesse integriert und mögliche Konflikte frühzeitig erkannt und adressiert werden.

6.3. Koordination mit Investoren, Umweltbehörden und Planungsbüros

Neben der Verwaltung und den Bürgern sind weitere Akteure entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung. Dazu gehören insbesondere:

- **Investoren und Bauträger:**
Eine frühzeitige Einbindung dieser Akteure kann sicherstellen, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Bebauung gegeben sind. Zudem können öffentlich-private Partnerschaften genutzt werden, um Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen zu erleichtern.
- **Umweltverbände und Naturschutzorganisationen:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange in der frühen Planungsphase kann spätere Konflikte vermeiden und sicherstellen, dass die Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit Umwelt- und Klimaschutzvorgaben steht.
- **Stadtplaner und wissenschaftliche Experten:**
Die Einbindung fachlicher Expertise trägt dazu bei, innovative und nachhaltige Konzepte in den Planungsprozess zu integrieren und eine wissenschaftlich fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

6.4. Fazit: Erfolgsfaktoren für eine effektive Akteursbeteiligung

Die Beteiligung aller relevanten Akteure ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Flächennutzungsplanänderung. Durch eine transparente Kommunikation und frühzeitige Einbindung aller Interessengruppen kann eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und sozial akzeptierte Planung sichergestellt werden.

Die wichtigsten Erfolgsfaktoren sind:

- ✓ Klare Rollenverteilung zwischen Verwaltung, Bürgern und Fachbehörden.
- ✓ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, um Planungsakzeptanz zu erhöhen.
- ✓ Effektive Zusammenarbeit mit Investoren und Umweltverbänden, um wirtschaftliche und ökologische Interessen zu verbinden.

Die Gemeinde Künzing kann durch eine partizipative und strategisch abgestimmte Planung eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Herausforderungen gerecht wird.

7. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Anpassung des Flächennutzungsplans stellt eine zentrale Maßnahme zur nachhaltigen Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Künzing dar. Die durchgeführte Wohnraumbedarfsanalyse hat gezeigt, dass eine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist, um den prognostizierten Bedarf zu decken, während gleichzeitig ungenutzte oder nicht aktivierbare Wohnbauflächen aus dem Bestand herausgenommen werden müssen. Diese Maßnahmen ermöglichen eine bedarfsgerechte, wirtschaftlich tragfähige und ressourcenschonende Flächenentwicklung und tragen dazu bei, den Herausforderungen einer sich wandelnden Bevölkerungsstruktur gerecht zu werden.

Die Analyse hat bestätigt, dass die derzeit vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, um den langfristigen Wohnraumbedarf zu decken. Gleichzeitig wurde ermittelt, dass einige der bestehenden Wohnbauflächen nicht realisiert werden können, da von den Eigentümern nicht realisiert bzw. entsprechend freigegeben werden. Die Rücknahme dieser Flächen ermöglicht eine realistische Baulandbilanz und eine gezielte Steuerung der zukünftigen Entwicklung.

Die geplante Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Süden Forstharts stellt eine zentrale Maßnahme dar, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, während gleichzeitig die Vorgaben der bayerischen Flächensparoffensive berücksichtigt werden. Durch die Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und gezielter Verdichtung kann der Flächenverbrauch minimiert und eine effiziente Infrastrukturentwicklung sichergestellt werden.

7.1. Bewertung der bisherigen Maßnahmen zur Flächenanpassung

Die Anpassung des Flächennutzungsplans basiert auf einer dynamischen Entwicklungsstrategie, die eine kontinuierliche Abwägung zwischen Innen- und Außenentwicklung erfordert. Während die Reaktivierung von Baulücken, Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Gebäude

wesentliche Maßnahmen zur Schonung von Flächen darstellen, zeigt die Analyse, dass diese Strategien allein nicht ausreichen, um den Wohnraumbedarf zu decken.

Um langfristig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sollten neue Baugebiete möglichst in direkter Anbindung an bestehende Infrastrukturen entwickelt werden. Dadurch lassen sich hohe Erschließungskosten vermeiden, und es entsteht eine siedlungsstrukturell sinnvolle Nachverdichtung, die unnötige Zersiedelung verhindert.

Neben der Siedlungsentwicklung ist auch die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahmen sicherzustellen. Kommunale Investitionen in Infrastruktur und Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar und nachhaltig refinanzierbar sein. Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit bei der Flächenentwicklung könnte dabei helfen, Synergieeffekte zu nutzen und finanzielle Belastungen zu reduzieren.

7.2. Empfehlungen für eine nachhaltige und ausgewogene Flächennutzungsstrategie

Die Flächennutzungsplanänderung bietet eine Chance zur nachhaltigen Steuerung der Siedlungsentwicklung. Neben der Minimierung des Flächenverbrauchs müssen insbesondere klimatische und ökologische Aspekte stärker in die Planung integriert werden.

Ein zentraler Aspekt ist die Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung leisten und gleichzeitig den Schutz vor Überflutungen verbessern. Ergänzend sollte die Gemeinde verstärkt auf klimaangepasste Bauweisen setzen, indem Grünflächen erhalten, die Versiegelung reduziert und erneuerbare Energien in Neubaugebieten gefördert werden.

Neben der Sicherung des Wohnraumbedarfs wird empfohlen, auch die gewerblichen Standortbedingungen im Blick zu behalten, bestehende Betriebe vor Beeinträchtigungen durch neue Nutzungen zu schützen und langfristige Entwicklungsperspektiven für die nachhaltige, lokale Wirtschaft zu erhalten.

Langfristig ist zudem die Sicherung von Freiräumen von großer Bedeutung. Diese dienen nicht nur als ökologische Ausgleichsflächen, sondern steigern auch die Lebensqualität in der Gemeinde. Die Einbindung naturnaher Gestaltungselemente in Wohnquartiere trägt dazu bei, die Biodiversität zu erhalten und die Auswirkungen des Klimawandels zu minimieren.

7.3. Monitoring und langfristige Entwicklungsperspektiven

Um die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde Künzing zu erreichen, ist ein Monitoring-System erforderlich, das regelmäßig die Flächeninanspruchnahme, Siedlungsdynamik und tatsächliche Aktivierung von Bauland überprüft. Eine kontinuierliche Beobachtung der demografischen Entwicklung und der Bodenpreisentwicklung ermöglicht es, zukünftige Planungen frühzeitig anzupassen und flexibel auf Veränderungen zu reagieren.

Darüber hinaus sollten die bestehenden Instrumente zur Innenentwicklung weiter gestärkt werden. Dazu gehören unter anderem:

- Kommunale Anreize für die Bebauung brachliegender Grundstücke,

-
- Förderung von Nachverdichtung,
 - Schaffung von Mechanismen zur Mobilisierung ungenutzter Bauflächen.

Durch die Kombination aus Innen- und Außenentwicklung kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungswachstum und Flächenschonung erreicht werden.

7.4. Bedeutung der Bürgerbeteiligung für die Umsetzung

Die erfolgreiche Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung erfordert eine enge Zusammenarbeit mit der Bevölkerung. Frühzeitige Bürgerdialoge und transparente Planungsverfahren tragen dazu bei, Akzeptanz für neue Baugebiete zu schaffen und gemeinsam mit den betroffenen Akteuren maßgeschneiderte Lösungen für lokale Herausforderungen zu entwickeln.

Wichtige Beteiligungsformate sind:

- Informationsveranstaltungen zur frühzeitigen Einbindung der Bürger,
- Digitale Beteiligungsplattformen, um eine breitere Zielgruppe zu erreichen,
- Workshops mit Planungsbüros und Fachbehörden, um eine realistische Umsetzung zu gewährleisten.

Durch eine offene und dialogorientierte Kommunikation kann sichergestellt werden, dass die Interessen der Gemeinde und der Bevölkerung in Einklang gebracht werden.

7.5. Schlussfolgerung und Ausblick

Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist ein entscheidender Schritt zur nachhaltigen Steuerung der Gemeindeentwicklung in Künzing. Die Kombination aus Flächenrücknahme, gezielter Neuausweisung und nachhaltiger Infrastrukturentwicklung ermöglicht eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung, ohne dabei ökologische und wirtschaftliche Aspekte aus dem Blick zu verlieren.

Zukünftige Herausforderungen wie Klimawandel, veränderte Wohnraumbedarfe und wirtschaftliche Rahmenbedingungen erfordern eine kontinuierliche Anpassung der Flächenstrategie. Die Gemeinde Künzing sollte daher einen dynamischen Planungsansatz verfolgen, der regelmäßig überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt wird.

Langfristig wird die Flächennutzungsplanung zunehmend durch Faktoren wie Klimaanpassung, veränderte Mobilitätskonzepte und digitale Planungsmethoden geprägt sein. Die hier präsentierten Handlungsempfehlungen sollen dazu beitragen, eine zukunftsfähige Flächennutzung zu etablieren, die sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch ökologisch verträglich ist.

8. Quellenverzeichnis

1. **Bachelorarbeit Able, Maximilian (2025):** *XPlanung: Die digitale Zukunft der Flächenplanung.* Technische Hochschule Deggendorf.
 2. **Bayerisches Landesamt für Statistik (2023):** *Demografische Entwicklung in Niederbayern 2020–2035.* München.
 3. **Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung (2023):** Vorschriften zur Bauleitplanung in Deutschland. Bundesgesetzblatt.
 4. **Raumordnungsgesetz (ROG) (2023):** Übergeordnete Planungsvorgaben für nachhaltige Siedlungsentwicklung.
 5. **Flächensparoffensive Bayern (2023):** Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und Förderung der Innenentwicklung. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
 6. **Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2022):** *Instrumente zur nachhaltigen Flächenentwicklung in deutschen Kommunen.*
 7. **Kommunale Entwicklungsberichte (2022–2024):** Auswertung vergleichbarer Flächennutzungsplan-Anpassungen in verschiedenen deutschen Städten.
 8. **Studien zur interkommunalen Zusammenarbeit (2023):** Erfolgsfaktoren bei der Abstimmung überregionale Flächenplanungen.
 9. **Förderprogramme des Bundes und der EU (2023):** Überblick über relevante Zuschüsse für nachhaltige Stadtentwicklung.
- [19] Deutsche Gesellschaft für Innenentwicklung, „Innenstattaussen - Stadtentwicklung Leerstandsmanagement,“ [Online]. Available: <https://www.innenstattaussen.de/digitale-stadtentwicklung/leerstandsmanagement/>. [Zugriff am 2024 11 08].
- [30] Planwerk Stadtentwicklung, *Gemeinde Künzing - Ortsteil Forsthart - Bedarfsanalyse Wohnungsbau*, Nürnberg, 2023.
- [31] Planwerk Stadtentwicklung & Dr. Fruhmann und Partner, *Integrierte Ländliche Entwicklung Donauschleife - Gemeinde Künzing - Auswertung Eigentümerbefragung 2023*, 2023.