

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 00 36 • 80535 München

An die
Gemeinden
in Bayern

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben	Telefon/Fax, Name	Zimmer-Nr.	München
Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB6/5-8126-003/00	(089) 2192- 3391/13498 Herr Klar 3387/13498 Herr Engel	461	15.10.2003

Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP); Beschlüsse des Bayer. Landtags zur Verringerung des Flächenverbrauchs

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.04.2003 ist das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft getreten. Zentrale Aufgabe der Fortschreibung war, die gesamte Landesentwicklung konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Mit der Neufassung des LEP ergeben sich auch – da Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§1 Abs. 4 BauGB – geänderte Vorgaben für den Bereich der kommunalen Bauleitplanung. Herr Staatsminister Dr. Beckstein hat bereits in seinem Rundschreiben vom 28.10.2002 zur Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung darauf hingewiesen.

1. Neuerungen im LEP für den Bereich der Bauleitplanung im Überblick

Für die Bauleitplanung sind vor allem folgende Neuerungen von Bedeutung:

...

Hausanschrift
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Öffentl. Verkehrsmittel
 U4, U5 (Lehel)
 53 (Königinstr.)

Telefon: (089) 2192-02
Telefax: (089) 2192-1-3350
Telex: 522705 obbm d

E-Mail: poststelle@stmi-obb.bayern.de
Internet: <http://www.innenministerium.bayern.de/>

- Dem Gedanken der Nachhaltigkeit entsprechend wurden neu gefasst insbesondere die Aussagen zur
 - Verringerung des Flächenverbrauchs (B VI 1.1),
 - Erhaltung der Freiräume (B VI 1.2 und B VI 1.7),
 - Bewahrung der Landschaft vor Zersiedelung und Verinselung (B VI 1),
 - Gewährleistung der Infrastruktur auf Dauer (B VI 1.1 Abs.2) und
 - Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen (B VI 1.9).

Neu akzentuiert wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann (B VI 2.1).

Hinsichtlich der Umsetzung gewinnt die Kooperation zwischen Gemeinden, Grundstückseigentümern und Investoren auf vertraglicher Grundlage zunehmend an Bedeutung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass den Städten und Gemeinden mit dem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ein Instrument zur Verfügung steht, bei der Neuausweisung von Baugebieten über Vereinbarungen zur Grundstücksnutzung (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) auch eine rasche Umsetzung zu gewährleisten und damit der Entstehung neuer untergenutzter Siedlungsflächen vorzubeugen.

Ein neues Ziel stellt auf eine Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit und Vernetzung bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ab (B VI 2.11). Dies trägt nicht nur zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs, sondern auch zu einer Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten bei.

Mit der ebenfalls neu aufgenommenen Zielsetzung zur Stabilisierung und Weiterentwicklung abwärtsbedrohter Wohngebiete und Stadtquartiere wird insbesondere der Leitlinie der Wahrung des sozialen Friedens und der Notwendigkeit, hohe soziale Folgekosten zu vermeiden, Rechnung getragen (B VI 3.2).

2. Schwerpunkt der Neuerungen: Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen

Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des neuen LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorrangs der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen durch folgende Regelung (B VI 1.1):

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.“

Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen, deren Berücksichtigung im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen ist:

- Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen. Dabei ist grundsätzlich von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.
Insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist der örtliche Flächenbedarf sorgfältig zu hinterfragen, wobei auch verfügbare Potentiale in den Nachbargemeinden in den Blick genommen werden sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über den konkret absehbaren Bedarf hinaus geplante Baugebiete auch unwirtschaftlich sind, weil sie wegen der notwendigen Vorleistungen der Gemeinde den kommunalen Haushalt über Jahre hinweg belasten, ohne dass sich die erhofften Einnahmen einstellen. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sollten regelmäßig auch die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit in die planerischen Überlegungen einfließen.
- Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung gegenüberzustellen sind – zweckmäßigerweise in Form einer Übersicht – die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Dabei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen.
- Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Den Gemeinden wird empfohlen, ihre vorhandenen Bauflächenpotentiale systematisch zu erfassen und fortzuschreiben. Um den Gemeinden hierfür eine Hilfestellung an die Hand zu geben, haben die Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern unter Beteiligung des Bayer. Städtetags und des Bayer. Gemeindetags im Rahmen des Pilotprojekts „Kommunales Flächenressourcen – Management“ eine Arbeitshilfe zur vorrangigen Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung für Kommunen erarbeitet. Diese Arbeitshilfe, die auch Muster für die Erfassung und Fortschreibung der Bauflächenpotentiale enthält, steht seit Anfang 2002 allen Kommunen zur Verfügung. Sie wurde kürzlich unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus vier repräsentativen

Pilotgemeinden überarbeitet und um zahlreiche Materialien für die praktische Umsetzung ergänzt. Sie wurde allen Gemeinden Ende Juli zugeleitet.

Im Übrigen wurden die Regierungen und Landratsämter mit Schreiben vom heutigen Tag gebeten, die Gemeinden bei der Umsetzung der neuen Ziele des LEP zu beraten und zu unterstützen.

Hinweise zum flächensparenden Bauen enthalten schließlich auch die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13 „Flächensparende Wohngebiete“ und Nr. 16 „Kosten- und flächensparende Wohngebiete“, die Broschüre „Von der Industriebrache zur lebendigen Innenstadt: zum Beispiel Marktredwitz“ aus der Reihe „Städtebauförderung in Bayern“ sowie die Broschüre „Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“. Alle Arbeitsblätter und Broschüren sind kostenfrei beim Vögel-Versand, Kalvarienbergstr. 22, 93491 Stamsried, Tel. 09466/94000, Fax 09466/1276 zu beziehen.

3. Erfassung von Brach- und Konversionsflächen – Beschlüsse des Bayerischen Landtags

Der Bayerische Landtag hat mit Beschlüssen vom 05.12. und 12.12.2002 (LT-Drs. 14/11123 und 14/11254) die Staatsregierung aufgefordert, bayernweit die Brach- und Konversionsflächen kontinuierlich und zeitnah darzustellen sowie eine systematische und spezifizierte Erfassung von brachliegenden Flächen bei den Kommunen anzustreben, um langfristig über gesicherte Daten hinsichtlich dieser Flächen zu verfügen.

Es wurde oben bereits darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für neue Siedlungsflächen bei der Ermittlung des Flächenbedarfs vorrangig auch zu prüfen ist, ob und inwieweit vorhandene Brach- und Konversionsflächen Neuausweisungen entbehrlich machen können. Dies bedingt notwendiger Weise eine Erfassung dieser Potentiale durch die Gemeinden. Eine Mitteilung dieser Daten im Sinne der Landtagsbeschlüsse stellt daher nur einen unwesentlichen Mehraufwand dar.

Um den genannten Beschlüssen des Bayerischen Landtags Rechnung tragen zu können, werden die Gemeinden gebeten, den jeweiligen Genehmigungsbehörden für den

Flächennutzungsplan spätestens bei der Darstellung neuer Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan

- die Zahl,
- die Art (militärische, gewerbliche oder sonstige Flächen) und
- den Umfang

der bestehenden Potentiale an Brach- und Konversionsflächen mitzuteilen. Außerdem wird gebeten, diese Mitteilungen bei Änderungen im Bestand der genannten Potentiale fortzuschreiben. Die aus den gemeindlichen Mitteilungen gewonnenen Daten werden bei den für die Genehmigung der Flächennutzungspläne zuständigen Behörden gesammelt.

Wir bitten, für diese Mitteilungen brachliegende, ehemals baulich insbesondere von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzte Flächen von mehr als 0,5 ha Größe zu erfassen, deren bisherige Nutzung seit mehr als zwei Jahren aufgegeben ist, für die die früheren Entwicklungsziele obsolet geworden sind und für die deshalb ein Planungserfordernis besteht.

Dieses Rundschreiben ist mit den kommunalen Spitzenverbänden und mit dem Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Dölker
Ministerialdirigent