



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Veranstaltungsreihe Flächensparen in der Oberpfalz

Der standardisierte Bedarfsnachweis
in Bayern: Baustein für eine
nachhaltige und flächensparende
Siedlungsentwicklung – Hintergründe
und praktische Anwendung

12. November 2021

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
Patrick Dichtler und Markus Roth

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**



Agenda

Uhrzeit	Programmpunkt
09:00 Uhr	Begrüßung und Einführung: Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung Patrick Dichtler / Markus Roth – Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
09:15 Uhr	Überblick: Der standardisierte Bedarfsnachweis zur Siedlungsentwicklung in Bayern Markus Roth – Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
09:45 Uhr	Exkurs: Kommunales Flächenmanagement und Folgekostenbetrachtung Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH
10:15 Uhr	Fragen und Diskussion
10:45 Uhr	Pause
11:00 Uhr	Praktische Umsetzung des Bedarfsnachweises auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ Patrick Dichtler – Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
11:45 Uhr	Fragen und Diskussion
12:15 Uhr	Schlussworte und Ende der Veranstaltung

Flächennutzung hat viele Gesichter





Flächennutzung: so...





...oder eher so?





Entwicklung Flächennutzung und Einwohner in Bayern 1980 - 2019

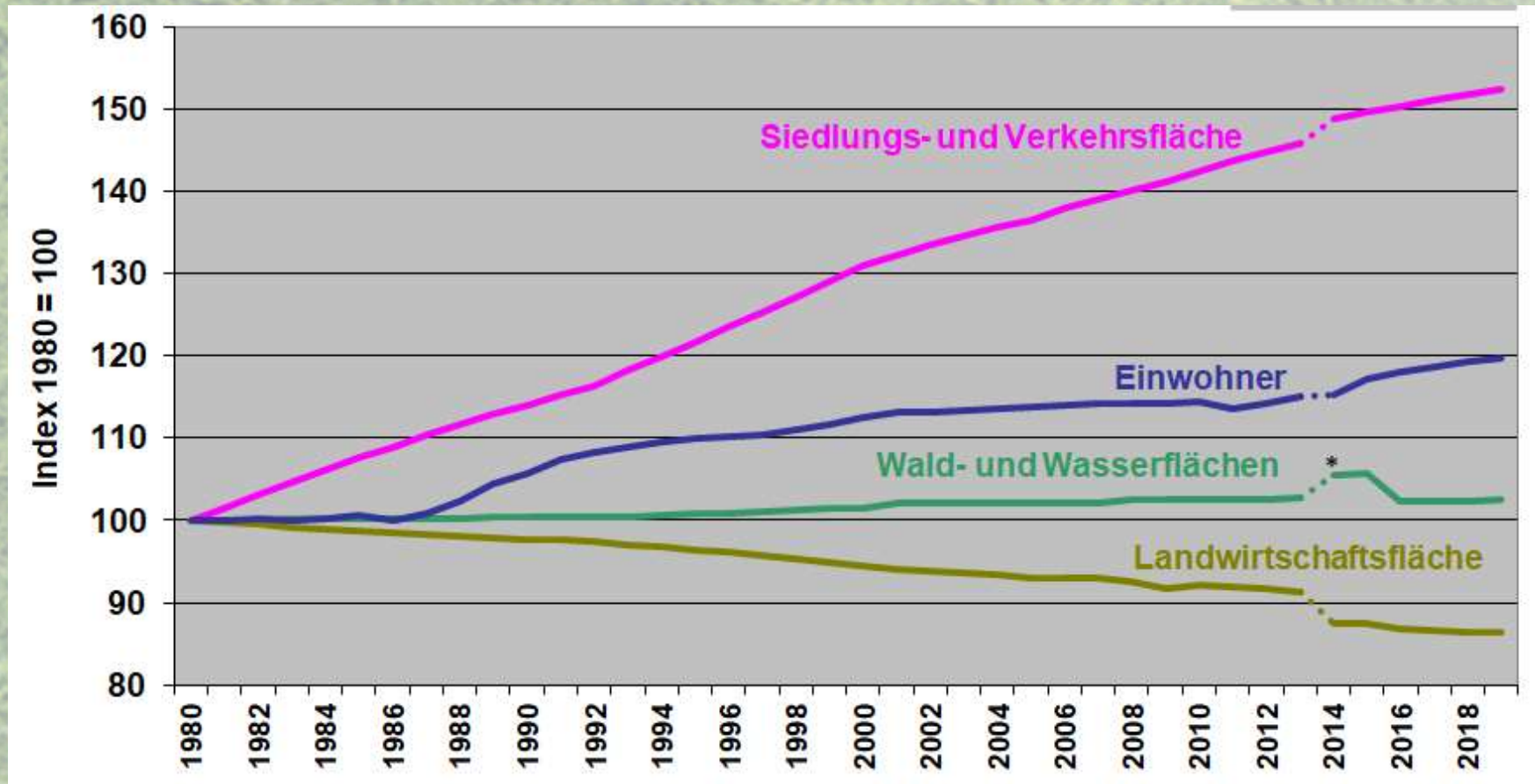


Abbildung: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz



Flächensparen schafft Möglichkeiten

Innenentwicklung und Flächensparen

- stärkt die Ortszentren,
- spart (Folge-)Kosten,
- ermöglicht kurze Wege,
- festigt den Werterhalt im Immobilienbestand,
- erhält landwirtschaftliche Flächen,
- schützt Natur und Landschaft,
- hält Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen offen

Gleichzeitig

komplexe Herausforderungen, u. a.:

- Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse in ganz Bayern





Flächensparoffensive der Bay. Staatsregierung

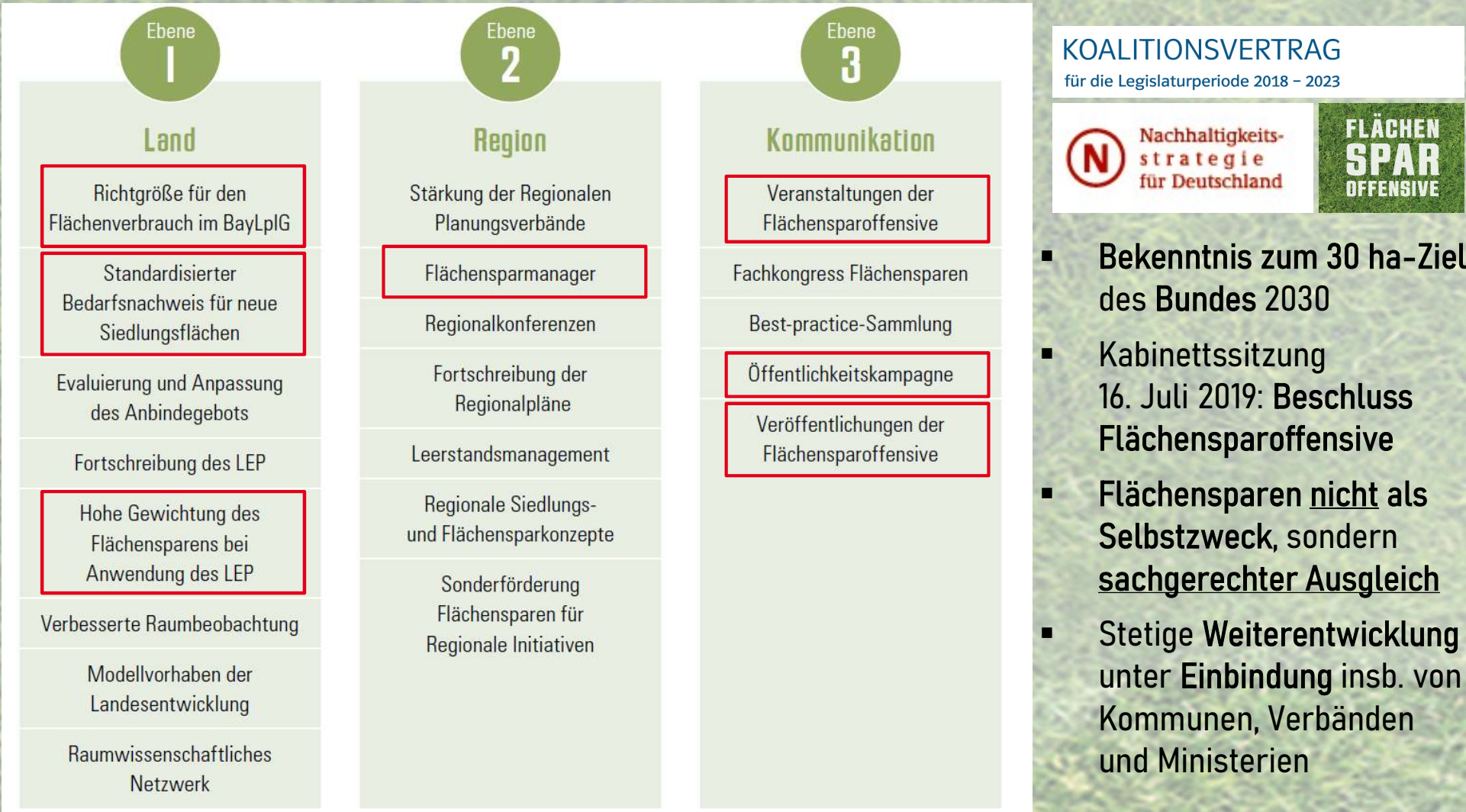


Abbildung: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Flächensparoffensive der Bay. Staatsregierung

Ende 2020: Einführung einer Richtgröße im Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

Art. 6 Grundsätze der Raumordnung, Abs. 2 Nr. 3

3. Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen:

¹Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. ²Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. ³Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. ⁴Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden. ⁵Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. ⁶Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. ⁷Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. ⁸Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. ⁹Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.

- Landesweite Richtgröße als politisches Signal
- Kein Herunterbrechen auf einzelne Gemeinden / Regionen → Fokus insb. Freiwilligkeit
- Ausgleich: sorgsamer Umgang mit Fläche, aber Regelung mit Augenmaß



Aktivitäten des Flächensparmanagements

Das ist bisher u. a. gelaufen:

- **Zwei Regionalkonferenzen (Regensburg und Neustadt a.d.Waldnaab)**
- **Vorstellung der Flächensparoffensive u. a. beim Oberpfälzer Bautag 2021**
- **Umfassende Einzelberatung von Gemeinden und Planern**
- **Mitarbeit in landesweiten Arbeitsgruppen zur Flächensparoffensive**
- **Vernetzung und Austausch mit weiteren Akteuren, z. B. Bayerische Architektenkammer, Bayerischer Gemeindetag, Regionalinitiativen**

Das ist u. a. geplant:

- **Intensivierter Austausch mit der Kommunalpolitik**
- **Veranstaltungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung**
- **Kommunalbefragung**
- **Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis sowie Infobrief / Newsletter**



Der standardisierte Bedarfsnachweis in Bayern

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Wichtige Ziele und Grundsätze zum Flächensparen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) :

- Flächensparen (Grundsatz 3.1)
- Innen- vor Außenentwicklung (Ziel 3.2)
- Vermeidung von Zersiedlung (Grundsatz 3.3)
- Anbindegebot (Ziel 3.3)

Die Höhere Landesplanungsbehörde prüft, ob die Neuausweisung eines Baugebiets unter Beachtung dieser Ziele und Grundsätze des LEP erfolgt. Dazu ist bei der Bauleitplanung ein Bedarfsnachweis notwendig.

Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis:

www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive



5 Schritte zum Bedarfsnachweis

Bedarf begründen und berechnen

Flächenpotenziale erheben

Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

Bedarf für die Neuausweisung ermitteln

Folgekosten beachten



1. Bedarf begründen und berechnen – Teil A

Bayerisches Landesamt für
Statistik



Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Demographie-Spiegel für Bayern

Große Kreisstadt
Schwandorf
Berechnungen bis 2039



Hrsg. im August 2021
Bestellnr. A192BB 202151

www.statistik.bayern.de/demographie

Statistiken zusammentragen – Lage im Raum einordnen

- Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat
- Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Anfragen Bauwilliger
- Verkehrsanbindung
- Lage im Raum (Was sagen Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan über Ihre Gemeinde)
- Besondere Entwicklungen in Ihrer Gemeinde (z.B. Ansiedlung großer neuer Arbeitgeber).
- ...



1. Bedarf begründen und berechnen – Teil B

Bayerisches Landesamt für Statistik



Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Demographie-Spiegel für Bayern

Große Kreisstadt
Schwandorf
Berechnungen bis 2039



Hrsg., im August 2021
Bestellnr. A192BB 202151

www.statistik.bayern.de/demographie

Treffen Sie auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten eine Annahme, wie sich Bevölkerung bzw. Gewerbe im Planungszeitraum entwickeln werden und berechnen Sie darauf aufbauend den Flächenbedarf in Hektar.

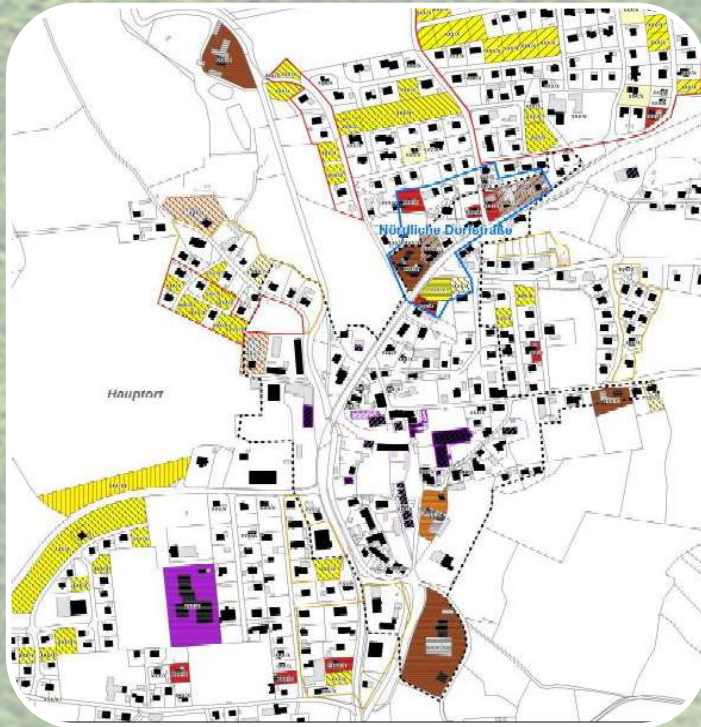
Ergebnis:
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in ha
= Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche der Gemeinde

Ein zusätzlicher Auflockerungsbedarf kann nur in Einzelfällen anerkannt werden, wenn sich dieser aus der spezifischen Entwicklung der Gemeinde ableiten lässt.



2. Flächenpotenziale erheben – Teil A



Gibt es Möglichkeiten zur Innenentwicklung?

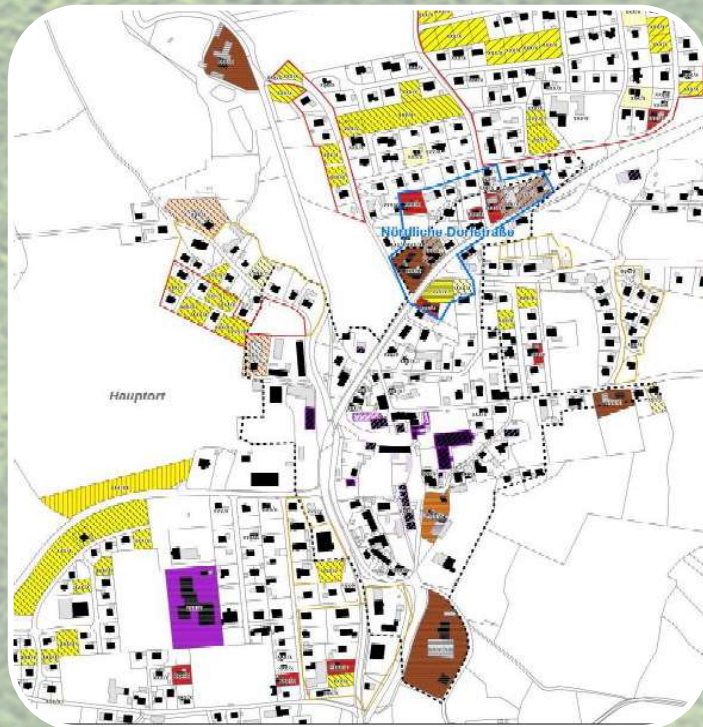
Tabellarische und ggf. kartografische Erfassung im gesamten Gemeindegebiet (mit Ortsteilen):

- unbebaute Flächen mit Baurecht
- Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich
- leerstehende Gebäude
- Möglichkeiten zur Nachverdichtung.
- im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche

Zur Erfassung können Sie die **kostenlose Flächenmanagementdatenbank** des LfU nutzen.



2. Flächenpotenziale erheben – Teil B – Beispiel



Potenzialtyp	Umfang
Wohnbaufläche im FNP (WA-Gebiete zählen zu 100%, MI/MD-Gebiete zu 50%)	Muss nur angegeben werden, wenn der BPI nicht aus dem FNP entwickelt wurde
Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht	0,9 ha
Baulücken im Innenbereich	3,3 ha
Brachflächen	2,3 ha
Leerstehende Gebäude	17 WE Umrechnung in Fläche: Haushaltsgröße * Anzahl der Wohnungen / Siedlungsdichte $2,06 * 17 / 35 = 1 \text{ ha}$
gesamt	7,5 ha

Ergebnis:
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Ihrer
Gemeinde in Hektar



3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie – Teil A

Bayerische Verwaltung für
Ländliche Entwicklung



Ländliche Entwicklung in Bayern

Planen mit System

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden
Leitfaden

Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check erfasst die bauliche, funktionale und soziale Ausgangssituation. Darauf aufbauend können zukunftsweisende Vitalitätsstrategien in Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen sowie interkommunalen Prozessen erarbeitet werden.



www.laendlicheentwicklung.bayern.de

Eigentümergefragung

Welcher Anteil der Innenentwicklungspotenziale kann im Planungszeitraum voraussichtlich genutzt werden?

Welche Aktivierungsmaßnahmen gibt es in Ihrer Gemeinde?

- Kommunales Entwicklungskonzept (z.B. ISEK)
- Städtebauförderung, insb. „Innen statt Außen“
- Förderprogramm zur Altbausanierung
- Aktionstage, z. B. „Tag der Innenentwicklung“
- ...

Stellen Sie dar, welche Erfolge durch diese Strategien bereits erzielt werden konnten und wie Sie zukünftig gezielt die Innenentwicklungspotenziale aktivieren wollen.



3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie – Teil B

Bayerische Verwaltung für
Ländliche Entwicklung



Ländliche Entwicklung in Bayern

Planen mit System

Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden
Leitfaden

Der datenbankgestützte Vitalitäts-Check erfasst die bauliche, funktionale und soziale Ausgangssituation. Darauf aufbauend können zukunftsweisende Vitalitätsstrategien in Dorferneuerungen, Gemeindeentwicklungen sowie interkommunalen Prozessen erarbeitet werden.



www.laendlicheentwicklung.bayern.de

Treffen Sie auf der Basis von Erfahrungen oder gesteckten Zielsetzungen eine Festsetzung, wie viel Prozent des errechneten theoretischen Innenentwicklungspotenzials in Ihrer Gemeinde im Planungszeitraum tatsächlich genutzt werden kann.

Treffen Sie eine Annahme zur Aktivierungsquote (z.B. 15 Prozent des theoretisch errechneten Innenentwicklungspotenzials kann im Planungszeitraum genutzt werden.)

Ergebnis:

**Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial =
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial
*Aktivierungsquote**



4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln



Bedarf für die Neuausweisung =
 Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung
 + Auflockerungsbedarf (wenn begründbar)
 + Ersatzbedarf (wenn begründbar)
 - aktivierbares Innenentwicklungspotential im
 Planungszeitraum



Im Einzelfall können anhand nachvollziehbarer
 Argumente ggf. zusätzlich Sonderbedarfe
 vorgebracht werden.

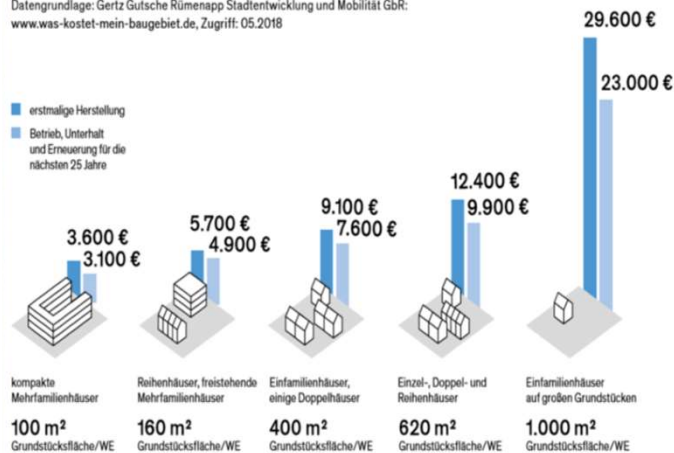


5. Folgekosten beachten

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



© Bundesstiftung Baukultur
Bilder auf Grundlage: Erloth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heilmann und Schwantes

Ihre Vorteile:

- **Innenentwicklung lohnt sich doppelt**, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.
- Wenn neue Flächen bebaut werden müssen, kann Ihre Gemeinde durch eine **dichtere Bebauung langfristig enorme Kosten einsparen**.

Ein sorgsamer Umgang mit der Fläche in Ihrer Gemeinde lohnt sich nicht nur langfristig für die Gemeindekasse. Es bleiben auch wichtige **Lebens-, Erholungs-, und Gestaltungsräume erhalten**.

Das kommt allen zugute.



Hinweis: Bedarfsnachweis für Gewerbegebiete

Neben der Auseinandersetzung mit den Gemeindestrukturdaten liegt hier der Hauptfokus auf den **Wirtschaftsdaten der Gemeinde** (z.B. Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Entwicklung des Pendlersaldos usw.)

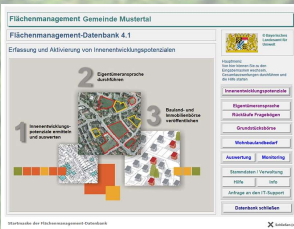
Nachweis eines konkreten Bedarfs (z.B. ortsansässige Unternehmen mit Erweiterungswünschen, Anfragen von externen Unternehmen mit weiteren Details). Die Anzahl der Anfragen und ein hochgerechneter Flächenbedarf reichen nicht aus.

Gegenüberstellung des geplanten Standorts mit bestehenden Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan und mit geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht. Auch hier ist eine **Aktivierungsstrategie** vorzuweisen.

Flächensparende Erschließungs- und Bauformen sowie Mehrfachnutzungen sind vorzuziehen (z.B. Parkdeck, Photovoltaik auf den Dächern usw.)



Hilfsmittel für die Planung



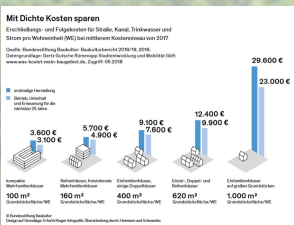
Flächenmanagement-Datenbank des LfU

www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm



Vitalitätscheck des StMELF

www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php



Folgekostenschätzer

www.was-kostet-mein-baugebiet.de



Fördernavi der Landesentwicklung Bayern

www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/foerdernavi-flaechensparen



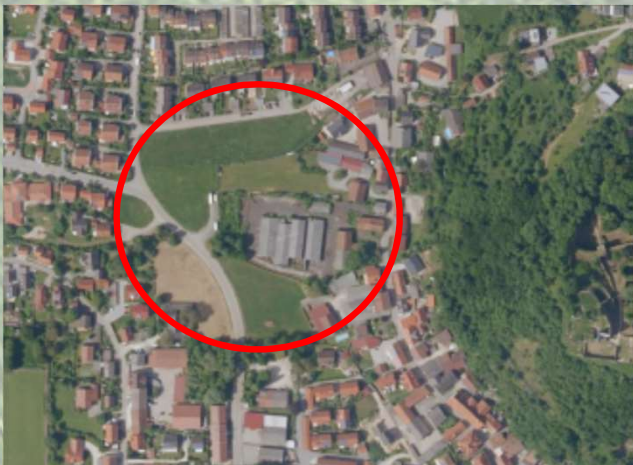
Beratungsstelle BEN der Bayerischen Architektenkammer

www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html

Best-Practice-Beispiel Innenentwicklung Donaustauf

Bebauungsplan „Bayerwaldstraße Donaustauf“

- Aufgabe Gewerbebetrieb (Bildmitte) und Abbruch des Betriebsgebäudes
- In einem längeren Abstimmungsprozess konnte ein städtebauliches Konzept gefunden werden, das eine flächeneffiziente Nachverdichtung ermöglicht
- Es entstehen 11 Gartenhofhäuser (Grundstücksflächen 360 – 530 Quadratmeter) und vier Mehrfamilienhäuser



Beispiel eines Gartenhofhauses.
Foto: pws-architekten

Viele weitere Best-Practice-Beispiele unter

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/index.htm>



Bedarfsnachweis - praktische Umsetzung

Ziel: Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werden

→ Informationen insb. zu Strukturdaten, Innenentwicklungspotenzialen und Bevölkerungsentwicklung erforderlich

Fokus: Bedarfsnachweis Wohnbauflächen

Auslegungshilfe 3.1:

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. [...]“



→ Überblick über die Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Kommune



oder eher



oder eher





Bedarfsnachweis - praktische Umsetzung

- [Demografie-Spiegel](#) (LfStat)
→ Demografische Profile inkl. Bevölkerungsvorausberechnung
 - [Genesis-Online Datenbank](#) (LfStat)
→ u. a. Daten zur Bevölkerungsentwicklung, Durchschnittsalter, Bevölkerungsvorausberechnung, Geburten / Sterbefälle, Zuzüge / Fortzüge, Bestand an Wohngebäuden / Wohnungen / Wohnflächen sowie zur Arbeitsmarkt- / Beschäftigtenstatistik
 - [Statistik kommunal](#) (LfStat) → Ausführliche statistische Profile auf Grundlage der GENESIS-Datenbank
- Daten für Bayern, Regierungsbezirke, Landkreise, Städte / Gemeinden



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Grundlegende Annahmen:

- Ausgangsjahr der Planung: 2020 – Zieljahr: 2026
→ Planungszeitraum: 6 Jahre
- Entwicklung Neuausweisungen aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

1. Bedarf begründen und berechnen

→ Auseinandersetzung mit wesentlichen Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune aus denen ggf. eine Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind u. a.:

- Aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat
- Altersstruktur
- Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre
- Durchschnittliche Haushaltsgröße

→ Ziel: Annahme treffen, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird.



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Demografische Entwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 -2020 (LfStat)	
2010	10.600
2015	11.000
2020 (Ausgangswert)	11.400
Bevölkerungsvorausberechnung 2021 – 2026	
2021	11.500
2026	11.800

- 31.12.2020: Insgesamt 11.400 Einwohner (Hauptwohnsitz)
 - Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (2010 bis 2020: +800 Personen)
 - Positive Bevölkerungsvorausberechnung: +400 Personen bis 2026
- Annahme einer Bevölkerungszunahme um 400 Personen bis 2026



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

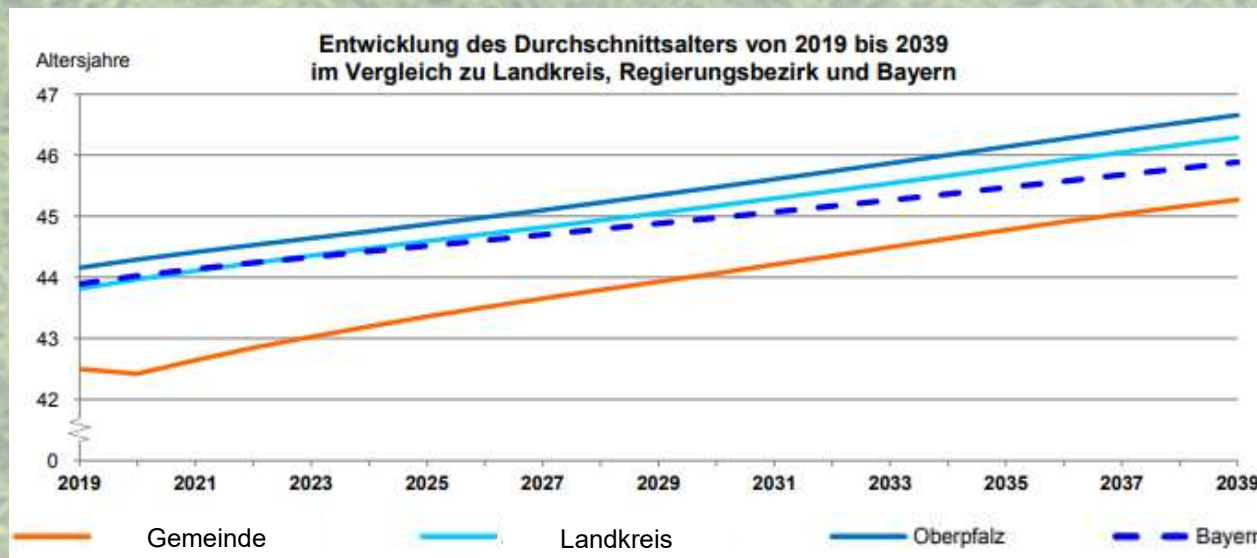
Altersstruktur

- Ermöglicht Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen
 - überdurchschnittlich hoher bzw. steigender Anteil von sog. „Haushaltsgründern“ (ca. 18-40 Jahre) an der Gesamtbevölkerung deutet auf Bedarf z. B. an Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern hin.
 - Überdurchschnittlich hoher bzw. steigender Anteil von Senioren lässt eher auf einen verstärkten Bedarf an altersgerechten Wohnformen schließen.
- Bestenfalls: Aktivierung von Umzugsketten durch die Schaffung von ausreichend altersgerechtem Wohnraum
 - Reduzierung des Bedarfs an Neuausweisungen im Außenbereich



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Altersstruktur



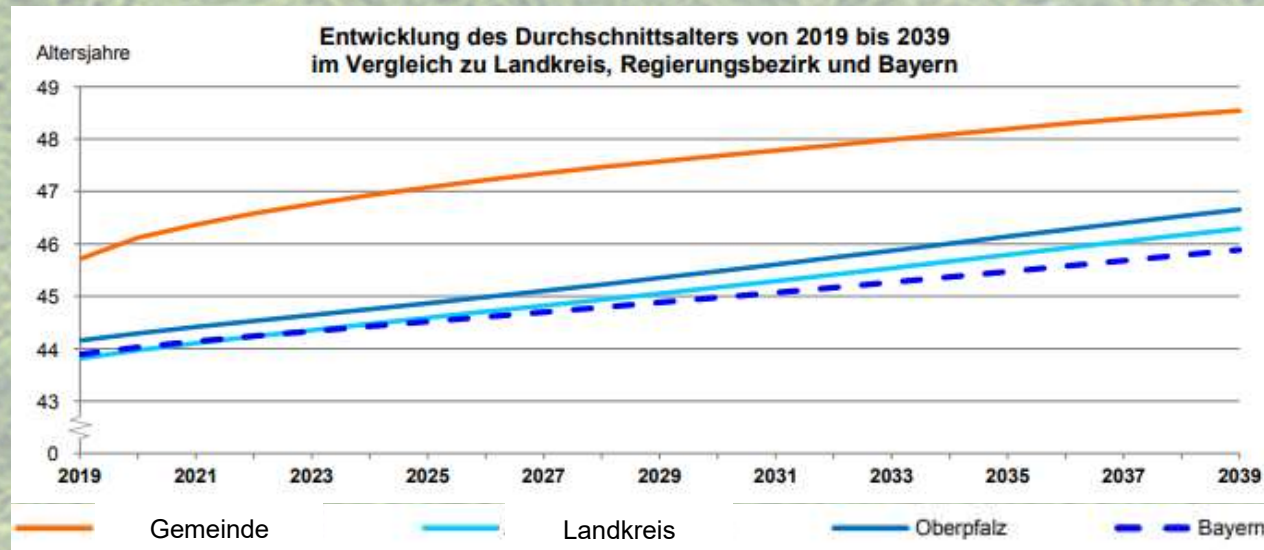
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	13,5
unter 18-Jährige	12,8
18- bis unter 40-Jährige	0,0
40- bis unter 65-Jährige	5,3
65-Jährige oder Ältere	46,7



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Altersstruktur



Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	-1,6
unter 18-Jährige	-4,5
18- bis unter 40-Jährige	-11,3
40- bis unter 65-Jährige	-15,7
65-Jährige oder Ältere	35,3



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl Wohngebäude 2020	3.550
Anzahl WE 2020	5.280
Anzahl WE je Wohngebäude 2020	$5.280 / 3.550 = 1,49$ → rd. 1,5
Anzahl EW/WE 2020	$11.400/5.280 = 2,16$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	3.280	4.900	10.600	2,16
2015	3.325	5.075	11.000	2,17
2020	3.550	5.280	11.400	2,16



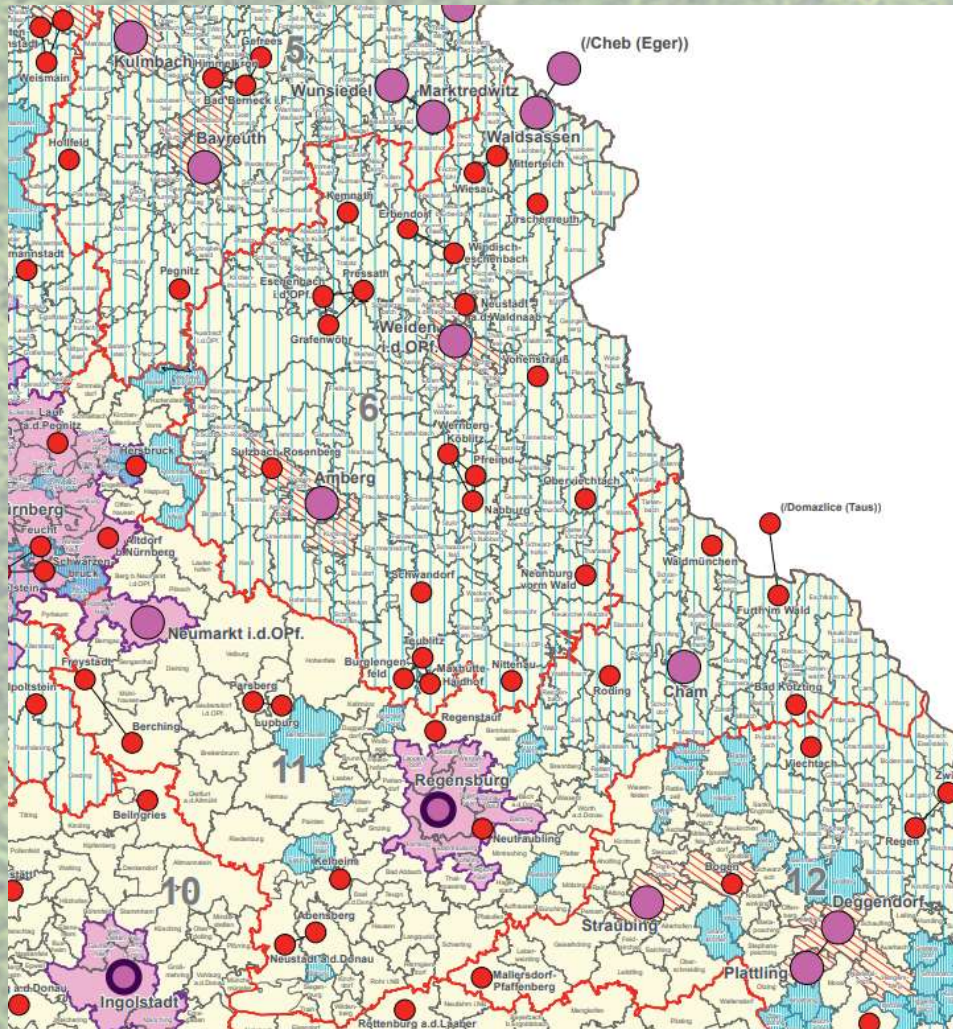
Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß [LEP](#)

- Gemeinde 1 wird gemäß LEP als **Mittelzentrum** eingestuft.
- Gemeinde 1 liegt zudem im **allgemeinen ländlichen Raum**, jedoch **außerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)**.
→ Gemäß LEP (2.2.5 G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- Darüber auch Bezugnahmen auf den Regionalplan [Oberpfalz-Nord \(6\)](#) bzw. [Regensburg \(11\)](#) möglich



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“





Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Verkehrsanbindung

- Siedlungsstruktur und Verkehrsentwicklung sind eng miteinander verbunden.
 - Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist eine nutzerfreundliche ÖPNV-Anbindung elementar. Durch vorausschauende Entwicklungen lassen sich u. a. die Abhängigkeit der (zukünftigen) Bewohner vom Auto deutlich reduzieren sowie auch Verkehrsströme insgesamt optimieren.
 - Bei Neuausweisungen sollte daher darauf geachtet werden, dass eine möglichst gute Anbindung an den ÖPNV sichergestellt ist. Dies ist zumeist insbesondere an den Hauptorten der Fall.
- Zur verbesserten Darstellung der verkehrlichen Anbindung der jeweiligen Gemeinde können an dieser Stelle auch Netzpläne, Karten oder andere Visualisierungen eingefügt werden.



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Verkehrsanbindung

- Gemeinde 1 ist insg. sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- In ca. 5 km Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Bundesautobahn, über die sich insbesondere in Nord-Süd-Richtung viele Ziele sowie vor allem auch Oberzentren schnell erreichen lassen. In Ost-West-Richtung wird der Straßenverkehr insbesondere über Staats- und Kreisstraßen abgewickelt.
- Auch die Anbindung an den ÖPNV gestaltet sich sehr gut. Am Hauptort besteht eine Haltestelle der Schienenverbindung Regensburg – Hof, die in beiden Richtungen etwa stündlich bedient wird. Alle Ortsteile werden im Stadtbusverkehr mehrmals täglich bzw. nach Bedarf angefahren. Darüber hinaus sind die umliegenden Mittelzentren sowie auch das Oberzentrum Regensburg mehrmals täglich über regionale Busverbindungen erreichbar.



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

- Die Gemeinde 1 weist eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklungsdynamik auf.
- Neben der guten Verkehrsanbindung geht dies insbesondere auf diverse Unternehmensansiedlungen bzw. -erweiterungen in der jüngeren Vergangenheit zurück.
- In der Konsequenz: hohe und in den vergangenen Jahren weiter gestiegenen Anzahl von Erwerbstätigen, niedrige Arbeitslosenquote (3,0 %), ausgeglichenes bis leicht positives Pendlersaldo



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Zwischenfazit

- Positive demografische Entwicklung
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Überdurchschnittliche wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik
→ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde 1 erscheint grundsätzlich erforderlich.
- Die **Einstufung als Mittelzentrum** (erhöhte Zentralität) deutet zusätzlich auf einen grundsätzlich gut geeigneten Standort für eine weitere Siedlungsentwicklung hin.

→ Frage: Inwieweit stehen zur Deckung des Wohnraumbedarfs **Potenziale im Bestand** zur Verfügung?



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

2. Flächenpotenziale erheben

→ Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet.

Dies sind insb.:

- Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan / Baurecht besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

→ Grundlage: Daten aus kommunalem Flächenmanagement oder einer aktuellen Erhebung, etwa im Rahmen der Erstellung eines ISEK.

→ Empfehlung: tabellarische Übersichten mit Angaben zu Typ, Flächengröße, Verortung / Ortsteil und Aktivierbarkeit der Potenziale

→ Ideal: ergänzende Karten



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

- Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale
- Umsetzung und Erfolge einer Aktivierungsstrategie

Mögliches Ergebnis der Schritte 2 und 3

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene (W-Gebiete zu 100 %, MI/MD-Gebiete zu 50 %)	7,5 ha	Zur Begründung eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans unerheblich
Baulücken	60	15 \triangleq 23 WE (1,5 WE / Wohngebäude)
Leerstehende WE	30	20 WE
Sonstige Nachverdichtungspotenziale (z. B. untergenutzte Grundstücke mit Baurecht)	10	2 \triangleq 3 WE (1,5 WE / Wohngebäude)
Gesamt		<u>46 WE</u> = Zwischenergebnis 1



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln:

→ Gegenüberstellung des rechnerischen Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

- Bedarf aus der angenommenen demographischen Entwicklung:
 $400 \text{ EW} / 2,16 \text{ EW/WE} = 185 \text{ WE}$ (= Zwischenergebnis 2)
- Die Differenz aus dem ermittelten Bedarf und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum ergibt den Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss.

$$185 \text{ WE (Zwischenergebnis 2)} - 46 \text{ WE (Zwischenergebnis 1)} = \underline{139 \text{ WE}}$$

- Die Gemeinde 1 beabsichtigt eine leichte Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 30 WE/ha) → 35 WE/ha (netto)
→ $139 \text{ WE} / 35 \text{ WE/ha} = \underline{3,97 \text{ ha Nettowohnbaufläche}}$



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

5. Folgekosten beachten

→ Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung

- Die Kosten einer Siedlungsentwicklung für die Kommune gehen mittel- bis langfristig über die reinen Ausgaben für Grundstückserwerb, Planung und Erschließung hinaus (insb. Erhaltung Infrastruktur und Grünflächen).

→ Empfehlung: frühzeitige Auseinandersetzung

- Kostenfreie Hilfe:

→ [FolgekostenSchätzer](#) des StMB

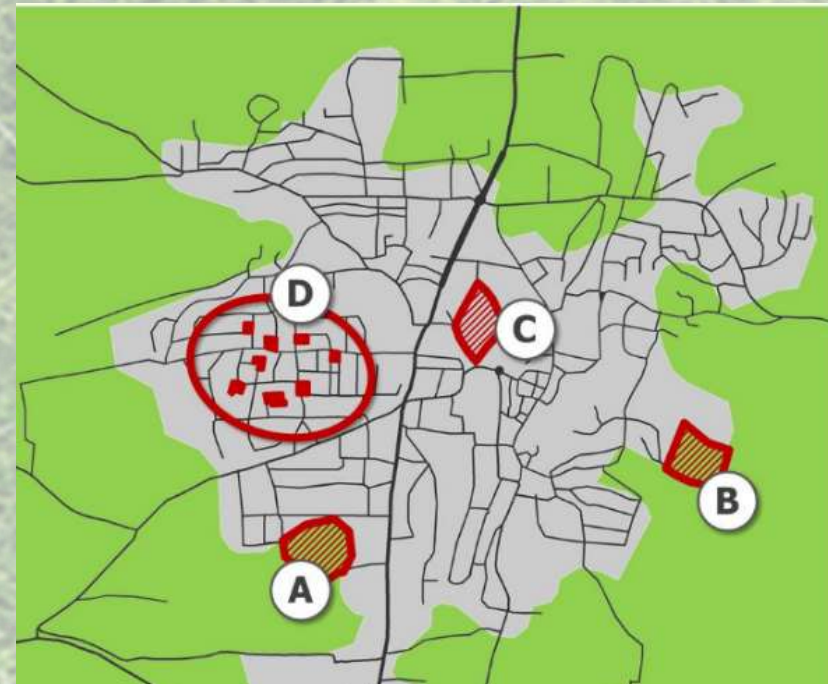
→ [Online-FolgekostenSimulator](#)



Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Fiktives Berechnungsbeispiel


- **A:** bislang größtenteils landwirtschaftliche Nutzung, südlich angrenzend an ökologisch interessante Bereiche
- **B:** bislang landwirtschaftliche Nutzung mit Hangneigung
- **C:** gewerbliche Brachfläche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers
- **D:** Acht Baulücken, kleinere Brachflächen sowie deutlich untergenutzte Flächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers






Quelle: Gutschke (2019): Folgekostenschätzer 6.0
Anleitung – Teil E, S. 57, 58

Fallbeispiel: demografisch wachsende „Gemeinde 1“

Vergleich der Infrastrukturfolgekosten unterschiedlicher potenzieller Wohnbauflächen

Inhalt: Vergleich von fünf Flächen / Planungen  **Andere Planungen**

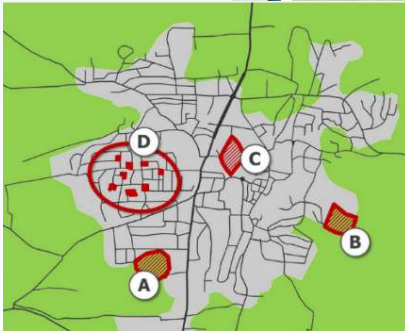
Was ist dargestellt?  **Andere Darstellung**

 **Zur Checkliste für die Ergebnisinterpretation**  **Andere Kostenarten**

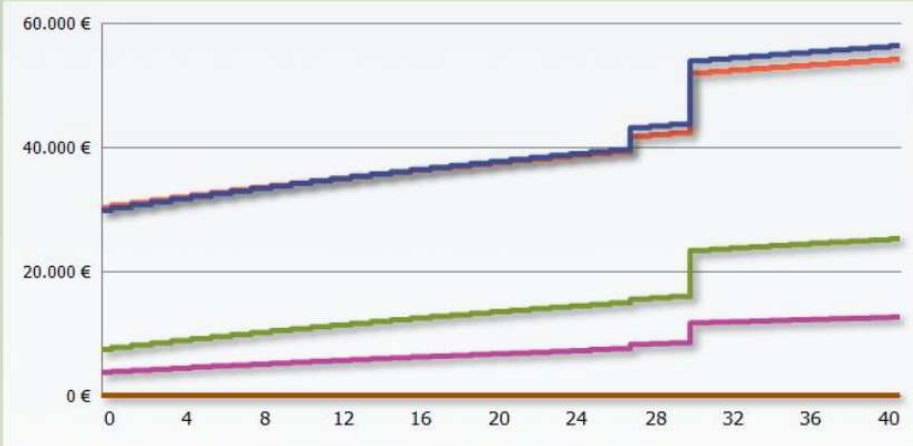
Die in der Grafik dargestellten Werte zeigen die Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr für ausgewählte Kostenarten in EUR pro Wohneinheit (Preisstand: Jahr 0, mit 2% p.a. real diskontiert auf das Jahr 0).

Flächen und dazugehörige Planung(en)



- Fläche A** Grobplanung für Fläche A
- Fläche B** Grobplanung für Fläche B
- Fläche C** Lockere Bebauung
- Fläche C** Dichtere Bebauung
- Fläche D** Grobplanung für Fläche D






Ausgaben bis zum jeweiligen Jahr (in EUR, Preisstand: Jahr 0)



Betrachtungszeitraum Jahre nach erstmaliger Herstellung

 **Zeitraum verkürzen**  **Zeitraum verlängern**

 **Zurück zur Übersicht der Arbeitsschritte**  **Darstellung nach MS Excel exportieren**  **Darstellung an einen Drucker senden**

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Quelle: Gutsche (2019): Folgekostenschätzer 6.0 Anleitung – Teil E, S. 57, 58



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Grundlegende Annahmen:

- Ausgangsjahr der Planung: 2020 – Zieljahr: 2026
→ Planungszeitraum: 6 Jahre
- Entwicklung Neuausweisungen aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

1. Bedarf begründen und berechnen

→ Auseinandersetzung mit wesentlichen Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune aus denen ggf. eine Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind u. a.:

- Aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat
- Altersstruktur
- Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre
- Durchschnittliche Haushaltsgröße

→ Ziel: Annahme treffen, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Demografische Entwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 -2020 (LfStat)	
2010	7.280
2015	7.270
2020 (Ausgangswert)	7.290
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2021 – 2026	
2021	7.280
2026	7.270

- 31.12.2020: insgesamt 7.290 Einwohner (Hauptwohnsitz)
 - Unklare demografische Ausgangslage: stagnierende bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020; zugleich leicht negative Bevölkerungsvorausberechnung im Planungszeitraum bis 2026
- Betrachtung zusätzlicher demographischer, ökonomischer und raumfunktionaler Rahmenbedingungen notwendig, um die demografische Entwicklung um Planungszeitraum besser abschätzen zu können.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl der Wohngebäude 2020	2.280
Anzahl WE 2020	3.645
Anzahl WE je Wohngebäude 2020	$3.645 / 2.280 = 1,60$
Anzahl EW/WE 2020	$7.290 / 3.645 = 2,0$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	2.245	3.590	7.280	2,03
2015	2.260	3.620	7.270	2,01
2020	2.280	3.645	7.290	2,00



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß [LEP](#)

- Gemeinde 2 wird gemäß [Regionalplan](#) als Grundzentrum eingestuft und liegt gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum sowie innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH).

→ Gemäß LEP (2.2.5 G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

→ Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind gem. LEP (2.2.4 Z) u. a. im Hinblick auf Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorrangig zu entwickeln, soweit dies zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig ist.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Verkehrsanbindung

- Gemeinde 2 ist insg. gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- In ca. 15 km Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Bundesautobahn, die nächstgelegene Bundesstraße befindet sich in etwa 8 km Entfernung. Viele Ziele sowie auch Mittel- und Oberzentren sind gut erreichbar. Der weitere überörtliche Straßenverkehr wird über Kreisstraßen abgewickelt.
- Die Anbindung an den ÖPNV wurde in den vergangenen Jahren verbessert. Durch die Einführung eines Rufbussystems besteht eine bedarfsorientierte Verbindung zwischen dem Hauptort und den meisten Ortsteilen. Auch eine Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum besteht mehrmals täglich. Vom Hauptort aus besteht eine regelmäßige Busverbindung zur nächstgelegenen Haltestelle der Schienenverbindung Regensburg – Hof, die sich in etwa 8 km Entfernung befindet.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

- Die Gemeinde 2 weist eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklungsdynamik auf.
- Neben der insgesamt guten Verkehrsanbindung geht dies insb. auf die vergleichsweise hohe Anzahl ortsansässiger mittelständischer Betriebe zurück, die wiederum auch maßgeblich für einen moderaten Einpendlerüberschuss verantwortlich sind.
- Die Anzahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen, die Arbeitslosenquote befindet sich seit inzwischen fünf Jahren konstant bei unter 5 %.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Zwischenfazit / Einordnung der demografischen Situation:

- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und Verkehrsanbindung sind positiv, Einstufung als Grundzentrum ergibt gewisses Maß an Zentralität
 - Eher junge Bevölkerung mit einem im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlichen Anteil an „Haushaltsgründern“ (ca. 18 – 40 Jahre).
 - Aktuelle Einwohnerzahl der Gemeindestatistik zum 30.06.2021 weicht mit 7.300 Einwohnern positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2021 (7.280 Einwohner) ab.
- Annahme einer moderaten Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum um 50 Personen auf 7.340 EW im Jahr 2026



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Mögliches Ergebnis der Schritte 2 und 3:

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene (W-Gebiete zu 100 %, MI/MD-Gebiete zu 50 %)	2,5 ha	Für Begründung eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans unerheblich
Baulücken	26	5 \triangleq 8 WE (1,6 WE / Wohngebäude)
Leerstehende WE	6	2 WE
Sonstige Nachverdichtungspotenziale (z. B. untergenutzte Grundstücke mit Baurecht)	4	1 \triangleq 1,6 WE (1,6 WE / Wohngebäude)
Gesamt		<u>11,6 WE</u> = Zwischenergebnis 1



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln:

→ Gegenüberstellung des rechnerischen Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

- Bedarf aus der angenommenen demographischen Entwicklung:
 $50 \text{ EW} / 2,0 \text{ EW/WE} = 25 \text{ WE}$ (= Zwischenergebnis 2)
- Die Differenz aus ermitteltem Bedarfs und aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum ergibt den Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss.
 $25 \text{ WE (ZwE 2)} - 11,6 \text{ WE (ZwE 1)} = 13,4 / \underline{\text{ca. 14 WE}}$
- Die Gemeinde 2 beabsichtigt eine leichte Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 22 WE/ha) → 25 WE/ha
→ $14 \text{ WE} / 25 \text{ WE/ha} = 0,56 \text{ ha Nettowohnbaufläche}$



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

Anerkennung von Auflockerungs- und Ersatzbedarfen:

- Auflockerungs- (durch steigende Wohnflächenansprüche der Haushalte) sowie Ersatzbedarfe (für Abbruch, Sanierung, Umnutzung) können nur im Einzelfall anerkannt werden, sofern diese schlüssig aus der Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Gemeinde selbst abgeleitet werden.
→ keine pauschalen Ansätze oder rein lineare Fortschreibungen!
- Grundsätzlich ist ein degressiver Ansatz zu wählen.
- Situation in der Gemeinde 2:

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl WE	EW	EW/WE
2010	2.245	3.590	7.280	2,03
2015	2.260	3.620	7.270	2,01
2020	2.280	3.645	7.290	2,00

→ Leichte Auflockerungstendenz Zeitraum 2010 bis 2020 um 0,03 EW/WE

→ Im Planungszeitraum bis 2026 erscheint Annahme eines weiteren Rückgangs um 0,01 EW/WE auf 1,99 EW/WE sachgerecht.



Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“

4. Neuausweisungsbedarf mit Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs

- $7.340 \text{ EW} / 1,99 \text{ EW/WE} = 3.688 \text{ WE}$
- $3.688 \text{ WE (2026)} - 3.645 \text{ WE (2020)} = 43 \text{ WE}$
- Die Differenz aus dem ermittelten Bedarf und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum ergibt den Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss:
 $43 \text{ WE} - 11,6 \text{ WE} = 31,4$ bzw. ca. 32 WE
- Die Gemeinde 2 beabsichtigt eine leichte Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 22 WE/ha) → 25 WE/ha
→ $32 \text{ WE} / 25 \text{ WE/ha} = 1,28 \text{ ha Nettowohnbaufläche}$



Hinweise für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung

- Sofern keine positive Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum angenommen werden kann, kann ein Bedarf für eine i.d.R. moderate Ausweisung lediglich verbal-argumentativ begründet werden.
- Mögliche Argumentationsansätze:
 - Erhöhte Anstrengungen zur Innenentwicklung (z. B. kommunales Förderprogramm Altbausanierung, Teilnahme StBF „Innen statt Außen“)
 - Besondere Vereinbarkeit der Planung mit Aspekten der Flächeneffizienz bzw. einer nachhaltigen Siedlungsstruktur (z. B. flächeneffiziente Ausweisung am Hauptort, innovative Wohnformen, Baugebot) und / oder der Altersstruktur der Gemeinde (z. B. insb. altersgerechte Wohnungen)
 - Größere Unternehmensneuansiedelungen und/oder -erweiterungen in der jüngeren Vergangenheit i.V.m. erhöhtem Arbeitskräftebedarf
 - Zurückhaltendes Ausweisungsverhalten in der Vergangenheit
 - Rücknahme von Wohnbauflächenpotenzialen auf FNP-Ebene
 - Anderweitige raumfunktionale Gunstfaktoren (z. B. besonders hochwertige infrastrukturelle Ausstattung / Verkehrsanbindung)



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



Patrick Dichtler
Geograph (M.Sc.)

Patrick.Dichtler@reg-opf.bayern.de



Markus Roth
Geograph (Dipl.)

Markus.Roth@reg-opf.bayern.de

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter
www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/