

Checkliste zur Bedarfsbegründung

1. Bedarf begründen und berechnen

A. Statistiken zusammentragen – Lage im Raum einordnen

A.1. Die Bevölkerungsvorausberechnung

Für jede Gemeinde gibt es eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung, die unter https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html abgerufen werden kann. Geben Sie dort den Regierungsbezirk und den Landkreis an und wählen Sie Ihre Gemeinde aus. Auf der Seite 5 im erstellten Demografie-Spiegel finden Sie eine Liste mit den Einwohnerzahlen. Betrachten Sie Ihren Planungszeitraum, z.B. die nächsten 10 Jahre, und notieren Sie sich die Veränderung. Auf der Seite 8 sind weitere Entwicklungen dargestellt, insb. zur Veränderung der Altersstruktur.

A.2. Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

Auch die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre ist ein wichtiger Baustein um den Bau- und Landbedarf zu ermitteln und plausible Annahmen zur künftigen Entwicklung treffen zu können. Dies vor allem, da aufgrund nicht berücksichtigter Sondereffekte wie z. B. größere Betriebsansiedelungen in jüngerer Vergangenheit sowie statistischer Unsicherheiten nicht jede Bevölkerungsvorausberechnung 1:1 zutrifft. Die Daten für den gewählten Planungszeitraum können Sie über die GENESIS-Online-Datenbank abrufen: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/login>.

A.3. Ergänzende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung

Zur Einordnung der Entwicklung sollte auch die Bevölkerungsprognose für den jeweiligen Landkreis herangezogen werden. Insbesondere von der Bevölkerungsvorausberechnung deutlich abweichende Annahmen müssen durch stichhaltige Argumente begründet werden. Beispielsweise kann eine deutlich positive Entwicklung der Geburtenzahlen in der eigenen Gemeinde auf ein erhöhtes Bevölkerungswachstum hinweisen. Die Zusammensetzung der Altersgruppen (auf Seite 6 der Bevölkerungsvorausberechnungen zu finden) kann darauf hindeuten, dass z. B. die Gruppe der Haushaltsgründer (ca. 18-40 Jahre) im Vergleich zum Landkreis besonders stark vertreten ist bzw. dass der Anteil der Bevölkerung (über 65 Jahre) besonders stark zunimmt. Im zweiten Fall wäre davon auszugehen, dass in Zukunft verstärkt altersgerechte Wohnformen gebraucht werden. Wenn ausreichend altersgerechter Wohnraum geschaffen wird, können sogenannte „Umzugsketten“ in Gang kommen. Das bedeutet, dass Bestandsimmobilien, die aktuell nur noch von einer oder zwei Personen genutzt werden, durch Umzug früher frei werden. Diese Bestandsimmobilien stehen dann insbesondere auch wieder jungen Familien zur Verfügung.

A.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Auch die Wirtschaftsentwicklung in Ihrer Gemeinde ermöglicht Rückschlüsse darauf, ob ein Bedarf für eine zusätzliche Wohnbevölkerung gegeben ist. Eine Neuansiedlung eines größeren Unternehmens oder die umfassende Expansion eines bestehenden Betriebes kann beispielsweise den Zuzug neuer Einwohner begünstigen. In der Gemeinde haben Sie den bes-

ten Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre und können hier die Argumente zusammentragen. Sie könne aber auch wiederum in der GENESIS-Online-Datenbank Fakten für Ihre Gemeinde abrufen. Ein Indiz für eine steigende Wirtschaftskraft ist z. B. eine steigende Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Ihrer Gemeinde, die Sie unter dem Punkt „Arbeitsmarkt“ unter „Beschäftigungsstatistik“ finden. Auch die positive Entwicklung des Pendlersaldos (Verhältnis zwischen Einpendlern, die in Ihrer Gemeinde arbeiten, und Auspendlern, die außerhalb Ihrer Gemeinde arbeiten) kann hierzu herangezogen werden.

A.5. Anfragen Bauwilliger

Die konkrete Nachfragesituation in der Gemeinde ist ebenfalls ein weiterer Anhaltspunkt für den Wohnraumbedarf. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf aktuelle Anfragen von Personen aus dem Gemeindegebiet. Eine Sammlung aller Anfragen aus der Region z. B. aus den letzten 5 Jahren eignet sich hingegen nicht, um einen Bedarf nachvollziehbar zu begründen.

A.6. Verkehrsanbindung

Siedlungsgebiete sollten im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere dort entstehen, wo bereits eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist. Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sollten die Versorgungseinrichtungen und auch die möglichen Arbeitsplätze bereits gut erschlossen sein. Prüfen Sie, ob Ihre Gemeinde sowie Ihre Planungsgebiet verkehrlich gut angeschlossen ist und notieren Sie dazu zentrale Informationen für die Bedarfsbegründung.

A.7. Lage im Raum

Was sagen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionalplan (RP) über Ihre Gemeinde? In der Bayerischen Verfassung hat sich der Freistaat zum Ziel gesetzt, gleichwertige Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern, in Stadt und Land, zu schaffen. Damit langfristig tragfähige Siedlungsstrukturen entstehen und die flächendeckende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen gewährleistet werden kann, gibt es ein sogenanntes Zentrale-Orte-System. In Bayern gibt es Grund-, Mittel, Ober- und Regionalzentren sowie Metropolen, aber auch Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion besitzen. Je nachdem, wie Gemeinden im LEP und im RP eingestuft ist, ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Weitere Infos über Ihre Gemeinde finden Sie im Regionalplan. In der Nordoberpfalz gilt der Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (6) und im Süden gilt der Regionalplan der Region Regensburg (11). Für die Stadt Waldershof gilt der Regionalplan Oberfranken-Ost (5).

Link zu den Regionalplänen der Regionen 6 und 11:

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Link zum Landesentwicklungsprogramm:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Übernehmen Sie die Einordnung Ihrer Gemeinde aus dem LEP und RP und überprüfen Sie, inwiefern sich Ihre Planung mit den Aussagen zu Ihrer Gemeinde deckt.

A.8. Fazit ziehen

Sie haben jetzt alle wesentlichen Faktoren zusammengetragen, um eine Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung Ihrer Gemeinde vornehmen zu können. Treffen Sie jetzt unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte eine **Annahme für die Bevölkerungsentwicklung** in Ihrem Planungszeitraum, **z. B. die Zunahme der Bevölkerung um 200 Personen** in den nächsten 10 Jahren. Untermauern Sie diese Annahme mit den zuvor zusammengetragenen Statistiken und Argumenten. **Notieren Sie sich Ihre Annahme als „Bevölkerungszuwachs“.**

B. Berechnung des Bedarfs

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten für die Bedarfsberechnung. Nachfolgend zeigen wir Ihnen **ein Beispiel** mit allen Rechenschritten. Bei allen Berechnungsmodellen ist dabei stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zu Innenentwicklung entscheidend.

B.1. Gemeindedaten herunterladen

Damit Sie aus dem „Bevölkerungszuwachs“ den Bedarf an Wohnfläche errechnen können, brauchen Sie noch ein paar wenige Daten speziell aus Ihrer Gemeinde:

- Wie viele Wohneinheiten gibt es in Ihrer Gemeinde?
- Wie viele Einwohner gibt es in Ihrer Gemeinde?
- Wie groß ist die Wohnbaufläche in Ihrer Gemeinde?

Diese Daten finden Sie wiederum in der GENESIS-Online-Datenbank unter <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>

Die Wohngebäude und Wohnungen sowie die Wohnbaufläche je Gemeinde sind unter Punkt 3 „Wohnen und Umwelt“ zu finden, die aktuelle Bevölkerungszahl ist unter Punkt 1 „Gebiet, Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Wahlen“ abrufbar.

Alternativ: Sie finden diese Daten des Statistischen Landesamtes für die Oberpfalz auch unter: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

B.2. Berechnung des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

1. Sie berechnen die Siedlungsdichte in Ihrer Gemeinde

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Beispiel: Siedlungsdichte = 5.000EW/166ha = 30,1 EW/ha

Wenn Sie Mischgebiete oder Dorfgebiete in Ihrer Gemeinde haben, sollten Sie diese Flächen zur Hälfte zur Wohnbaufläche addieren.

Die Siedlungsdichte ist eine wesentliche Stellschraube um Flächen zu sparen. Streben Sie deshalb eine etwas höhere Siedlungsdichte in Anlehnung an die örtlichen und regionalen Gegebenheiten an, z.B. **35 EW/ha**. Diese Siedlungsdichte verwenden Sie für die weiteren Berechnungen.

2. Sie berechnen den theoretischen Bedarf in ha

Bedarf in ha = Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Beispiel: Bedarf in ha = 200EW / 35 EW/ha = 5,7 ha

B.3. Prüfen Sie, ob ein Auflockerungsbedarf angesetzt werden kann

1. Sie berechnen die durchschnittliche Haushaltsgröße und betrachten die Entwicklung dieser Zahl in den letzten 10 Jahren

Haushaltsgröße = Einwohnerzahl / Wohneinheiten

Beispiel: Einwohner pro Wohneinheit = 5.000 EW / 2.400 WE = 2,08 EW/WE

Die Haushaltsstrukturen haben sich in den letzten Jahren fast überall stark verändert. Es findet ein stetiger Wandel statt: Kinder verlassen das Elternhaus, ziehen ggf. mit einem Partner zusammen und gründen eine neue Familie. Auf der anderen Seite ziehen aber beispielsweise auch Senioren etwa aus einem großen Einfamilienhaus in betreute Wohnformen um. Insgesamt lässt sich eine steigende Zahl von Single-Haushalten beobachten.

Setzen Sie mit den örtlichen Gegebenheiten in Ihrer Gemeinde auseinander und legen Sie dar, wie sich die Haushaltsstruktur im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. **Ein Auflockerungsbedarf kann dabei nur in Einzelfällen anerkannt werden.** Eine **pauschale Annahme eines Auflockerungsbedarfs** (Abnahme der Haushaltsgrößen), die sich z.B. am Bundesdurchschnitt oder an dem vormals voreingestellten Wert der Flächenmanagementdatenbank des LfU (0,3 Prozent pro Jahr) orientiert, **kann hier nicht angesetzt werden.**

Sofern Sie einen Auflockerungsbedarf ansetzen möchten, müssen Sie also mit den **Zahlen vor Ort argumentieren**. Dazu betrachten Sie zunächst die Entwicklung der Haushaltsgrößen z. B. in den letzten 10 Jahren in Ihrer Gemeinde. Führen Sie die Berechnung aus 1) jeweils für die einzelnen Jahre durch und vergleichen Sie die Ergebnisse.

Beispiel:

Haushaltsgröße 2012: 2,12 EW/WE

Haushaltsgröße 2022: 2,08 EW/WE

Das heißt, in den letzten 10 Jahren hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht um 0,04 verringert.

Eine **lineare Fortsetzung** dieses Trends in den nächsten Jahren **ist aber in der Regel nicht anzunehmen**, da Sie etwa auch Wohneinheiten für Familien planen und damit in gewisser Weise gegen diesen Trend ansteuern. So ist davon auszugehen, dass etwa in Neubaugebieten im Durchschnitt eher drei oder vier Personen je Wohneinheit wohnen werden. Sofern Sie im Planungszeitraum dennoch von einer weiteren Auflockerung der Haushaltsstruktur ausgehen, sollte diese daher – auch im Sinne des Flächensparens – nicht bei 0,04,

sondern z. B. eher bei 0,02 liegen (degressive Entwicklung). Man würde dann z. B. von einer **angenommenen Haushaltsgröße von 2,06 im Jahr 2032** ausgehen.

2. Berechnung Auflockerungsbedarf:

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten

Beispiel: Auflockerungsbedarf in WE = (5.000 / 2,06) – 2.400 = 27 WE

Dieser Auslockerungsbedarf wäre dann auch noch auf einen Bedarf in ha umzurechnen. Dazu errechnen Sie erst den Einwohnergleichwert um dann auf einen Bedarf in ha zu gelangen.

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE * angenommene Haushaltsgröße

Beispiel: Einwohnergleichwert 27 WE * 2,06 = 56 EW

Bedarf in ha: Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte

Beispiel: Bedarf in ha: 56 EW / 35 EW/ha = 1,6 ha

Hinweis: Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen und nicht aus dem Auflockerungsbedarf.

B4: Ersatzbedarf

Für jede Gemeinde ist in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Es soll konkret belegt werden, für welche Objekte/Häuser ein Ersatzbedarf in Anspruch genommen werden soll.

2. Flächenpotenziale erheben

A. Überblick über das Innenentwicklungspotenzial verschaffen:

Es ist notwendig, dass **in allen Ortsteilen** folgende Flächen erfasst werden:

- Im FNP dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan / Baurecht besteht (nur als Innenpotential zu werten, wenn der Bebauungsplan **nicht aus dem FNP** entwickelt wurde)
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, z.B. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- In Bebauungsplänen oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Fläche
- Leerstehende Gebäude
- Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Sie können diese Flächen in einer relativ einfachen (Excel-)Tabelle erfassen oder auch eine Kartenübersicht dazu erstellen.

Als Ergebnis geben Sie uns eine Tabelle mit einem Überblick über das theoretische Innenentwicklungspotenzial in Ihrer Gemeinde.

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 im unbeplanten Innenbereich, z. B. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen	3,2 ha
In Bebauungsplänen oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Fläche	2,6 ha
Leerstehende Gebäude	17 WE Umrechnung in Fläche: Haushaltsgröße * Anzahl der Wohnungen / Siedlungsdichte $2,06 * 17 / 35 = 1$ ha
Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	0,7 ha
gesamt	7,5 ha

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie

Nicht jede erfasste Baulücke kann zeitnah bebaut, nicht jeder Leerstand zügig gefüllt werden. Die fehlende Verfügbarkeit kann aber nur berücksichtigt werden, wenn Sie eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale darlegen und die bisherigen Anstrengungen, die sie unternommen haben, um diese Flächen zu aktivieren, schildern. Gerne können Sie auch Beispiele zur Innenentwicklung oder zur Reaktivierung von Leerständen in Ihrer Gemeinde aus den letzten Jahren nennen.

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**. Sie gehen etwa aufgrund einer durchgeführten Eigentümerabfrage davon aus, dass z. B. rund **20 Prozent** des theoretisch errechneten Innenentwicklungspotenzial im Planungszeitraum von 10 Jahren genutzt werden kann.

A. Innenentwicklungspotenzial berechnen

Innenentwicklungspotenzial =
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial * Aktivierungsquote
Beispiel: 7,5ha * 0,20 = 1,5 ha

4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln

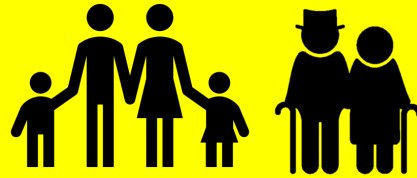
Bedarf für die Neuausweisung =

Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

+ Auflockerungsbedarf (wenn begründbar)

+ Ersatzbedarf (wenn begründbar)

– Innenentwicklungspotential



Beispiel: 5,7 ha + 1,6 ha + 0,3 ha – 1,5 ha = 6,1 ha

5. Folgekosten beachten

Sie haben jetzt einen theoretischen Wert für eine Neuausweisung errechnet. Gehen Sie bei der Planung sorgsam mit den Flächen um. Auch wenn zumindest ein Teil der Erschließungskosten auf die neuen Grundstücksbesitzer umgelegt werden kann, entfallen die langfristigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für die technische Infrastruktur auf Ihre Gemeinde. Planen Sie deshalb nachhaltig und ersparen Sie Ihrer Gemeinde später hohe Kosten. Innenentwicklung lohnt sich doppelt, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Auch eine verdichtete Bauweise, die auch im ländlichen Raum mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern als Alternative zu Einfamilienhäusern möglich ist, können so Folgekosten gespart werden.

Rechnen Sie selbst nach. Der Folgekostenschätzer bietet hierzu die Möglichkeit:

<https://was-kostet-mein-baugebiet.de>

Hinweise für Gemeinden mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Dennoch sollen auch Gemeinden mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung moderate Flächenneuausweisungen nicht pauschal verwehrt werden. Damit entsprechende Ansätze bewertet werden können, bedarf es zwingend einer plausiblen Argumentation Ihrer Gemeinde – in Verbindung mit einer möglichst flächeneffizienten Planung. So können etwa kleinere Neuausweisungen insbesondere an Hauptorten vor allem dann positiv bewertet werden, wenn in der jeweiligen Gemeinde z. B. in den letzten Jahren nur sehr zurückhaltend Flächen ausgewiesen wurden oder andere Voraussetzungen erfüllt werden, wie etwa:

- erhöhte Anstrengungen zur Innenentwicklung in den letzten Jahren (z. B. langjähriges Flächenmanagement, kommunale Förderprogramm zur Altbausanierung).
- Angebot von flächeneffizienten und an die Altersstruktur angepassten Wohnformen.

Darüber hinaus gibt es möglicherweise viele weitere ortsspezifische Argumente, die einen moderaten Ausweisungsbedarf begründen können, wie z. B.:

- größere Unternehmensneuan siedlung oder Erweiterung in der jüngeren Vergangenheit, die mit einem zusätzlichen Arbeitskräftebedarf verbunden sind.
- eine besonders hochwertige infrastrukturelle Ausstattung / Verkehrsanbindung im regionalen Vergleich.

Statt größerer Ausweisungen, sollten Neuausweisungen eher schrittweise erfolgen, damit eine zeitnahe Nutzung der ausgewiesenen Flächen sichergestellt wird. Eine von der Gemeinde festgesetzte „Bauverpflichtung“ unterstützt dieses Vorgehen und wird empfohlen.

Hinweise für die Bedarfsbegründung bei Gewerbeflächen

Neben einer Auseinandersetzung mit den Gemeindestrukturdaten liegt der Hauptfokus hier auf den Wirtschaftsdaten der Gemeinde, die für eine Bedarfsbegründung herangezogen werden können. Geeignete Faktoren werden bereits unter Punkt 1 genannt.

Darüber hinaus lässt sich ein Bedarf **ortsansässiger Unternehmen** begründen, die z.B. konkrete Erweiterungswünsche gegenüber der Gemeinde geäußert haben die nicht auf bestehenden Flächen umgesetzt werden können. Ebenso gibt es möglicherweise mehrere **konkrete Anfragen von externen Unternehmen**, die zur Bedarfsbegründung herangezogen werden können. Um dies überprüfen zu können, sind im Rahmen einer Bauleitplanung nicht nur die Anzahl der Anfragen und der hochgerechnete Flächenbedarf zu nennen, sondern auch weitere Informationen vorzubringen.

Es ist eine Gegenüberstellung des geplanten Standorts mit bestehenden Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan und mit geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht, vorzunehmen. Sollten diese Alternativflächen nicht genutzt werden können oder für diesen Zweck ungeeignet sein, ist dies zu begründen. Auch hier muss die Gemeinde eine sogenannte Aktivierungsstrategie vorweisen um die Innenentwicklungsbemühungen zu beleben. Ziel ist es auch hier flächensparende Erschließungs- und Bauformen zu unterstützen.

Kontakt für Rückfragen und Beratung

Die zuständigen Gebietsreferentinnen und -referenten der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung der Oberpfalz stehen Ihnen gemeinsam mit den Flächensparmanagern für Fragen zur Bedarfsbegründung und zu einer strategischen, nachhaltigen und flächeneffizienten Siedlungsentwicklung gerne zur Verfügung.

Bitte richten Sie Anfragen an das Funktionspostfach landesplanung@reg-opf.bayern.de oder kontaktieren Sie das Flächensparmanagement:

Patrick Dichtler und Markus Roth,
Kontakt: Tel: 0941/5680 – 1811 und – 1821
Email: flaechensparen@reg-opf.bayern.de
Sachgebiet Raumplanung, Landes- und Regionalplanung
Regierung der Oberpfalz, Stand: April 2026