



# Runder Tisch Flächensparen – Fokus: Innenentwicklung & Bauleitplanung

15.06.2021, online



Vielen Dank den Teilnehmenden und Impulsgebenden aus den

- Landratsämtern Aschaffenburg, Bad Kissingen, Haßberge, Kitzingen, Main-Spessart, Miltenberg, Rhön-Grabfeld, Schweinfurt, Würzburg
- Stadtverwaltungen Würzburg, Schweinfurt und Kitzingen

Stand: 16.06.2021

Anne Weiß, Marina Klein

bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de



**Beginn 9:30 Uhr**



## **Begrüßung & Themenhinführung**

Oliver Weidlich, Regierung von Unterfranken | Manfred Stadler, ALE Unterfranken

Marina Klein, Anne Weiß, Flächensparmanagerinnen

## **Vorstellungsrunde**

Kurzvorstellung i.V.m. Thema Flächensparen

1 Institution = 1 Minute

## **Fokus I: Flächen sparen durch Innenentwicklung**

### **Werkstattbericht des LRA Würzburg zur Innenentwicklungsstrategie**

Michael Dröse, Dröse, Stabsstellenfachbereichsleiter

Kreisentwicklung einschl. Beteiligungsmanagement

Christopher Schmelz, Fachbereichsleiter

Bauamt Technik

## **Fokus II: Flächen sparen in der Bauleitplanung – Einsatz Bedarfsnachweis**

### **Vorstellung mit anschließendem Erfahrungsaustausch**

Marina Klein, Anne Weiß, Flächensparmanagerinnen

Regierung von Unterfranken

## **Zusammenführung + Ausblick**

(Ende ca. 12:00 Uhr)



## Themenhinführung: Flächensparen – ein alter Hut?!



- ▶ 90er Jahre:  
Faktor 4: 120 ha / Tag → 30 ha / Tag
- ▶ 2003: Bündnis für Flächensparen
- ▶ 2004:  
Nationale Nachhaltigkeitsstrategie  
zur Flächenneuanspruchnahme von  
30 ha / Tag in 2020
- ▶ 2017: Korrektur auf 30 ha / Tag bis 2030  
5 ha / Tag als Bayerischer Beitrag  
(„Obacht bei Statistik“)
- ▶ 2018  
Aufnahme in den Koalitionsvertrag Bayerns
- ▶ 2019 Ministerratsbeschluss  
zur Flächensparoffensive  
der Bayerischen Staatsregierung



## Flächensparoffensive seit 2019

### der Auslöser



Im **März 2018** forderte das **Volksbegehren** „**Betonflut eindämmen**“ die verbindliche Höchstgrenze des Flächenverbrauchs von 5ha/Tag. Der bayerische Verfassungsgerichtshof lehnte das Volksbegehren im Juli u. a. mit der Begründung der fehlenden Konkretetheit ab („Gesetzentwurf nicht bestimmt genug ist; so fehlen ihnen beispielsweise konkrete Vorgaben, wie der Flächenverbrauch in Kommunen gesenkt oder wie Härtefälle geregelt werden sollen“).

### eine Konsequenz



### Kap. III.2 Nachhaltiges Bayern – Für eine gesunde Umwelt:

„Wir wollen den **Flächenverbrauch** im Freistaat **deutlich und dauerhaft senken**.“

# Flächensparoffensive seit 2019

## der Beschluss

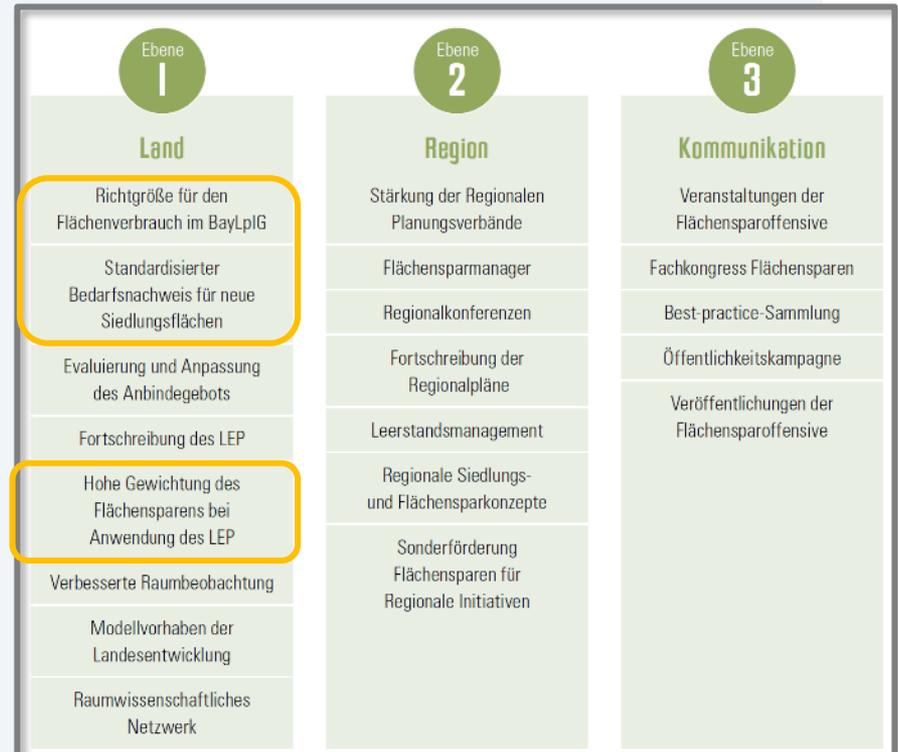
München, 16. Juli 2019

### Bericht aus der Kabinettsitzung:

**1. Staatsregierung beschließt Flächensparoffensive: Umfangreicher Maßnahmenkatalog und fünf Hektar als Richtgröße im Landesplanungsgesetz / Lockerung des Anbindegebots wird zurückgenommen** (Seite 2)



## die Maßnahmen



→ Kein „Herunterbrechen“ des 5-ha-Richtwerts auf Regionen und Kommunen – Zielerreichung v. a. im Dialog und mithilfe von Sensibilisierungsformaten, Konzepten, Förderungen, Management

Quellen: <https://www.bayern.de/service/presse-2/ministerratsberichte/>; [https://www.stmw.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmw/Publikationen/2020/Faechensparoffensive-2020-01.pdf](https://www.stmw.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmw/Publikationen/2020/Faechensparoffensive-2020-01.pdf);

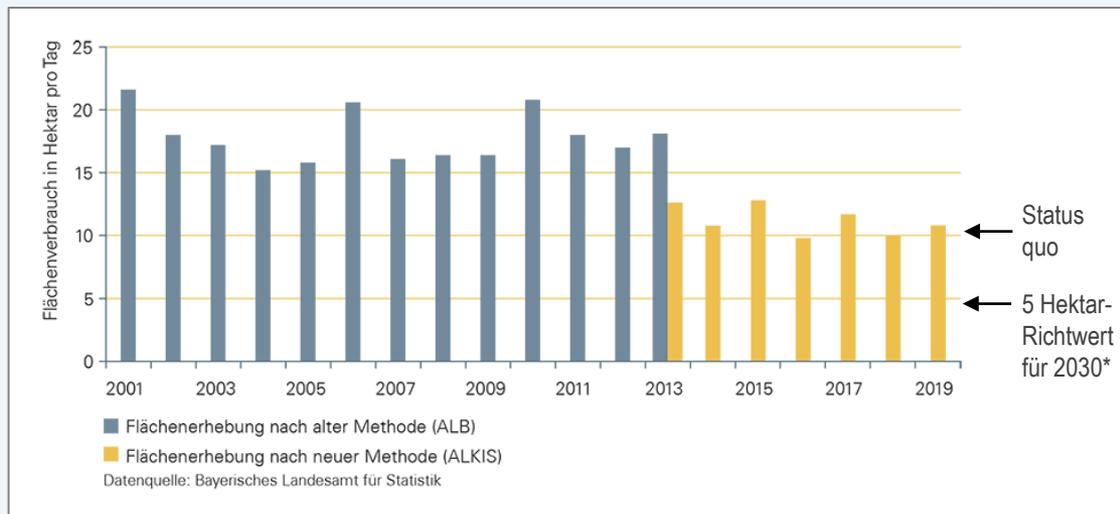
# Flächensparen – ein alter Hut?!



Ja, aber ....  
Warum ein Umdenken notwendig wird  
und noch ein weiter Weg vor uns liegt  
....



## Quantitative Bedeutung der 5-ha-Richtgröße\*



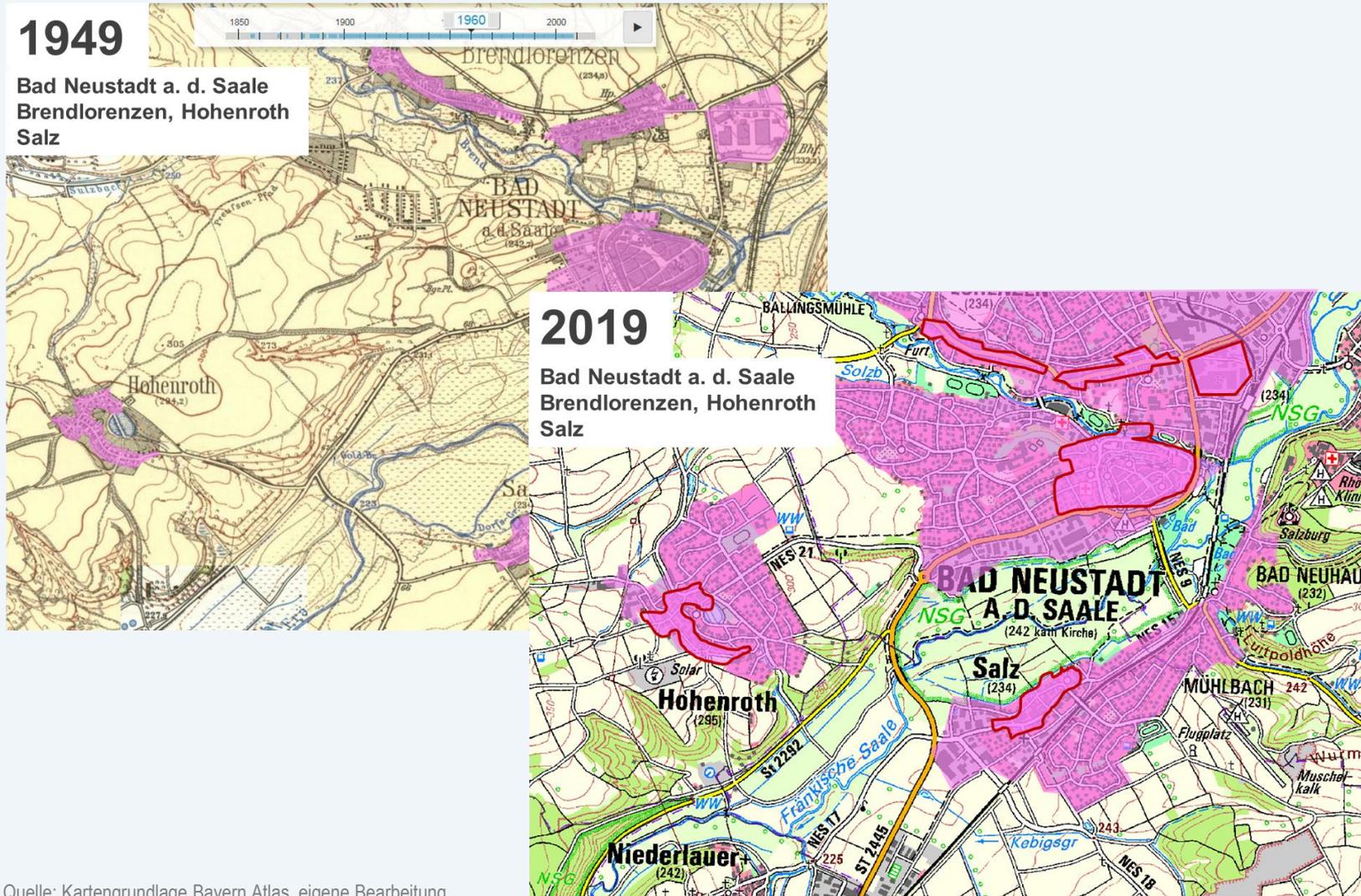
Entwicklung des Flächenverbrauchs für Siedlungen und Verkehr in Bayern seit 2001

Quelle: [Landesamt für Umwelt](#) 2021, verändert

... ein Blick zurück ...

\* aber: unterschiedliche Berechnungsgrundlage! Vgl. Grundsatz des BayLplG

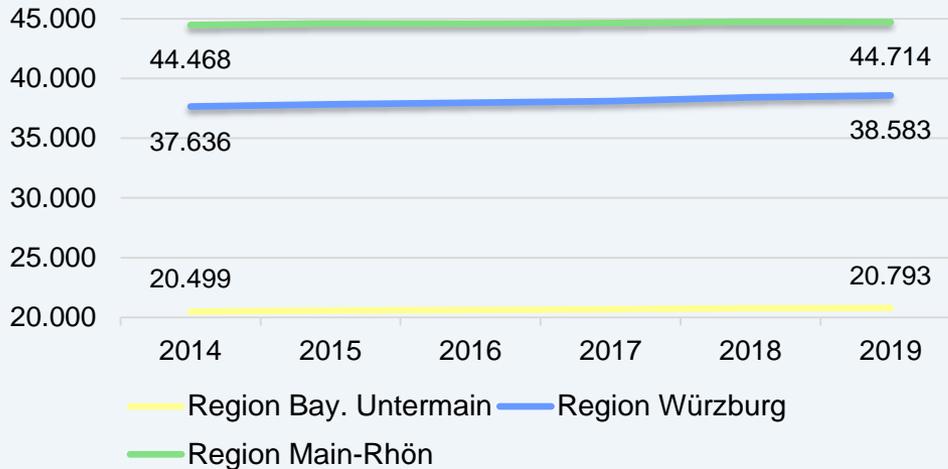
# Siedlungsflächenwachstum in Unterfranken



Quelle: Kartengrundlage Bayern Atlas, eigene Bearbeitung

# Statistik zur Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Unterfranken nach Planungsregionen  
in Hektar



## Wo liegt das Problem?

Anstieg seit 2014:

Region 1: + 294 ha (+1,4 %)

Region 2: + 947 ha (+2,5 %)

Region 3: + 246 ha (+0,6 %)

Unterfranken: + 1.487 ha

Umrechnung in Fußballfelder:

Region 1: + 412

Region 2: + 1.326

Region 3: + 344

Unterfranken: + 2.082



1 Fußballfeld ≈  
0,714 ha

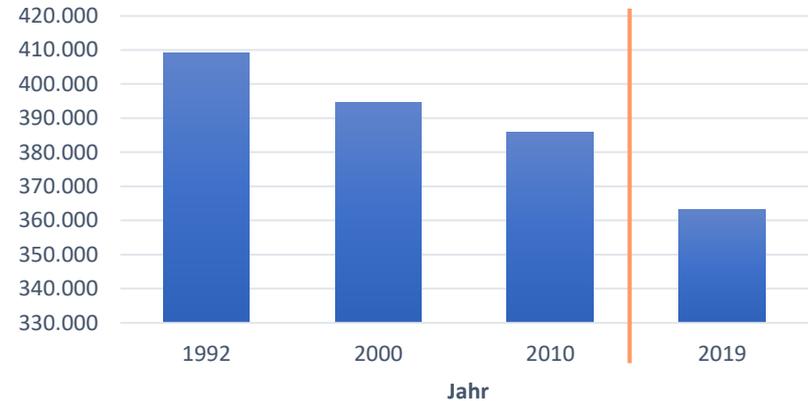


# Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

Verfügbare Gesamtfläche wird nicht mehr!



Landwirtschaftsfläche Unterfranken (ha)



Quelle: Bay. Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

## Konsequenzen

- Weniger Fläche für Nahrungsmittelanbau und Naherholung
- Rückgang von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Versiegelung: Versickerungshemmnis, höhere Überschwemmungs- und Erosionsgefahr
- Aufheizung von Siedlungen
- Schädliche Immissionen durch Verkehrszunahme
- Leerstand und Verfall im Ortskern
- Mangelnde Infrastrukturauslastung → Kosten pro Kopf

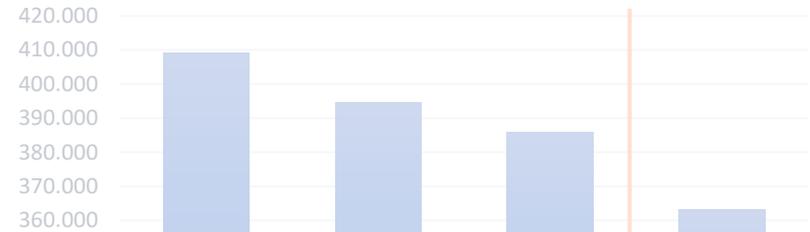


## Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr

Verfügbare Gesamtfläche wird nicht mehr!



Landwirtschaftsfläche Unterfranken (ha)



**Ziel des Austausches: der gemeinsame Blick nach vorne  
sich gegenseitig informieren – miteinander diskutieren – Herausforderungen formulieren**

### Konsequenzen

- Weniger Fläche für Nahrungsmittelanbau und Naherholung
- Rückgang von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Versiegelung: Versickerungshemmnis, höhere Überschwemmungs- und Erosionsgefahr
- Aufheizung von Siedlungen
- Schädliche Immissionen durch Verkehrszunahme
- Leerstand und Verfall im Ortskern
- Mangelnde Infrastrukturauslastung → Kosten pro Kopf

## Fokus I: Flächen sparen durch Innenentwicklung

### Werkstattbericht des Landratsamtes Würzburg zur Innenentwicklungsstrategie

Michael Dröse, Stabsstellenfachbereichsleiter  
Kreisentwicklung / Beteiligungsmanagement

Christopher Schmelz, Fachbereichsleiter  
Bauamt Technik



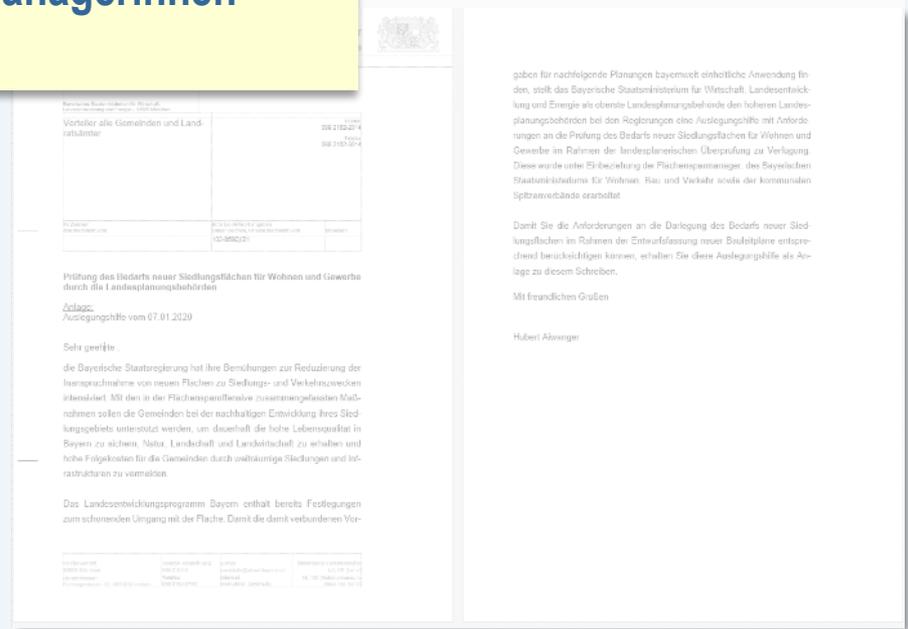
Quelle: Regierung v. Unterfranken 2019 bzw. 2017: [Jahresbericht Sachgebiet Städtebau](#); Fotos: Gemeinde Helmstadt bzw. Kürnach



# Fokus II: Flächen sparen in der Bauleitplanung – Einsatz des Bedarfsnachweises

**Vorstellung des Bedarfsnachweises  
+ offener Erfahrungsaustausch**

**Marina Klein, Anne Weiß, Flächensparmanagerinnen**



Quelle: Regierung v. Unterfranken 2019 bzw. 2017: Jahresbericht Sachgebiet Städtebau; Fotos: Gemeinde Helmstadt bzw. Kürnach

# Ausgewählte Mainpost Artikel | März - Mai 2021

RAUHENEBRACH

## Bauen im Steigerwald: Günstige Grundstückspreise locken

Für verhältnismäßig wenig Geld bekommen Bauwillige in den Steigerwaldgemeinden im Haßbergkreis ein Grundstück. Der finanzielle Aspekt ist aber nicht der einzige Vorteil.



SÖMMERSDORF

## MP+ Anwohner-Protest gegen Baugebiet in Sömmersdorf

Elf Bauplätze mit freier Bebauung sollen am Ortsausgang Richtung Euerbach entstehen.



STEINACH AN DER SAALE  
**Neubaugebiet in Steinach: Jetzt kann gebaut werden**  
Nachdem die Asphaltarbeiten abgeschlossen sind, ist das Neubaugebiet "Am Salzforst" in Steinach fertig.



Kämmerer Patrick Köner

PRICHSENSTADT  
**Prichsenstadt: Neubaugebiet plus Leerstandskonzept**

Von Guido Chuleck  
23.03.2021 | aktualisiert: 26.03.2021 02:17 Uhr  
Fast alle Bauplätze im Prichsenstadt sind Wohngebiete im Gehäg in Stadeloch Krautacker II in Laub mit 13 Plätze anstanden, sah Ratsmitglied Alexander Ratsitzung sagte, die Notwendigkeit Diesen Bebauungsplan und desse beschloss gleichzeitig, neben e Innenentwicklungskonzept 7

AURA AN DER SAALE

## Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde ist groß

Die meisten Bauplätze im Neubaugebiet "Am Hahn III" sind schon verkauft.



RÖDELSEE

## Rödelsee: Neues Baugebiet "Am Schwanberg" mit 70 Bauplätzen



RAMSTHAL

## Neues Baugebiet in Ramsthal: Nur noch vier Bauplätze frei

Vor wenigen Tagen begannen die Erschließungsarbeiten für die 18 neuen Baugrundstücke "Am Weinberg 2". Mit der Bebauung kann voraussichtlich 2022 begonnen werden.



Foto: Andreas Lomb | Die meisten Grundstücke des neuen Baugebietes "Am Weinberg 2" sind schon vergeben.



Baugebiet mit viel Grün entstehen. Baubeginn könnte

# Die Kitzinger Artikel vom 08.06.2021

## Wenn die Grundstückssuche zum Glücksspiel wird

Mehr als 1000 freie Bauplätze gibt es im Landkreis Kitzingen, und doch sehen Bauwillige meist kein Land. Wie kann das sein?

Von EIKE LENZ

Der Rödelsee Bürgermeister Burkhard Klein hat ein Problem. Gerade hat seine Gemeinde verkündet, sie werde unterhalb des Schwanbergs neues Bauland schaffen und damit „sehr viele Bewerber glücklich machen können“. Aber auch er weiß: Sehr viele sind in diesem Fall eben nicht genug. Denn noch bevor überhaupt ein Handreich in dem Gebiet getan ist, sind die meisten der 75 Plätze schon vergeben. Das Angebot wird nicht lange reichen für die Vielzahl der Interessenten. „Fast jeden Tag gibt es neue Anfragen“, sagt Klein. Rödelsee steht damit nicht allein im Landkreis Kitzingen.

Es ist die moderne Version des Grimm'schen Märchens vom Hasen und dem Igel. Ein absurder Wettlauf, den viele Gemeinden nicht gewinnen können, weil das Bauland vorn und hinten nicht reicht. Kaum haben sie mit neuen Angeboten die Spitze der Bewegung gebrochen, baut sich sofort die nächste Welle auf. In vielen Rathäusern liegen Wartelisten auf, in die Bauwillige sich eintragen können. Sie erreichen immer neue Höchststände: Rödelsee 150, Wiesentheid 78, Mainbernheim mehr als 50, Iphofen weit über 150 – das war der Stand Anfang März. In Volkach gibt es keine Warteliste, aber täglich

dreier Anfragen, in Sommerach sind es vier jede Woche.

Es ist keine Seltenheit mehr, dass Bauland im Losverfahren verteilt wird, weil viel zu viele Bewerber auf viel zu wenige Plätze kommen. Wer Glück hat, zieht das große Los, wer Pech hat, die Niete; und die, die leer ausgehen, gehen weiter zur nächsten Losbude, in den nächsten Ort, wie moderne Glücksritter. Neues Spiel, neue Chance. Auf dem Grundstücksmarkt herrscht Casino-Mentalität.

Für dieses Dossier hat die Redaktion im Frühjahr allen 31 Bürgermeistern im Landkreis die gleichen Fragen gestellt: Wie viele öffentliche Bauplätze gibt es aktuell in Ihrer Kommune? Wie viele werden Sie in nächster Zeit schaffen? Und wie wollen Sie dem weiter wachsenden Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage begegnen? Freie Grundstücke in geringer Zahl gibt es überhaupt nur in sieben Gemeinden – zu Preisen von 65 bis 300 Euro. Den meisten Kommunen fehlt es nicht an Fantasie und gutem Willen, Lösungen für eines der drängendsten Probleme unserer Zeit zu schaffen. Aber konkret gefragt nach der Zahl der verfügbaren Bauplätze, gibt es vielerorts dieselbe Antwort: null/kommanull.

Wer aufmerksam die Berichte aus den Städten und Gemeinderäten verfolgt, wird darüber nicht

sonderlich überrascht sein. Viel mehr erstaunt und beeindruckt eine andere Zahl, die man nur selten liest: Es gibt im Landkreis weit über 1000 Grundstücke, die sofort zu bebauen wären. Das Problem ist: Die Gemeinden haben darauf keinen Zugriff.

### Allein in Dettelbach gibt es mehr als 200 „Enkelgrundstücke“

Früher erschlossen Kommunen Bauland auch dort, wo ihnen die Flächen nicht vollständig gehörten. Die Folge war, dass viele Grundstückseigner ihre Parzelle erst einmal liegen ließen. Für schlechte Zeiten. Oder schlicht als Kapitalanlage und Spekulationsobjekt. Und da liegen sie noch heute. Wären Baugrundstücke Autos, sie hätten längst Oldtimerstatus. „Enkelgrundstücke“ nennt sie Volkachs Bürgermeister Heiko Bauerlein. Allein in Dettelbach schätzt Bürgermeister Matthias Bielek die Zahl dieser brachliegenden Flächen auf mehr als 200. Stadtleute unbegriffen. „Wenn man diese Zahlen liest, sollte eigentlich kein neues Baugelände ausgewiesen werden“, sagt Bielek, „allerdings müssen wir auf die aktuell wachsende kurzfristige Nachfrage reagieren können.“

Die Fehler der Vergangenheit – als Bauland kaum gefragt war – kommen die Kommunen

nun teuer zu stehen – ganz abgesehen davon, dass einige längst an Grenzen stoßen und aufgrund ihrer Topografie kaum noch expandieren können. Andere sind nicht mehr gewillt, den absurden Wettlauf mitzumachen. So bleibt den Gemeinden nicht viel mehr, als immer wieder an die privaten Grundstückseigentümer zu appellieren. Denn die große Politik lässt sie mit dem Problem allein.

Gerade hat der Freistaat Bayern die Einführung einer Grundsteuer C verworfen, weil die Freien Wähler sie vehement bekämpften. Ihr Wirtschaftsminister Hubert Aiwanger spricht von einer „Strafsteuer“. Sie sollte Gemeinden in die Lage versetzen, von 2025 an einen erhöhten Hebesatz auf baureife Grundstücke anzuwenden. Daneben besteht noch die Möglichkeit eines Bauebots. Doch der 1971 im Baugesetzbuch verankerte Paragraf 176 ist ein „stumpfes Schwert“, wie schon Iphofens früherer Bürgermeister Josef Mend anmerkte. Das Verfahren, starsinnige Grundstückseigentümer entweder zum Bauen oder zum Verkauf ihres Grundstücks zu zwingen, ist langwierig und wenig erfolgversprechend.

So müssen die Gemeinden andere Mittel und Wege finden, mit dem knappen Gut umzugehen. Einige setzen auf ein „Einheimischennordell“. Großlangheim vergibt Grundstücke nur

an Bauwerber, die seit mindestens drei Jahren im Ort wohnen. Auch Willanzheim will Bauplätze nur noch an Einheimische verkaufen – oder an Auswärtige, die sich ehrenamtlich im Dorf engagieren.

### Kitzingen animiert Bauwillige dazu, Punkte für ein Grundstück zu sammeln

In Kitzingen hat der Stadtrat die Vergabe von 27 Baurechten im Gebiet „Südlicher Hammerstiel“ an ein Punktesystem mit sozialen und familiären Kriterien geknüpft. Die besten Aussichten auf ein Grundstück hat, wer seit Jahren in der Stadt wohnt, Familie und Kinder hat und am besten noch am Ort arbeitet. Andere setzen auf die Entwicklung von Ortskernen – einerseits in Ermangelung von Alternativen, andererseits um nicht künstliche Trabanten auf der grünen Wiese zu fördern, die dann eines Tages um einen sterbenden Fixstern namens Altstadt kreisen.

Es sind gut gemeinte Ansätze, die aber allenfalls an den Symptomen doktern. Den Kern des Problems erreicht man nur mit einem grundlegenden Mentalitätswandel. Wenn kleiner und dichter gebaut wird; wenn Raum sinnvoller und effizienter genutzt wird – und wenn das Einfamilienhaus nicht länger als Statussymbol verherrlicht wird.

### Bauplätze im Landkreis Kitzingen

Die Zahl der verfügbaren Bauplätze bezieht sich auf Bauflächen von Städten und Gemeinden. Bei den geplanten Flächen handelt es sich um Gebiete, die Kommunen innerhalb der nächsten ein bis fünf Jahre nach eigenen Angaben schaffen wollen. Mit privaten Bauplätzen sind verfügbare unbebaute Flächen innerhalb der genannten Orte gemeint.



„Es gibt im Landkreis weit über 1.000 Grundstücke, die sofort zu bebauen wären. Das Problem ist: Die Gemeinden haben darauf keinen Zugriff.“



## Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

### Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPIG)

- Artikel 6 (Grundsätze der Raumordnung), Absatz 2, Nr. 3: Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen:

Eine **Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden**. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden.

Bei 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.

**Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. Dabei 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.**

**Insbesondere 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**. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.



## Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

#### ▪ Ziel 1.2.1 LEP: Räumlichen Auswirkungen begegnen

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.

#### ▪ Grundsätze 3.1 LEP: Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.



## Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

#### ■ Ziel 3.2 LEP: Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten [...] sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne

#### ■ Grundsatz & Ziel 3.3 LEP: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ... (*Ausnahmen nachlesbar in LEP 2020, S.52f.*)



## Gesetzliche Grundlagen in der Landes- und Regionalplanung

### Regionalpläne der drei unterfränkischen Planungsregionen

Zum Beispiel im Regionalplan der Region Würzburg (2)

**Ziel BII 2.3:** Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten **sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven** und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

**Ziel BII 3.2:** [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

**Grundsatz BII 4.1:** [...] Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. [...]



## Zwischenfazit zum Bedarfsnachweis

- Um eine Übereinstimmung mit diesen Zielen und Grundsätzen – insb. seitens der höheren Landesplanungsbehörde – festzustellen, sind detaillierte Auskünfte seitens der Gemeinde u. a. zu
  - demografischer Entwicklung und Prognose
  - vorhandenen Wohn- / Gewerbeflächenpotenzialen und deren Aktivierbarkeit
  - konkreter Nachfrage notwendig
- anders formuliert:  
Angebotsplanungen zur Schrumpfungsbekämpfung sind i. d. R. den Bedarf betreffend als widerlegt anzusehen.

→ Entwicklung einer „**Auslegungshilfe**“ zu den „**Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung**“

# Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen

## Auslegungshilfe

### Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Stand: 07. Januar 2020

#### I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.



„Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält bereits Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche. Damit die damit verbundenen Vorgaben für nachfolgende Planungen bayernweit einheitliche Anwendung finden, stellt das [BayStMWi] (...) den **höheren Landesplanungsbehörden** bei den Regierungen eine **Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung zu Verfügung.** (...)“

Damit **Sie die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtigen können, erhalten Sie diese Auslegungshilfe als Anlage zu diesem Schreiben.**“

[Flächensparoffensive | Landesentwicklung Bayern](https://www.landentwicklung-bayern.de)  
([landesentwicklung-bayern.de](https://www.landentwicklung-bayern.de))



## Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Siedlungsflächen – Prüfinhalte

### Strukturdaten

- Einwohnerzahl, -entwicklung, -prognose  
Gemeinde / Kreis
  - HH-Größe, Raumstruktur,  
Verkehrsanbindung
- Wirtschaftl. Entwicklungsdynamik  
Gemeinde, Kreis, Region

### Flächenpotenziale

bei fehlender Verfügbarkeit:  
Strategien zur Aktivierung aufzeigen

### Bedarf

Wohnbauflächen + Gewerbeflächen

### Folgekosten

(Abschätzung empfohlen)

### Wohnen

- Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen
- Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln.
- Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhanden Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

### Gewerbe

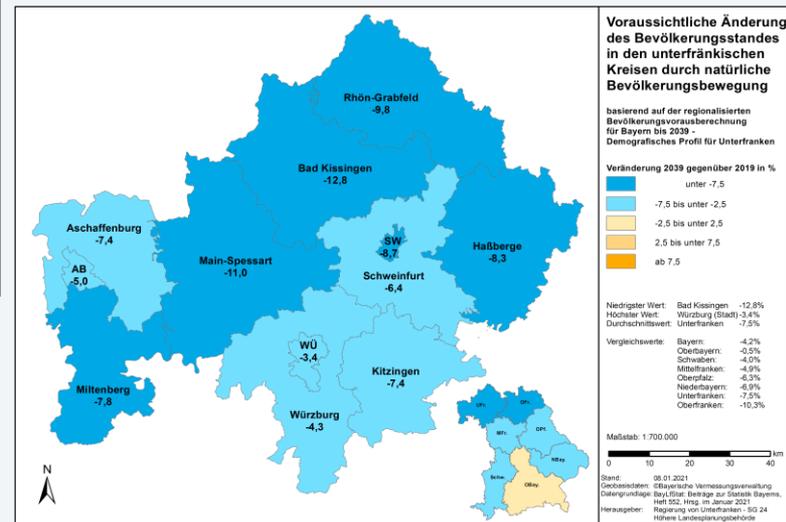
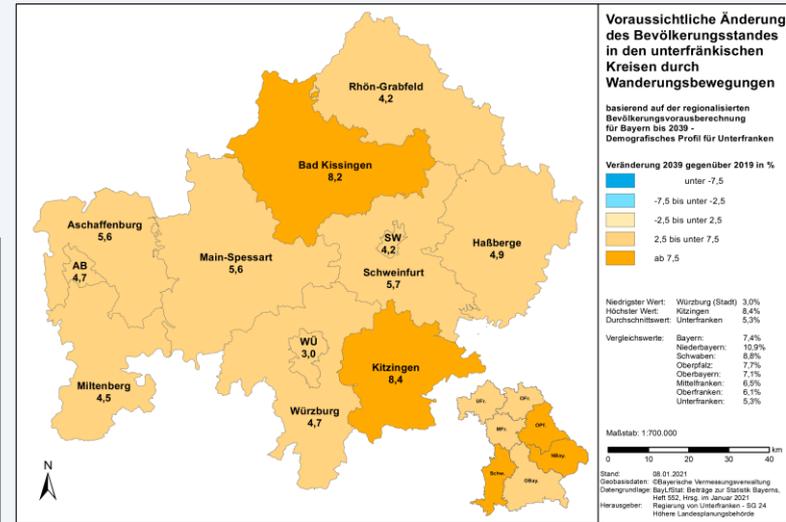
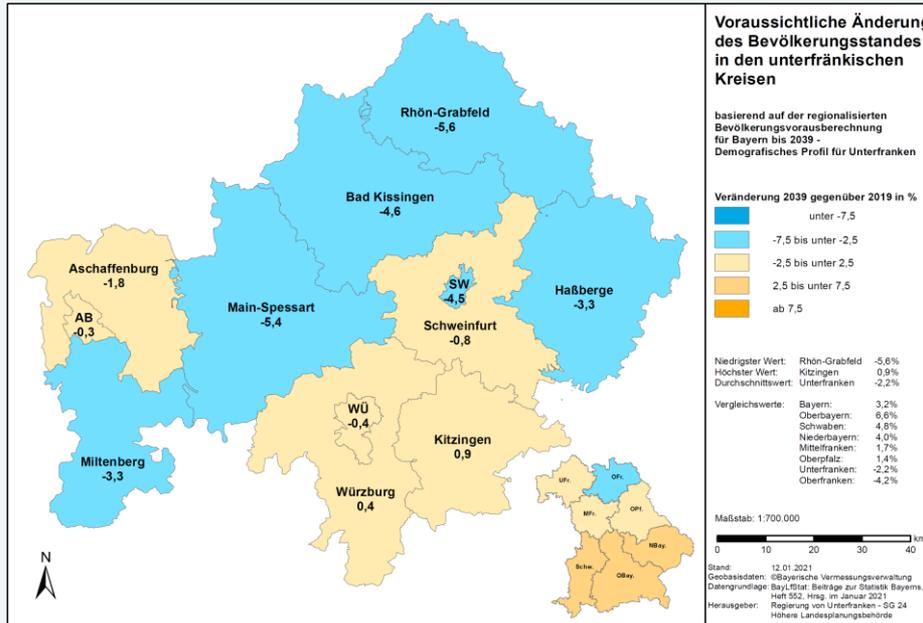
- Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben.

Grundsätzlich:

Eine „Einstiegsgröße“ für die Bedarfsprüfung gibt es nicht; größere Planungsumgriffe bedürfen einer detaillierteren Begründung



# Exkurs: demografische Entwicklung



Theoretisch: durchschnittlich kein Bedarf



***Blick in die Praxis I + II wurden aus Gründen der Rückverfolgbarkeit entfernt***



## Fazit

- Spannungsfeld:  
nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung  $\leftrightarrow$  Nachfrage nach (neuem) Wohnraum
- weiterhin Neuausweisung trotz bestehender innerörtlicher Potenziale; bereits erschlossene Bauflächen stehen Eigentümer bedingt nicht zur Verfügung (Vorratshaltung)
- Wunsch nach Eigenheim / Einfamilienhaus in Familiengründungsphase, Familien am Ort zu halten
- Bauen im Neubaugebiet scheint immer noch günstiger, unkomplizierter (Image & Aufklärung)
- gleichzeitig: „verdeckter“ Leerstand in damaligen Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre mit nunmehr Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten (Sensibilisierung & Aktivierung)
- Häufige Abwägung der von der Regierung und des ALEs eingebrachten Belange zur Siedlungsentwicklung

**→ Lösungsansätze?**



**Wir freuen uns auf den weiteren Austausch!**

**Vielen Dank, dass Sie dabei waren!**

**Kontakt Flächensparmanagement RUF: [bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-ufr.bayern.de)**

**Kontakt ALE: [poststelle@ale-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@ale-ufr.bayern.de)**

**Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken**  
**Unterstützung der Innenentwicklung durch die Ämter für Ländliche Entwicklung**