

Herzlich Willkommen zur Veranstaltung

**„Bedarfsnachweis und Co. – landesplanerische
Belange noch besser berücksichtigen“**



Agenda

Uhrzeit	Programmpunkt
13:30 Uhr	Begrüßung und Einführung
13:45 Uhr	Einführung Bedarfsnachweis Hr. Kobold – SG 24 RNB
14:00 Uhr	1. Impulsvortrag zur Flächenmanagement-Datenbank (FMD) Hr. Merkel – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
14:30 Uhr	2. Impulsvortrag zum Vitalitätscheck (VC) Hr. Päßlow – Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern (ALE)
15:00 Uhr	Pause mit Kaffee und Kuchen
15:25 Uhr	Fachliche Hinweise und praktische Instrumente aus Sicht der Landesplanung, Hr. Patzke – SGL 24 RNB
15:45 Uhr	3. Impulsvortrag zu Strategien der Innenentwicklung Hr. Klar – SGL 34 RNB
16:15 Uhr	Abschließende Fragerunde; Hinweise und Verabschiedung
16:30 Uhr	Ende der Veranstaltung



Einführung: Bedarfsnachweis – Kurs Innenentwicklung!

- ◆ Aspekte der Innenentwicklung: Ortskernrevitalisierung, Leerstandsmanagement, Nachverdichtung usw.
- ◆ Programme der Innenentwicklung: Ländliche Entwicklung (Dorf-erneuerung), Städtebau (Innen statt außen), LfU, Landesplanung
- ◆ Ausgewählte Gründe für Innenentwicklung
 - Gestaltungswille der Gemeinden
 - Sachzwänge, Leidensdruck
 - rechtliche Vorgaben (LEP)
- ◆ Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung – Tagesgeschäft in der Landesplanung

Einführung: Bedarfsnachweis – Kurs Innenentwicklung!

- ◆ Wichtigste Erfordernisse der Raumordnung bzgl. Innenentwicklung
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der **Innenentwicklung vorrangig** zu nutzen. **Ausnahmen** sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
 - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer **nachhaltigen** und **bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung** unter besonderer Berücksichtigung des **demographischen Wandels** und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).
 - Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).
 - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Einführung: Bedarfsnachweis – Kurs Innenentwicklung!

- ◆ Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- ◆ Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24: Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) prüft dies als TöB im Bauleitplanverfahren
- ◆ Bedarfsnachweis ist wesentlicher Bestandteil der Planungsunterlagen
- ◆ Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis
(Stand 15.09.2021, beim StMWi in Überarbeitung):
www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive



Fragen und Antworten heute

- ◆ Was gehört zu einem Bedarfsnachweis?
- ◆ Wie gelingt die qualifizierte Erstellung?
- ◆ Wie machen wir aus der „Pflichtübung“ ein nützliches Instrument für die Entwicklung der Kommune?



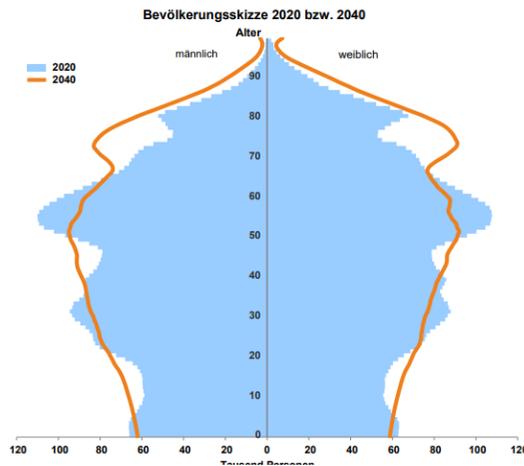
5 Schritte zum Bedarfsnachweis



1. Bedarf begründen und berechnen – Teil A

Statistiken recherchieren

- ◆ Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren
- ◆ Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat
- ◆ Wirtschaftliche Entwicklung
- ◆ Anfragen Bauwilliger



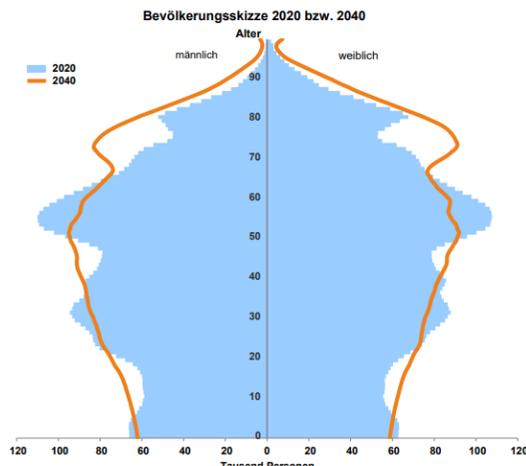
Rechtliche und räumliche Lage einordnen

- ◆ Was sagen Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan über Ihr Gemeindegebiet?
- ◆ Besondere Entwicklungen in Ihrer Gemeinde (z.B. Ansiedlung großer neuer Arbeitgeber)?
- ◆ Verkehrsanbindung
- ◆ ...

1. Bedarf begründen und berechnen – Teil B

Annahmen über Bevölkerungs- bzw. Gewerbeentwicklung treffen

- ◆ auf Grundlage der gesammelten Fakten
- ◆ bezogen auf den Planungszeitraum



Darauf aufbauend Flächenbedarf in Hektar berechnen

Ergebnis:

Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in ha
= Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche der Gemeinde

Ein zusätzlicher Auflockerungsbedarf kann in begründeten Fällen sachgerecht sein.

2. Flächenpotenziale erheben – Teil A

Gibt es Möglichkeiten zur Innenentwicklung?

Potenziale tabellarisch und ggf. kartografisch für gesamtes Gemeindegebiet erfassen

- ◆ 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 Dachau

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 $2,06 * 17 / 35 = 1$ ha
gesamt	7,5 ha

Ergebnis:

Theoretisches Innenentwicklungspotenzial Ihrer Gemeinde in Hektar

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie – Teil A

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

Realistische Aktivierungsquote bestimmen

- ◆ auf der Basis von Erfahrungen oder gesteckten Zielsetzungen
- ◆ Angabe in Prozent des errechneten theoretischen Innenentwicklungspotenzials in Ihrer Gemeinde im Planungszeitraum



Ergebnis:

Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial =
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial
*Aktivierungsquote

Sinn und Zweck des Bedarfsnachweises:

- ◆ **Bedarfsnachweis ist hilfreich für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.**
- ◆ **Ausdauer ist gefragt.**
- ◆ **Vitalität, Lebensqualität und Krisensicherheit sind der Effekt.**
- ◆ **Sie als Planer und Verwaltungskräfte haben es in der Hand.**

Fachliche Hinweise und Unterstützungsangebot der Landesplanung

1. Daten für den Bedarfsnachweis
2. Prüfkaskade zur Flächenrücknahme
3. LEP-Änderungen

Referent: Hr. Jürgen Patzke – Sachgebietsleiter
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

1. Daten für den Bedarfsnachweis: Demographie & Co.

◆ Daten werden vom Landesamt für Statistik bereitgestellt

- Abfrage auf LfStat-Seite teils herausfordernd
- Deep-Links im Hintergrund

<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>

◆ RNB bietet niedrighschwelligen Zugang

- Thematische Gliederung der Deep-Links
- Anpassung von Raum und ggf. Zeit nach Bedarf

<https://www.regierung.niederbayern.bayern.de/regierungsbezirk/demografie/index.html>

→ Datenrecherche leicht gemacht!

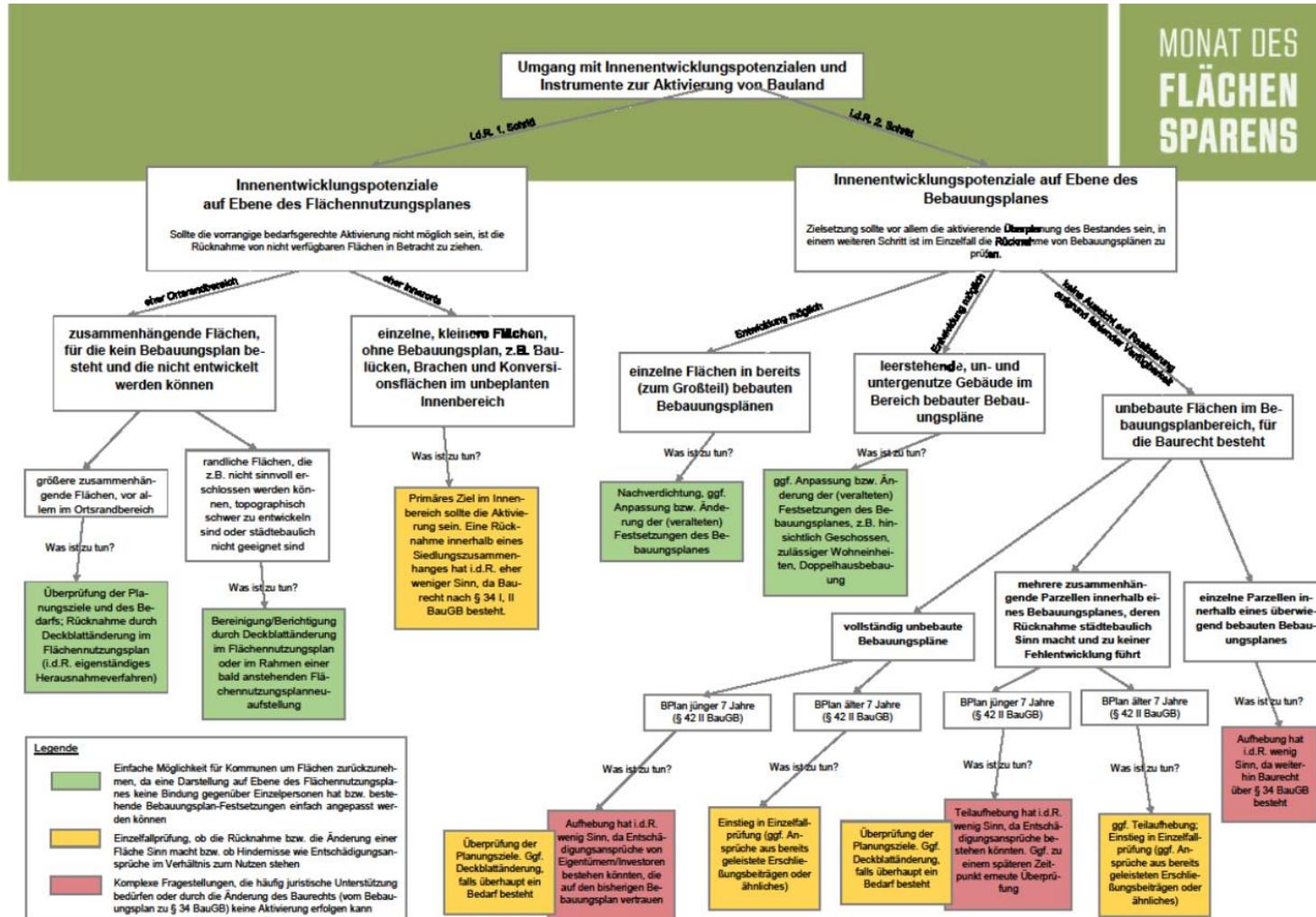
2. Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland

- ◆ Logik 1: Flächen ohne Perspektive auf Realisierung zurücknehmen
 - Interesse der Eigentümer an „Bauerwartungsland“
 - Verrechnung mit Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
- ◆ Logik 2: Änderungen für verdichtende Nutzungen
- ◆ Änderung FNP:
 - einfache, effiziente, schnelle Setzung von Impulsen (Deckblatt)
 - am besten als Teil einer nachhaltigen Baulandentwicklungsstrategie (Neuaufstellung)

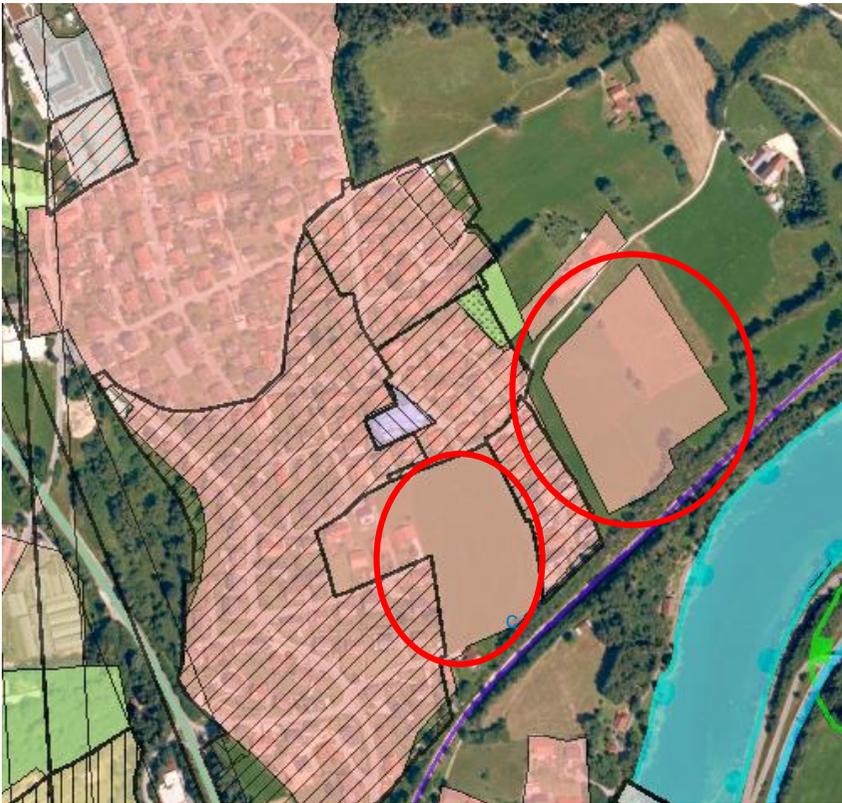
→ Gemeinde hat Heft des Handelns in der Hand



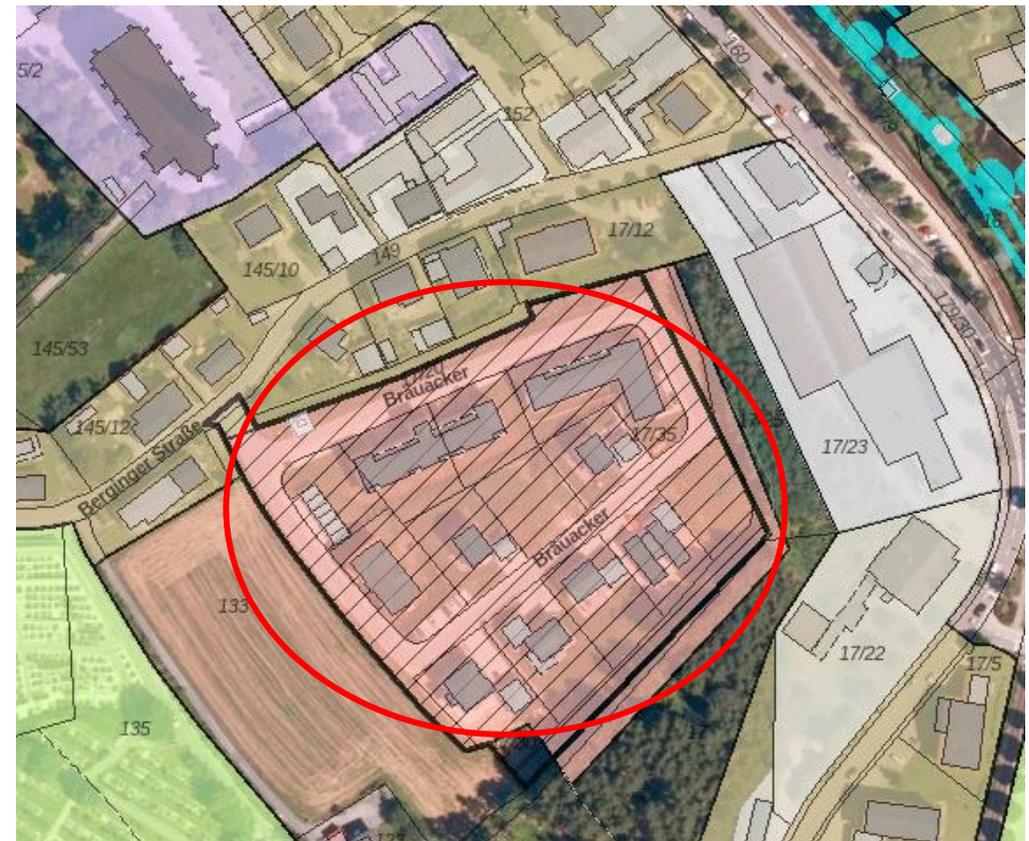
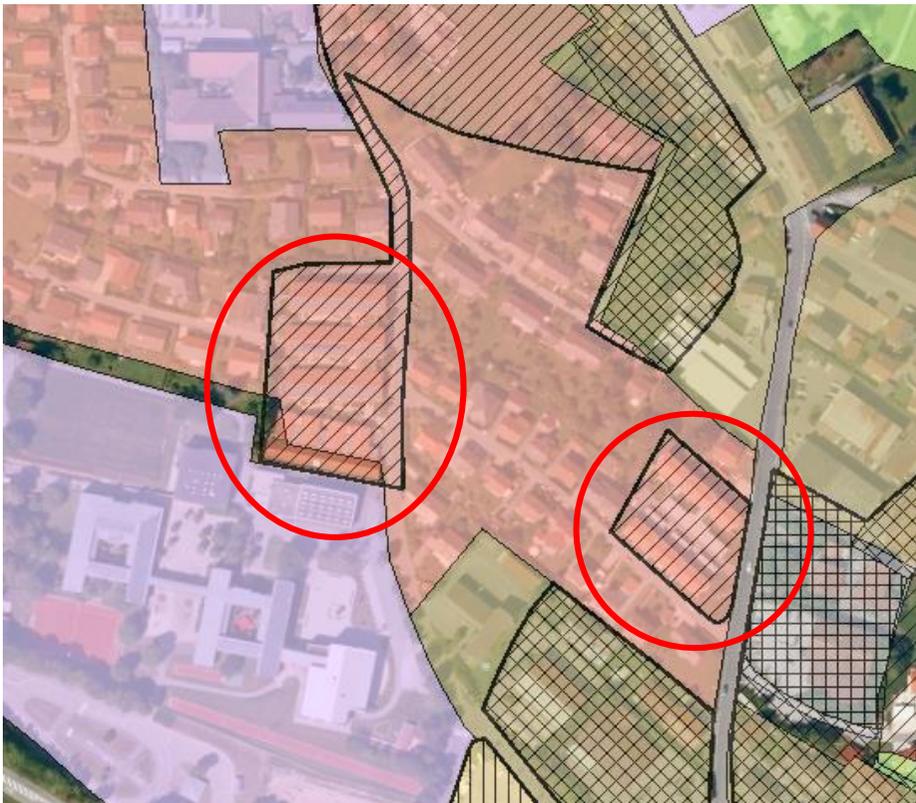
Prüfkaskade



Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: Beispiele FNP



Aktivierende Überplanung des Bestands: Bspe. Bebauungsplan





Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland

- ◆ Zentrale Fragestellungen:
 - Welches Baurecht besteht?
 - Neuplanung oder Planänderung? Aktivierende Überplanung des Bestandes
 - z.B. veraltete Festsetzungen (Ausschluss von Doppel- und Geschosswohnungsbau, Siedlungsdichten usw.)
- ◆ Aufhebung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB (nach den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen)
- ◆ Planungsschadensrecht (Entschädigungsregelungen der §§ 39 ff. BauGB; Beginn der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten Frist)

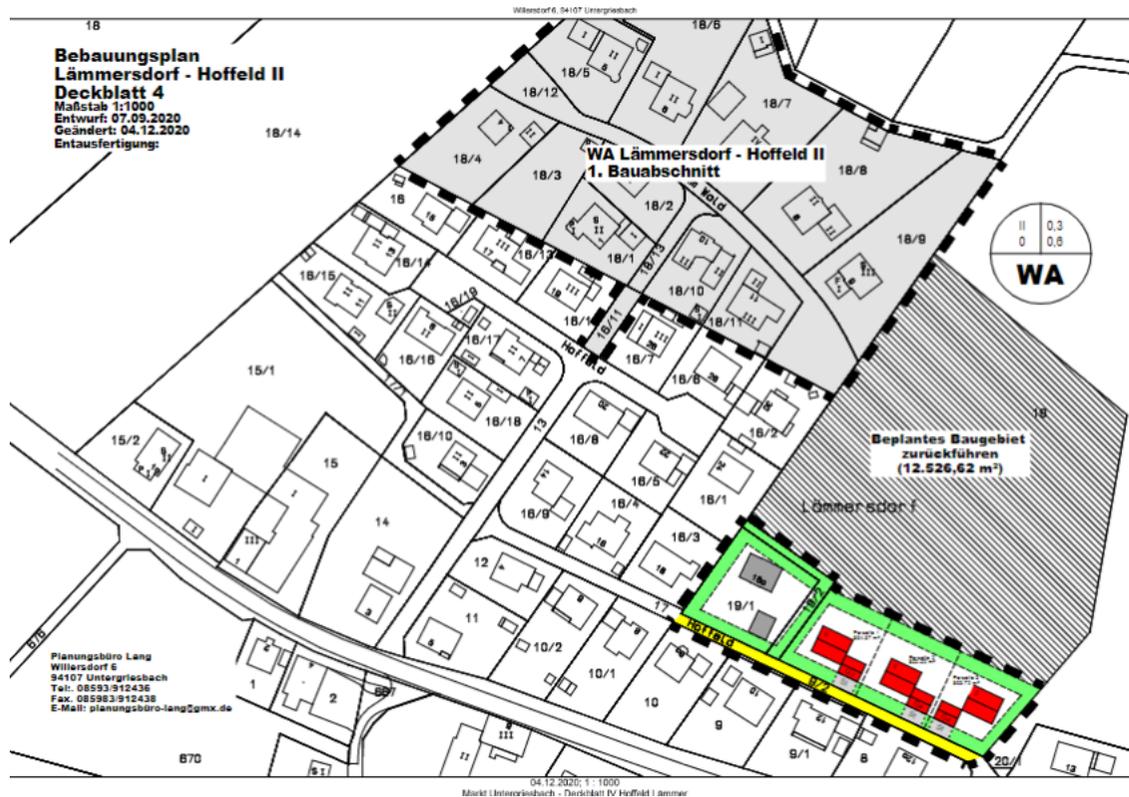
→ Planungsschadenansprüche vermeiden

Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: B-Plan

- ◆ Aufhebung oder teilweise Rücknahme eines seit Langem rechtskräftigen, aber nur teilweise oder überhaupt nicht vollzogenen Bebauungsplan
- ◆ Mögliche städtebauliche Begründungen (vgl. Matthias Simon: Innenentwicklung und Ortskernvitalisierung, Bayerischer Gemeindetag 1/2020, S. 4-12: https://www.bay-gemeindetag.de/media/23080/baygt_01-2020_200114.pdf)
 - städtebauliche Missstände,
 - mangelnde Erforderlichkeit der ursprünglichen Planung,
 - positives Planungsziel der Flächenschonung
- ◆ Achtung: formell- und materiell-rechtlich einwandfreies Bebauungsplanaufhebungs- oder änderungsverfahren erforderlich
- ◆ Jeder Fall ist einzeln zu prüfen



Flächenrücknahmen zur Aktivierung von Bauland: Bsp. B-Plan





3. Teilfortschreibung LEP – wesentliche Änderungen bzgl. Innenentwicklung zum 01.06.2023

- ◆ 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen („begründet“ neu aufgenommen).
- ◆ 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Entfall der bisherigen Ausnahmen:
 - für Gewerbe- und Industriegebiete unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle (...) (bisher Tired 2)
 - für Gewerbe- und Industriegebiete, deren interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (...) (bisher Tired 3)



Zusammenfassung

- ◆ Schritt 1: Bedarf berechnen
 - ◆ Schritt 2: Flächenpotenziale erheben
 - ◆ Schritt 3: Verfügbarkeit darlegen und Aktivierung betreiben
-
- ⇒ Qualifizierter Bedarfsnachweis
 - ⇒ Nützliches Instrument für Entwicklung der Kommune

Was ist neben dem Bedarfsnachweis (Zahlen, Daten, Fakten) für eine gelungene Innenentwicklung wichtig?

- ◆ Wie war die Entwicklung in den letzten Jahren?
- ◆ Wo steht die Gemeinde aktuell?
- ◆ Wo will sich die Gemeinde hin entwickeln?

◆ In Bezug auf Wohnbaufläche:

Wo wird gebaut ?

→ Zentral, (soziale) Infrastruktur nutzen, ggf. Alternativenbetrachtung

Was wird gebaut ?

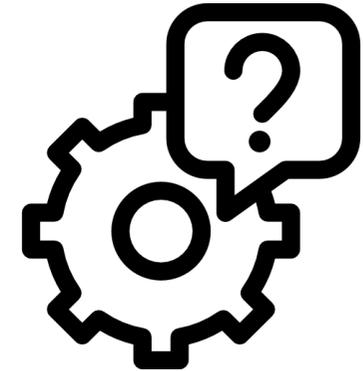
→ Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen!

Wie wird gebaut?

→ Abschnittsweise Umsetzung, Bauverpflichtungen etc.

Flächensparmanagement – unser Unterstützungsangebot

- (Frühzeitige) landesplanerische Beratung zur Machbarkeit und Realisierung von Projekten, inkl. gemeinsame Suche nach Lösungen und Spielräumen
- Hilfe und Vermittlung zu Förderprogrammen
- Tipps und Unterstützung zur Aufbereitung statistischer Daten
- Beratung zum Thema Bedarfsnachweis
- Vermittlung von Best-Practice-Beispielen
- Unterstützung bei der Etablierung von Werkzeugen (z. B. Flächenmanagementdatenbank)
- (Frühzeitige) Vor-Ort-Gespräche



Fragen, offene Punkte?

**Anregungen, Themenvorschläge für
kommende Veranstaltungen?**



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Kontakt:

Regierung von Niederbayern

Sachgebiet 24 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Regierungsplatz 540 | 84028 Landshut

Sachgebietsleiter Jürgen Patzke, 0871/808-1350

Flächensparmanager Thomas Kobold, 0871/808-1816

sachgebiet24@reg-nb.bayern.de | flaechensparen@reg-nb.bayern.de

www.regierung.niederbayern.bayern.de | www.flaechensparoffensive.bayern