



RV-Drucksache Nr. VIII-9

Planungsausschuss

09.02.2010

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Vorstellung der Hinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.2009

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Hinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009 zur Kenntnis.

Sachdarstellung/Begründung:

Mit Schreiben vom 18.12.2008 hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg den Regionalverbänden "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" zur Kenntnisnahme übersandt. Sie sind in der *Anlage* beigelegt.

Das Hinweispapier gibt einheitliche Kriterien zur Berechnung der Wohnbauflächenneuausweisungen bei der Aufstellung, Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen vor. Wesentliche Elemente sind dabei die aktuelle Einwohnerzahl, die prognostizierte Einwohnerzahl, die Dichtewerte, die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielaussagen sowie die Angabe noch vorhandener Flächenpotenziale.

Die Hinweise finden ihre Anwendung bei der quantitativen Beurteilung von Wohnbauflächenausweisungen in Flächennutzungsplänen durch die Regierungspräsidien. Damit soll eine gleichmäßige Beachtung der Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans und der Bestimmungen des Baugesetzbuchs zur Reduzierung von Flächenneuausweisungen und zum Vorrang der Innenentwicklung erleichtert werden. Im Sinne eines landesweit einheitlichen Vorgehens wurde in einem weiteren Schritt auch den Landratsämtern die Orientierung an diesen Hinweisen empfohlen. Dies ist mittlerweile durch Zielvereinbarungen geschehen. Das Hinweispapier wird aktuell durch die Regierungspräsidien und die Landratsämter als Genehmigungsbehörden angewendet.

Frau Regierungsdirektorin Ulrike Kessler, Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, wird in der Sitzung des Planungsausschusses am 09.02.2010 die Hinweise vorstellen und die Plausibilitätsprüfung erläutern.

Die Feststellung des Bauflächenbedarfs ist Sache der Gemeinde. Die Hinweise sollen den Gemeinden im Bauleitplanverfahren eine sachliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Bedarfsermittlung erleichtern.

Der Regionalverband Neckar-Alb begrüßt das Hinweispapier als Grundlage für eine einheitliche Vorgehensweise bei der Bedarfsberechnung von Wohnbauflächenneuausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Die Verwirklichung einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung erfordert neben der Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich vor allem die vorrangige Nutzung von Bauflächen im Innenbereich und die Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Beides, die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Vorrang der Innenentwicklung, sind wichtige Ziele des Regionalplans Neckar-Alb 2009, der von der Verbandsversammlung am 29.09.2009 beschlossen wurde. Die Hinweise können einen Beitrag zur Umsetzung dieser Ziele leisten.

Für die Stellungnahme des Regionalverbandes im Bauleitplanverfahren sind die verbindlichen Grundsätze und Ziele des Regionalplans Grundlage der Beurteilung. In die Beurteilung bezieht der Regionalverband darüber hinaus die Hinweise des Wirtschaftsministeriums, aber vor allem auch die konkreten Verhältnisse im Einzelfall ein.

Eine Umfrage bei anderen Regionalverbänden in Baden-Württemberg hat ergeben, dass sowohl das Hinweispapier als auch eigene Berechnungsmethoden angewendet werden.

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Susanne Schulz
Sachgebiet Siedlung



Baden-Württemberg
WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

**Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
der Bauflächenbedarfsnachweise
im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB
und nach § 10 Abs. 2 BauGB**

vom 01.01.2009

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs.2 Satz 2, Abs.3 Satz 2 und Abs.4 kann der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden:

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB - Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel sein
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben

1. Für die Prüfung erforderliche Daten und Angaben des Plangebers

1. 1 Strukturdaten:

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (EW/WE)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion; Siedlungsbereich; Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung; Schwerpunkt des Wohnungsbaus; Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen)

- ÖPNV- Anbindung
- erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes im Zieljahr des Planungszeitraumes (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust)

1. 2 Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung in tabellarischer Form:

1.2.1 Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Gewerbeflächen in der Gemeinde bzw. bei Planungsverbänden in den beteiligten Gemeinden nach vorbereitender Bauleitplanung/ FNP (Stand vor Aufstellungszeitpunkt Neuplanung)

1.2.2. Flächenpotenziale in der/den planenden Gemeinden

- nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
- nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich

Die Angaben sollen die Zuordnung innerhalb der Gemeinde (Stadtteil, Teilort) ermöglichen.

1.2.3. Angaben zur Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse.

2. Grundlagen der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs:

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf kommt es deshalb insbesondere auf die Nachvollziehbarkeit des vom Plangeber ermittelten Bedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (ggf. prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und der Entwicklung der Belegungsdichte (EW/WE, Wohnfläche/EW) sowie auf die Nachvollziehbarkeit des Flächenneubedarfs (nach Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale im Gemeindegebiet) an. Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen können, sind mit in die Bewertung einzubeziehen.

2.1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung:

Ansatz:

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche /EW). Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs bewährt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,5% p. a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu werden die Prognoseangaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum zugrunde gelegt.

Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Vorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die anderen Gemeinden die Ergebnisse der Vorausrechnung mit Wanderungen.

Berechnungsmethode:

- 1.) Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ-1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0.5% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre).

$$\text{z.B.: } \frac{\text{EW} \times 0,5 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \text{EZ-1}$$

- 2.) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2) im Planungszeitraum (Auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes):

$$\frac{\text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung}}{\text{-----}} = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)}$$

- 3.) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ-1 und EZ-2 zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde:

Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne;

sofern der Regionalplan keine Ziel- bzw. Orientierungswerte enthält, können die folgenden raumordnerischen Orientierungswerte mit Einwohnerdichten für

| | |
|-----------------------|----------|
| Oberzentren | 90 EW/ha |
| Mittelzentren | 80 EW/ha |
| Unterkentren | 70 EW/ha |
| Kleinzentren | 60 EW/ha |
| sonstige Gemeinden | 50 EW/ha |

angewendet werden.

Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden.

Die Berechnung des **relativen** zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ-1+ EZ-2)}}{\text{jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

4.) Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfs

durch Abzug von Flächenpotenzialen in der Gemeinde wie

- noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

$$\text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale} = \text{Bedarf Wohnbaufläche absolut}$$

2. 2 Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung):

Nachdem großflächiger Abriss von Wohnungen seit längerem nicht mehr gängige Praxis ist, dürfte ein entsprechender Ersatzbedarf regelmäßig nicht mehr vorkommen. Die Anerkennung eines Bedarfs kann aber in besonderen Fällen (z.B. im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebieten der 50er Jahre/Schaffung zeitgemäßer Grundrisse durch Neuaufteilung von Wohnungen) erforderlich sein. Besondere Gründe für einen Ersatzbedarf sollen nachvollziehbar dargelegt sein.

3. Grundlagen der Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs:

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.