

# Modellhafte Bedarfsermittlung für Wohnbaugebiete

im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“

## Fallbeispiel: demografisch stabile „Gemeinde 2“ sowie Hinweise für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung

### Inhalt

1. Allgemeine Hinweise .....	1
2. Fallbeispiel demografisch stabile „Gemeinde 2“ .....	3
2.1 Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune .....	3
2.2 Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet .....	5
2.3 Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale .....	6
2.4 Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen .....	6
2.5 Befassung mit den Folgekosten.....	8
3. Hinweise für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung .....	9
4. Kontakt für Rückfragen und Beratung .....	9

### 1. Allgemeine Hinweise

Im **Bayerischen Landesplanungsgesetz** ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) festgeschrieben. Gemäß LEP ist der **Bedarf für die Neuausweisung von Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen** (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 Z und 1.2.1 Z). Durch die Oberste Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) wurde hierfür ein **bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab** herausgegeben. Dieser ist in der **Auslegungshilfe** „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ festgehalten ([Auslegungshilfe, Stand 01.04.2026](#)). Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in folgenden **Schritten** erfolgen:

1. **Bedarf begründen und berechnen:** Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune aus denen ggf. ein Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind insb. die aktuelle Bevölkerungsvorberechnung des Landesamtes für Statistik (LfStat), die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten sollte eine Annahme getroffen werden, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Auf dieser Basis wird ein entsprechender Flächenbedarf ermittelt.
2. **Flächenpotenziale erheben:** Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).
3. **Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie:** Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.
4. **Bedarf für die Neuausweisung ermitteln:** Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

5. **Folgekosten beachten:** Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Im Rahmen der Abstimmungen mit den Städten, Gemeinden und Planungsbüros in der Oberpfalz konnte ein **erhöhter Beratungsbedarf** zur Bedarfsbegründung festgestellt werden.

Die nachfolgende **musterhafte Bedarfsermittlung für eine fiktive „Gemeinde 2“** soll daher **mögliche Ansätze für eine demografisch stabile Kommune** aufzeigen und offene Fragen mit Anwendungsbezug klären. Der Schwerpunkt liegt hierbei v. a. auf dem o. g. Schritt 4 als „Kernpunkt“ der Bedarfsermittlung. Durch **Anwendung des aufgezeigten Schemas auf das eigene Gemeindegebiet** soll es Kommunen **auch losgelöst von einer konkreten Planung** möglich sein, ihren Wohnbaulandbedarf zumindest überschlägig zu ermitteln. Hierzu sollten etwa durch ein bestehendes Flächenmanagement sowie eine Eigentümerabfrage grundlegende Informationen zu Flächenpotenzialen und möglichst auch deren Aktivierbarkeit vorliegen.

Die **ergänzenden Informationen für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung** sollen **Argumentationsansätze** darlegen, die auch für entsprechende Konstellationen Neuausweisungen ermöglichen können. Aufgrund der demografischen Situation sollten diese jedoch **mit Augenmaß** und möglichst am Hauptort erfolgen und der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sollte darauf abzielen, die Wohnraumnachfrage in den Bestand zu lenken.

Das vorliegende Dokument stellt jedoch **nur eine von vielen Möglichkeiten dar, um einen etwaigen Wohnbaulandbedarf plausibel darzulegen**. Ob eine Bedarfsbegründung im Einzelfall anerkannt werden kann, bemisst sich neben der Berücksichtigung der Vorgaben der Auslegungshilfe insbesondere an der **Nachvollziehbarkeit der vorgebrachten Argumentation**.

#### **Datengrundlagen für die Bedarfsermittlung sind u. a. hier abrufbar**

- **Demografie-Spiegel** (LfStat): Überblick und grundlegende Informationen  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/gemeinden/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html)
- **Demografie-Spiegel** (LfStat): Demografische Profile inkl. Bevölkerungsvorausberechnung u. a. für Gemeinden, Landkreise und Planungsregionen  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html)

Hinweis: Die Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Gemeinden unter 5.000 Einwohnern stehen aktuell Ergebnisse bis zum Jahr 2033 und für Gemeinden über 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2039 zur Verfügung.

- **Genesis-Online Datenbank** (LfStat): Abrufbar sind u. a. Daten zur Bevölkerungsentwicklung, Durchschnittsalter, Bevölkerungsvorausberechnung, Geburten / Sterbefälle, Zuzüge / Fortzüge, Bestand an Wohngebäuden / Wohnungen / Wohnflächen sowie zur Arbeitsmarkt- / Beschäftigtenstatistik  
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>

## 2. Fallbeispiel demografisch stabile „Gemeinde 2“

### Grundlegende Annahmen:

- Ausgangsjahr der Planung: 2022, Zieljahr der Planung: 2028  
→ Planungszeitraum: 6 Jahre
- Die Wohnbauflächen werden aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Eine Bedarfsbegründung ist in diesem Fall dennoch erforderlich, da der gültige FNP keine nachvollziehbare bzw. aktuelle Bedarfsbegründung enthält.

### 2.1 Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune

#### Demografische Entwicklung:

Mit Stand vom 31.12.2022 wohnten in der Gemeinde 2 insgesamt 7.290 Personen (Hauptwohnsitz). Aufgrund der stagnierenden bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2022 sowie der leicht negativen Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat im Planungszeitraum bis 2028 ist die demografische Ausgangslage nicht ganz eindeutig. Um die demografische Entwicklung um Planungszeitraum besser abschätzen zu können, erfolgt im Weiteren eine Betrachtung zusätzlicher demographischer, ökonomischer und raumfunktionaler Rahmenbedingungen.

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 -2020 (LfStat)	
2012	7.280
2017	7.270
2022 (Ausgangswert)	7.290
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2021 – 2026	
2023	7.280
2028	7.270

#### Altersstruktur

Aus der Altersstruktur einer Gemeinde lassen sich wichtige Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten. So deutet etwa ein überdurchschnittlich hoher bzw. steigender Anteil von sog. „Haushaltsgründern“ (Altersgruppe ca. 18-40 Jahre) an der Gesamtbevölkerung eher auf einen erhöhten Bedarf z. B. an Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern hin. Im Gegenzug lässt ein überdurchschnittlich hoher bzw. steigender Anteil von Senioren eher auf einen verstärkten Bedarf an altersgerechten Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen o. ä.) schließen. Sofern es gelingt, ausreichend altersgerechten Wohnraum anzubieten, hat dies noch einen weiteren Vorteil: Bislang untergenutzte Bestandsimmobilien werden frühzeitig frei und stehen insbesondere auch wieder jungen Familien zur Verfügung. Eine zielgerichtete Aktivierung sogenannter „Umzugsketten“ kann den Bedarf an Neuausweisungen im Außenbereich deutlich reduzieren.

Um eine verbesserte Einordnung des im weiteren Verlauf ermittelten Wohnbaulandbedarfs zu ermöglichen, sollten daher an dieser Stelle **Aussagen zur aktuellen sowie zur zukünftigen Altersstruktur der Gemeinde dargelegt** werden – ggf. auch im Vergleich zu übergeordneten räumlichen Ebenen wie etwa dem Landkreis oder auch benachbarten Kommunen.

#### Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl der Wohngebäude 2022	2.280
Anzahl WE 2022	3.645
Anzahl WE je Wohngebäude 2022	$3.645 / 2.280 = 1,60$
Anzahl EW/WE 2022	$7.290 / 3.645 = 2,0$

Ende 2022 betrug die Anzahl der Wohngebäude 2.280, die Anzahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) 3.645. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude durchschnittlich 1,60. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,0 Personen.

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2012	2.245	3.590	7.280	2,03
2017	2.260	3.620	7.270	2,01
2022	2.280	3.645	7.290	2,00

In den vergangenen zehn Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um rd. 1,6 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um rd. 1,5 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,03 EW/WE auf 2,00 EW/WE.

### **Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP / Regionalplan**

Gemäß Regionalplan der Region Oberpfalz Nord / Regensburg wird die Gemeinde 2 als **Grundzentrum** eingestuft (vgl. RP 6 / 11 A III i.V.m. Zielkarte 1 Raumstruktur). Darüber hinaus liegt die Gemeinde 2 gemäß LEP im **allgemeinen ländlichen Raum** sowie innerhalb des **Raums mit besonderem Handlungsbedarf** (vgl. LEP Anhang 2 Strukturkarte). 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.

Das **LEP** zum Stand 01.06.2023 ist unter nachfolgendem Link abrufbar:

[Landesentwicklungsprogramm Bayern \(LEP\) - \(landesentwicklung-bayern.de\)](https://www.landesentwicklung.bayern.de/)

Darüber hinaus sollten auch weitere Bezugnahmen auf Festsetzungen des jeweils einschlägigen **Regionalplans** erfolgen. Die Regionalpläne der Planungsregionen Oberpfalz-Nord (6) und Regensburg (11) sind unter nachfolgendem Link abrufbar:

[https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html)

### **Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde 2 ist insgesamt 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. Hierdurch sind viele Ziele sowie insbesondere auch Mittel- und Oberzentren gut erreichbar. Der weitere überörtliche Straßenverkehr wird insbesondere 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.

**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 Automobil 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.

## Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Gemeinde 2 weist eine vergleichsweise 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 %.

Daten, wie z. B. die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten oder die Ein- und Auspendler können für jede Gemeinde über die **Genesis-Online Datenbank** abgerufen werden, siehe: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>

## Zwischenfazit

Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen lässt sich die zuvor festgestellte nicht ganz eindeutige demografische Entwicklung besser einordnen. So ergibt sich aus der Einstufung als Grundzentrum ein gewisses Maß an Zentralität, weiterhin gestaltet sich sowohl die Verkehrsanbindung, als auch die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik insgesamt positiv. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde 2 eine vergleichsweise junge Bevölkerung mit einem im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlichem Anteil an „Haushaltsgründern“ aufweist. Dies ist insofern von Bedeutung, da in den vergangenen zehn Jahren keine größeren Wohngebietsausweisungen stattgefunden haben, wodurch sich auch das zurückhaltende Ausweisungsverhalten der Gemeinde 2 belegen lässt, welches mit erhöhten Anstrengungen zur Innenentwicklung einhergeht.

In Verbindung mit den gemäß den aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeindestatistik zum 30.06.2023 mit 7.300 Einwohnern positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2023 (7.280 Einwohner) abweichenden Entwicklung erscheint die Annahme einer moderaten **Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum um 50 Personen auf 7.340 EW im Jahr 2026** plausibel. Vor diesem Hintergrund erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde 2 als grundsätzlich erforderlich. Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung dieses grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

## 2.2 Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet

Auf Basis bestehender Daten (aus einem (inter-)kommunalen Flächenmanagement oder einer aktuellen Erhebung, etwa im Rahmen der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder der Durchführung eines Vitalitäts-Checks) sind an dieser Stelle gemeindeweit Flächen- /Innenentwicklungspotenziale aufzuführen, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Die Potenziale sollen den einzelnen Gemeindeteilen zugeordnet werden. Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen wird empfohlen, **tabellarische Übersichten** mit entsprechenden Angaben zu **Typ, Flächengröße, Verortung / Ortsteil und Aktivierbarkeit der jeweiligen Potenziale** zu erstellen. Diese können **idealerweise durch kartographische Darstellungen der Potenzialflächen** ergänzt werden.

Als Flächen- /Innenentwicklungspotenziale zählen:

- 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

### 2.3 Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Sofern die identifizierten Flächen-/Innenentwicklungspotenziale zum Planungszeitpunkt nicht in vollem Umfang zur Verfügung stehen, ist dies zu **begründen**. Da eine fehlende Verfügbarkeit nur dann berücksichtigt werden kann, wenn die Gemeinde eine **Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie** dargelegt hat, sind entsprechende Anstrengungen anzuführen (z. B. aktuelle Eigentümeransprache, kommunales Förderprogramm zur Altbausanierung, Aktionstage Innenentwicklung, etc.). Weiterhin sind (etwa auf Basis der Erfahrungen der Gemeinde) **Aussagen zur erwarteten Aktivierbarkeit der Potenziale im Planungszeitraum** (Aktivierungsquoten) zu treffen.

Ein mögliches Ergebnis der Schritte 2 und 3 für die Gemeinde 2 könnte wie folgt aussehen:

**Ergebnis der Analyse bestehender Innenentwicklungspotenziale und deren Aktivierbarkeit im gesamten Gemeindegebiet:**

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2028
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene (W-Gebiete zählen 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)
<b>Gesamt</b>		<b>11,6 WE = Zwischenergebnis 1</b>

### 2.4 Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2026 ableiten:

$$50 \text{ EW} / 2,0 \text{ EW/WE} = \underline{25 \text{ WE}} \text{ (= Zwischenergebnis 2)}$$

Der rechnerische **Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss**, ergibt sich aus der **Differenz** des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum:

$$25 \text{ WE} - 11,6 \text{ WE} = \underline{13,4 \text{ bzw. ca. } 14 \text{ WE}}$$

→ Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum knapp zur Hälfte durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gedeckt werden kann. Ein Neuausweisungsbedarf wurde für 14 WE identifiziert.

Abschließend erfolgt die Berechnung des zur Deckung der 14 WE erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs ausgehend von den durchschnittlichen Dichtevorstellungen der Gemeinde 2.

**Hinweis:** Eine lockere Entwicklung von Siedlungsflächen ist mit überproportional hohen Aufwendungen (Fläche, Ressourcen, Kosten) verbunden. Um Fläche und (Folge-)Kosten zu sparen, sollte eine Erhöhung der örtlichen Siedlungsdichte angestrebt werden (Gemeindegebiet im Vergleich zum Plangebiet).

**Orientierungswerte** für Wohnungsdichten (netto):

- Freistehende Einfamilienhäuser ca. 20 WE/ha
- Freistehende Doppelhäuser / Kettenhäuser: ca. 30 WE/ha
- Reihenhäuser: ca. 40-45 WE/ha
- Mehrfamilienhäuser: ca. 80-120 WE/ha

Die Gemeinde 2 beabsichtigt eine **durchschnittliche Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto)**, dies entspricht einer leichten relativen Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 22 WE/ha) →  $14 \text{ WE} / 25 \text{ WE/ha} = \underline{0,56 \text{ ha Nettowohnbaufläche}}$

**Hinweis zur Anerkennung von Auflockerungs- und Ersatzbedarfen:**

Ein **Auflockerungsbedarf** (durch einen Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen) sowie ein **Ersatzbedarf** (für Abbruch, Sanierung, Umnutzung) können **anerkannt werden**, sofern sich diese **schlüssig aus der Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Gemeinde selbst ableiten lassen**. Insbesondere im Hinblick auf den Auflockerungsbedarf bedeutet dies, dass ein pauschaler Ansatz sowie rein lineare Fortschreibungen der vergangenen Entwicklung nicht anerkannt werden können. Sofern tatsächlich ein Auflockerungsbedarf nachgewiesen werden kann, ist im Sinne der Flächeneffizienz ein degressiver Ansatz zu wählen.

Grundsätzlich geht der Rückgang der Belegungsdichte in Bayern insbesondere auf die Zunahme von kleinen Seniorenhaushalten zurück. Diese Altersgruppe wohnt zudem häufig auf vergleichsweise großer Fläche (bspw. alleinstehender Senior im Einfamilienhaus). Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumplanung empfiehlt es sich daher, vermehrt seniorengerechte Wohnangebote zu schaffen (insb. kleine und barrierefreie Wohnungen). Eine Umsetzung in zentralen Lagen mit guter Infrastrukturausstattung (Erreichbarkeit ÖPNV, Versorgungsinfrastruktur) ist für diese Altersgruppe von besonderer Bedeutung.

**Situation in der Gemeinde 2:**

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl WE	EW	EW/WE
2012	2.245	3.590	7.280	2,03
2017	2.260	3.620	7.270	2,01
2022	2.280	3.645	7.290	2,00

→ In der Gemeinde 2 lässt sich im Zeitraum 2012 bis 2022 eine **leichte Auflockerungstendenz** erkennen, die sich in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,03 EW/WE ausdrückt. Bei Annahme einer **degressiven Entwicklung** erscheint innerhalb des Planungszeitraumes von 6 Jahren ein weiterer **Rückgang um 0,01 EW/WE auf 1,99 EW/WE in 2028** sachgerecht.

Unter **Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs** ergibt sich rechnerisch folgender **Bedarf** an Wohneinheiten bis 2028:

$$7.340 \text{ EW} / 1,99 \text{ EW/WE} = 3.688 \text{ WE}$$

$$3.688 \text{ WE} - 3.645 \text{ WE} = 43 \text{ WE}$$

Der rechnerische **Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss**, ergibt sich aus der **Differenz** des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den im Planungszeitraum aktivierbaren Potenzialen:

$$43 \text{ WE} - 11,6 \text{ WE} = \underline{31,4 \text{ bzw. ca. } 32 \text{ WE}}$$

Die Gemeinde 2 beabsichtigt eine **durchschnittliche Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto)**, dies entspricht einer leichten relativen Verdichtung im Vergleich zum vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 22 WE/ha) →  $32 \text{ WE} / 25 \text{ WE/ha} = \underline{1,28 \text{ ha Nettowohnbaufläche}}$

## 2.5 Befassung mit den Folgekosten

Da die kommunalen Kosten einer Siedlungsentwicklung mittel- bis langfristig über die reinen Ausgaben für Grundstückserwerb, Planung und Erschließung hinausgehen, sollten dieser Punkt bereits in der Planungsphase Berücksichtigung finden. Auch wenn die Erschließungskosten meist auf die neuen Grundstücksbesitzer umgelegt werden können, trägt die Kommune die langfristigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für die technische Infrastruktur und Grünflächen. Insofern lohnt sich Innenentwicklung doppelt, da vorhandene Infrastrukturen genutzt und keine / weniger neue Infrastrukturen aufgebaut werden müssen. Um die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsentwicklung abzuschätzen, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen auf Microsoft Excel basierenden Folgekosten-Schätzer zur Verfügung.

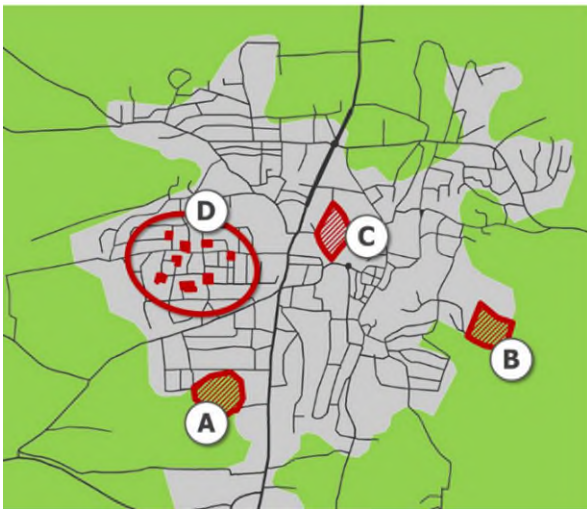
Dieser ist in der Version 6.0 kostenlos verfügbar unter

[Der FolgekostenSchätzer - StMB \(bayern.de\)](http://DerFolgekostenSchätzer-StMB(bayern.de))

Weitere Informationen finden Sie unter

[Was kostet mein Baugebiet: FolgekostenSimulator \(was-kostet-mein-baugebiet.de\)](http://Was-kostet-mein-Baugebiet-FolgekostenSimulator(was-kostet-mein-baugebiet.de))

### Fiktives Berechnungsbeispiel



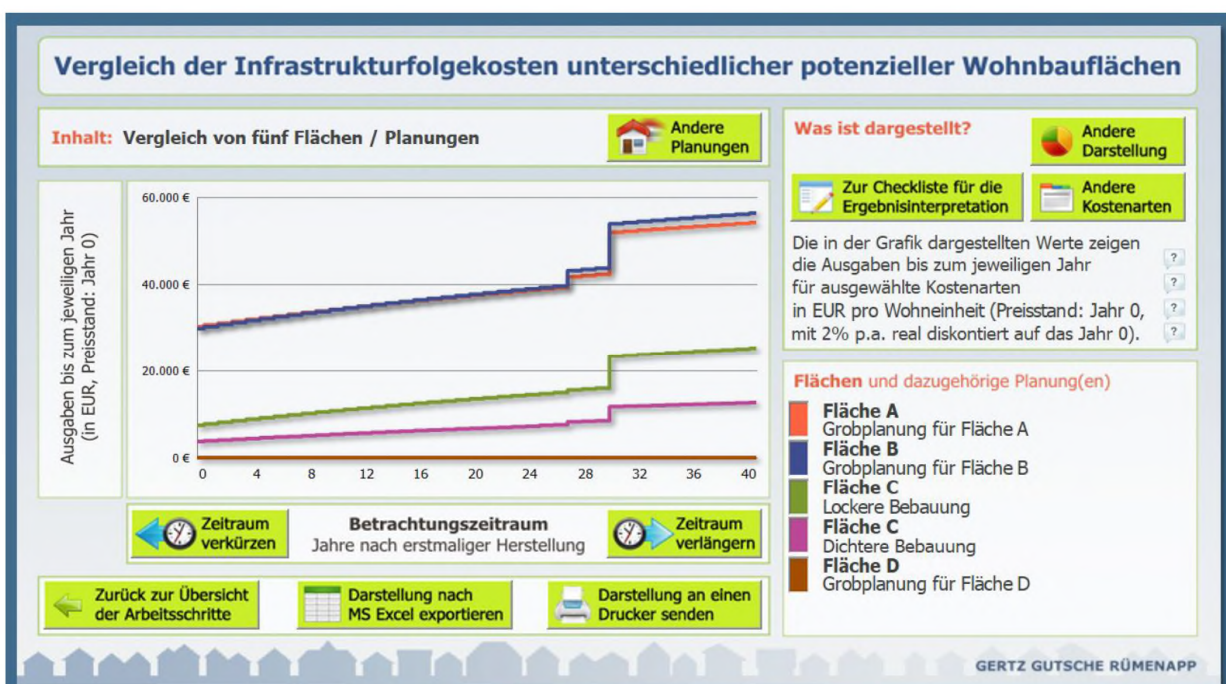
**Quelle:** Gutsche (2019): Folgekostenschätzer 6.0 Anleitung – Teil E, S.57, 58

**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



### 3. Hinweise für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung

Gemäß den Vorgaben der Auslegungshilfe ergibt sich der **Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen** (vgl. Auslegungshilfe, Kapitel 3.1).

Sofern sich über die amtliche Bevölkerungsstatistik bzw. die Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat hinaus auch durch die Einbeziehung weiterer demografischer Kenngrößen wie etwa aktuelle Gemeindedaten keine plausiblen Rückschlüsse auf eine Zunahme der Bevölkerung im Planungszeitraum ableiten lassen, kann ein Bedarf lediglich verbal-argumentativ begründet werden.

Neben den im Fallbeispiel ersichtlichen grundlegenden Informationen zur demografischen Entwicklung, Altersstruktur, Wohnungsbestand und durchschnittlichen Haushaltsgröße, Einstufung im Zentrale-Orte-System / Gebietskategorie gem. LEP, Verkehrsanbindung und wirtschaftlicher Entwicklungsdynamik wären zur Begründung eines in der Regel moderaten Ausweisungsbedarfs neuer Wohnbauflächen verstärkt weitere Aspekte einzubeziehen. Dies können insb. sein:

- Erhöhte Anstrengungen der Gemeinde zur Innenentwicklung (z. B. langjähriges Flächenmanagement, kommunales Förderprogramm Altbausanierung)
- Besondere Vereinbarkeit einer Bauleitplanung mit Aspekten der Flächeneffizienz bzw. einer nachhaltigen Siedlungsstruktur (z. B. flächeneffiziente Ausweisung am Hauptort, innovative Wohnformen, Grundstücksverkauf ausschließlich mit Baugebot) und / oder der Altersstruktur der Gemeinde (z. B. Schwerpunkt auf altersgerechte Wohnungen)
- Besonders zurückhaltendes Ausweisungsverhalten der Kommune in der Vergangenheit
- Rücknahme von Wohnbauflächenpotenzialen auf FNP-Ebene
- Größere Unternehmensneuan siedelungen und/oder -erweiterungen in der jüngeren Vergangenheit, die mit einem hohen Arbeitskräftebedarf verbunden sind
- Anderweitige raumfunktionale Gunstfaktoren (z. B. besonders hochwertige infrastrukturelle Ausstattung / Verkehrsanbindung im regionalen Vergleich)

### 4. 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](mailto:landesplanung@reg-opf.bayern.de) oder kontaktieren Sie das Flächensparmanagement:

Patrick Dichtler und Markus Roth,

Kontakt: Tel: 0941/5680 – 1811 und – 1821

E-Mail: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)

Sachgebiet Raumplanung, Landes- und Regionalplanung

Regierung der Oberpfalz, Stand: April 2026