



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Veranstaltungsreihe Flächensparen in der Oberpfalz

Auffrischung zur
Bedarfsbegründung – digitales
Siedlungsmanagement (Modul 6)

22. November 2024

**FLÄCHEN
SPAR
OFFENSIVE**

Flächensparmanagement der Regierung der Oberpfalz
Patrick Dichtler und Markus Roth



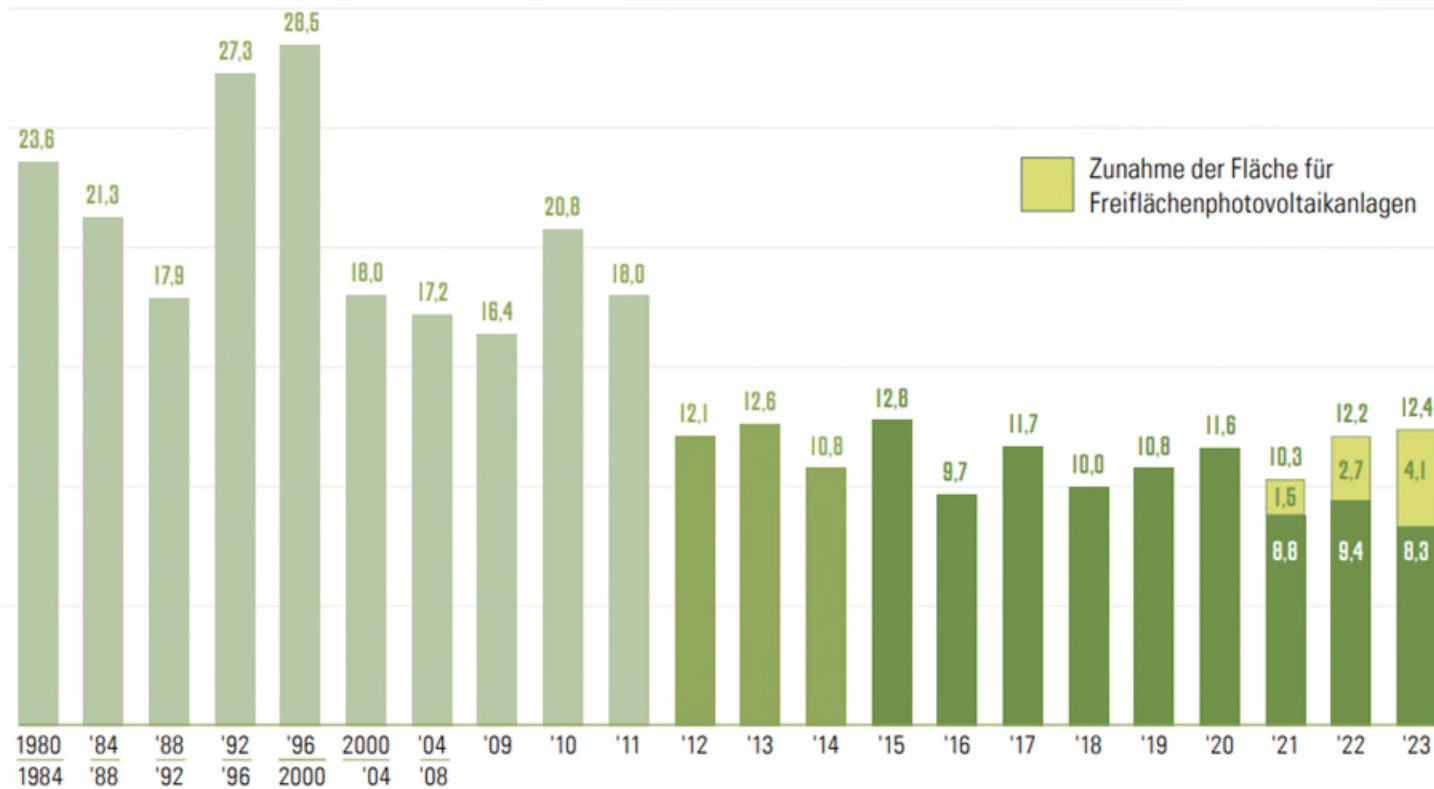
Programm

Uhrzeit	Programmpunkt
9:30 Uhr	Begrüßung Markus Roth, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
9:40 Uhr	LEP-Teilfortschreibung 2023 – Neues zur Bedarfsbegründung Patrick Dichtler, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
9:55 Uhr	Bedarfsbegründung in der Praxis – worauf es ankommt Markus Roth, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz
10:10 Uhr	Fragen und Diskussion
10:30 Uhr	Baulücken schließen, Leerstände beseitigen – Erfahrungsbericht der Gemeinde Sünching, Landkreis Regensburg Christian Stern, Sachgebietsleiter der Bauabteilung der Verwaltungsgemeinschaft Sünching
10:50 Uhr	Digitales Siedlungsmanagement im Landkreis Cham zur Unterstützung der Kommunen Dr. Ulrich Huber / Lisa Rehm, Landratsamt Cham
11:10 Uhr	Fragen und Diskussion
11:30 Uhr	Schlussworte und Veranstaltungsende Patrick Dichtler, Flächensparmanager an der Regierung der Oberpfalz



Blick in die Statistik - Flächenneuanspruchnahme

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag (1980 – 2023) in ha



Bis 2008 4-jährliche Erhebung, danach jährlich. Seit 2012 genauere Erfassung mittels Luftbildauswertung. Ab 2015 Berechnung nach ALKIS-Nutzungsarten. Vergleichbarkeit daher eingeschränkt.

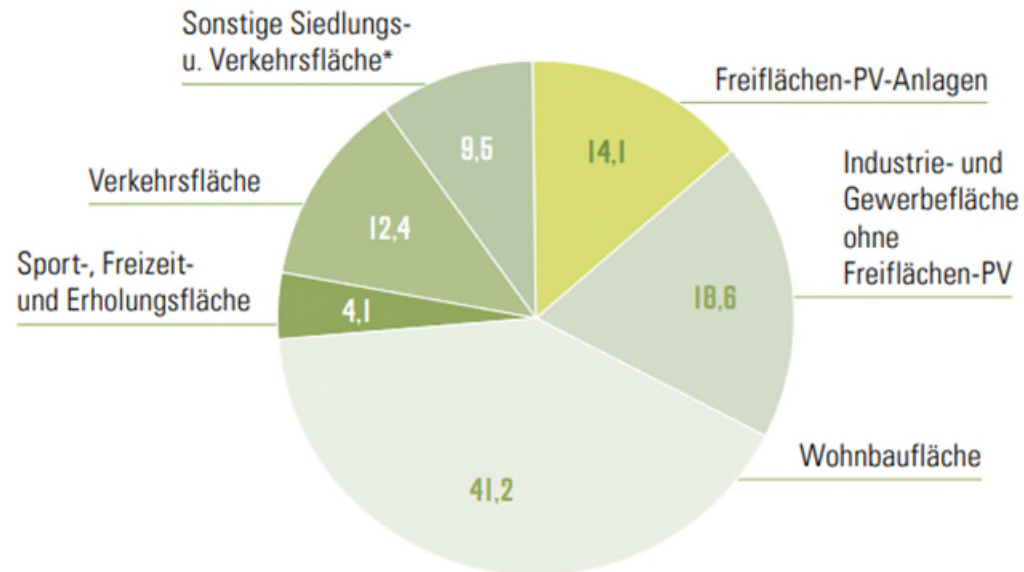
Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2024

Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“: Auffrischung zur Bedarfsbegründung – digitales Siedlungsmanagement – 22. November 2024



Blick in die Statistik - Flächenneuanspruchnahme

► Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern nach Nutzungsart (2016 – 2023) in Prozent



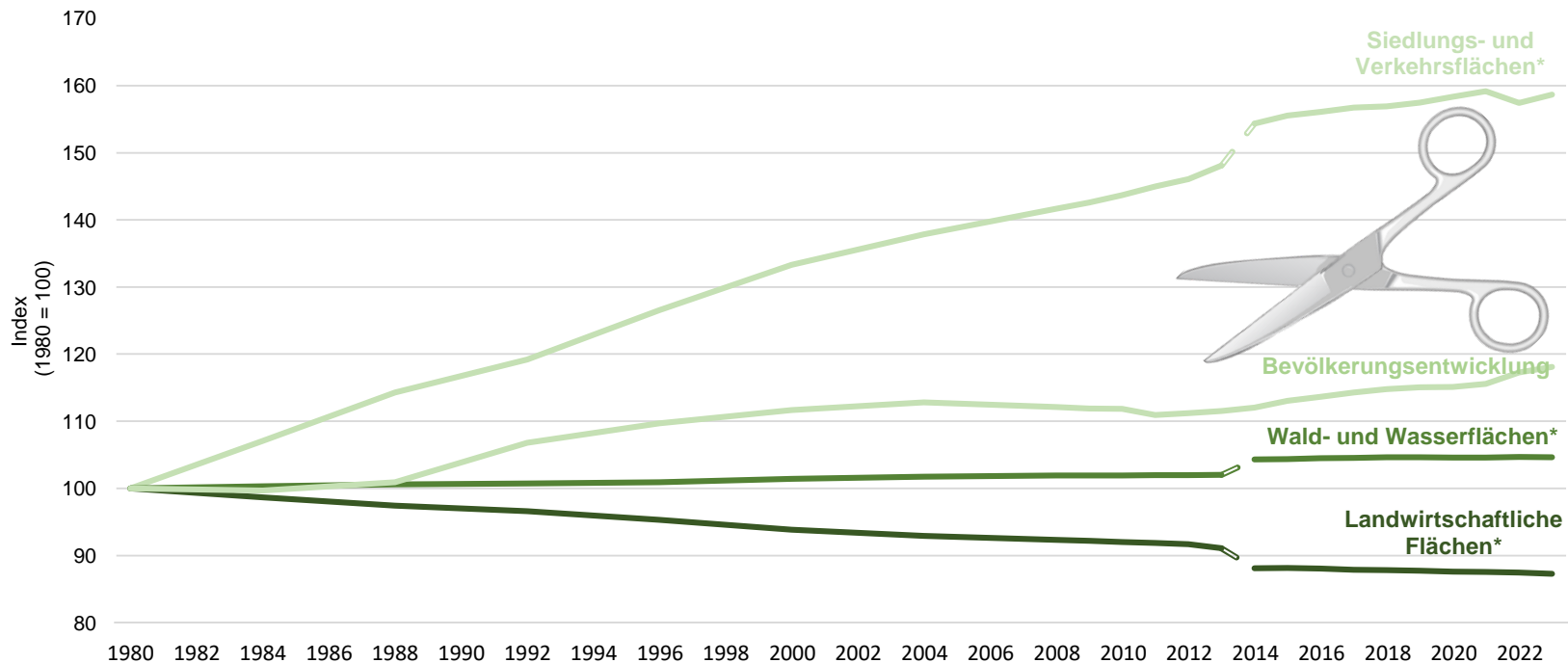
* Flächen gemischter Nutzung, Flächen besonderer funktionaler Prägung, Friedhof, Halde
Quelle: LfStat, eigene Berechnung

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2024



Blick in die Statistik - Flächennutzung

Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in der Oberpfalz (1980 - 2023)



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung nach Daten des Landesamtes für Statistik 2024

* Änderung der Datenerfassung auf ALKIS zwischen 2013 und 2014

Flächensparen in Bayern – So sieht es die BayernKI





Gute Beispiele in der Oberpfalz – in der Realität



Fotowettbewerb – „Bauen – flächeneffizient und innovativ“

www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/fotowettbewerb/index.html

Veranstaltungsreihe „Flächensparen in der Oberpfalz“: Auffrischung zur Bedarfsbegründung – digitales Siedlungsmanagement – 22. November 2024



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

KOALITIONSVERTRAG

für die Legislaturperiode 2018 – 2023



- **Bekanntnis zum 30 ha-Ziel des Bundes bis 2030**
→ Vereinbarung: deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs in Bayern
- Kabinettsitzung v. 16. Juli 2019: **Beschluss Flächensparoffensive (FSO)**

- **Ressortübergreifende Gesamtstrategie**

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Verbraucherschutz

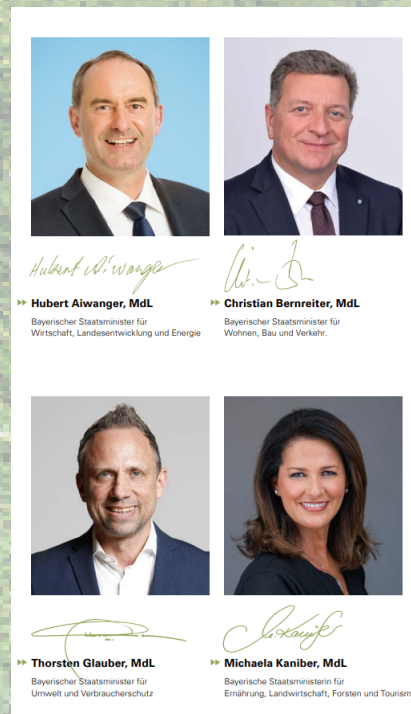


- **Flächensparen nicht als Selbstzweck, sondern sachgerechter Ausgleich**
→ zugleich: Förderung dynamische Entwicklung u. a. bei Wohnraum, Wirtschaft, Energiewende
- Andauernder Prozess zur nachhaltigen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
→ stetige Weiterentwicklung der FSO im Dialog insb. mit Kommunen und Verbänden
→ Flächensparen als gemeinschaftliche Aufgabe



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

[Das wichtigste auf einen Blick: Broschüre Flächensparoffensive \(Hrsg.: StMWi, Mai 2024\)](#)



Flächeninanspruchnahme
Die Situation in den Regierungsbezirken

Maßnahmen im Rahmen
der Flächensparoffensive

Instrumente zum Flächensparen

Praxisbeispiele



Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung

Klassische Instrumente der Landesentwicklung

Richtgröße für Flächenneuanspruchnahme
von 5 ha/Tag bis 2030 im BayLplG

Hohe Gewichtung des Flächensparens
bei Anwendung des LEP

Standardisierter Bedarfsnachweis
für neue Siedlungsflächen

Evaluierung und Anpassung
des Anbindegebots im LEP

Fortschreibung des LEP

Information & Unterstützung

Internationaler Fachkongress Flächensparen

Beratung durch Flächensparmanager
bei den Regierungen

Sonderförderung Flächensparen
für Regionale Initiativen

Modellvorhaben der Landesentwicklung

Regionale Veranstaltungen

Digitale Informationsangebote
u. a. Infomail Flächensparen, Best-Practice-Beispiele,
Veranstaltungshinweise, etc.



Rolle der Landesplanung

- [Bayerisches Landesplanungsgesetz \(BayLplG\)](#) und [Landesentwicklungsprogramm Bayern \(LEP\)](#) setzen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen.
- Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. Art. 3 BayLplG zu beachten, Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).
- Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- Die höhere Landesplanungsbehörde prüft als TÖB, ob Bauleitplanungen unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des LEP erfolgt.
- LEP-Teilfortschreibung (01.06.23) konkretisiert Flächensparoffensive und führt diese weiter.



LEP-Teilfortschreibung 2023

LEP-Festlegungen mit Bezug zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Auswahl)

- **Ressourcen schonen (LEP 1.1.3 G)**
Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- **Räumlichen Auswirkungen begegnen (LEP 1.2.1 Z)**
Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- **Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (LEP 1.2.2 G)**
Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.



LEP-Teilfortschreibung 2023

LEP-Festlegungen mit Bezug zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Auswahl)

- **Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (LEP 1.2.6 G)**
Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- **Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (LEP 3.1.1 G)**
zusammengefasst: nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung; flächen- und **energiesparende** Siedlungs- und Erschließungsformen; **Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten mit gebündeltem Angebot an Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit.**
- **Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (LEP 3.1.2 G)**
Die **Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.**



LEP-Teilfortschreibung 2023

LEP-Festlegungen mit Bezug zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Auswahl)

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 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.
- **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (LEP 3.3 Z)**
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (LEP 5.4.1 G)**
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen **in ihrer Flächensubstanz** erhalten werden. Insbesondere **für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen** sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.



LEP-Teilfortschreibung 2023

LEP-Festlegungen mit Bezug zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Auswahl)

- **Erhalt freier Landschaftsbereiche (LEP 7.1.3 G)**
In freien Landschaftsbereichen soll **der Neubau von** Infrastruktureinrichtungen **möglichst vermieden und andernfalls diese** möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

→ **Fazit: Verstärkte Akzentuierung und Gewichtung der Flächeneffizienz im LEP**



LEP-Teilfortschreibung 2023

Begründung zu LEP-Ziel 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

[...] Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. [...]

[...] Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen. Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich. [...]

→ Aktualisierung der Anforderungen durch [Auslegungshilfe](#) „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 05.12.2023)



Aktualisierung Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung

- **Notwendigkeit der Begründung einer Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 BauGB.**
 - „Mit Grund und Boden soll **sparsam und schonend** umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** zu nutzen sowie **Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen**. [...] Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. [...]“



Aktualisierung Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung

- **Keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich, sofern für im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde.**
→ maßgeblich ist Planungs- und Prognosehorizont des FNPs, Bedarfsbegründung darf nicht überholt sein.
- **Bei Aufstellung / Fortschreibung des FNPs ist der Prognosezeitraum zu benennen.**
→ Bei fehlender Angabe des Prognosezeitraums ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.



Aktualisierung Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung

- **Detaillierte Bedarfsbegründung ist in folgenden Planungsfällen regelmäßig nicht erforderlich:**
 - Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers,
 - Abrundungen des Ortsrands,
 - Schließungen von Siedlungslücken u. ä.
- **Regelung bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen.**
- **Notwendigkeit einer Bedarfsprüfung ist im Einzelfall zu entscheiden und plausibel bzw. nachvollziehbar in der Begründung des Bauleitplans darzustellen.**



Aktualisierung Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung

- Konkretisierung der gemeindeweit einzubeziehenden Flächen (siehe Folie 25)
- Folgende Flächen kommen regelmäßig gemäß Begründung zum LEP-Ziel 3.1 nicht als bestehende Flächenpotenziale in Betracht:
 - Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt wurden oder in ihrer Funktion der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz, dem Wassermanagement oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen.
 - Flächen, die in ihrer Funktion Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind (u.a. Grünanger, Dorf- / Festplätze, Denkmäler).
 - Flächen, die begründet für die Entwicklung u.a. bereits bestehender Betriebe oder Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbindung vorgehalten werden.



Aktualisierung Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung

- Zusammenfassung zentraler Aspekte im Rahmen der Überprüfung der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung:
 - Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen. Örtliche und regionale Besonderheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
 - Kernstück: Gegenüberstellung bestehender, vorrangig zu nutzender Potenzialflächen mit dem ermittelten Flächenbedarf.





5 Schritte zur Bedarfsbegründung





1. Bedarf begründen und berechnen

Bayerisches Landesamt für
Statistik



Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

Demographisches Profil für den
Regierungsbezirk Oberpfalz



Hrsg. im Februar 2024
Bestellnr. A182AB 202300

www.statistik.bayern.de/demographie

Zentrale Statistiken aus Ihrer Gemeinde, insb.:

- Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
- Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren

Gehen Sie auch auf **besondere Entwicklungen** in Ihrer Gemeinde (z.B. Ansiedlung großer neuer Arbeitgeber) sowie **Funktionen Ihrer Gemeinde im Raum** (zentraler Ort nach LEP?) ein.

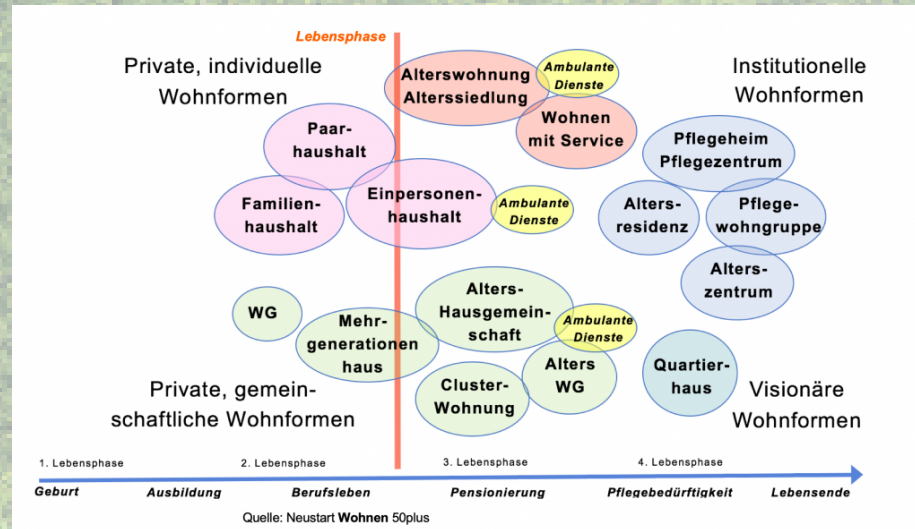
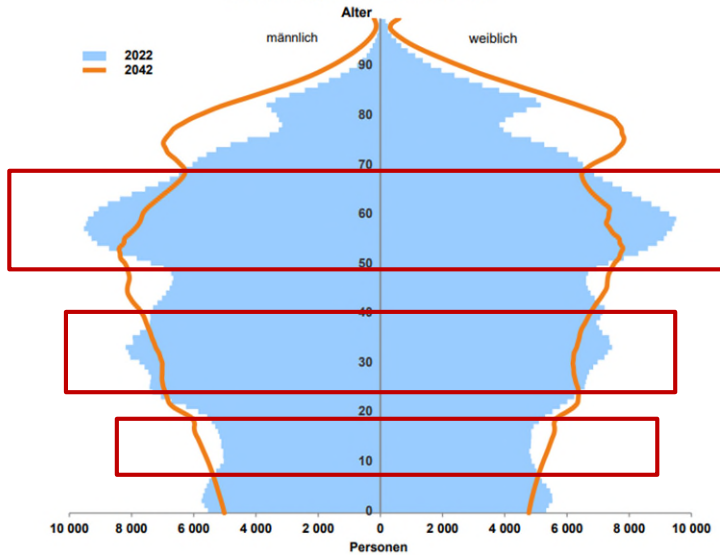
Treffen Sie auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten eine **Annahme**, wie sich **Bevölkerung bzw. Gewerbe im Planungszeitraum entwickeln werden** und berechnen Sie darauf aufbauend den **Flächenbedarf in Hektar**.



Blick in die Statistik: Demographische Entwicklung

Graphiksammlung Regierungsbezirk Oberpfalz

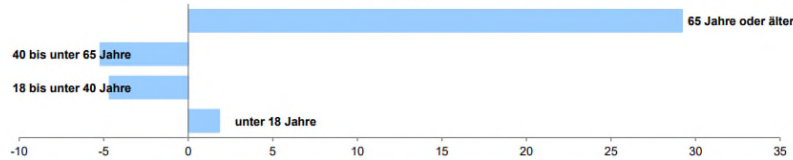
Bevölkerungsskizze 2022 bzw. 2042



www.wohnen50plus.ch

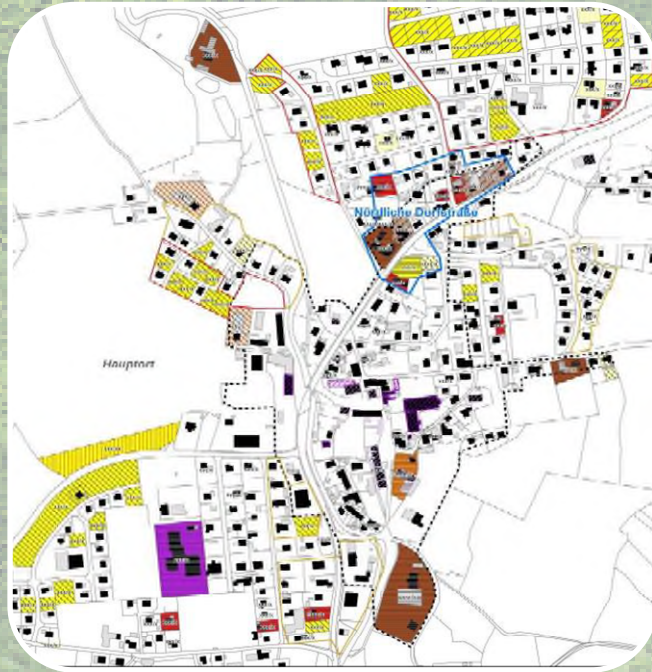
Wohnbedürfnisse nach Lebensphasen bei der Planung berücksichtigen!

Veränderung der Bevölkerung 2042 gegenüber 2022 nach Altersgruppen in Prozent



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

2. Flächenpotenziale erheben



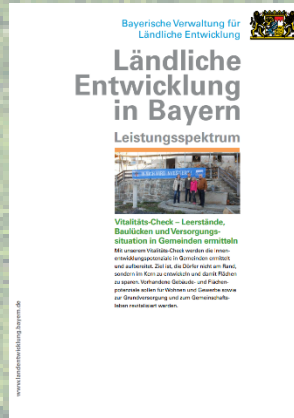
Gibt es Möglichkeiten zur Innenentwicklung?

Tabellarische und ggf. kartografische Erfassung im gesamten Gemeindegebiet (mit Ortsteilen):

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, z. B. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zur Erfassung können Sie die kostenlose Flächenmanagementdatenbank des LfU nutzen.
Ergebnis: Innenentwicklungspotenzial Ihrer Gemeinde in Hektar

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie



Eigentümersbefragung

Welcher Anteil der Innenentwicklungspotenziale kann im Planungszeitraum voraussichtlich genutzt werden?

Ergebnis: Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial Ihrer Gemeinde in Hektar

Welche Aktivierungsmaßnahmen gibt es in Ihrer Gemeinde?

- Kommunales Entwicklungskonzept (z.B. ISEK)
- Städtebauförderung, insb. „Innen statt Außen“
- Förderprogramm zur Altbausanierung
- Tag der Innenentwicklung
- ...

Stellen Sie dar, welche Erfolge durch diese Strategien bereits erzielt werden konnten und wie Sie zukünftig gezielt die Innenentwicklungspotenziale aktivieren wollen.





4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln



Bedarf für die Neuausweisung =
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung
+ Auflockerungsbedarf (wenn begründbar)
+ Ersatzbedarf (wenn begründbar)

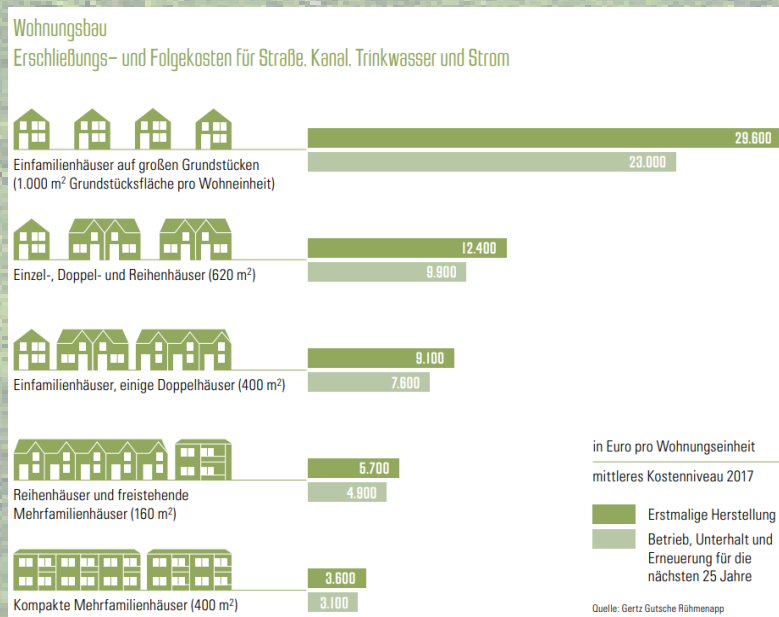
– aktivierbares Innenentwicklungspotential im Planungszeitraum



Im Einzelfall können anhand nachvollziehbarer Argumente ggf. zusätzlich Sonderbedarfe vorgebracht werden.



5. Folgekosten beachten



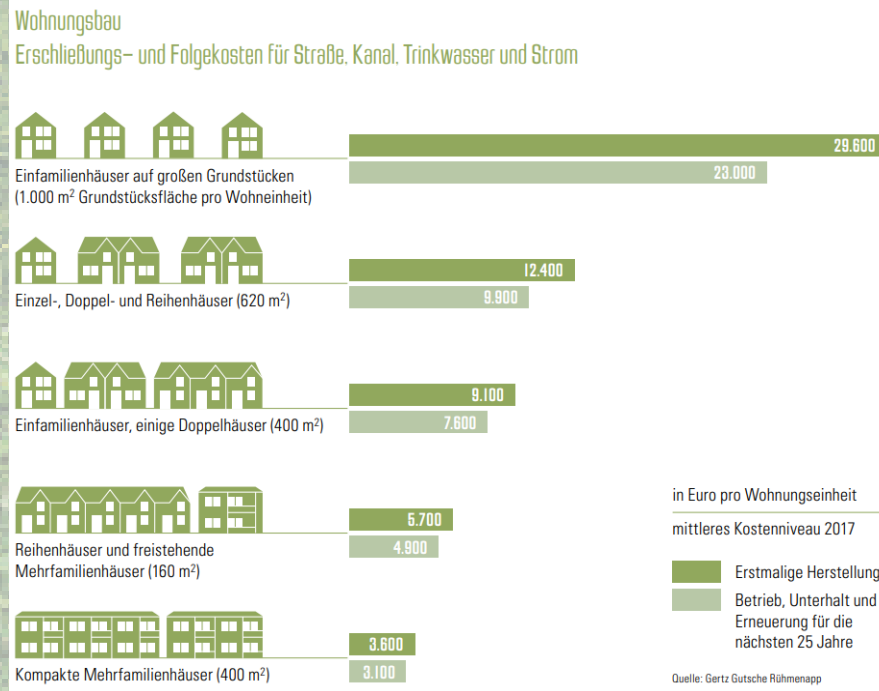
- **Innenentwicklung lohnt sich doppelt, da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.**
- **Wenn neue Flächen bebaut werden müssen, kann Ihre Gemeinde durch eine dichtere Bebauung langfristig enorme Kosten einsparen.**

Ein sorgsamer Umgang mit der Fläche in Ihrer Gemeinde lohnt sich nicht nur langfristig für die Gemeindekasse. Es bleiben auch wichtige Lebens-, Erholungs-, und Gestaltungsräume erhalten. Das kommt allen zugute.



Beispiel: Aktion „Fläche von oben“

→ Visualisierung der Flächeneffizienz unterschiedlicher Wohnformen



Fotos © Wolfgang Ahlmer



Hilfsmittel zur Bedarfsbegründung und für die Planung

Festlegungen der Landesentwicklung & Bedarfsnachweis
Im Sinne der Festlegungen des LEPs soll die Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen die Städte und Gemeinden bei einer strategischen Auseinandersetzung mit ihren zukünftigen Flächenbedarfen unterstützen.

FolgekostenSchätzer
Mit der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung sind stets auch Kosten verbunden. Der FolgekostenSchätzer gibt Aufschluss darüber in welcher Höhe, in welchem Zeitraum und für wen entsprechende Kosten entstehen und lässt einen Kostenvergleich verschiedener Planungsalternativen zu.

Flächenmanagement-Datenbank
Ein zentrales Instrument für die Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist das Siedlungsflächenmanagement mit der systematischen Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen.

Vitalitäts-Check
Mit dem datenbankgestützten Vitalitäts-Check (VC) mit integrierter Flächenmanagement-Datenbank gibt die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung den ländlichen Gemeinden ein Instrument zur Innenentwicklung an die Hand.

Fördernavi
Das Fördernavi bietet einen Überblick über unterschiedliche Förderprogramme mit Bezug zum Flächensparen.

Flächensparmanagement
Für jeden Regierungsbezirk wurden Flächensparmanagerinnen und Flächensparmanager bei den Regierungen benannt. Diese unterstützen die Umsetzung der Flächensparoffensive und stehen auf regionaler Ebene beratend und vermittelnd als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Oberpfalz.

Aufgaben Service Über uns **Regierungsbezirk Oberpfalz** Presse

Startseite / Regierungsbezirk Oberpfalz / Flächensparoffensive

Aktion Grundwasserschutz Oberpfalz
Demografie
Energiewende in der Oberpfalz
Flächensparoffensive
Fotowettbewerb
Kultur, Tourismus, Freizeit
Landkreise, Städte, Gemeinden
Natur und Landschaft
Oberpfalz und Tschechien
Regierung und Bezirk
Regionalmarketing
Wirtschaft
Schlackenberg
Statistische Daten

Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in der Oberpfalz
Mit der Flächensparoffensive möchte die Bayerische Staatsregierung die Flächeninanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nachhaltig reduzieren, ohne damit die positive Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung zu bremsen. Flächeneffiziente, kompakte Siedlungsentwicklung sichert lebenswerte Ort- und Landschaften und schont wichtige Freiflächen für Landwirtschaft, Klima und Umwelt.

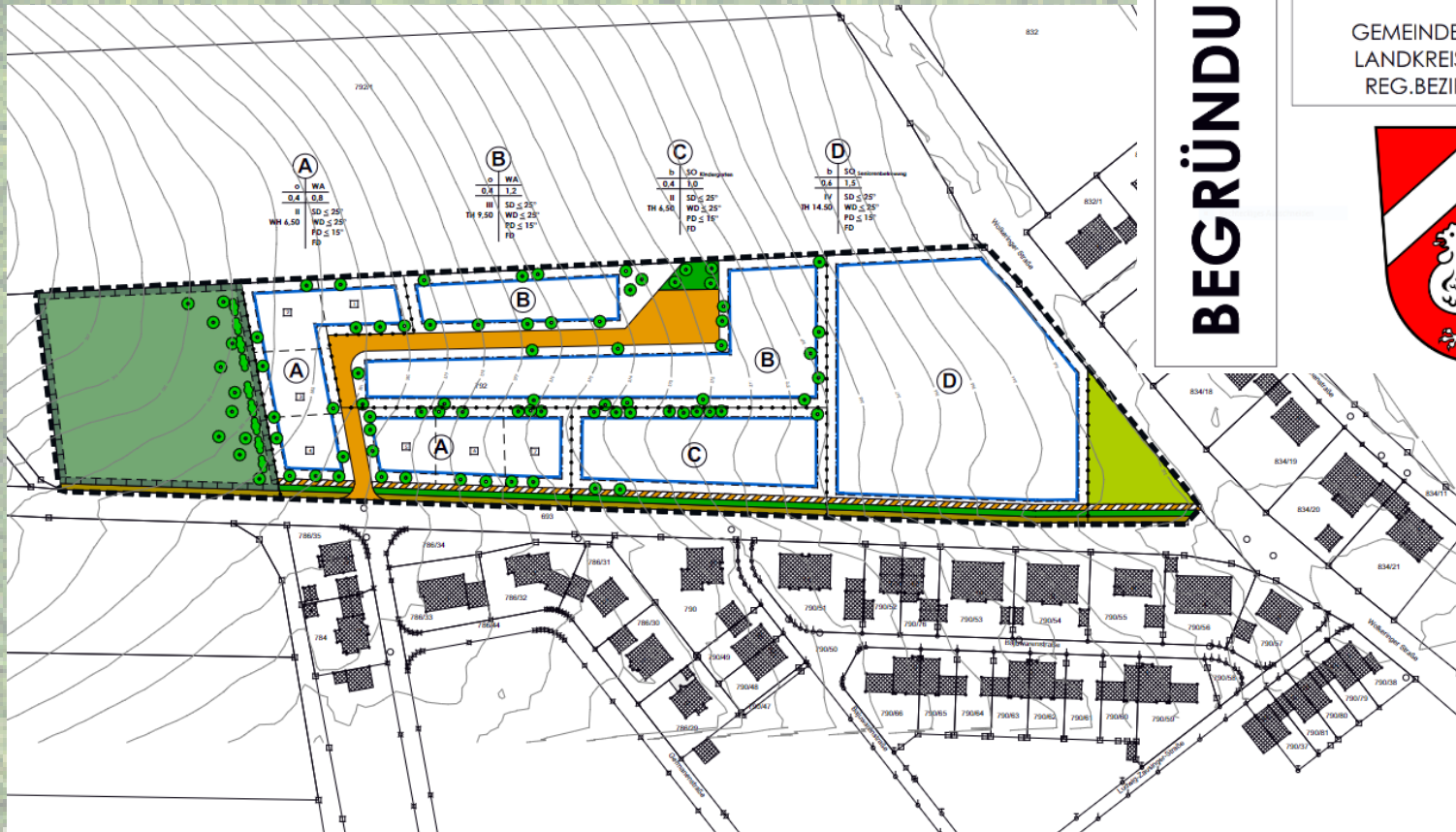
- Warum Fläche sparen? >
- Flächenverbrauch in Zahlen >
- Maßnahmen der Flächensparoffensive >
- Flächensparmanager >
- Gesetzliche Grundlagen >
- Bedarfsbegründung in der Bauleitplanung >
- Hilfsmittel für die Planung >
- Best-Practice-Beispiele >
- Fördermöglichkeiten >
- Infomails/Digitales Informationsangebot >
- Veranstaltungen und Aktuelles >
- Weiterführende Informationen >

www.flaechensparoffensive.bayern

www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive



Beispiel Bebauungsplan „Auf der Hohen Grippen“ Thalmassing (Landkreis Regensburg)



BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"AUF DER HOHEN GRIPPEN"**

GEMEINDE THALMASSING
LANDKREIS REGENSBURG
REG.BEZIRK OBERPFALZ





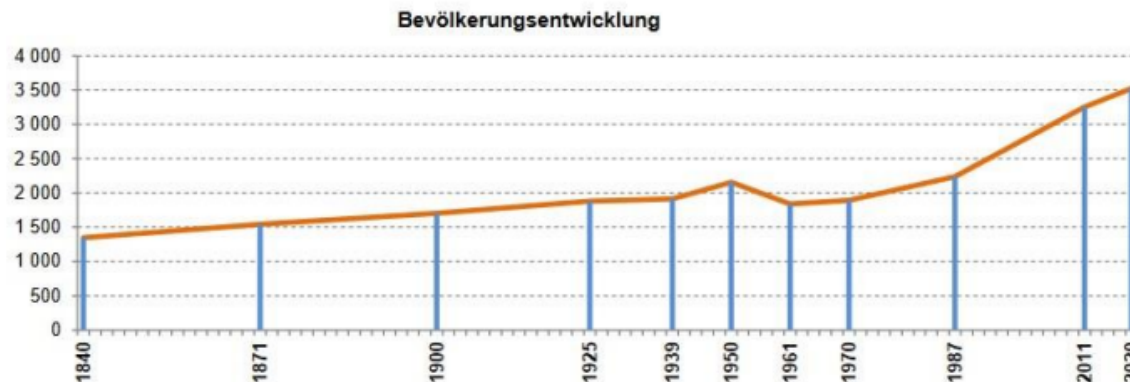
Bedarf begründen und berechnen – Thalmassing

6. Bedarfsbegründung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Demographiespiegel Bayern geht für Thalmassing zum 31.12.2021 von einem Einwohnerstand von 3.506 Einwohnern und zum 31.12.2031 von 3.720 Einwohnern aus.

Die Gemeinde Thalmassing verzeichnet seit 1961 ein stetiges Bevölkerungswachstum. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung von 3.258 Einwohnern zum 31.12.2011 auf 3.506 Einwohner zum 31.12.2021 gewachsen. Eine Wachstumsdelle war in diesen 10 Jahren nicht zu verzeichnen und wird auch für die nächsten Jahre nicht angenommen. Das durchschnittliche Wachstum der letzten 10 Jahre beträgt 25 Einwohner/Jahr.



nicht Halt macht, aber dennoch ungebremsst junge Familien nachziehen, müssen sowohl altengerechte Wohnungen geschaffen werden, als auch Wohnungen und Einfamilienhäuser für die jüngere Generation. Mit dem Bebauungsplan "An der Hohen Grippen" werden mit dem Bau eines Seniorenheimes vor allem die Ältesten der Gesellschaft berücksichtigt. Gleichzeitig werden hier mit Sechs- oder Achtfamilienhäuser auch junge Familien berücksichtigt, die sich kein eigenes Heim leisten können.



Bedarf begründen und berechnen – Thalmassing

6.2 Wohnbauflächen im Gemeindegebiet

Im Baugebiet "Luckenpaint Südost" mit ca. 0,8 ha wird dagegen vor allem für die Luckenpainter Interessenten ein Baugebiet mit 12 Parzellen geschaffen, die den Bau eines eigenen Wohnhauses (Einfamilienhäuser mit evtl. Einliegerwohnung) bevorzugen.

Im Baugebiet "Mühlfeld I" werden Einfamilienhäuser ebenso angeboten wie Mehrfamilienhäuser oder auch Mehrgenerationenhäuser. Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist schon zur Hälfte bebaut. Hier werden überwiegend Einfamilienhäuser angeboten. Die EBS Wolkering "Nordwest" bietet die Möglichkeit zum Bau von Einfamilienhäusern.

Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist bis auf 10 Bauplätze bebaut. 4 davon unterliegen einem Bauzwang von 5 Jahren, der Rest ist ohne Bauzwang. Der Bebauungsplan "An der Weilloher Straße" wird nicht weiter erwähnt, da er schon bei den Baulücken etc. miterfasst ist. Die Einbeziehungssatzung "Nordwest" bietet Platz für Einfamilienhäuser.

6.3 Wohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung:

Wie bereits erwähnt, wird der Wohnungsbedarf für 250 Einwohner bis 2031 zunehmen. Laut Statistik verfügt die Gemeinde Thalmassing derzeit über 77,32 ha Wohnbebauung. Ebenfalls laut Statistik verfügt die Gemeinde zusätzlich über 70,28 ha Mischgebiete. Wenn man diese Mischgebiete zur Hälfte der Wohnbebauung zuordnet, kommen zu den 77,32 ha also noch einmal ca. 35 ha hinzu. Man kann also von einer Wohnbebauung von ca. 113 ha ausgehen. Geteilt durch die Einwohnerzahl der Gemeinde von 3.506 Einwohnern ergibt sich eine Einwohnerzahl von 31,03 EW/ha.

Bei 250 Personen, die laut Prognose bis 2031 zuziehen oder geboren werden, entspricht dies einer zu bebauenden Fläche von 8,07 ha ($250 \text{ EW} : 31 \text{ Einwohner/ha}$).

Flächenpotentiale erheben - Thalmassing

6.4 Innenentwicklungspotential

Potentialtyp	Umfang
BG "Mühlfeld I"	4,6 ha
BG "Luckenpaint Südost"	0,8 ha
EBS Wolkering	0,17 ha
Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht	3,23 ha
Baulücken im Innenbereich	2,34 ha
Leerstände	1,0 ha
Brachflächen	0 ha
Gesamt	12,14 ha





Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie - Thalmassing

6.5 Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie:

Das Baugebiet "An der Weilloher Straße" ist nicht gesondert ausgewiesen, sondern unter den allgemeinen Punkt Plangebiet aufgeführt, da ansonsten eine Doppelerfassung erfolgen würde.

Die unbebauten Flächen, für die ein Baurecht besteht, verteilt sich über ganz Thalmassing. Es handelt sich meist um Zurückhalte früherer Baugebietsausweisungen. Die Gemeinde versucht immer wieder, diese Flächen für eine Bebauung zu aktivieren. So wurde in der Vergangenheit ca. alle 4 Jahre ein Schreiben an die Eigentümer gefertigt, um nachzufragen, ob eine Abgabebereitschaft bestehe. Diese Praxis wird die Gemeinde auch in Zukunft fortführen, den Zeitraum aber vermutlich auf alle 3 Jahre verkürzen. Von den hier vorhandenen 3,23 ha können vermutlich ca. 20 % auf die nächsten 10 Jahre aktiviert werden. Abgesehen davon hat die Gemeinde im Jahr 2017 den Bebauungsplan "Basterberg" aufgehoben. Damit konnten ca. 3 ha an Fläche nachverdichtet werden. Für die Zukunft ist dies auch für die Bebauungspläne Scherfeld I-IV mit ca. 5 ha angedacht.

Neben dem beplanten Bereich gibt es auch Baulücken im Gemeindegebiet. Dieser Bereich umfasst ca. 2,34 ha. Auch die Eigentümer dieser Parzellen wurden von der Gemeinde angeschrieben, um die Abgabebereitschaft abzufragen. Die letzte Abfrage fand am 14.04.2022 statt. Eine Wiederholung ist für 2025 vorgesehen. Auch hier wird von einer Aktivierung von 20 % in den nächsten 10 Jahren ausgegangen.



Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie – Thalmassing

Eine Aussage über leerstehende Wohnungen kann nicht getroffen werden. Die Gemeinde geht überschlägig von 1 ha an leerstehenden Gebäuden aus. Auch hier wird von 20 % Aktivierungsquote für die kommenden 11 Jahre ausgegangen.

Brachflächen sind keine vorhanden. Zusammengefasst ergeben sich also folgende Aktivierungsflächen:

<u>Baugebiet</u>	<u>Aktivierungsfläche</u>
Baugebiet "Mühlfeld I	4,6 ha
Baugebiet "Luckenpaint Südost"	0,8 ha
EBS Wolkering	0,17 ha
Unbebaute Flächen im Plangebiet	0,47 ha
Baulücken	0,65 ha
Leerstehende Wohnungen	0,2 ha
Gesamtaktivierung bis 2031	6,89 ha



Bedarf für die Neuausweisung ermitteln – Thalmassing

6.6. Bedarf für Neuausweisung:

Die Bevölkerungsvorausberechnung ergab ein zusätzliches Siedlungspotential von 8,07 ha. Abzüglich des Innenentwicklungspotentials von 6,89 ha ergibt sich eine Restfläche für Neuausweisungen von 1,18 ha. Wie aus der nachfolgend aufgeführten Flächenbilanz zu ersehen ist, haben die Planbereiche A und B, die für Einzelhäuser und Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, eine Fläche von 0,97 ha und liegen damit unterhalb der Bedarfsfläche von 1,18 ha.

Daraus resultierend wird auch der Bedarf an Kindergartenplätzen steigen. Zudem soll der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung ermöglicht werden.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan dargelegt, wird durch die Integration von bedarfsorientierter Wohnbebauung, Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Kindergarten im Sinne des LEP und des Regionalplans der Ortsbereich von Thalmassing gestärkt.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächensparmanagement an der Regierung der Oberpfalz



Patrick Dichtler
Geograph (M.Sc.)



Markus Roth
Geograph (Dipl.)

E-Mail: flaechensparen@reg-opf.bayern.de

Weitere Informationen zum Thema Flächensparen unter

www.flaechensparoffensive.bayern

www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive