

Wie werden Wohnbauflächenbedarfe ermittelt und begründet?

Am 26. Juli 2017 hat das Regierungspräsidium gemeinsam mit dem Verband Region Stuttgart die **Fachtagung „Ermittlung und Begründung des Wohnbauflächenbedarfe“** durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Städte und Gemeinden sowie private Planungsbüros in wichtigen Fragen der Bauleitplanung beraten. Ausgehend vom rechtlichen Rahmen wurde anhand konkreter Beispielfälle über die regionalplanerischen Aspekte und die Hinweise dem Wirtschaftsministeriums über die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 informiert. Die rund 120 TeilnehmerInnen konnten u.a. wertvolles Know-how für ihren Planungsalltag und hilfreiche Tipps für das Verfahren mit nach Hause nehmen.

Ermittlung und Begründung der Wohnbauflächenbedarfe

Fachtagung
Stuttgart, 26. Juli 2017



www.rp-stuttgart.de
www.region-stuttgart.org



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART



Verband Region
Stuttgart

Thematik im Überblick

§§



Regionalplan



Hinweispapier

örtliche Besonderheiten



© VRS 2017

Ziele der Veranstaltung

- » **Fundierte Bedarfsermittlung**
durch geeignete methodische und inhaltliche Ansätze
- » **Erleichterte politische Entscheidungsfindung**
durch nachvollziehbare Grundlagen
- » **Höhere Akzeptanz** in der Bevölkerung
durch transparentere Planbegründung
- » **Effizientere Arbeitsprozesse** und **mehr Rechtssicherheit**
im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung durch
 - Verdeutlichung des **rechtlichen Rahmens**
 - **geeignete Kriterien zur Bauflächenbedarfsermittlung**
 - Erläuterung der **Vorgehensweisen des Regierungspräsidiums und der Regionalplanung** bei der Prüfung bzw. Bewertung von Bauleitplänen

Programm

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

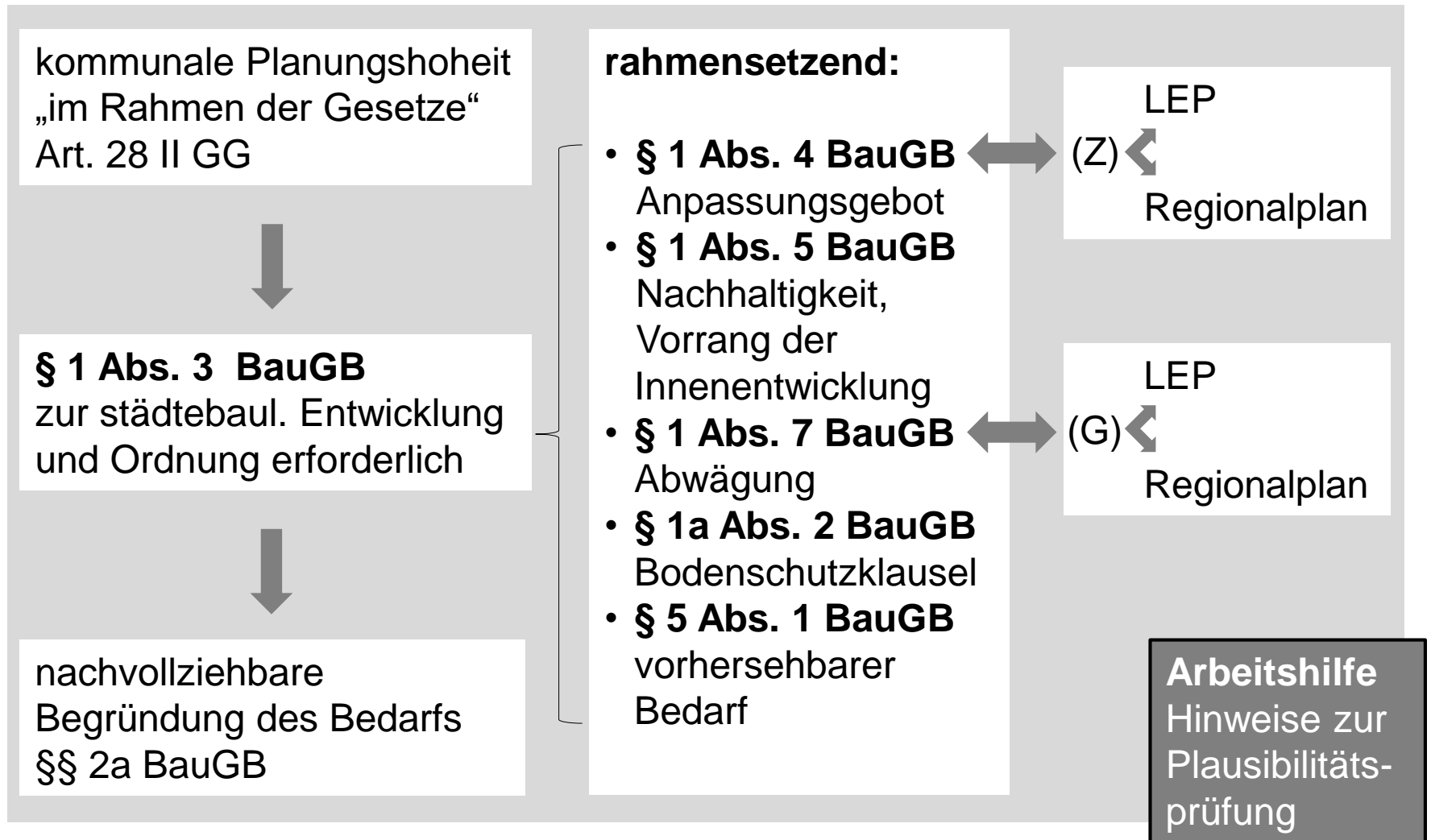
- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

Rechtlicher Rahmen



1 Einführung

2 Rechtlicher Rahmen

➤ 3 Regionalplanerische Vorgaben

4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung

5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan

6 Rückfragen

PAUSE

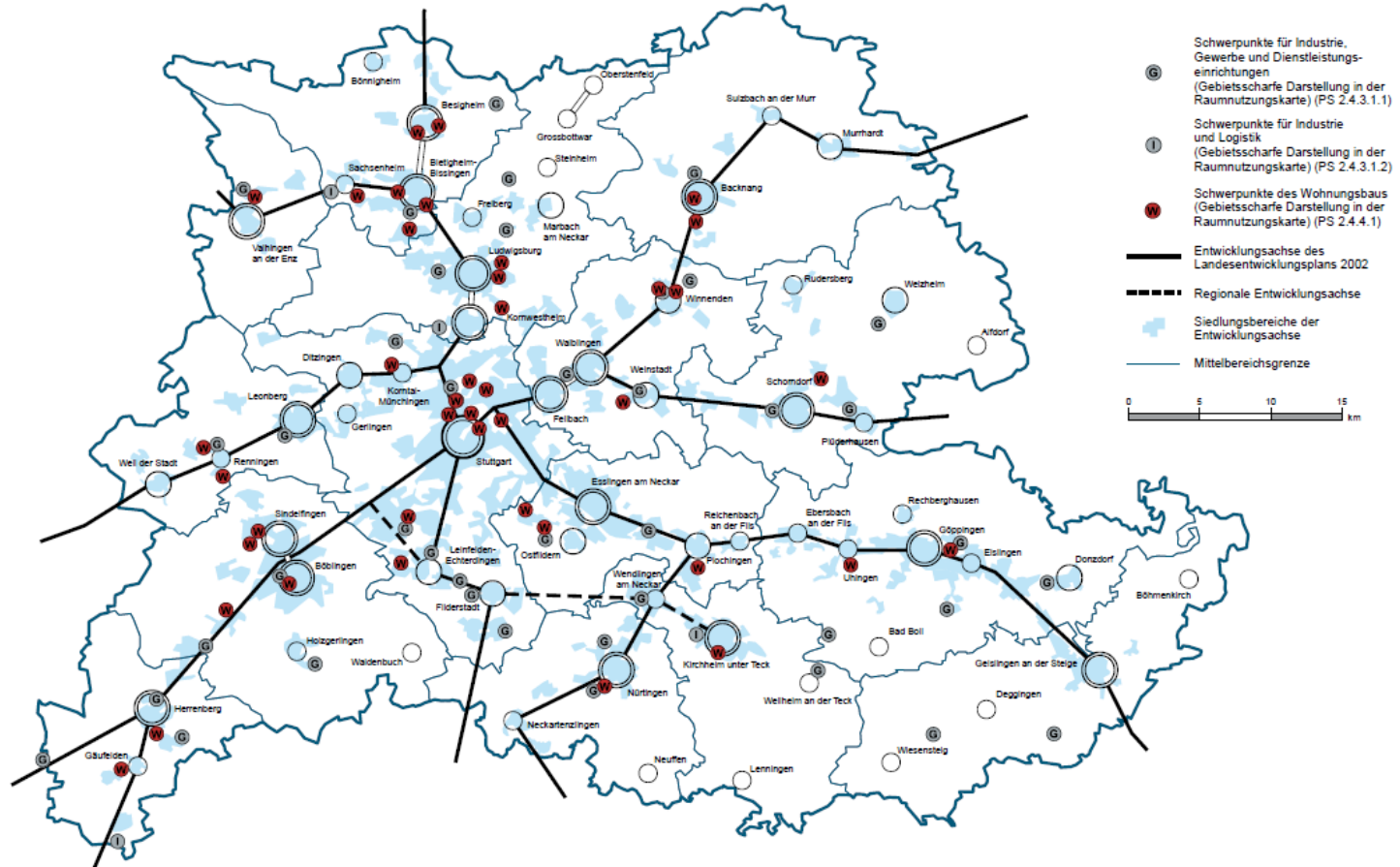
7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte
Parameter örtlicher Besonderheiten

8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b

9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

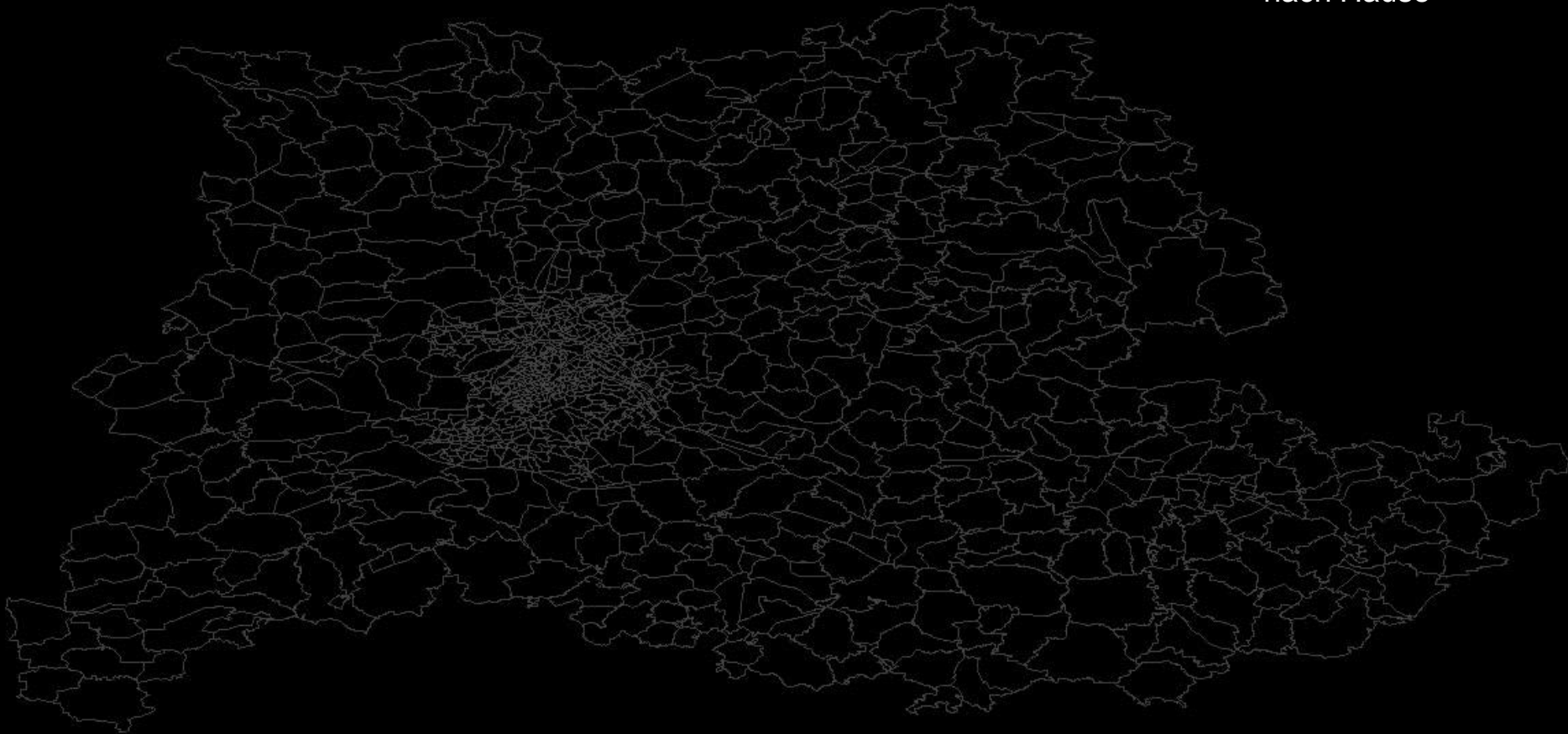
Regionalplanerische Vorgaben und Instrumente (I)



- » Leitlinie „Dezentrale Konzentration“
- » Entwicklungsachsen und Zentrale Orte

Fahrtzwecke

- Berufsverkehr
- Ausbildungsverkehr
- Einkauf / Erledigung
- Freizeit
- nach Hause



Regionalplanerische Vorgaben und Instrumente (II)

» **Zentrale Orte**

- Oberzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum, Kleinzentrum
- Je höher Hierarchiestufe, desto spezialisierter die Einrichtungen und desto größer der Einzugsbereich

» **Entwicklungsachsen ...**

- verbinden größere Zentrale Orte
- koordinieren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- orientieren sich am schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr
 - Effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur
 - Bewältigung des Mobilitätsbedarfs bei steigender Bevölkerungsentwicklung, aber nur verhaltener Erweiterung der Infrastruktur

» **Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung durch Festlegungen von ...**

- Gemeinden im Siedlungsbereich – entlang der Entwicklungsachsen
- Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung

Regionalplanerische Vorgaben und Instrumente (III)

» Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung

- Grundrecht jeder Gemeinde
- i.d.R. kein adäquater Zugang zum schienengebundenen Nahverkehr
- Bedarf resultiert zunächst aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung
- Mehrbedarf ist anhand örtlicher Besonderheiten zu begründen

» Gemeinde im Siedlungsbereich

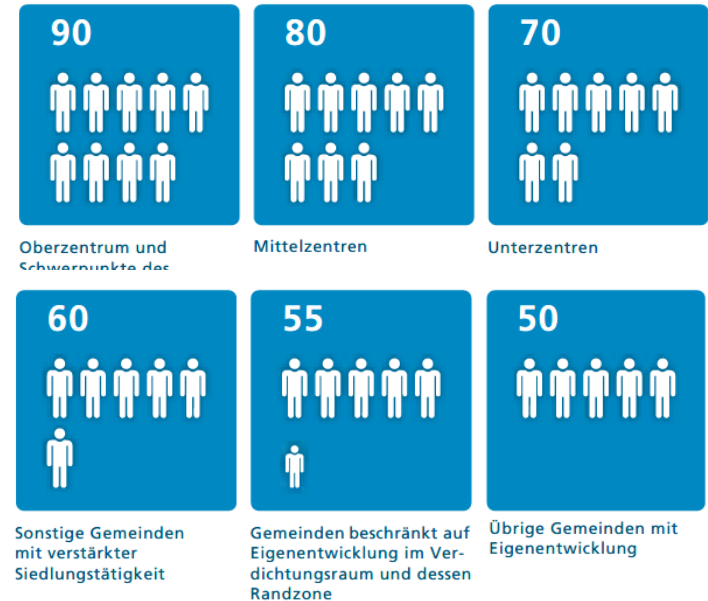
- Grundsätzlich geeignet für verstärkte Siedlungstätigkeit
- Zugang zur Schienenverkehrsinfrastruktur i.d.R. vorhanden
- Bedarf resultiert aus Eigenentwicklung + Zuwanderung
- Besonders geeignete Standorte flächenscharf als Schwerpunkte des Wohnungsbaus festgelegt

Beide Aussagen als **Ziele der Regionalplanung** verbindlich

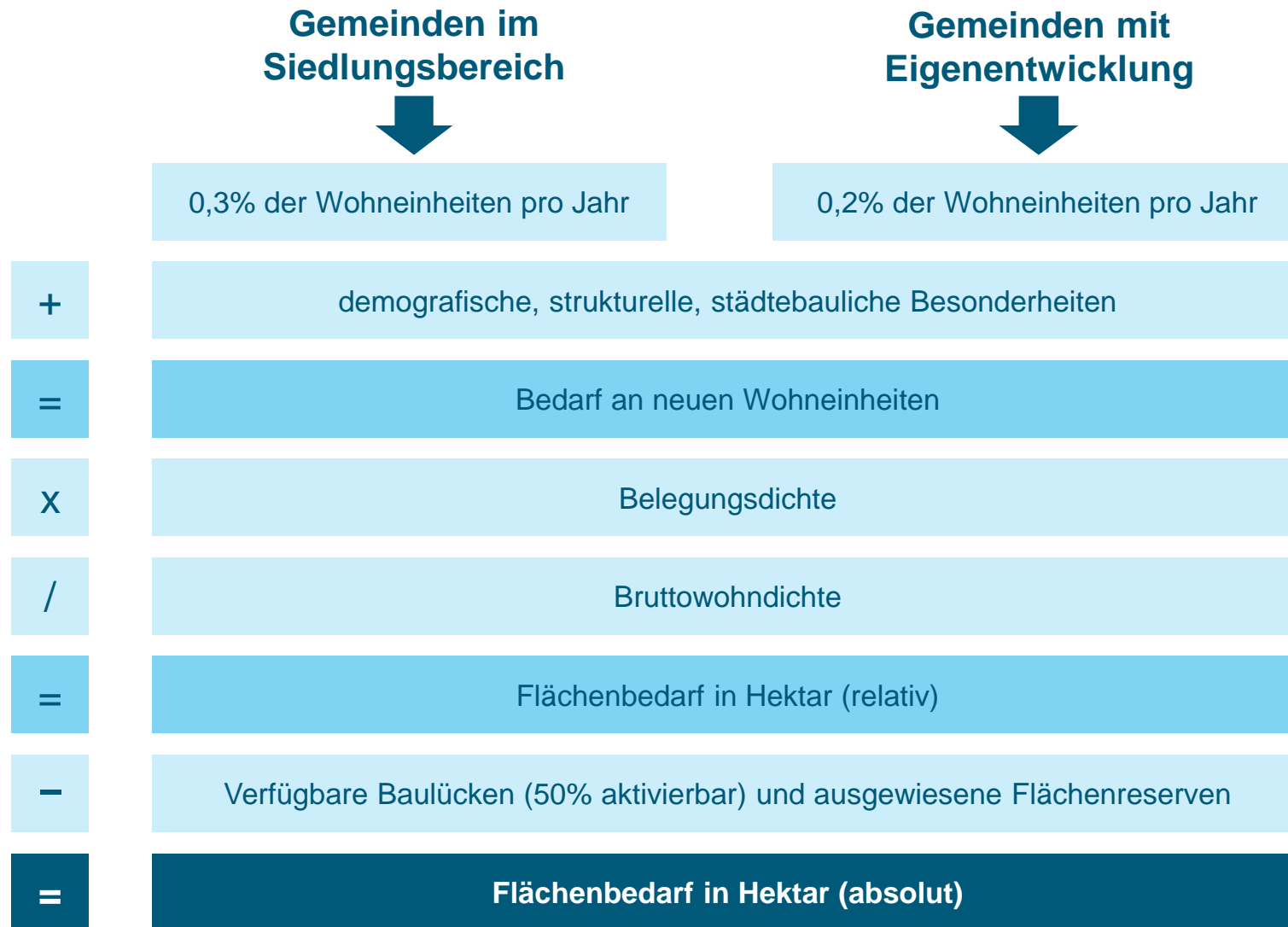
Zweck: Koordination von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Regionalplanerische Vorgaben und Instrumente (IV)

- » **Regionalplanerische Vorgaben zur Bruttowohndichte**
 - **Bandbreite** von 90 EW/ha für das Oberzentrum Stuttgart und die Schwerpunkte des Wohnungsbaus bis 50 EW/ha bei Gemeinden mit Eigenentwicklung im Ländlichen Raum
 - Städtebauliche Integration möglich
- » **Bei der Bedarfsberechnung ...**
 - sind in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber noch nicht bebaute **Flächenreserven** zu berücksichtigen
 - sind Baulücken je nach Aktivierbarkeit mit bis zu 50 % zu berücksichtigen
- » **Es gilt der gesetzliche Vorrang der Innenentwicklung**



Bedarfsberechnung gemäß Regionalplan



© VRS 2017

Regionalplan ist kein „Rechenschieber“

- » Raumordnerische Funktion einer Kommune ist als Ziel zu beachten
Verbindliche Maßgabe für die Ermittlung des Flächenbedarfs
ABER: Kein automatisches „Rechenprogramm“
- » Regionalplan weist zunächst „**Orientierungs**“-Werte aus
- » Im Zuge der Bauleitplanung ist aber die konkrete örtliche **Situation** zu analysieren
- » **Örtliche Besonderheiten** werden bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt, wenn sie nachvollziehbar begründet / belegt sind
- » Der **Regionalplan** ...
 - ist **kein Instrument zur „mathematischen“ Berechnung** des Bedarfs
 - ersetzt nicht die **planerische Bestandsaufnahme** vor Ort
 - ist eine verbindliche Funktionszuweisung für überörtliche Aufgaben

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

Grundlegendes (I)

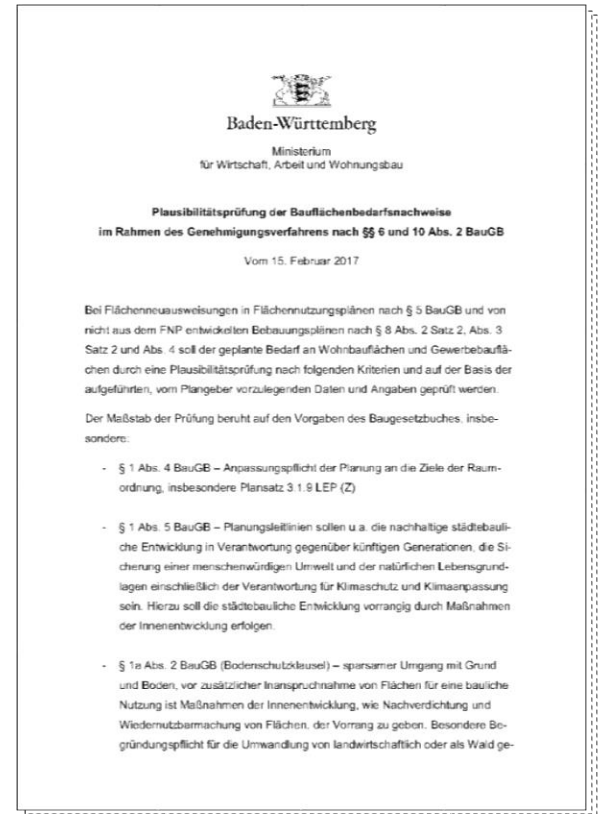
» Arbeitshilfe für die Genehmigungsbehörden

» nur bei **genehmigungspflichtigen** Bauleitplänen

- alle FNP
- nicht entwickelte BLP
außer: BLP nach § 13a und 13b BauGB

Exkurs: nicht entwickelter BPL liegt auch vor, solange FNP im Parallelverfahren läuft

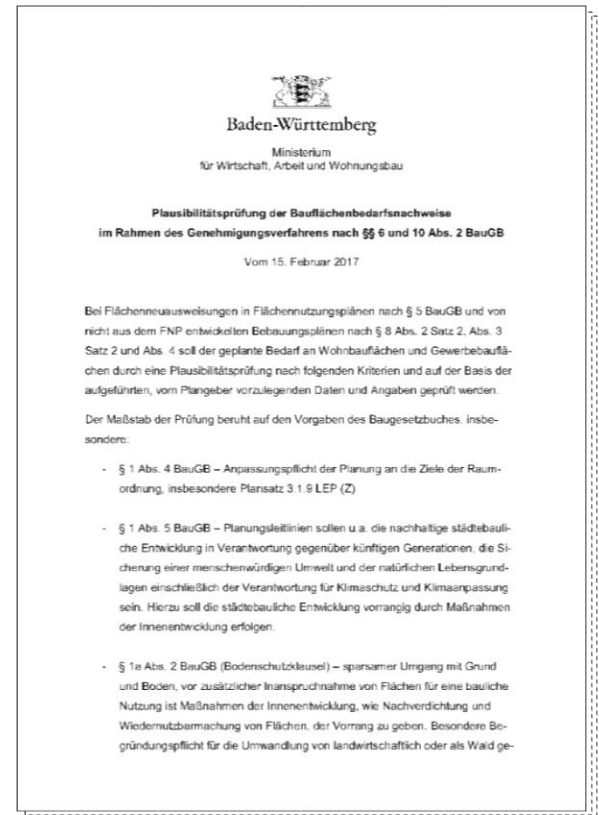
» Hinweispapier ist **keine Planungsvorgabe** für die **Gemeinden**



Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB („Hinweispapier“)

Grundlegendes (II)

- » **Ziel: einheitliche und transparente Verfahrens- und Genehmigungspraxis** bei der Umsetzung der Vorgaben des BauGB
- » RPS berücksichtigt die Hinweise ab Vorlage der Planung im Bauleitplanverfahren
→ frühzeitige Genehmigungsfähigkeit sichern
- » **Kenntnis** der Hinweise für die **Kommunen** daher wichtig, aber **keine Bindung** an die Hinweise

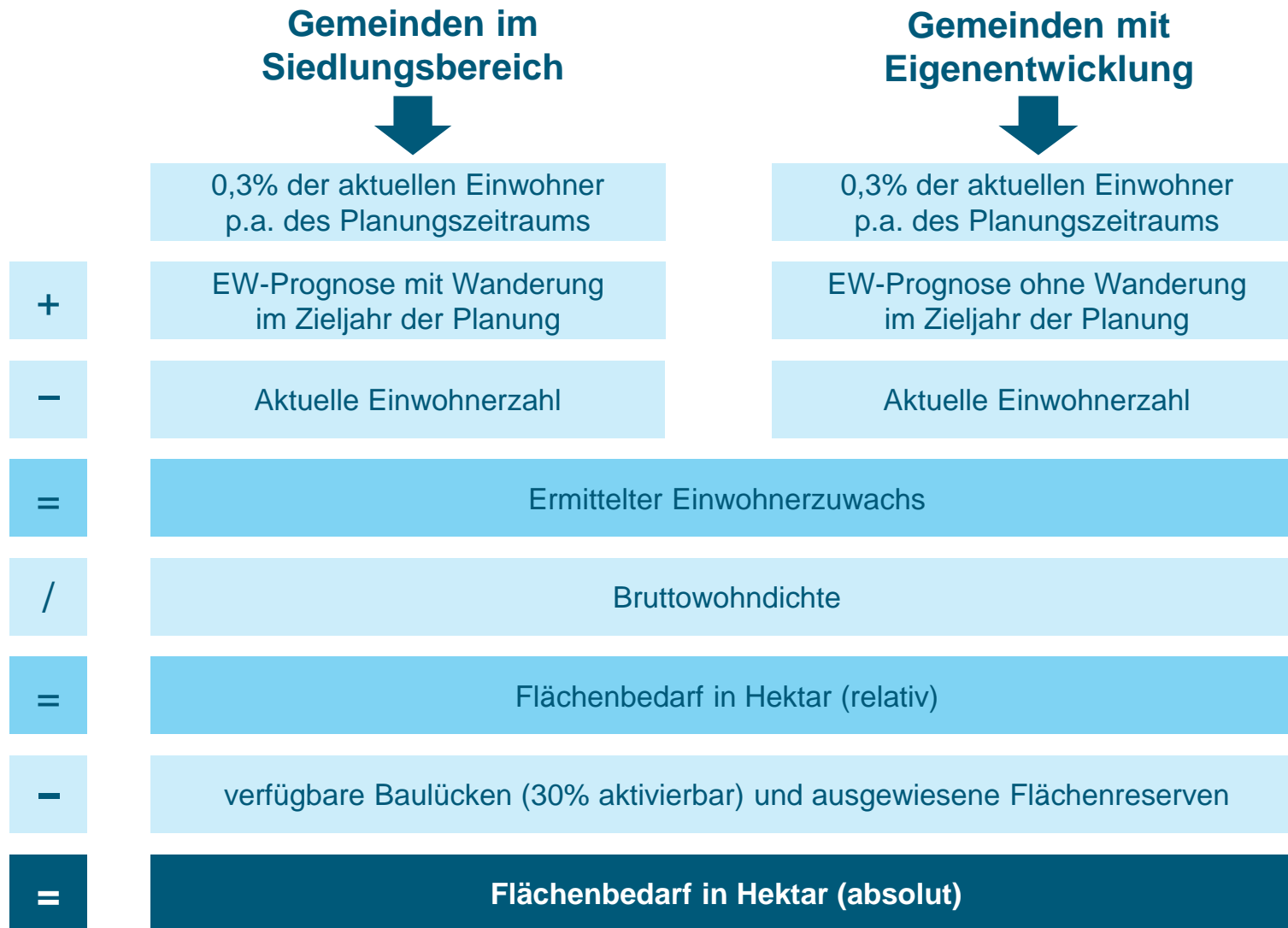


Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB („Hinweispapier“)

Anwendung durch das RP (I)

- » **Plausibilitätsprüfung, d.h. Nachvollziehbarkeit**
- » **Strukturdaten / Flächenbilanz = angemessener Umfang?**
- » **Rechenmodell** wird i.d.R. mit **Faktor 0,3 %** gerechnet
 - Hauptvariante (StaLa)
Tabellen, z.B.:
 - Bevölkerung und Gebiet / Bevölkerung im Überblick / Bevölkerung nach Nationalität vierteljährlich
 - Bevölkerung und Gebiet / Vorausrechnung / Vorausrechnung und Altersgruppen – mit Wanderungen bzw. ohne Wanderungen
 - Berechnung mit aktueller Bevölkerungszahl bzw. oberem Entwicklungskorridor, um den Rahmen auszuloten
 - i.d.R. auf 15 Jahre angelegt

Anwendung durch das RP (II) – Rechenmodell



© VRS 2017

Anwendung durch das RP (III)

» Angerechnet werden auf den relativen Bedarf i.d.R. ...

- vorhandene FNP-Flächen für Wohnungsbau (M-Flächen zählen 50 %)
- Bebauungsplangebiete für Wohnungsbau (M-Flächen zählen 50 %)
- alle kommunalen Baulücken (§ 30/§ 34 BauGB)
- private Baulücken (§ 30/§ 34 BauGB): Ansatz i.d.R. 30 %

» Schwerpunkt der Prüfung:

plausible Darlegung kommunaler und regionaler Besonderheiten, z.B.:

- Bevölkerungsentwicklung
- neue wichtige Infrastrukturen, z.B. S-Bahn, Hochschulausbau
- hoher Einpendlerüberschuss

Entscheidend: **intensive Auseinandersetzung**
 Nachvollziehbarkeit
 Gesamtschau

Aktuelle erleichternde Ergänzungen (I)

- » **Verdeutlichung → nicht abschließend → komm./region. Besonderheiten**
 - aktuelle Daten, insbes. zur Bevölkerungsentwicklung
 - StaLa
 - Daten der Kommunen, insbes. zum Planungszeitpunkt schon vorhandene EW-Zuwächse gegenüber dem StaLa-Prognosewert dürfen dem StaLa-Prognosewert für das Zieljahr der Planung zugerechnet werden („Mitnahme in die Zukunft“)
 - in besonders gelagerten Fällen sind eigene Ansätze möglich
 - klarere Fassung, was örtliche Besonderheiten sein können, z.B. Flüchtlingsunterbringung, nicht aktivierbare Flächenreserven
 - Sonderfall: akuter Wohnbauflächenmangel
- » **WICHTIG: Plausible, nachvollziehbare Begründung**

Aktuelle erleichternde Ergänzungen (II)

Akuter Wohnbauflächenmangel Ziff. 3.1

» darzulegende Voraussetzungen

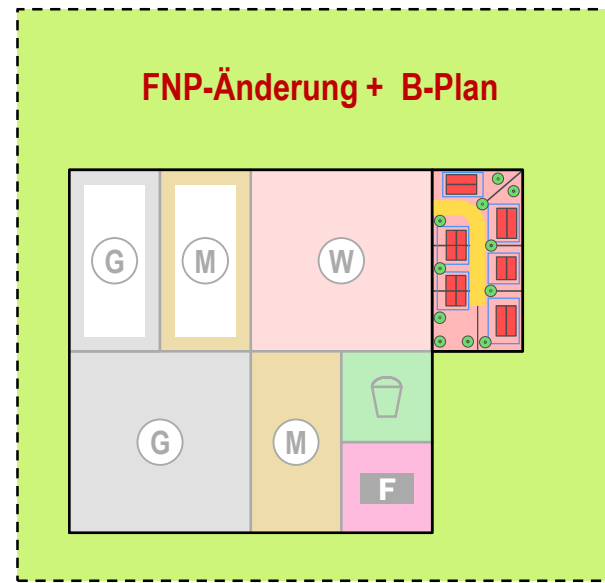
- FNP stellt **keine** ausr., für dringenden Bedarf geeigneten **Flächen für Wohnen** dar
- dringender / akuter Wohnraumbedarf
- Teil-Änderung des FNP sowie BPL im Parallelverfahren zeitgleich
- geplante Fläche im erforderlichen Umfang
- §§ 1 Abs. 3 – 5 BauGB, 1a Abs. 2 BauGB abgearbeitet

Folge:

Erhebung/Darstellung/Anrechnung der Flächenreserven im Gesamtgebiet entbehrlich



Ausgangssituation



Situation Neuausweisung

© VRS 2017

Aktuelle erleichternde Ergänzungen (III)

Akuter Wohnbauflächenmangel Ziff. 3.2

» darzulegende Voraussetzungen

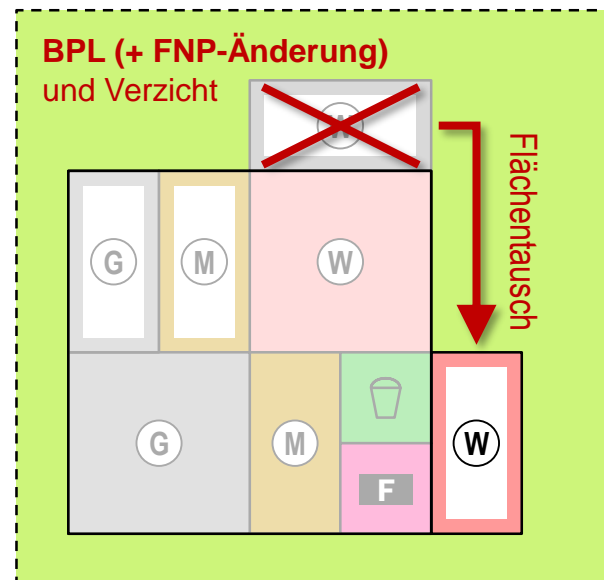
- Fläche für Wohnungsbau ist im FNP dargestellt
- Gründe, warum diese nicht geeignet oder verfügbar sind
- dringender Wohnraumbedarf macht BPL- (und FNP-Änderung) erforderlich
- Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsfläche im FNP
- Vergleichbarkeit der Tauschflächen in Größe und Qualität
- § 1 Abs. 3 – 5, 1a Abs. 2 BauGB abgearbeitet

Folge:

Erhebung/Darstellung/Anrechnung der Flächenreserven im Gesamtgebiet entbehrlich



Ausgangssituation



Situation Flächentausch

© VRS 2017

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 **Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan**
- 6 Rückfragen

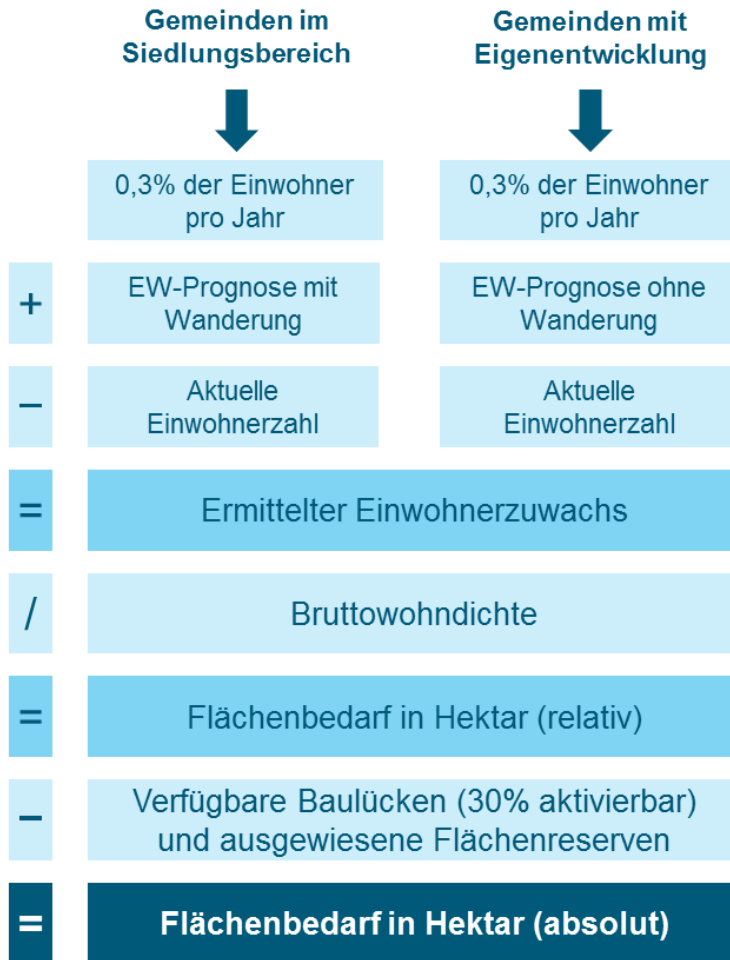
PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

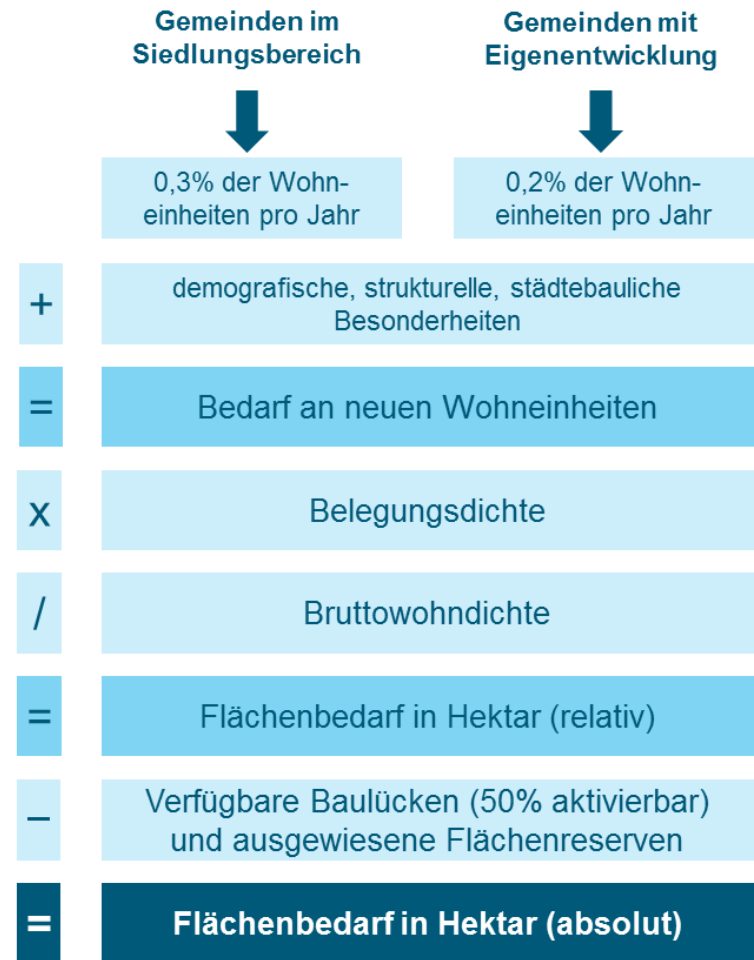
ENDE

Hinweispapier und Regionalplan (I)

Rechenmodell **Hinweispapier**



Rechenmodell **Regionalplan**



Hinweispapier und Regionalplan (II)

- » Unterschiedliche Rechenansätze → abweichende **Rechenergebnisse** möglich
- » **Aber:** Rechenansätze sind nur **Teil** der Herleitung des wirklichen Bedarfs
- » Entscheidend ist die **Gesamtschau**, insbesondere die Berücksichtigung **örtlicher und regionaler Besonderheiten**
- » Bei Berücksichtigung aller relevanten Parameter kommen **VRS und RPS zu ähnlichen Ergebnissen**

Hinweispapier und Regionalplan ...

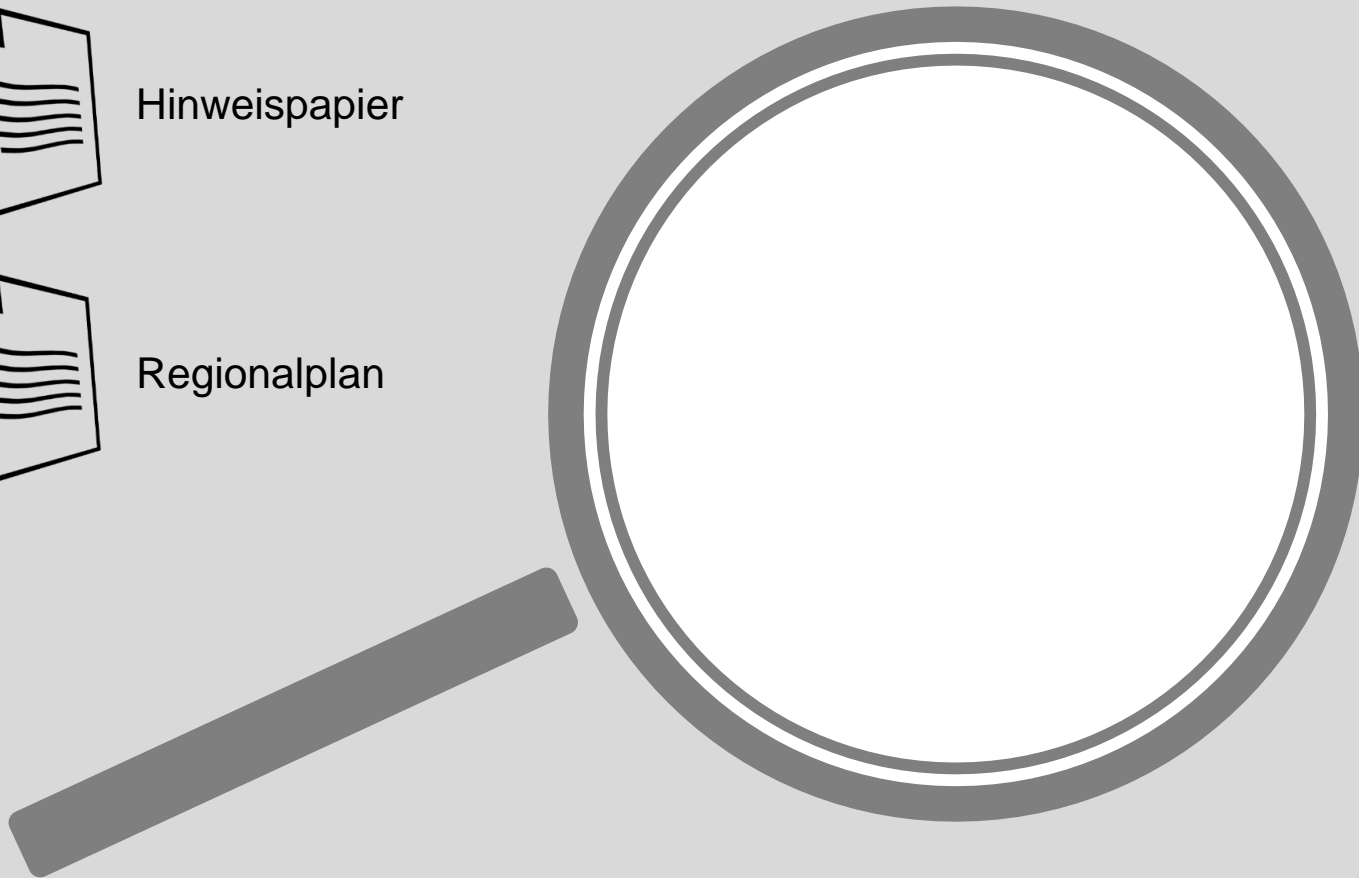
§§



Hinweispapier



Regionalplan



© VRS 2017

... ersetzen nicht die Auseinandersetzung mit den örtlichen Besonderheiten

The diagram features a large magnifying glass with a dark blue handle and frame. The handle is a dark blue banner with the white text "örtliche Besonderheiten". The lens of the magnifying glass is a white circle containing various black icons: a person pointing at a screen, a family with a stroller, a person at a computer, a graduation cap, a city skyline, a person with a cane, a baby carriage, a person with a stroller, a line graph, and a building. To the left of the magnifying glass are two document icons. The top one is labeled "Hinweispapier" and the bottom one "Regionalplan". In the top right corner of the diagram area are the symbols "§§".

Hinweispapier

Regionalplan

§§

örtliche Besonderheiten

© VRS 2017

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan

➤ 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- > 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten**
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

Parameter örtlicher Besonderheiten

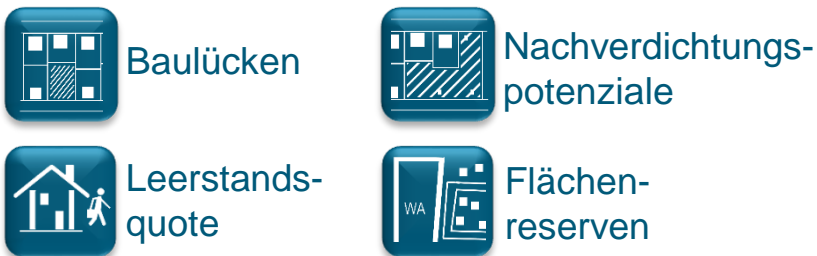
DEMOGRAFIE



PENDLER



ENTWICKLUNGSPOTENZIALE



SONSTIGES



* Wanderungsgewinne sind ausschließlich bei Gemeinden im Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

© VRS 2017

Beispiele der Wohnraumbedarfsermittlung (I)



Ermittlung nach VRS	✓
Ermittlung Hinweispapier	✗
Eigene Methode	✗
Daten Statist. Landesamt	✓
Daten eigene Erhebung	✗

- ⊕ **Erhöhte Nachfrage** nach Grundstücken in entstehenden Baugebieten
- ⊕ Erstellen eines **Baulückenkatasters** durch die Gemeinde
- ⊖ **Flächenreserven** aus vorigem FNP nicht berücksichtigt
- ⊖ **Keine relevanten örtlichen Besonderheiten** berücksichtigt
- ⊖ **Auspendlerüberschuss**
- ⊖ **Plausible Bedarfsbegründung fehlt**



© VRS 2017

Beispiele der Wohnraumbedarfsermittlung (II)



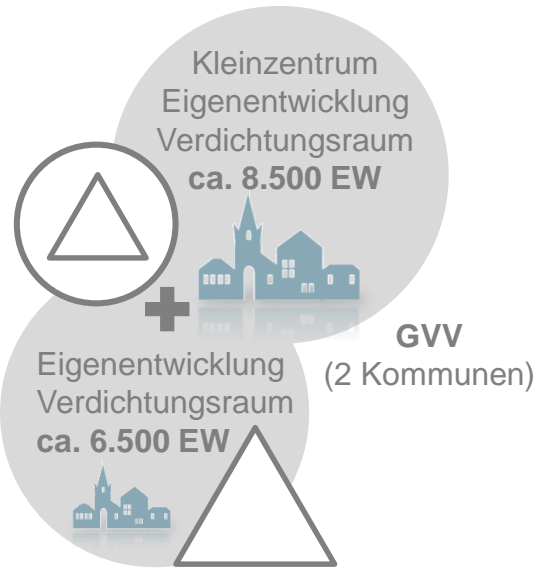
Ermittlung nach VRS	✓
Ermittlung Hinweispapier	✗
Eigene Methode	✗
Daten Statist. Landesamt	✓
Daten eigene Erhebung	✓






- ⊕ **Bevölkerungsentwicklung positiv**
- ⊕ **Ansiedelung und Erweiterung großer Firmen in der Stadt**
- ⊕ **Positives Wanderungssaldo**
- ⊕ **Einpendlerüberschuss**
- ⊕ **Bereits zahlreiche Flächenpotenziale aktiviert**
- ⊕ **Reduzierung der Aktivierungsquote von Baulücken auf 30 % gut begründet**



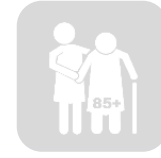
© VRS 2017


Beispiele der Wohnraumbedarfsermittlung (III)



- Ermittlung nach VRS 
- Ermittlung Hinweispapier 
- Eigene Methode 
- Daten Statist. Landesamt 
- Daten eigene Erhebung 

 Berechnung des **Wohnungsbedarfs durch Wanderungsgewinne**



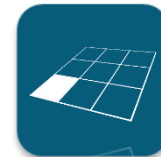
 Wohnungsersatzbedarfs durch **natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ**




 Auspendlerüberschuss



Lage in **Flughafeneinflugschneise** kann u.U. berücksichtigt werden



 Erhebung **vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale** unter Beteiligung der Grundstücksbesitzer



© VRS 2017

Beispiele der Wohnraumbedarfsermittlung (IV)



- Ermittlung nach VRS
- Ermittlung Hinweispapier
- Eigene Methode
- Daten Statist. Landesamt
- Daten eigene Erhebung

- +** Altersgruppe der **18-25-Jährigen** überdurchschnittlich stark vertreten
- +** **Hoher Einpendlerüberschuss** durch attraktiven Arbeitgeber
- +** Starke **kommunale Bemühungen** für günstige infrastrukturelle Entwicklung
- +** Zahlreiche **Innenverdichtungspotenziale** aufgrund ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe
- **Änderung des vorgegebenen Dichtewertes** aus dem Regionalplan, da tatsächliche Wohndichte stark abweicht



© VRS 2017

Parameter örtlicher Besonderheiten

DEMOGRAFIE



Bevölkerungs-
entwicklung



Geburten- und
Sterberate



Haushalts-
gründer



Wanderungs-
saldo*



angehende
Rentner



Hochbetagte

PENDLER



Arbeitsplätze



ortsansässige
Firmen



Einpendler-
überschuss



Anbindung
Schienen-
nahverkehr



ENTWICKLUNGSPOTENZIALE



Baulücken



Nachverdichtungs-
potenziale



Leerstands-
quote



Flächen-
reserven

SONSTIGES



teilräumliche
Unterschiede



besondere
Einrichtung



besondere
Topografie

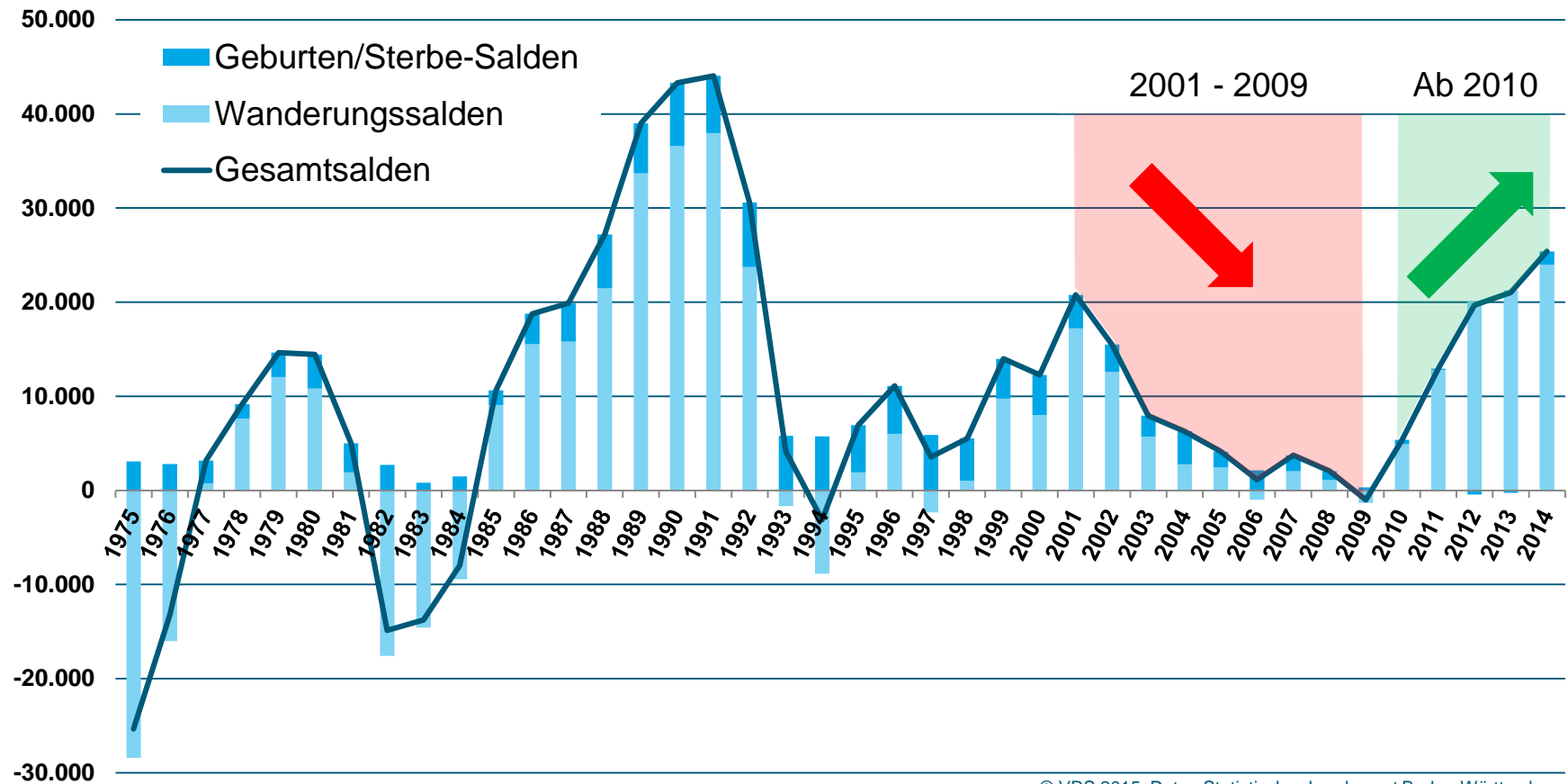


weitere
Besonderheiten

* Wanderungsgewinne sind ausschließlich bei Gemeinden im Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

© VRS 2017

Einwohnerzuwachs – nur bei guter Konjunktur

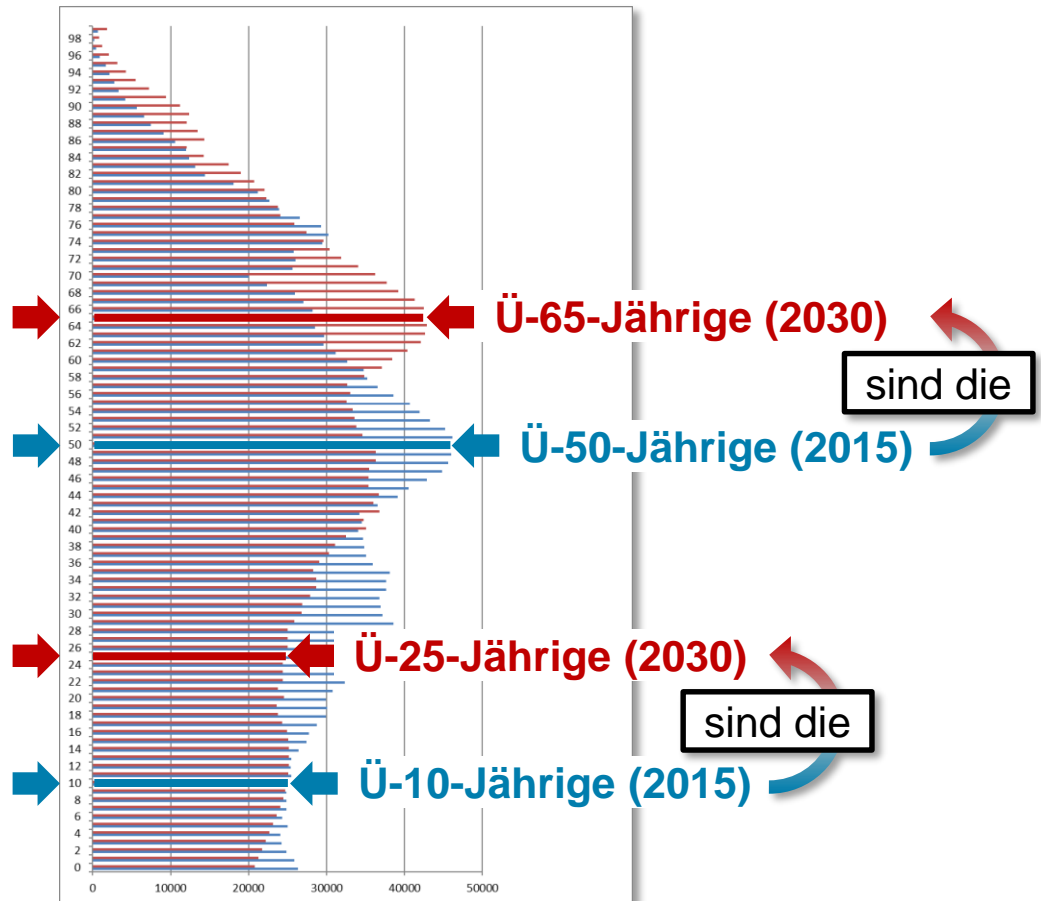
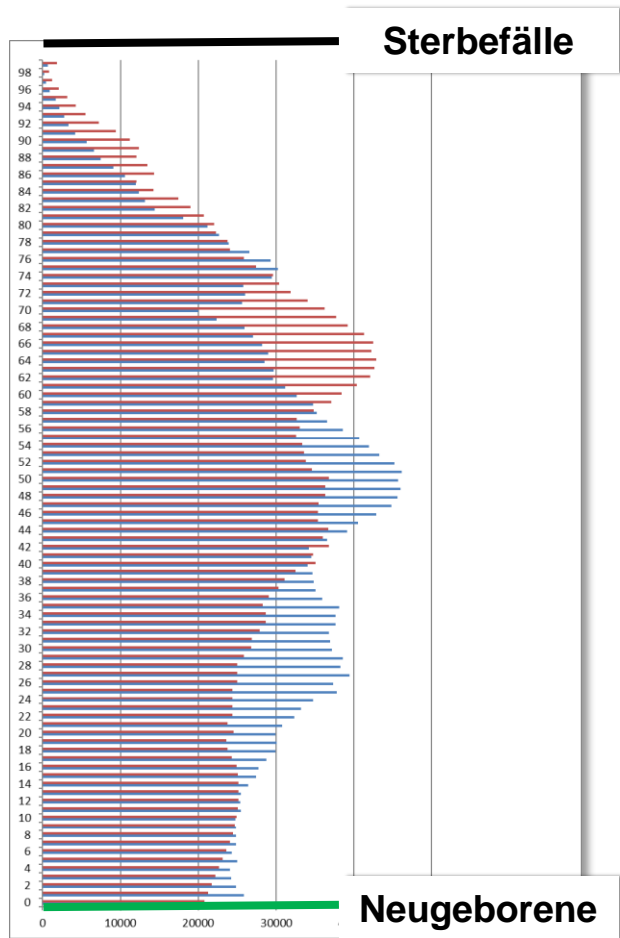


© VRS 2015, Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

» Trendumkehr seit 2010

» Region profitiert von **Freizügigkeit** in der EU, **guter Wirtschaftslage** hier und schlechteren Perspektiven in den Herkunftsländern

Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bis 2030 (I)

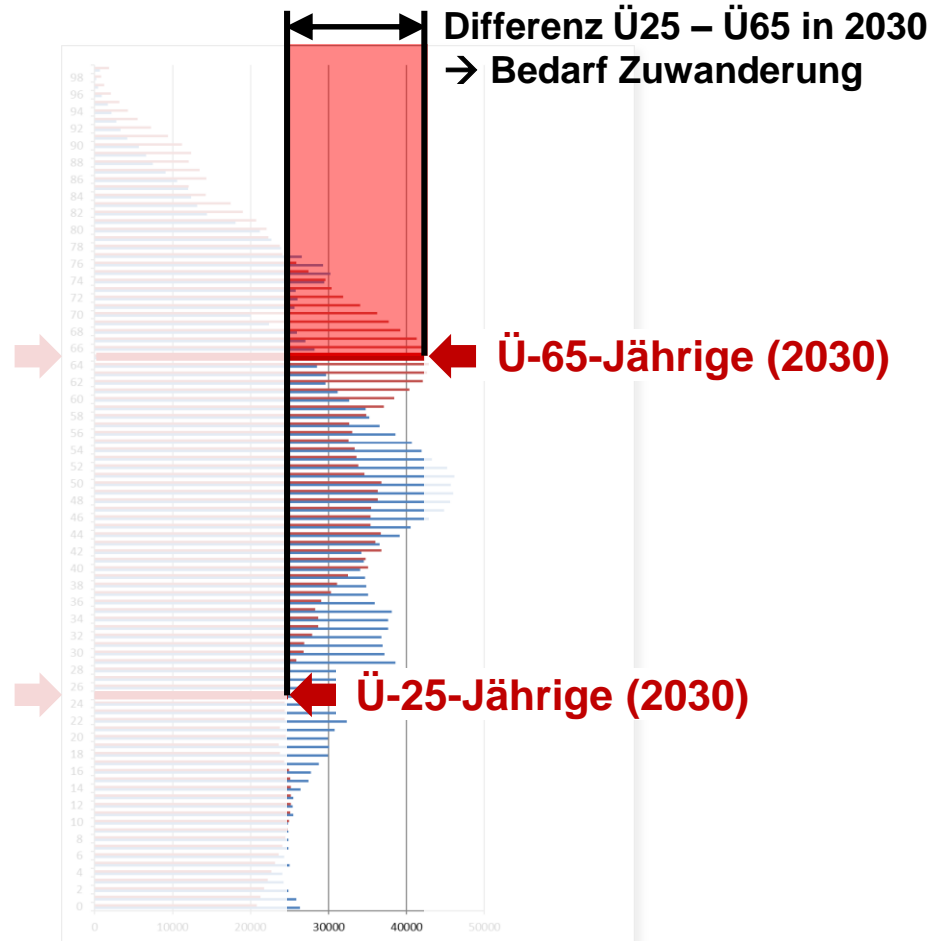
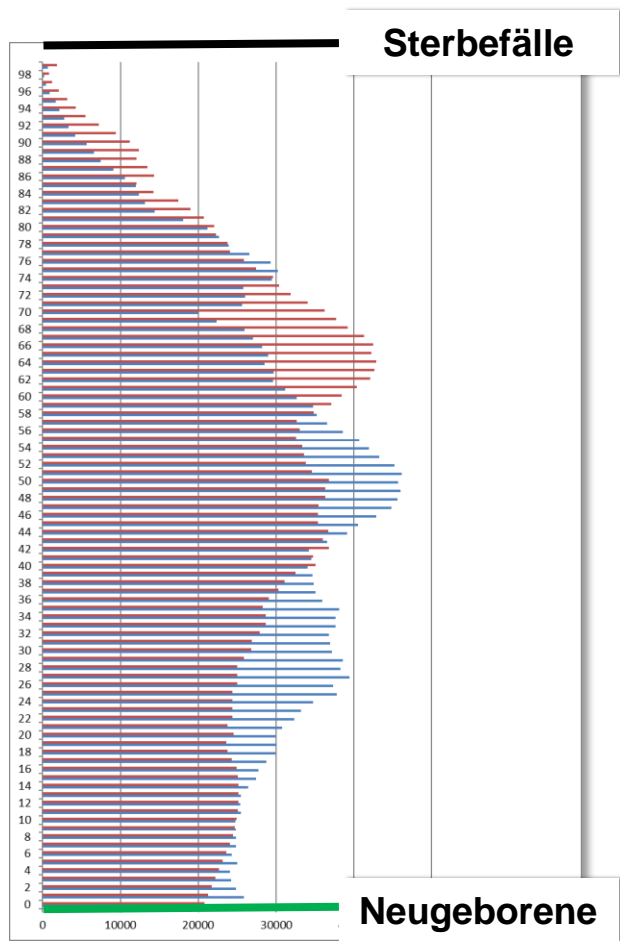


Datenbasis:
 Statistisches Landesamt 31.12.2015,
 Bevölkerungsbestand 2015
 Statistisches Landesamt,
 Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 mit
 Wanderungen (Basisjahr 2014)

■ Bevölkerung 2030
■ Bevölkerung 2015

© VRS 2017

Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bis 2030 (II)



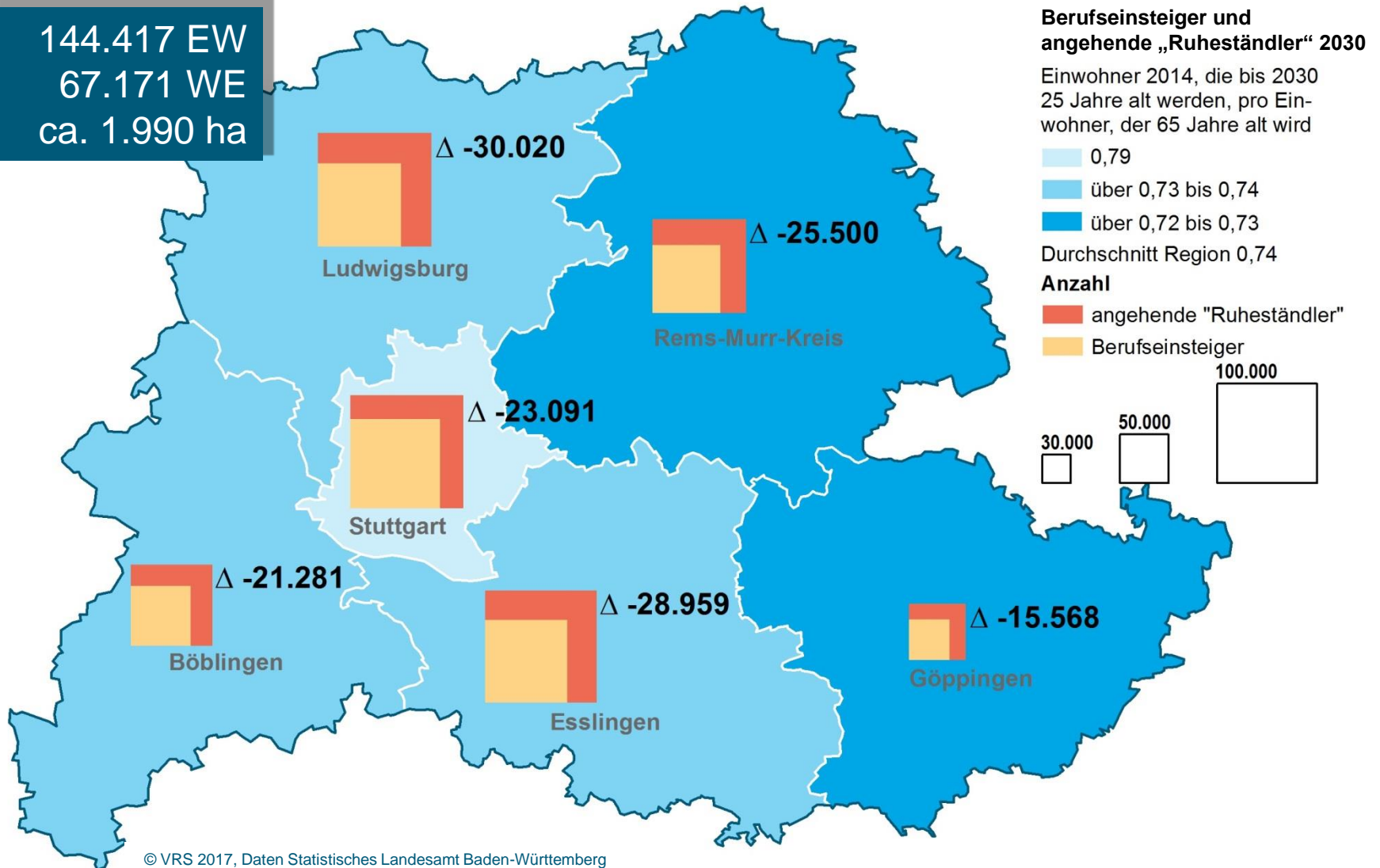
Datenbasis:
 Statistisches Landesamt 31.12.2015,
 Bevölkerungsbestand 2015
 Statistisches Landesamt,
 Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 mit
 Wanderungen (Basisjahr 2014)

 Bevölkerung 2030
 Bevölkerung 2015

© VRS 2017

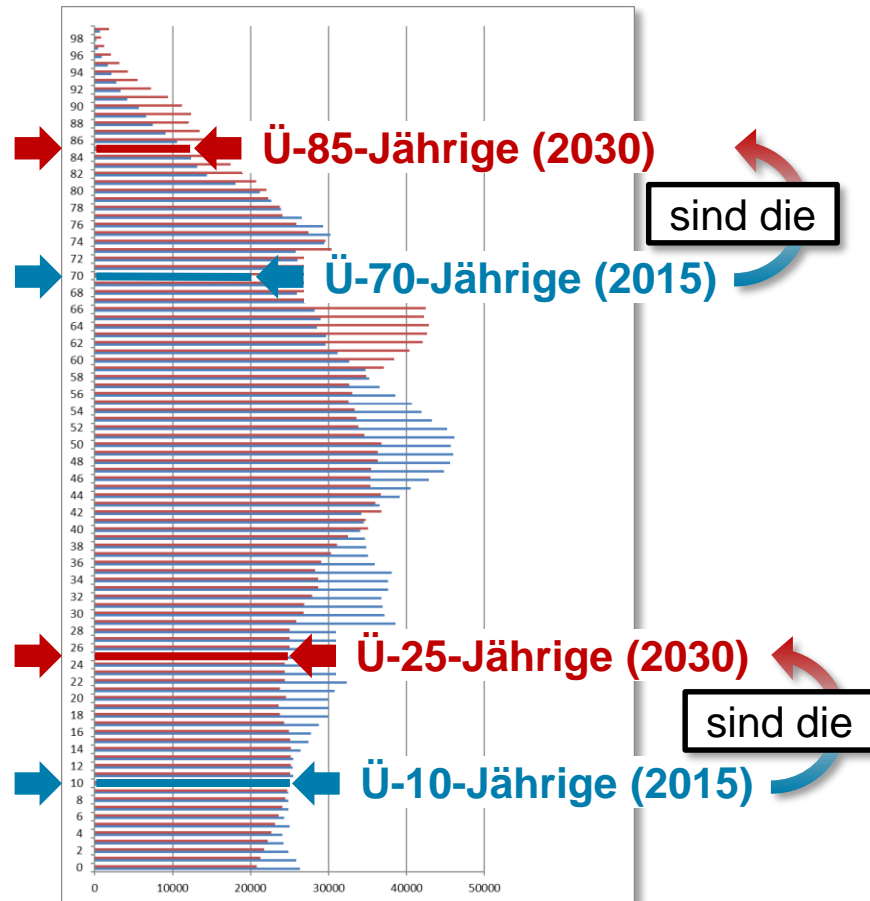
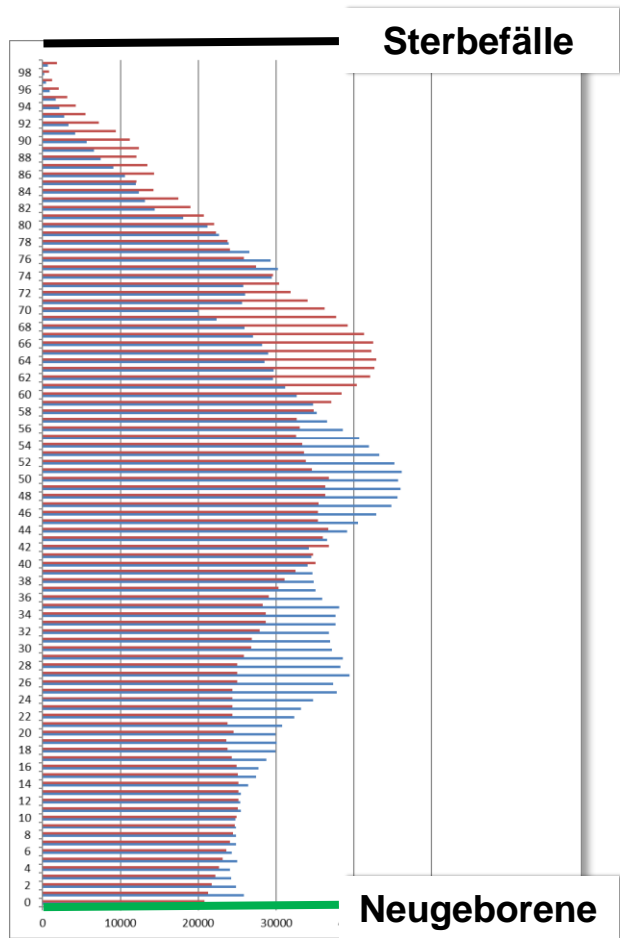
Verhältnis Berufseinsteiger und angehende „Ruheständler“ bis 2030

144.417 EW
67.171 WE
ca. 1.990 ha



© VRS 2017, Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bis 2030 (III)

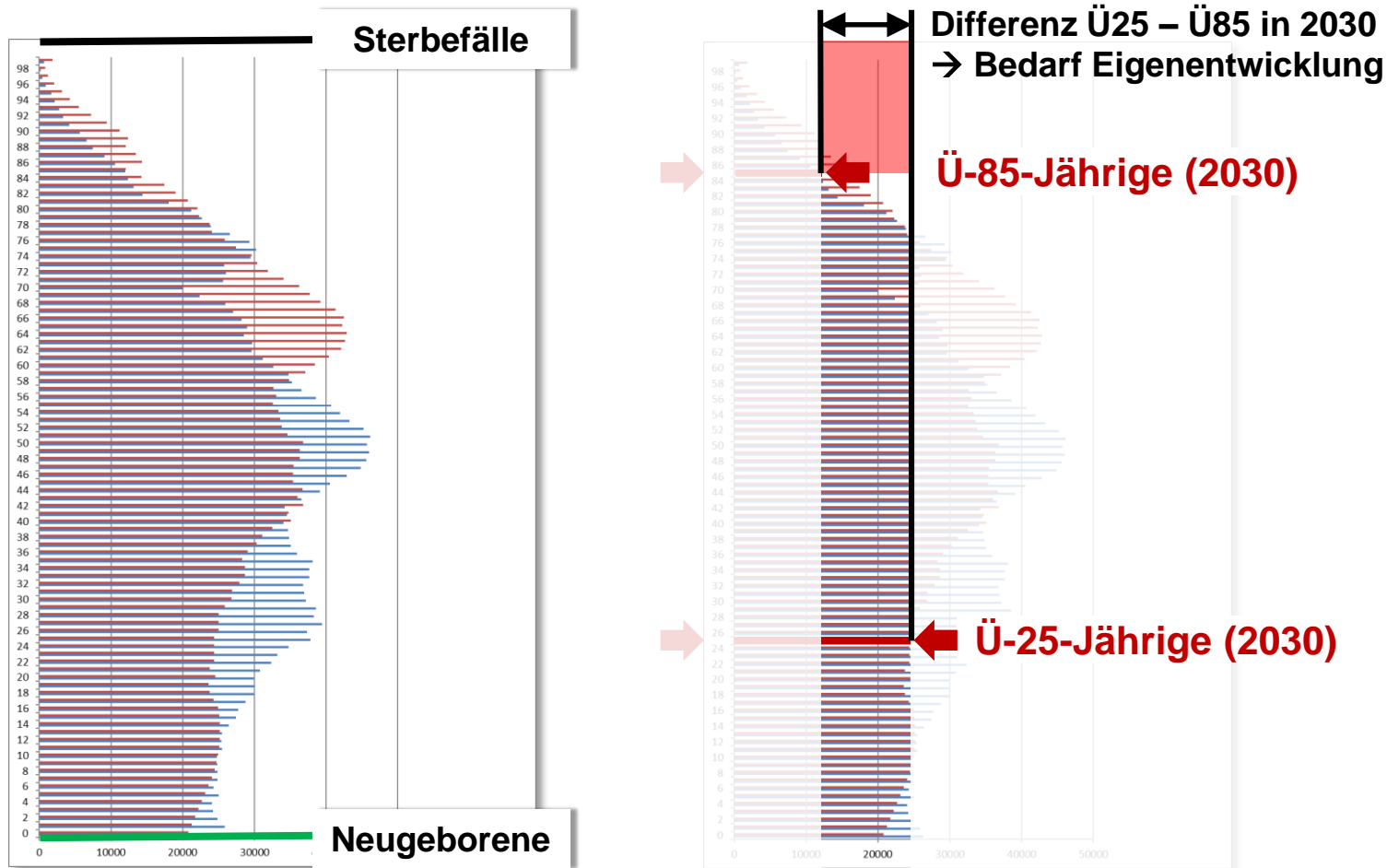


Datenbasis:
 Statistisches Landesamt 31.12.2015,
 Bevölkerungsbestand 2015
 Statistisches Landesamt,
 Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 mit
 Wanderungen (Basisjahr 2014)

█ Bevölkerung 2030
█ Bevölkerung 2015

© VRS 2017

Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bis 2030 (IV)



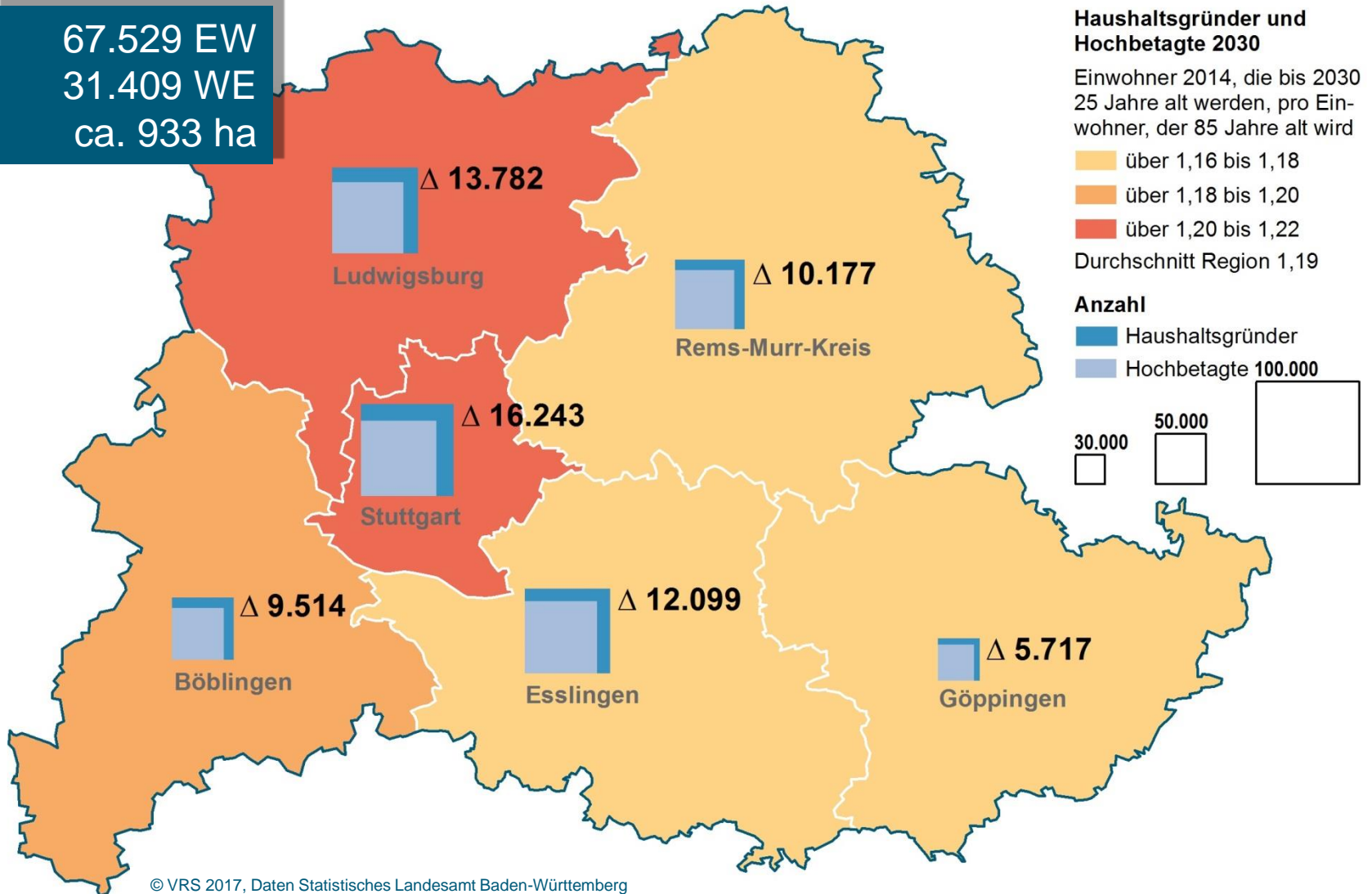
Datenbasis:
 Statistisches Landesamt 31.12.2015,
 Bevölkerungsbestand 2015
 Statistisches Landesamt,
 Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 mit
 Wanderungen (Basisjahr 2014)

■ Bevölkerung 2030
■ Bevölkerung 2015

© VRS 2017

Verhältnis Haushaltsgründer und Hochbetagte 2030

67.529 EW
31.409 WE
ca. 933 ha

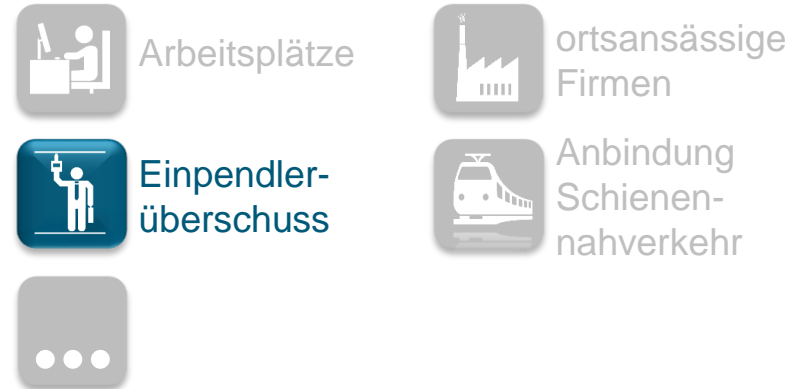


Parameter örtlicher Besonderheiten

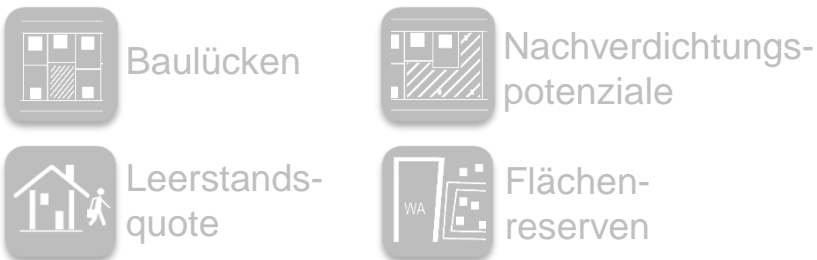
DEMOGRAFIE



PENDLER



ENTWICKLUNGSPOTENZIALE



SONSTIGES

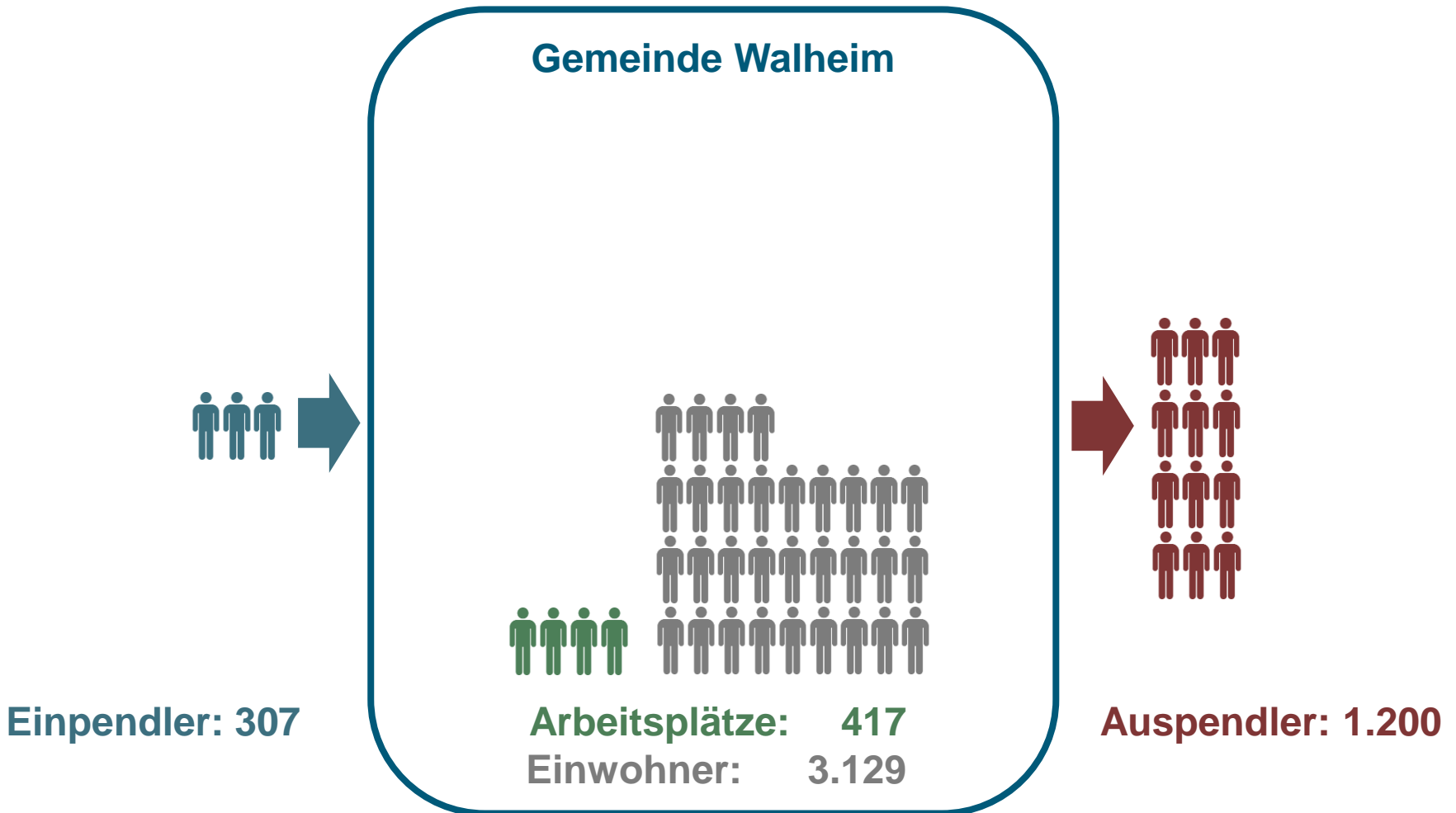


* Wanderungsgewinne sind ausschließlich bei Gemeinden im Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

© VRS 2017

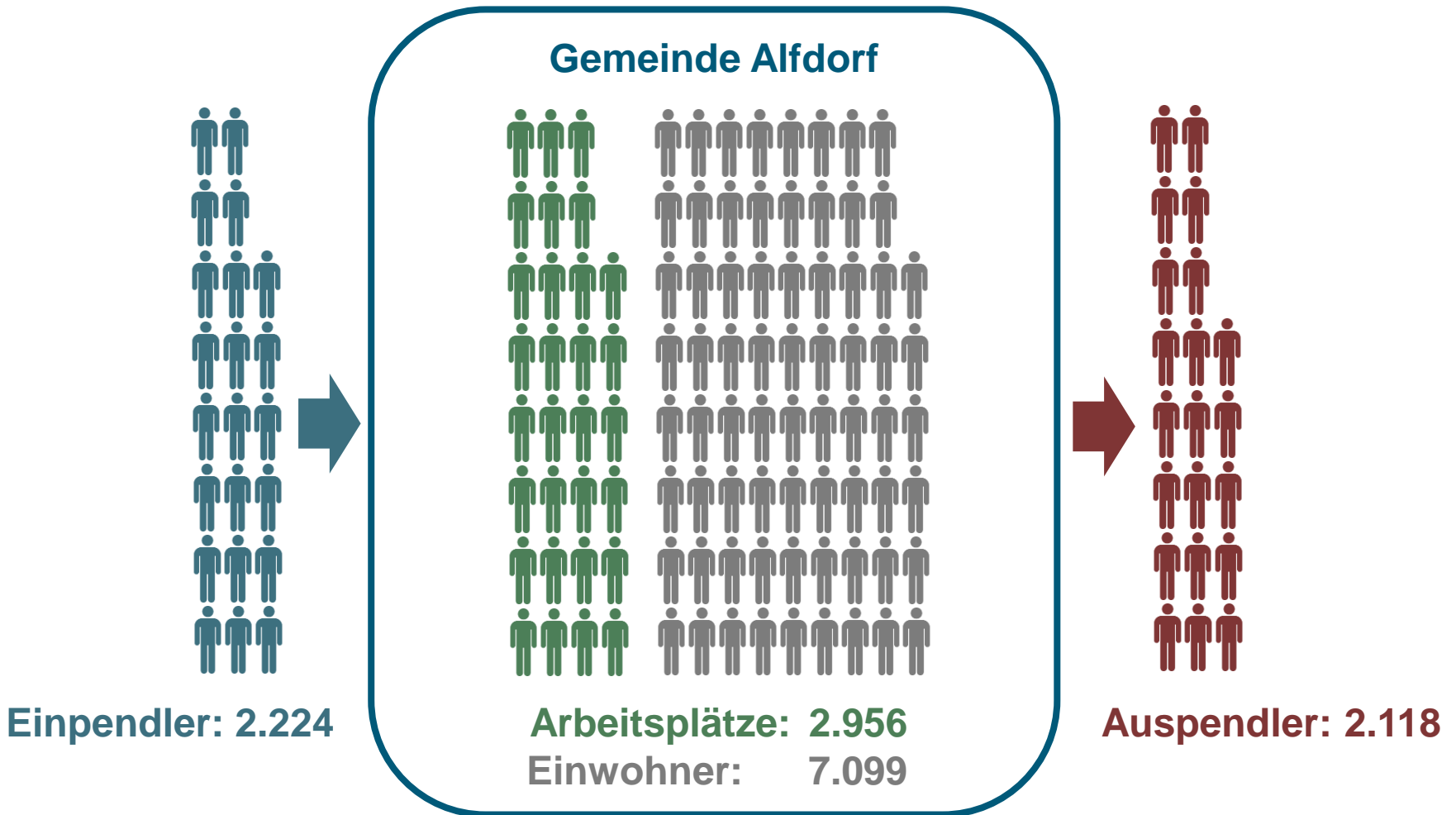
Pendler Walheim (LB)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015



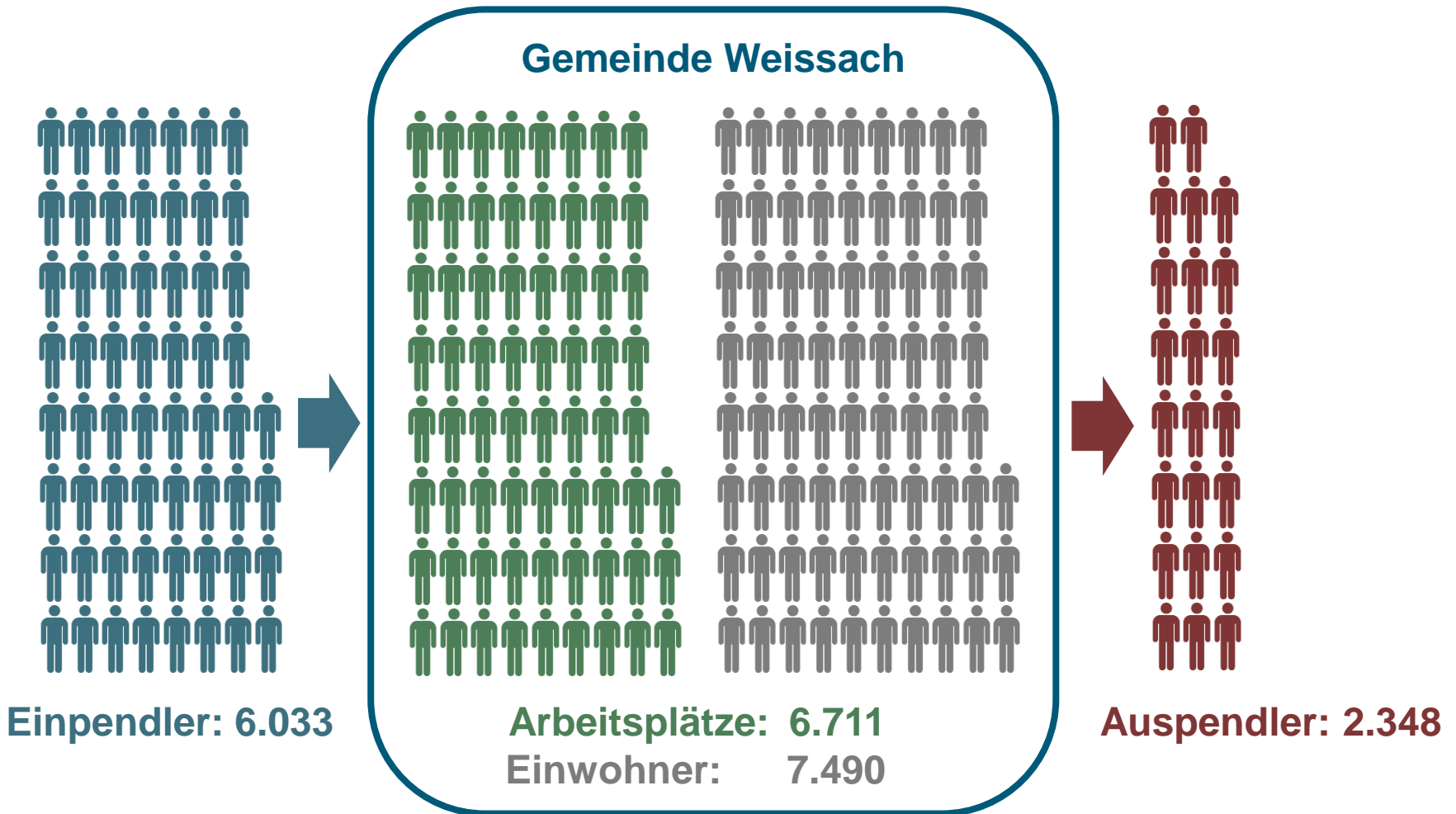
Pendler Alfdorf (RMK)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015



Pendler Weissach (BB)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015



Konkrete Formulierungsbeispiele (I)

» „Als Ergebnis wurde rein rechnerisch auf Grundlage der statistischen Daten ein negativer Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung, die bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen und die bisher in den Statistiken nicht berücksichtigte Flüchtlingsunterbringung lassen jedoch einen dringlichen Bedarf der Gemeinde an zusätzlichen Wohnbauflächen erkennen.“

→ **zu allgemein - nicht nachvollziehbar - wirklich örtlich gemeint?**

» „Es besteht ein dringender Bedarf, weil alle kommunalen Baugrundstücke verkauft sind.“

→ **Kommunale FNP-Flächen? Private Baugrundstücke? Verfügbarkeit? Aktivierungsstrategien?**

» „Die wenigen Baulücken sind alle in privater Hand und daher für die Kommune nicht verfügbar. Anrechenbar sind nur 0,8 ha.“

→ **nicht nachvollziehbar - Welche Aktivierungsstrategien hatten welche Wirkung?**

Konkrete Formulierungsbeispiele (II)

- » „Es besteht ein hoher Siedlungsdruck: Im vor 2 Jahren entwickelten BPL C sind z.B. schon alle Flächen verkauft. Deshalb besteht ein erheblicher Bedarf für die Neuausweisung.“
 - **Spekulationsverkäufe? Oder steckt ein echter Bedarf im Planungshorizont dahinter? Folgt Bebauung?**

- » „Die Gemeinde hat noch 2 W-Flächen im FNP. Sämtliche Grundstücke sind in privater Hand. Die Gemeinde kann aus wirtschaftlichen Gründen die Flächen nicht erwerben. Die Eigentümer sind auf längere Sicht nicht daran interessiert, selbst zu bauen und auch nicht verkaufsbereit. Da die bestehende Nachfrage nicht gedeckt werden kann, muss eine zusätzliche W-Fläche neu ausgewiesen werden.“
 - **Wie wird sichergestellt, dass auf der neuen Fläche wirklich gebaut wird?**

- » „Der Geltungsbereich des BPL geht nur geringfügig über die im FNP dargestellte W-Fläche hinaus und ist daher entwickelt.“
 - **nicht nachvollziehbar**

Konkrete Formulierungsbeispiele (III)

- » Beispiel für gelungene Begründung?
Entscheidend ist die Gesamtschau der Planung!

- » **Wichtig insbesondere:**
 - angemessene Faktendichte, insb. bei den örtlichen Besonderheiten
 - gesetzlicher Rahmen beachtet
 - intensive Auseinandersetzung
 - Nachvollziehbarkeit

- » **Wohlwollende Prüfung – keine übersteigerten Anforderungen**

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b
- 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

Anwendungsbereich des § 13b BauGB (I)

» Anlass

- BauGB-Novelle zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
- Änderungen im Umwelt- und Planungsrecht
- In Kraft getreten am 13.05.2017

» § 13b Baugesetzbuch

- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das „beschleunigte Verfahren“ zur Aufstellung von Bebauungsplänen
- Bislang war dies nur für Bebauungspläne im Innenbereich möglich (§13a BauGB)
- **Befristet** bis 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss)
31.12.2021 (Satzungsbeschluss)

Anwendungsbereich des § 13b BauGB (II)

- » **Begrenzt** auf Grundfläche bis 10.000 m²
 - Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
 - Beispiel: BPL mit Geltungsbereich von 3 ha WA und GRZ 0,4
 - Verkehrsfläche ca. 1/3 → 1 ha
 - 2 ha Nettobauland → bei 0,4 GRZ = 8.000 m² Grundfläche
 - **Aber:** Grundflächen mehrerer BPL in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden mitgerechnet!
- » **Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile** erforderlich
- » **§§ 1 Abs. 3 BauGB ff.** sind abzuarbeiten

Erleichterungen des § 13b BauGB

» Verweis auf § 13a, § 13 BauGB:

- keine frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) erforderlich
- förmliche Beteiligung mit angemessener Frist
- Freistellung von förmlicher Umweltprüfung, -bericht und -überwachung
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung
- grds. keine Geltung des Entwicklungsgebots
Aber: wenn nicht entwickelt → Pflicht zur Berichtigung
 - keine Genehmigung des BPL
 - keine Anwendung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung

Regionalplanerische Beurteilung

- » Für Kommunen entsteht eine Alternative zu bereits in FNP dargestellten Wohnbauflächen
 - Verbessert u.U. Handlungsposition gegenüber Grundstückseigentümer
 - Überwindet eines der wesentlichen Entwicklungshemmnisse für die Bereitstellung von Wohnraum
- » Für die Anwendung des § 13b BauGB soll die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen **begründet** sein
 - vor dem Hintergrund des **Wohnraummangels in der Region Stuttgart** i.d.R. unproblematisch
 - Aber: i.d.R. „bezahlbarer Wohnraum“ besonders nachgefragt
- » Beteiligungspflichten bleiben grundsätzlich bestehen
- » Flächenbezogene **Ziele** des Regionalplanes (z.B. Grünzüge und Grünzäsuren) sind weiterhin zu **beachten**
- » Regionalplanerische Beurteilung dabei analog zur bisherigen Praxis des „**Flächen-Vorgriffs**“ auf FNP-Fortschreibung

- 1 Einführung
- 2 Rechtlicher Rahmen
- 3 Regionalplanerische Vorgaben
- 4 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung
- 5 Gegenüberstellung Hinweispapier - Regionalplan
- 6 Rückfragen

PAUSE

- 7 Beispiele aus der Planungspraxis und ausgewählte Parameter örtlicher Besonderheiten
- 8 Exkurs: Anwendung BauGB § 13b

> 9 Diskussion, Austausch & Fazit

ENDE

Fazit

- » Bauleitplanung ist das Ergebnis umfassender Betrachtungen: Beachtung verbindlicher Vorgaben und Abwägung vielfältiger Belange
- » Nachvollziehbare Gesamtschau aller relevanten Aspekte wichtig. Eine universelle „Zauberformel“ gibt es nicht
- » Tragfähige Begründungen der Flächenausweisungen verbessert Rechtssicherheit und Akzeptanz
- » Die Thematik ist komplex ...
der **Verband Region Stuttgart**
und das **Regierungspräsidium Stuttgart** unterstützen die **Kommunen** gerne

... je früher – desto effizienter.