



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Stadt Nabburg  
Postfach 1160  
92501 Nabburg



Ihre Zeichen, Ihre Nachricht  
11.7-144-610

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.11-110-9-5

E-Mail  
Monika.Segerer@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)  
Frau Segerer  
Telefon / Telefax  
(0941) 5680-1810/-91810

Regensburg  
17.08.2021  
Zimmer-Nr.  
D 220

**Vollzug des BauGB;  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Perschen“ der Stadt Nabburg, Landkreis Schwandorf,  
mit 5. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung der Oberpfalz nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den o.g. Bauleitplan-  
Entwürfen der Stadt Nabburg in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Die Stadt Nabburg beabsichtigt am Ortsrand des Ortsteiles Perschen eine rund 1,6 ha große  
Wohnbaufläche mit 11 Bauparzellen auszuweisen. Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen  
Flächennutzungsplan zu einem überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, die  
restliche Fläche (ca. 0,7 ha) ist bislang als (landwirtschaftliche) Sonderkulturnutzung dargestellt.  
Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass das Entwicklungs-  
gebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landes-  
planung anzupassen.

**Aus landesplanerischer Sicht wird die Bauleitplanung im Hinblick auf den geringen Neu-  
ausweisungsumfang und unter Berücksichtigung einer erkennbar hohen Baulandnachfrage  
im (gemeinsamen) Mittelzentrum Nabburg (noch) mitgetragen und Einwendungen nicht  
erhoben.**

Unabhängig davon ist allerdings festzuhalten, dass die vorliegenden Unterlagen keine nachvollziehbare Bedarfsbegründung enthalten, an deren Ende ein konkret ermittelter aktueller Wohnbauflächenbedarf in x ha bzw. m<sup>2</sup> steht (u.a. wird ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung kein Flächenbedarf ermittelt und keine Gegenüberstellung von ermitteltem Flächenbedarf mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen vorgenommen, wobei i. Ü. auch nur allgemeine Aussagen zur nicht gegebenen Verfügbarkeit privater Flächen erfolgen). Aus den Unterlagen geht zwar hervor, dass für die nächsten 10 Jahre ein Wohnbauflächenbedarf von 10 ha ermittelt wurde. Da die entsprechende Berechnung den Unterlagen jedoch nicht beiliegt, kann diese (und deren Ergebnis) von hier aus nicht beurteilt werden.

Eine Bestätigung eines über die vorliegende Bauleitplanung hinausgehenden zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist mit dieser landesplanerischen Äußerung insofern nicht verbunden.

Hinweise zum Bedarfsnachweis finden Sie in der Auslegungshilfe unter [AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](#) ([landesentwicklung-bayern.de](http://landesentwicklung-bayern.de))

Auf die in diesem Zusammenhang einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird hingewiesen. Danach

- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2).

---

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den Kollegen des Städtebaus gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Monika Segerer

## **Auslegungshilfe**

# **Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung**

Stand: 07. Januar 2020

### **I. Grundlagen der Überprüfung**

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

## **II. Erforderliche Angaben des Plangebers**

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

### **1. Strukturdaten**

Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht:

- Einwohnerzahl der Gemeinde
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
- Bevölkerungsprognose des Landkreises
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Einstufung im Zentrale Orte-System
- Gebietskategorie gem. LEP
- Verkehrsanbindung
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Darüber hinaus können weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

## 2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan 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.

Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein.

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse bezogen werden: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>. Leerstandserhebungen und Flächenmanagements sind u. a. im Rahmen des Regionalmanagements förderfähig. Ergänzend dazu stellt die Ländliche Entwicklung mit dem Vitalitäts-Check ein Analyseinstrument zur Innenent-

wicklung für Dörfer und Gemeinden zur Verfügung. Die Anwendung selbst sowie umfassende Informationen dazu stehen unter <http://www.stmelf.bayern.de/cms01/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php> bereit.

Weitere Hinweise können außerdem den Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entnommen werden, die unter [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) zu bestellen sind.

### **3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen**

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

#### **3.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. In-

sofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung.

### **3.2 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen**

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuan siedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.

Wesentliche Anforderung ist auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien darlegen.

Darüber hinaus ist die mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Gewerbe ist die Bedarfsüberprüfung aufgrund des konkreten Vorhabens auf die Prüfung der Möglichkeit einer Realisierung im Innenbereich bzw. beplanten Bereich beschränkt.

## **4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung**

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenzi-

ale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung. Nähere Informationen hierzu sind unter folgender Internetadresse zu beziehen: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>.

---