

**TOP 4: Fortschreibung der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von FNP und Bebauungsplan**

**Beschlussvorschlag: Der Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttemberg nimmt die Hinweise als Grundlage für die Genehmigungsbeurteilung von FNP und Bebauungsplänen zur Kenntnis**

**Sachverhalt: Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur hat die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise in einigen Punkten fortgeschrieben. Damit sollen die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans und des Baugesetzbuchs zur Reduzierung von Flächenneuausweisungen sowie zum Vorrang der Innenentwicklung in den Kommunen weiter gestärkt werden. Für den Regionalverband sind die Hinweise Orientierung bei der Bewertung von Flächenausweisungen, da sie Rückschlüsse auf die Genehmigungsfähigkeit von Plänen zulassen. Das Regierungspräsidium Stuttgart wendet die Hinweise ab sofort an, was beispielsweise in den aktuellen Änderungen des FNP Heidenheim/Nattheim zum Tragen kommt.**

Das Hinweispapier ist zusammen mit den Grundsätzen für die Beurteilung der Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen (DS ) Grundlage für die Beurteilung und Beschlussfassung im Planungsausschuss. Durch das Hinweispapier kann auf der Grundlage der vorgegebenen Berechnungsmethode die Flächenbedarfe für Wohnbauflächen einheitlich ermittelt werden. Andererseits können jeweilige Besonderheiten der einzelnen Kommune hinreichend berücksichtigt werden.

Das Hinweispapier legt als Standard die detaillierte Erhebung und Darlegung von nicht in Anspruch genommenen Flächenreserven in den FNP und von aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen fest. Ihre Anrechnung auf den Gesamtflächenbedarf ist von allen Planungsträgern gefordert. Die vollständige und flächendeckende Ermittlung dieses Potenzials durch das Projekt Raum+ Ostwürttemberg aus dem Jahr 2011 hat sich damit als gute Vorarbeit für die Erhebungen und Darstellungen der Kommunen erwiesen.

Diese nach einheitlichen Grundlagen ermittelten Werte bildeten die Basis für die Berücksichtigung lokaler Besonderheiten und individueller Lösungen.

**Neuerungen und neue Formulierungen im Hinweispapier:****1. Flächenpotenziale**

Die Darstellung vorhandener Flächenpotenziale in FNP, Bebauungsplänen oder Baulücken und Brachen im nicht beplanten Innenbereich müssen bis zur letzten Auslegung aktualisiert werden. Bislang genügte der Stand bei Aufstellung des Plans.

2. Die Flächenreserven aus den Flächennutzungsplänen müssen explizit in die Bilanz der Flächenpotenziale mit einbezogen und dem Bedarf gegenübergestellt und abgezogen werden.
3. Die Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale ist auch bei Teilfortschreibungen und Änderung von FNP und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen erforderlich.
4. Bei der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs können örtlich und regional begründete Besonderheiten sowohl zu einem höheren Bedarf als auch zu einem minderen Bedarf führen. Diese sind wie regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung in die Bewertung mit einzubeziehen.
5. Bedarf aus Belegungsdichterückgang  
Der insbesondere demographisch bedingte Prozess des Zuwachses an Wohnbauflächen/EW hat sich in den zurückliegenden fünf Jahren abgeschwächt. Für die Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses wird deshalb in der Fortschreibung des Hinweisepapiers von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraums ausgegangen. Im ursprünglichen Papier vom 1.1.2009 betrug der Faktor 0,5% p.a.
6. Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung  
Verfügt die Gemeinde über von den Prognosen des StaLa abweichende aber nachvollziehbare Bevölkerungsprognosen, können diese bei der Bedarfsprüfung herangezogen werden.

Dieses Vorgehen entspricht der Gesetzeslage im Bund (vgl. Neufassung des BauGB)

### **Bewertung:**

Zu 1.: Bei FNP-Verfahren, die regelmäßig über einen längeren Zeitraum laufen, können zu Beginn des Planungsprozesses zugrunde gelegte Daten am Ende des Verfahrens nicht mehr aktuell sein und deshalb das Ergebnis verfälschen. Eine Fortschreibung der Daten im laufenden Planungsverfahren ist daher sachgerecht, bedeutet aber einen höheren Aufwand.

Zu 2.: Auf der Grundlage des Papiers von 2009 wurde die Anrechnung von Flächenreserven bereits praktiziert. Daher ist dies eine Klarstellung.

Zu 3.: Diese Anforderungen ergeben sich aus §§ 1 Abs. IV,V sowie §1a Abs.2 BauGB

Zu 4.: Die Neuansiedlung eines Unternehmens mit zahlreichen Arbeitsplätzen ist ein Beispiel für örtlich bedingte Besonderheiten, die zu einem höheren Bedarf an Wohnbauflächen führen können. Ebenso könnten erhebliche Verbesserungen in der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV nahelegen, dass mit einer über den Trend hinausgehenden Nachfrage gerechnet werden muss. Einer Gemeinde, die in den zurückliegenden Jahren durch die Erschließung großer Baugebiete einen vergleichsweise großen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte, wird vom StaLa auch für die Zukunft ein entsprechender Zuwachs vorausgerechnet. Dies ist aus planerischer Sicht weder realistisch noch anzustreben, deshalb muss in diesem Fall der örtlich bedingte Minder-/Mehrbedarf eingehend begründet werden.

Zu 5.: Die Reduzierung des Faktors von 0,5% auf 0,3%-p.a. bedeutet bei der Anwendung 40% weniger Wohnbauflächen gegenüber bisherigen Berechnungen.

**Auswirkungen auf Ostwürttemberg:**

Zu 6. Eigene Bevölkerungsprognosen der Kommunen müssen auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität überprüft und bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden.

**Umsetzung.**

Das MVI weist die Regierungspräsidien an, das Hinweispapier ab sofort anzuwenden. Aus Sicht des Regionalverbandes wäre eine flexible Übergangsregelung für eingeleitete und derzeit noch nicht abgeschlossene Planungsverfahren sinnvoll. Eine generelle Überarbeitung bereits fachlich und politisch abgestimmter Pläne erscheint wenig sinnvoll und führt zu einer Verfahrensverzögerung.