



Per E-Mail

Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab
Hauptstr. 1
92703 Krummennaab

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
I/1-61-Gartenäcker-GS,
Schreiben v. 30.06.2022

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.12-151-5-5
E-Mail
Patrick.Dichtler@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Dichtler
Telefon / Telefax
(0941) 5680-1811/- 91811

Regensburg
10.08.2022
Zimmer-Nr.
D 219

Gemeinde Reuth b.Erbendorf, Landkreis Tirschenreuth
Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gartenäcker“ gem. § 13a BauGB i.V.m.
§ 13b BauGB
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: landesplanerische Stellungnahme

Anlage(n):

E-Mail der höheren Landesplanungsbehörde vom 24.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o. g. Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Reuth b.Erbendorf die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit 15 Bauparzellen. Der Umgriff des Geltungsbereichs beträgt rund 1,4 ha, davon rund 1,2 ha neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf den Fl.-Nr. 229 und 233 der Gemarkung Reuth b.Erbendorf. Das Planungsareal liegt damit südlich des Ortszentrums des Hauptortes und ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reuth b.Erbendorf bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorgelegte Planung wird von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde wie folgt bewertet:

Bewertungsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplanungen der Kommunen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) sowie dem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (RP 6) sind hierbei insbesondere die nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) einschlägig:

- *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1 Z)*
- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)*
- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)*

- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)*
- *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. (RP 6 B II 1.1)*

Ergebnis

Gegen die Bauleitplanung bestehen im vorliegenden Umfang keine grundsätzlichen Bedenken. Im Hinblick auf die zunehmend spürbar werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die erhöhten Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wird jedoch eine Anpassung der Bauleitplanung angeraten – insbesondere im Hinblick auf die Wohnformen. Für entsprechende Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Begründung

Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten unmittelbar an den Siedlungsbereich des Hauptortes Reuth b.Erbendorf an, sodass die Planung im Einklang mit dem Anbindegebot (LEP 3.3 Z) sowie auch mit dem Grundsatz B II 1.1 des RP 6 steht. Durch die Nutzung von FNP-Potenzialflächen wird zudem das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB berücksichtigt.

Entsprechend der LEP-Festlegungen unter 3.1, 3.2 und 1.2.1 bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen weiterhin einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt (siehe auch die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, u. a. abrufbar unter <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>).

Laut Planungsunterlagen dient die geplante Neuausweisung der Deckung der kurz- bis mittelfristigen Nachfrage nach Wohnbauland, da in den vergangenen Monaten entsprechend konkrete Anfragen an die Gemeinde nicht bedient werden konnten. Zur Quantifizierung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnbauflächen enthält der den Planungsunterlagen beigefügte Begründungstext einen Bedarfsnachweis. Infolge einer degressiven sowie linearen Fortschreibung der Haushaltsstrukturveränderung wird für den Planungszeitraum von 10 Jahren ein Auflockerungsbedarf von 3 bis 6 ha ermittelt. Nach Einbeziehung der berücksichtigten aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale verbleibt ein Ausweisungsbedarf von 2,3 bis 5,3 ha. Hierzu wird folgendes festgestellt:

- Zunächst werden die dargelegten Anstrengungen der Gemeinde Reuth b.Erbendorf zur Innenentwicklung ausdrücklich begrüßt. In Zusammenschau mit der aus siedlungsstruktureller Sicht sehr guten Lage des Planungsareals (u. a. zentrale Lage am Hauptort, Nähe zum Bahnhof Reuth b.Erbendorf) sowie auch dem zurückhaltenden Ausweisungsverhalten in den vergangenen Jahren wird der Flächenbedarf für eine Neuausweisung im vorgelegten Umfang von rund 1,2 ha als noch bedarfsgerecht bewertet.

- Nicht mitgetragen wird allerdings der auf Grundlage des Auflockerungsbedarfes identifizierte Neuausweisungsbedarf für die kommenden 10 Jahre von 2,3 bis 5,3 ha, da dieser unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Aspekte als zu hoch gegriffen erscheint:
 - Die angesichts der stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung vorgenommene Ableitung eines zusätzlichen Wohnraumbedarfes ausschließlich aus der angenommenen Veränderung der Haushaltsstruktur wird aus methodischer Sicht kritisch gesehen. Zwar wird der Auflockerungsbedarf auf Basis statistischer Werte der Gemeinde begründet, jedoch ist eine vergleichsweise kurze Zeitreihe der Belegungsdichte von 2015 bis 2019 nur bedingt geeignet, um die bereits starke Auflockerung bis zum Jahr 2029 fortzuschreiben. Auch kann eine Auflockerung der Haushaltsstruktur in der Vergangenheit grundsätzlich nur begrenzt zur Begründung weiterer Baulandbedarfe herangezogen werden. Dies nicht zuletzt deshalb, da eine weitere Auflockerung der Haushaltsstrukturen als kontraproduktiv angesehen wird, um Auswirkungen des demografischen Wandels zu begegnen (deutliche Alterung der Gesellschaft und damit einhergehend veränderte Anforderungen an Wohnraum).

So zeigt sich, dass im ländlichen Raum bereits heute vor allem (altersgerechte) Wohnungen fehlen, sodass Seniorinnen und Senioren häufig keine Alternativen zum Verbleib im oftmals zu groß gewordenen Einfamilienhaus finden. In diesem Zusammenhang erscheint der Verweis auf einen Auflockerungsbedarf aufgrund sich stetig verkleinernder Haushalte und steigender Wohnfläche je Einwohner bei gleichzeitiger Ausweisung von Wohnbauflächen für die geplante Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern und somit wohl überwiegend für (junge) Familien wenig plausibel. Auch wenn die Einbeziehung eines degressiven Ansatzes statt einer rein linearen Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre bei der Bedarfsermittlung grundsätzlich begrüßt wird, kann der geltend gemachte Auflockerungsbedarf in voller Höhe somit nicht anerkannt werden.
 - Die Auseinandersetzung mit bestehenden Innenentwicklungspotenzialen erfolgt nur oberflächlich und insgesamt wenig nachvollziehbar. So wird etwa keine vollständige Auflistung bestehender Innenentwicklungspotenziale (insb. Leerstände, Baulücken) im gesamten Gemeindegebiet vorgenommen und auch Annahmen zur Aktivierbarkeit dieser innerhalb des Planungszeitraumes unterbleiben. Aufgrund der in den kommenden Jahren aller Wahrscheinlichkeit nach rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist zudem davon auszugehen, dass innerhalb des (recht langen) zehnjährigen Planungszeitraums ein gewisser Wohnraumbedarf durch Nachnutzungen im Gebäudebestand gedeckt werden kann.

Auf das laufende zweite Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des LEP mit entsprechender Konkretisierung des Ziels 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird hingewiesen. Weitere Informationen zur LEP-Teilfortschreibung sind unter nachfolgendem Link abrufbar:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/teilfortschreibung-lep-bayern/>

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen schöpft die Bauleitplanung den Rahmen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in Reuth b.Erbendorf für die kommenden Jahre aus. In der Zusammenschau mit der demografischen Entwicklung, die insbesondere durch eine merkliche Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist, erscheint die vor allem auf Einfamilienhausbebauung ausgerichtete Planung wenig zukunftsgerichtet.

Daher sowie unter Bezugnahme auf die Vorabstimmung mit der Bauverwaltung der VG Krummennaab (siehe beigefügte E-Mail der höheren Landesplanungsbehörde v. 24.04.2022), wird der Gemeinde Reuth b.Erbendorf eine Anpassung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise nahegelegt:

- Angesichts der günstigen Lage des Planungsareals erscheint dieses sehr gut geeignet, um verstärkt auch auf die Schaffung altersgerechter, barrierefreier Wohnungen hinzuwirken. So kann ein ausreichendes Alternativangebot für Senioren dazu beitragen, dass Einfamilienhäuser frühzeitig an junge Familien weitergegeben und Investitionen in den Gebäudebestand gelenkt werden. Dies reduziert wiederum die Flächeninanspruchnahme für neue Baugebiete, ebenso wie die entstehenden (Folge-)Kosten für die Gemeinde. Auch eine engere Parzellierung in Verbindung mit der Zulassung zumindest von Doppelhäusern sollte geprüft werden.
- Neben einer verstärkten Mischung der Wohnformen wird auch angesichts der zunehmend durch Unsicherheiten geprägten Situation auf dem Wohnungsmarkt (steigende Baustoffpreise, Zinsentwicklung) und eine damit möglicherweise verbundene steigenden Abgabebereitschaft bei vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen eine schrittweise Erschließung des Baugebietes empfohlen. In Verbindung mit weiterhin erfolgreichen Innenentwicklungsbemühungen, könnte hierdurch unter Umständen sogar auf eine Ausweitung der Siedlungsfläche auf den zweiten Bauabschnitt verzichtet werden. So sollte zunächst lediglich der Bereich der Parzellen 1 bis 9 erschlossen und veräußert werden. Sofern sich die Nachfrage tatsächlich bestätigt, könnte in einem weiteren Schritt der Bereich der Parzellen 10 bis 15 folgen.
- Da die Unterlagen hierzu keine Aussagen enthalten, wird zur Vermeidung einer Entstehung neuer „Spekulationsflächen“ empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. vertragliche Regelungen, Baugebot).
- Im Hinblick auf eine möglichst flächeneffiziente Umsetzung wird zudem angeregt, eine verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen auf Gebäudedächern zu prüfen (Mehrfachnutzung von Flächen).

Sofern der Bebauungsplanentwurf trotz geäußerter Bedenken Rechtskraft erlangt, bitten wir darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes (mit Verfahrensvermerken und Begründung) auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de

Für etwaige Rückfragen und weitergehende Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Patrick Dichtler