



# BEDARFSBEGRÜNDUNG SIEDLUNGSENTWICKLUNG kompakt



FLÄCHEN  
**SPAR**  
OFFENSIVE

Wir möchten Ihnen in 5 Schritten „kurz und knapp“ aufzeigen, worauf es bei der landesplanerischen Überprüfung von Bedarfsbegründungen zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen ankommt.

### **Warum braucht es eine Bedarfsbegründung?**

Im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP2023) festgeschrieben. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren prüft die Höhere Landesplanungsbehörde, ob die Neuausweisung eines Baugebiets unter Beachtung dieser Ziele und Grundsätze des LEP erfolgt (insb. Kapitel 3 Siedlungsstruktur). Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass ein konkreter Bedarf für eine Neuausweisung belegt werden kann. Dazu ist bei Bauleitplanungen in der Regel eine Bedarfsbegründung zu führen. [Die Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung](#) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, beschreibt die hierfür bayernweit geltenden Anforderungen. Die Bedarfsbegründung ist wie eine Leitplanke für die Siedlungsentwicklung, damit Wachstum in geregelten Bahnen abläuft, aber auch insbesondere demographischen Entwicklungen Rechnung getragen wird. Vor allem soll erreicht werden, dass vor der Ausweisung neuer Flächen zunächst vorhandene Innenentwicklungspotenziale (also Leerstände, Brachflächen, Baulücken usw.) genutzt werden.

### **Sie möchten mehr zur Bedarfsbegründung erfahren?**

Für alle, die einen Bedarfsnachweis erarbeiten, haben wir – exemplarisch für den Wohnbaulandbedarf – zusätzlich eine „**Checkliste zur Bedarfsbegründung**“ erstellt. Als eine Art „Bedienungsanleitung“, zeigt sie detailliert die einzelnen Schritte, auf die es bei der Bedarfsbegründung ankommt. Darüber hinaus stellen wir Ihnen gerne unsere **modellhafte Bedarfsermittlung für Wohnbaugebiete** mit Fallbeispielen „wachsende Gemeinden“ und „stabile Gemeinden“ sowie ergänzenden Hinweisen für Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung.

### **Nutzen Sie unser Beratungsangebot:**

Kommen Sie mit Ihren Planungsideen möglichst frühzeitig auf uns zu, denn so können wir Sie am besten beraten. Die zuständigen Gebietsreferentinnen und -referenten der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung der Oberpfalz stehen Ihnen gemeinsam mit den Flächensparmanagern für Fragen zum Bedarfsnachweis und zu einer strategischen, nachhaltigen und flächeneffizienten Siedlungsentwicklung gerne zur Verfügung.

Bitte richten Sie Anfragen an das Funktionspostfach [landesplanung@reg-opf.bayern.de](mailto:landesplanung@reg-opf.bayern.de) oder kontaktieren Sie das Flächensparmanagement:

Ihre Flächensparmanager  
Patrick Dichtler und Markus Roth,  
Kontakt: Tel: 0941/5680 – 1811 und – 1821  
Email: [flaechensparen@reg-opf.bayern.de](mailto:flaechensparen@reg-opf.bayern.de)  
Sachgebiet Raumplanung, Landes- und Regionalplanung  
Regierung der Oberpfalz, Stand: Februar 2024

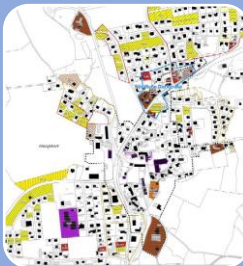
# 5 Schritte zur Bedarfsbegründung

## 1. Bedarf begründen und berechnen



Tragen Sie alle Statistiken aus Ihrer Gemeinde zusammen, die zur Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs erforderlich sind. Zentral sind die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik und die 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.

## 2. Flächenpotenziale erheben



Bevor ein neues Wohn- oder Gewerbegebiet im Außenbereich ausgewiesen werden kann, muss geklärt werden, ob Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen. Dazu erfassen Sie im gesamten Gemeindegebiet (mit Ortsteilen) unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken und Brachen im unbeplanten Innenbereich, leerstehende Gebäude sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Hierfür können Sie etwa die kostenlose Flächenmanagementdatenbank des LfU nutzen. Auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereiche sind zu berücksichtigen, da diese vorrangig entwickelt werden sollen. Ermitteln Sie nun das Innenentwicklungspotenzial Ihrer Gemeinde in Hektar.

## 3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie



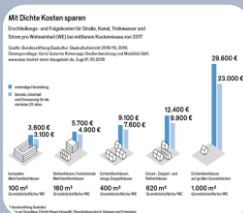
Führen Sie z. B. eine Eigentümerbefragung durch um herauszubekommen, welcher Anteil der Innenentwicklungspotenziale im Planungszeitraum voraussichtlich genutzt werden kann. Stellen Sie Erfolge bestehender Aktivierungsmaßnahmen dar, die etwa auf Basis eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) oder eines Vitalitäts-Checks erzielt wurden bzw. führen Sie auf, wie Sie zukünftig gezielt Innenentwicklungspotenziale heben möchten. Erstellen Sie abschließend eine (tabellarische) Übersicht der ermittelten Flächenpotenziale und deren angenommener Aktivierbarkeit.

## 4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln



Von dem im Schritt 1 berechneten Bedarf werden die Innenentwicklungspotenziale abgezogen, die im Planungszeitraum aktiviert werden können. Am Ende steht der Bedarf für die Neuausweisungen in Hektar für den Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan. Anhand nachvollziehbarer Argumente können im Einzelfall ggf. zusätzlich Sonderbedarfe vorgebracht werden.

## 5. Folgekosten beachten



Da vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann, lohnt sich Innenentwicklung doppelt. Nicht zuletzt auch deshalb sollten Neuausweisungen stets bedarfsgerecht erfolgen. Wenn neue Flächen bebaut werden, kann Ihre Gemeinde durch eine dichtere Bebauung langfristig enorme Kosten einsparen. Gehen Sie auch deshalb sorgsam mit Fläche um und halten Sie die Folgekosten im Blick.