

## **Regionalkonferenz**

### **Zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in der Region Oberfranken-West**

Begleitveranstaltung zur Fortschreibung des Regionalplankapitels B VI „Siedlungswesen“

Bamberg, 20. Juli 2022

Michael Birnbaum, Regierung von Oberfranken





## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### Gründe

Seit Inkrafttreten der jetzigen Fassung im Jahr 1999 haben sich wesentliche Neuerungen ergeben:

1. Änderungen der raumordnerischen Vorgaben durch das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 01.02.2021 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), zuletzt geändert am 01.01.2020
2. Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 14.12.2021
3. Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### Wesentliche normative Änderungen

- Planungsrechtliche Vorgaben zum Flächensparen und Innenentwicklung
  - Einführung der 5 ha Richtgröße in Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz am 01.02.2021
  - Innenentwicklungsvorrang (3.2 Z) und Flächensparen (3.1 G) im LEP 2013
  - Flächensparen und Innenentwicklung in § 1a Abs. 2 BauGB (seit 2013)
- Verzicht auf das raumordnerische Instrument der Entwicklungsachsen im LEP 2013



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

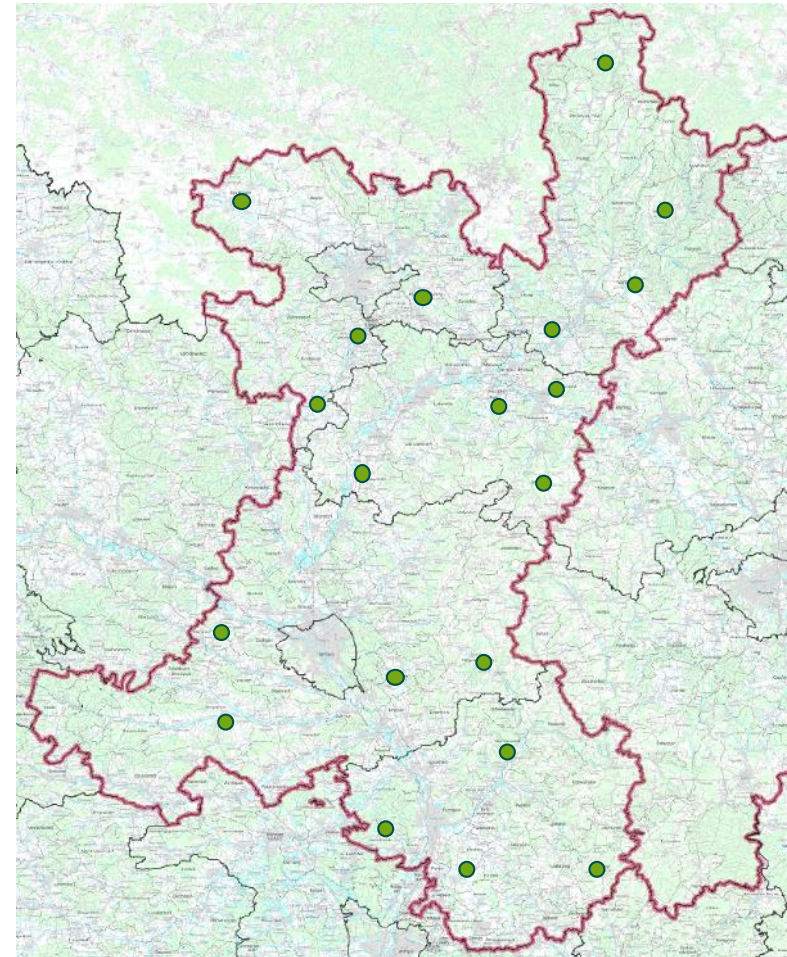
- Vorgehen:

PA-Beschluss zur Fortschreibung Kapitel B VI	22.04.2021
Inhaltliche Eckpunkte und erster Entwurf – Regierung von Oberfranken	2021
Informeller Abstimmungsprozess mit Städte und Gemeinden	Q3-Q4 2021



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

- Abstimmung mit Kommunen
  - 20 Städte und Gemeinden
  - Juli 2021 bis Dezember 2021
  - Diskussion über Strategien und Herausforderungen der kommunalen Siedlungsentwicklung
  - Vorstellung und Abstimmung der inhaltlichen Eckpunkte, insb. der Ziele



Quelle: Regierung von Oberfranken



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

- Vorgehen und aktueller Stand:

PA-Beschluss zur Fortschreibung Kapitel B VI	22.04.2021
Eckpunkte und erster Entwurf – Regierung von Oberfranken	2021
Informeller Abstimmungsprozess mit Städte und Gemeinden	Q3-Q4 2021
Finalisierung Fortschreibungsentwurf Kapitel B VI	Q1 2022
PA-Beschluss zur Erstellung Umweltbericht und Anhörung Kapitel B VI	28.04.2022
Anhörungsverfahren Kapitel B VI	Q3 2022



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

- Gliederung
  1. Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
  2. Freiraumschonende Siedlungsentwicklung
  3. Gewerbliche Siedlungsentwicklung
  4. Wohnungswesen
  5. Städtebau und Dorferneuerung



# Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

## 1. Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

- Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung
  - Bedarfsorientierte, integrierte Planung
  - Kurze Wege
  - Vorrang der Innenentwicklung
  - Flächeneffizienz und guter Städtebau
  - Berücksichtigung von Erreichbarkeiten und Mobilität
- Berücksichtigung des Klimawandels
  - Klimaresiliente und wassersensible Planung
  - Entsiegelung





## Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

### **E - RP 4 B VI 1.2 G:**

*Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.*

- Zersiedelung vermeiden
- Schutz von Landschaftsbild und Freiräumen
- Bündelungseffekte durch eine konzentrierte Siedlungsentwicklung
  - Verkehrsvermeidung durch kurze Wege am Hauptort
  - attraktivere / rentablere Mobilitätsangebote im ÖPNV
  - geringere Kosten für die Bereitstellung von Infrastrukturen, Versorgungsleistungen und Mobilität
- Demographischer Wandel: kurze Wege und gute Erreichbarkeiten, insbesondere auch zu Fuß und mit dem ÖPNV

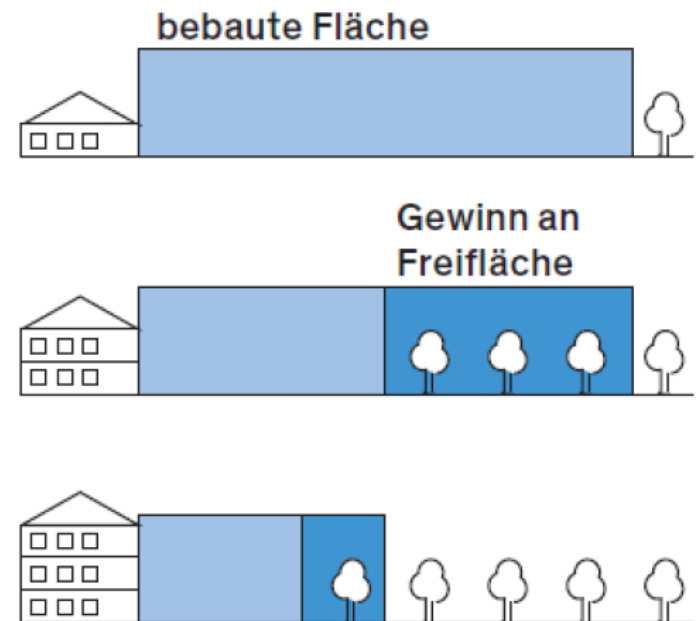


# Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.4 G:

*Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.*

- Maßvolle, ortsspezifische Gegebenheiten abgestimmte bauliche Verdichtung bzw. Nachverdichtung
- Kompakte Siedlungsstrukturen schonen Freifläche, tragen zur Ressourceneffizienz bei, verbessern die Auslastung bestehender Infrastrukturen, ermöglichen eine effiziente Erschließung im öffentlichen Verkehr und wirken tendenziell kostensenkend.
- Bahnhaltstellen eignen sich in besonderem Maße für dichtere Bebauung.



Quelle: Bundesstiftung Baukultur

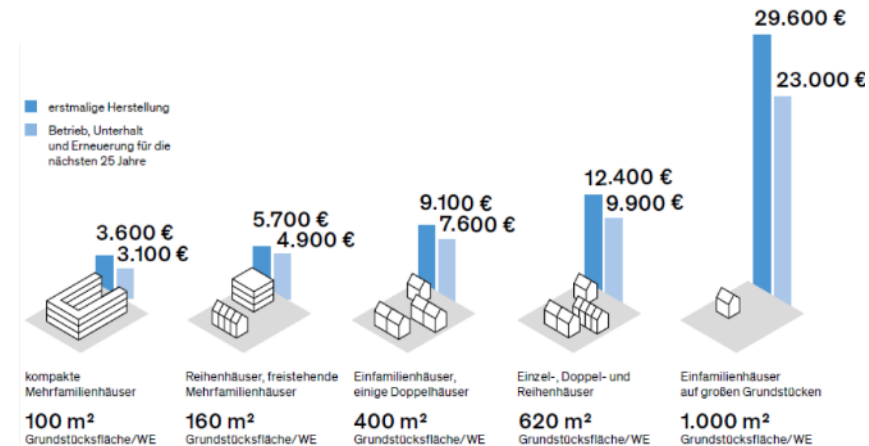


# Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.4 G:

*Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.*

- Maßvolle, ortsspezifische Gegebenheiten abgestimmte bauliche Verdichtung bzw. Nachverdichtung
- Kompakte Siedlungsstrukturen schonen Freifläche, tragen zur Ressourceneffizienz bei, verbessern die Auslastung bestehender Infrastrukturen, ermöglichen eine effiziente Erschließung im öffentlichen Verkehr und wirken tendenziell kostensenkend.
- Bahnhaltstellen eignen sich in besonderem Maße für dichtere Bebauung.



Quelle: Bundesstiftung Baukultur



# Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

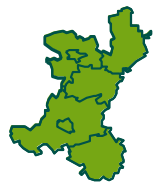
## E - RP 4 B VI 1.7 Z:

*In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.*

- Unbebaute Grundstücke in Privatbesitz erschweren häufig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und führen zu ineffizienter Flächennutzung und unnötigen Kosten für die Allgemeinheit.
- Vermeidung der künftigen Entstehung von Einzelgrundstücken oder Bodenspekulation und Sicherstellung einer zeitnahen Bebauung.
- z.B. durch kommunalen Zwischenerwerb, Bauverpflichtungen/ Rückkaufrechte/ Ankaufsrechte, Zielbindungen in städtebaulichen Verträgen, allgemeines Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung



Quelle: Bay ernetas



# Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.7 Z:

*In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.*



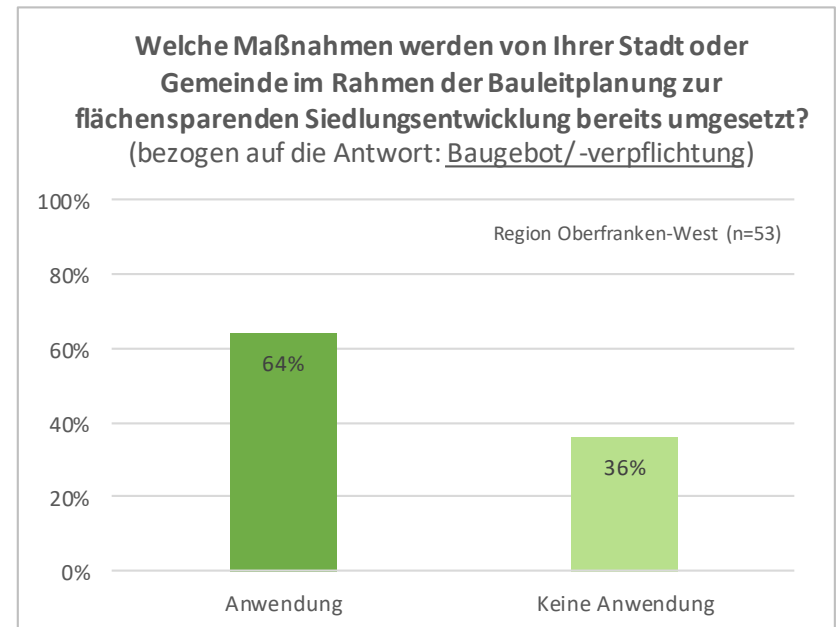
Quelle: Bayernatlas



Foto: © Michael Birnbaum



Foto: © Anne Weiß



Quelle: Regierung von Oberfranken

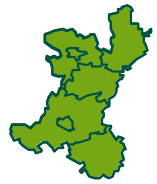


## Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

### E - RP 4 B VI 1.8 Z:

*Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.*

- Informelle Planungsinstrumente wie das Integrierte **Städtebauliche** **Entwicklungs**Konzept **ISEK**, das **Gemeinde****Entwicklungs**Konzept **GEK**, das Integrierte **Ländliche** **Entwicklungs**Konzept **ILEK**, die Städtebauliche Rahmenplanung oder der **Vitalitäts****Check** **VC**
- liefern fundierte Erkenntnisse, die die Gemeinde bzw. der Gemeinderat für eine abgewogene und sachgerechte Arbeit und Entscheidungsfindung in der Ortsentwicklung benötigen,
- werden i.d.R. mit externen Sachverständigen und partizipativ erarbeitet und tragen zur Versachlichung von Debatten bei.
- Vernachlässigung bei Bauleitplanverfahren ist nicht nachvollziehbar



# Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.9 G:

*Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.*

- Bauliche und planerische Vorsorge gegen und Anpassung an die Folgen und Risiken des Klimawandels
  - Hitze
  - Starkregen / Überschwemmungsgefahr
  - Trockenheit / Grundwasserneubildung
  - Biodiversität



Quelle: StMUV



# Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

## 2. Freiraumschonende Siedlungsentwicklung

- Freihaltung schützenswerter Landschaftsteile von Bebauung
- Vermeidung ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen, insbesondere in Flusstälern
- Bewahrung regionstypischer Orts- und Landschaftsbilder



Foto: © Anne Weiß



Foto: © Anne Weiß



Foto: © schulzfoto - stock.adobe.de



Foto: © Michael Birnbaum





## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### 3. Gewerbliche Siedlungsentwicklung

- Landschaftsverträglichkeit
- Effiziente und multifunktionale Flächennutzung
- Energieeffizienz, Ökologie, Versiegelung
- Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung



## Gewerbliche Siedlungsentwicklung

### E - RP 4 B VI 3.2 G:

*Insbesondere bei flächenintensiven Gewerbevorhaben soll auf flächeneffiziente Erschließungsformen und multifunktionale Gebäudenutzungen hingewirkt werden.*

- Maßvolles Bauen in die Höhe, Nutzungen stapeln
- Minimierung der Versiegelung
- Flächenschonende Parkraumgestaltung
- Gemeinschaftliche Einrichtungen (Kantinen, Parkplätze etc.)
- Multifunktionale Nutzungen (Gründach, PV-Anlagen)
- Sicherung durch Festsetzungen in Bebauungsplänen
  - Dach- und Fassadenbegrünung
  - Grünflächen (auch als A/E-Flächen)
  - wassergebundene Oberflächen
  - PV-Pflicht



Foto: © EDEKA Schwabach



Quelle: Bayernatlas



# Gewerbliche Siedlungsentwicklung

## E - RP 4 B VI 3.2 G:

*Insbesondere bei flächenintensiven Gewerbevorhaben soll auf flächeneffiziente Erschließungsformen und multifunktionale Gebäudenutzungen hingewirkt werden.*



Foto: © Rewe Buttenheim



Foto: © Rewe Buttenheim



[Praxisleitfaden StMWi mit StMB, IHK, ByAK, BayIka und Invest in Bavaria](#)



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### 4. Wohnungswesen

- Bedarfsorientierter Wohnungsbau
- Wohnangebote für alle Nachfragegruppen, insb. Wohnen im Alter
- Bezahlbarkeit und Energieeffizienz



Foto: © Michael Birnbaum



Foto: © Regierung von Oberfranken



Foto: © Regierung von Oberfranken



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### 5. Städtebau und Dorferneuerung

- Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne
- Berücksichtigung von Baukultur und Denkmalpflege



Foto: © Bad Rodach



Foto: © Anne Weiß



Foto: © Markt Thurnau



## Fortschreibung Kapitel B VI Siedlungswesen

### Leitbild:

Nachhaltige Siedlungsentwicklung mit

- ressourceneffizienter, resilienter und verkehrssparender Siedlungstätigkeit und
- kompakten sowie orts- und landschaftsbildverträglichen Siedlungsstrukturen

### Übergeordnete Ziele:

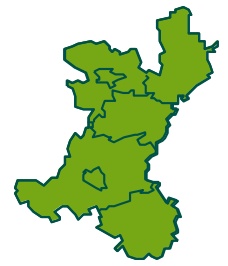
- Erhalt von Landschaft und Freiraum sowie Bewahrung regionaler Identität,
  - funktionsfähige Kommunen und attraktive Ortszentren
  - flächenschonende und energieeffiziente Siedlungsformen
    - klimaresiliente Strukturen
    - angemessene Versorgung der Bevölkerung

### Umsetzung im Regionalplan:

4 Ziele / 20 Grundsätze der Raumordnung

### Zweck:

Gemeinsame Leitplanken und Verlässlichkeit in der Planung



## Handlungsfeld: Innenentwicklung

Bamberg, 20. Juli 2022

Michael Birnbaum, Regierung von Oberfranken



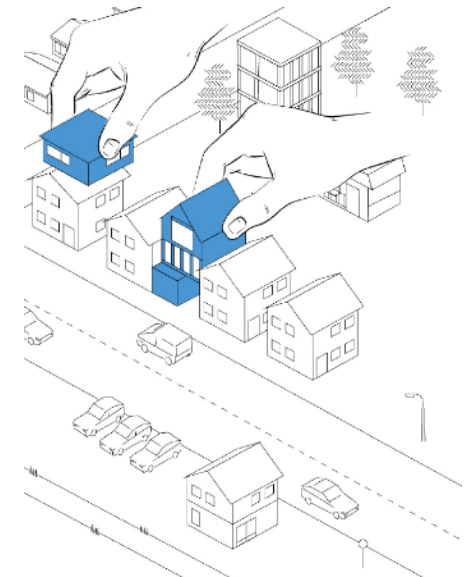


## Festlegungen zur Innenentwicklung

### E - RP 4 B VI 1.5 Z:

*Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.*

- Vorrangige Nutzung geeigneter Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. ausgewiesene Bauflächen, innerörtliche Brachen, Leerstände und Möglichkeiten der Nachverdichtung
- Stärkung der Ortszentren als Mittelpunkte der Gemeinden, für die Sicherung der Auslastung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und die Reduktion der infrastrukturellen Erschließungs- und Folgekosten
- Beitrag zum Flächensparen, zu kompakten Siedlungsstrukturen sowie zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und landschaftsprägender Freiflächen



Quelle: Bundesstiftung Baukultur



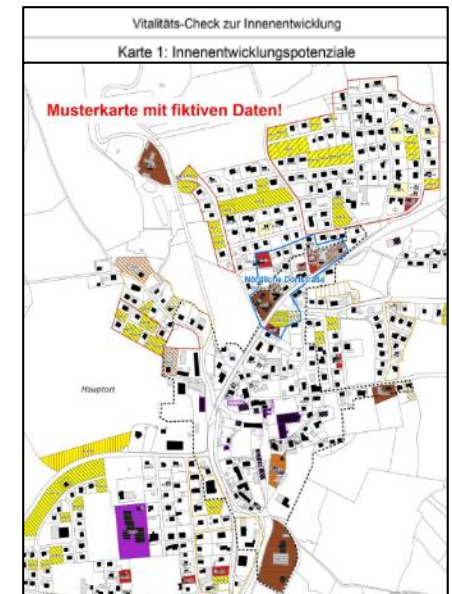


## Festlegungen zur Innenentwicklung

### E - RP 4 B VI 1.6 Z:

*In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.*

- Flächenmanagement ermöglicht einen (kartographischen) Überblick über sämtliche bebaubare Flächen und Leerstände (= Flächenpotenziale)
- Instrument für eine aktive, vorausschauende und bedarfsorientierte Steuerung der Bauland- und Wohnraumentwicklung
- Fundierte Grundlage und Ausgangspunkt für gezieltes kommunales Planen und Handeln und damit für eine erfolgreiche Innenentwicklung
- Art und Maß der Umsetzung abhängig von örtlichen Voraussetzungen
- Strategien und Maßnahmen zur Baulandaktivierung um Flächenpotenziale einer kommunal erwünschten, städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, z.B. durch Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation und baurechtliche Instrumente



Quelle: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung



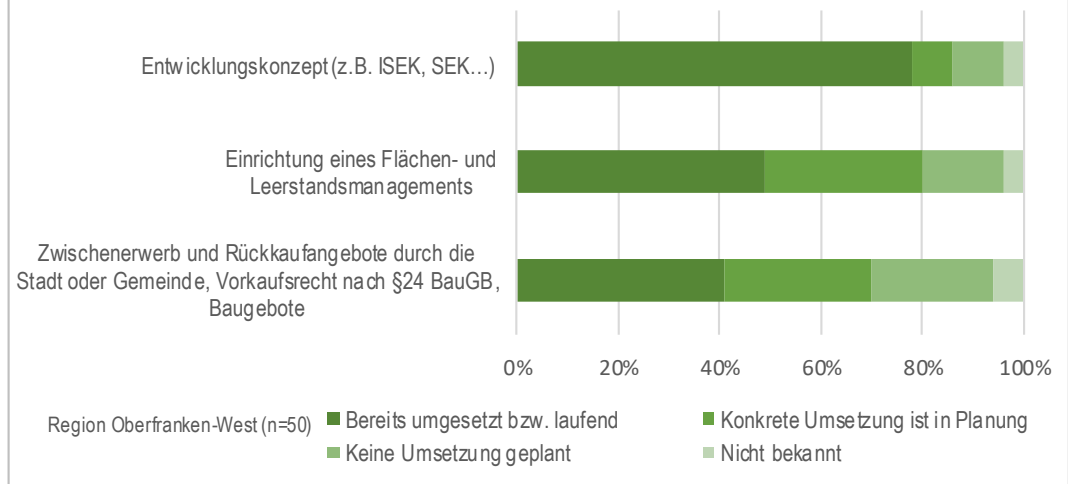
# Festlegungen zur Innenentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.6 Z:

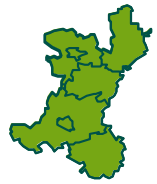
*In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.*

- Wird vielerorts schon umgesetzt bzw. ist in konkreter Planung
- Umsetzung technologieoffen und unter Berücksichtigung der örtlichen Möglichkeiten und Kapazitäten

Welche fachlich-konzeptionellen Maßnahmen zum Flächenmanagement wurden in Ihrer Stadt oder Gemeinde in den letzten 10 Jahren bereits ergriffen oder ist eine konkrete Umsetzung in Planung?



Quelle: Regierung von Oberfranken

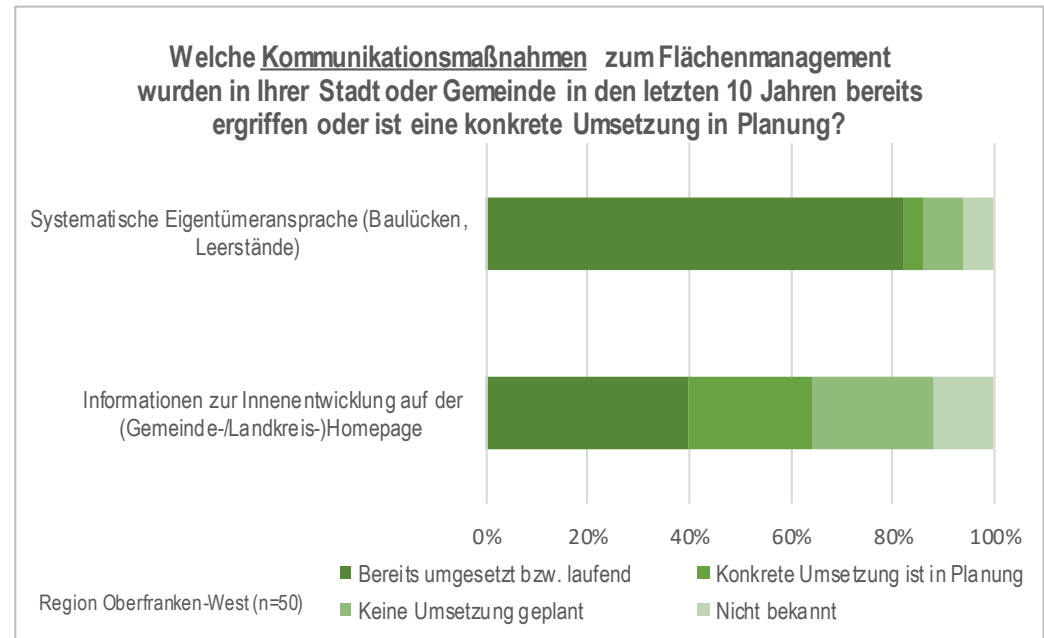


# Festlegungen zur Innenentwicklung

## E - RP 4 B VI 1.6 Z:

*In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.*

- Wird vielerorts schon umgesetzt bzw. ist in konkreter Planung
- Umsetzung technologieoffen und unter Berücksichtigung der örtlichen Möglichkeiten und Kapazitäten



Quelle: Regierung von Oberfranken

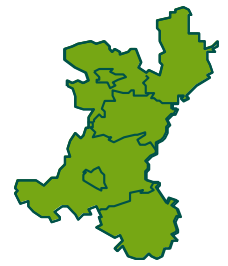


## Beispiel aus der Region für die Region

15 Jahre Innenentwicklung – Erfahrungen aus der Initiative Rodachtal



Quelle: Initiative Rodachtal



## Handlungsfeld: Wohnungsmarkt

Bamberg, 20. Juli 2022

Jasmin Mayer, Regierung von Oberfranken





# Festlegungen zum Wohnungsmarkt

## E – RP 4 B VI 4.1 G:

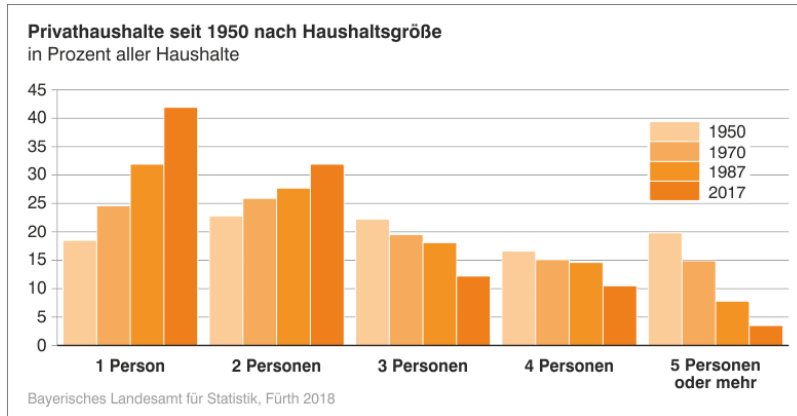
*Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.*

- großer Handlungsbedarf im Bereich barrierefreier Wohnraumangebote
- Wohnungsbestand wird häufig durch große Wohnungen dominiert → aufgrund Alters- und Haushaltsstrukturen nimmt Bedarf an kleinen und mittleren Wohnungsgrößen weiter zu
- In kleineren Gemeinden vorrangig Einzelhausbebauung → Wohnraum für kleinere Haushalte und Mietwohnungen fehlt
- bestehende oder drohende Versorgungsdefizite für Einkommensschwache, Alleinerziehende, Senioren, Haushaltsneugründer, junge Paare, Familien mit Migrationshintergrund, Studierende oder Menschen mit Behinderung
- Aufgabe aller Gemeinden in der Region, auf ein ausgewogenes, mit den örtlichen Bedürfnissen und Nachfragegruppen abgestimmtes, Wohnraumangebot hinzuwirken → Haushalts- und Altersstruktur von besonderer Bedeutung



# Festlegungen zum Wohnungsmarkt

## Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern seit 1950



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

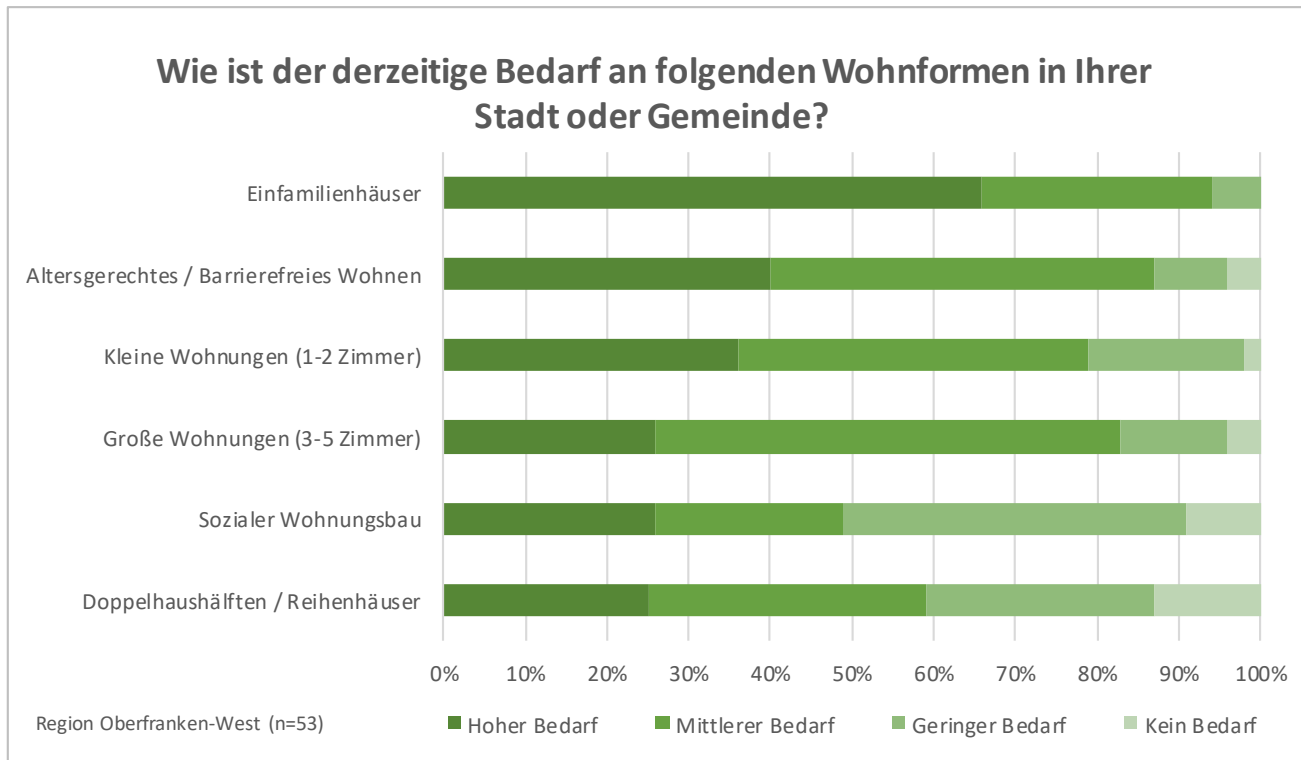
## Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern in der Zukunft

	1 Personen Haushalte	1-2 Personen Haushalte	4+ Personen Haushalte
<b>2018</b>	42 %	74 %	14 %
<b>2040</b>	45 %	78 %	12 %

Quelle: Statistisches Bundesamt 2020



# Festlegungen zum Wohnungsmarkt

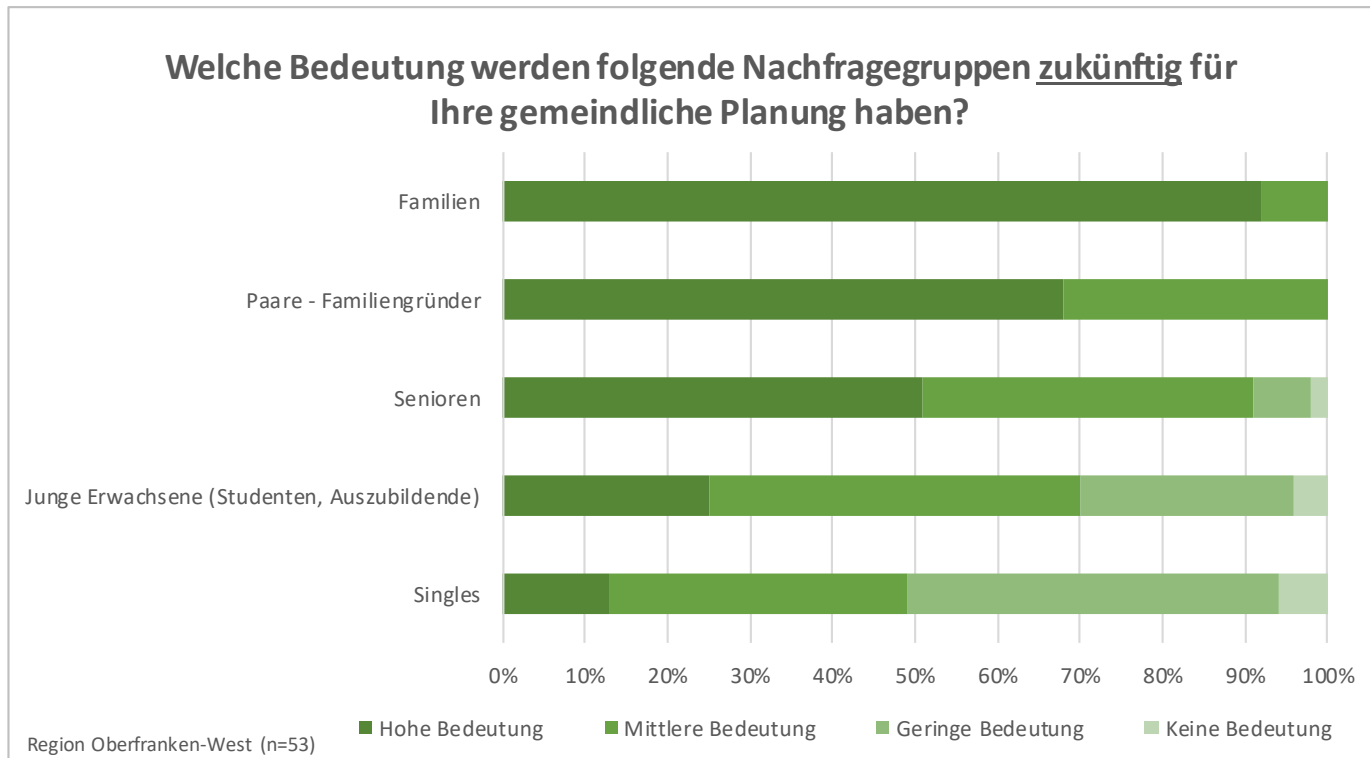


Quelle: Regierung von Oberfranken





# Festlegungen zum Wohnungsmarkt



Quelle: Regierung von Oberfranken