



## Sitzungsvorlage

<b>Referat:</b> IV Baureferat	<b>Nummer:</b> IV/165/2021
<b>AZ:</b> IV-610/KK/pil-Bedarfsnachweis Wohngebiete	<b>Datum:</b> 18.08.2021

<b>Nr.</b> 16	<b>Gremium:</b> Stadtrat	<b>Datum:</b> 21.09.2021	<b>Status</b> öffentlich	<b>TOP</b>
------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------

### Neue Siedlungsflächen für Wohnen - Bedarfsnachweis - Bekanntgabe

Sachbearbeitung

Referatsleitung

.....  
Kurz, Klaus

.....  
Schöllhorn, Petra

**Zu vorstehender Sitzung verwiesen:**

Michael Göth  
1. Bürgermeister

#### Sachleitung

- Alle Mitglieder des obigen Gremiums
- Referat I
- Referat I - Protokollführung
- Referat II
- Referat III
- Referat IV
- Referat V
- Referat VI
- Herrn UWB Zahn
- Herrn Stadtheimatspfleger Dr. Lommer
- Personalrat
- Presse
- Entwurf

#### Anlagen:

- Nr. 1:** Auslegungshilfe vom 07.01.2020
- Nr. 2:** Vorentwurf Fragebogen an Grundstückseigentümer

Anzahl der benötigten Sitzungsbuchauszüge: 2

## Sachdarstellung:

In mehreren Bauleitplanverfahren der jüngeren Vergangenheit, wie z.B. zur Aufstellung der Bebauungspläne „Siebeneichen Nord“ und „Kempfenhof Ost“, wurde von der Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde/Städtebau) darauf hingewiesen, dass die Stadt

- die Bemühungen dahingehend vorantreiben soll, ihre künftige Siedlungsentwicklung verstärkt auf den Hauptort zu lenken, da dort eine demographiegerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung i.S. der Landesentwicklungsprogramm (LEP)-Grundsätze i.d.R. besser umgesetzt werden kann als in den außenliegenden Stadtteilen sowie
- Potentialflächen der Innenentwicklung detailliert erfassen soll und die Gründe, weshalb diese für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, jeweils darzulegen, da ein derartiges, kontinuierlich aktualisiertes, kommunales Flächenmanagement die systematische Erfassung und einen Nachweis über vorhandene und verfügbare Flächenpotentiale ermöglicht, welches bei beabsichtigten Baulandausweisungen laufend herangezogen werden kann.

Um den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB), insbesondere des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGBÄndG 2013) gerecht zu werden, soll deshalb die künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen auf Siedlungseinheiten gelenkt werden, die sich für eine Weiterentwicklung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung eignen. Die Innenentwicklung ist eine städtebauliche Methode, um eine weitere Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungszusammenhangs zu vermeiden. Sie dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wie auch in § 1a Abs. 2 BauGB gefordert wird.

Neben dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist auch der schonende Umgang mit Flächen zu berücksichtigen, um eine Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken zu erreichen. Festlegungen hierzu enthält das LEP.

Damit die Vorgaben des LEP für Bauleitplanungen bayernweit einheitlich Anwendung finden, stellte das Bayer. Ministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen die Auslegungshilfe *„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* i.d.F. vom 07.01.2020 (s. Anlage 1) zur Verfügung.

Gemäß dieser Auslegungshilfe prüfen die höheren Landesplanungsbehörden neben den Grundlagen (Raumordnung [Landes- und Regionalplanung]) die Angaben des Plangebers, wie

- Strukturdaten,
- bestehende Flächenpotenziale (s.o.),
- Bedarf an Siedlungsflächen,
- Wohn- und Gewerbeflächenbedarf sowie
- die Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung.

Zur Unterstützung der Verwaltung wurde für die Ermittlung der Angaben des Plangebers am 21.06.2021 das Büro STADT UND RAUM (Stadtplanung, Projektentwicklung und Verfahrensberatung), Amberg, beauftragt. In der Zwischenzeit wurden bereits Vorentwürfe der Potentialflächen der Innenentwicklung, ein Baulückenkataster sowie ein Wohnungs-/Wohnhaus-Leerstandskataster aufgestellt. Diese werden, nach Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Grundlagen für eine Befragung (s. Vorentwurf Fragebogen Anlage 2) der Eigentümer der Grundstücke sein. Nach dem Rücklauf der Befragung können Bedarfsberechnungen auf einem gesicherten Kenntnisstand aufgestellt werden.