

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Sabine Kurtz und Paul Nemeth CDU**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur**

### **Auswirkungen der Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Landkreis Böblingen**

Kleine Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Welche konkreten Auswirkungen haben die in der am 31. Mai 2013 veröffentlichten Neufassung der Hinweise für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Absatz 2 BauGB“ enthaltenen neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe auf die möglichen Flächenausweisungen der Städte und Gemeinden im Landkreis Böblingen?
2. Wie viele Gemeinden im Landkreis Böblingen haben nach den mitgeteilten Kriterien keine Möglichkeit mehr, Flächen über einem Hektar auszuweisen?
3. Wie sind die Vorgaben des Regionalplans der Region Stuttgart, welche auch den Landkreis Böblingen betreffen, gerade auch im Hinblick auf die neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe zu bewerten?
4. In welchem Ausmaß addieren sich die neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe und die Vorgaben des Regionalplans auf und schränken die Gestaltungsfreiheit der Kommunen im Landkreis Böblingen bei ihrer Entwicklung ein?
5. Wie hat sich die Bevölkerungsdichte in den Kommunen im Landkreis Böblingen in den letzten Jahren entwickelt?
6. Wie ist es zu rechtfertigen, dass Wohnbaufläche verknappt wird bei gleichzeitigem hohen Preisanstieg für Grundstücke im Landkreis Böblingen?

7. Wie sind die Potenziale der Innenstadtentwicklung im Landkreis Böblingen zu bewerten?
8. Welche Fördermaßnahmen werden von ihr bereitgestellt, um die Innenstadtentwicklung im Landkreis Böblingen voranzutreiben?
9. Wie werden die Auswirkungen steigender Grundstückspreise im Kreis Böblingen auf die Innenstadtentwicklung eingeschätzt?

06. 11. 2013

Kurtz, Nemeth CDU

#### Begründung

Mit der Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Absatz 2 BauGB wurden neue Werte für die Wohnbauflächenbedarfe festgelegt. Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus dem Belegungsdichterückgang beispielsweise, wird ein fiktiver Einwohnerzuwachs zugrunde gelegt. Dieser wurde nun von 0,5 Prozent Bevölkerungszuwachs pro Jahr auf 0,3 Prozent Bevölkerungszuwachs pro Jahr herabgesetzt. Durch diese neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe ergeben sich Auswirkungen für die Flächenausweisungen der Städte und Gemeinden im Kreis Böblingen. Die Planungshoheit der Kommunen wird gerade im Bereich der Flächenausweisungen eingeschränkt. Diese Kleine Anfrage soll auf die Problematik von Restriktionen der Kommunen im Landkreis Böblingen im Bereich der Flächenausweisungen aufmerksam machen und aufdecken, wie die Landesregierung diese rechtfertigt.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 Nr. 42-2511.10/47 beantwortet das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft und dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Welche konkreten Auswirkungen haben die in der am 31. Mai 2013 veröffentlichten Neufassung der Hinweise für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Absatz 2 BauGB“ enthaltenen neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe auf die möglichen Flächenausweisungen der Städte und Gemeinden im Landkreis Böblingen?*

Die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise in Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 23. Mai 2013 sind an die Genehmigungsbehörden gerichtet und konkretisieren als landesweit einheitlicher Prüfmaßstab die bundesrechtlichen Vorgaben zur nachhaltigen Innenentwicklung und Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungszwecke (§§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB).

In diesen Hinweisen ist eine Vergleichsberechnung enthalten, mit der die Genehmigungsbehörden den angesetzten zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf eines Planungsträgers für den Planungszeitraum nachvollziehen können.

Ein Teil dieses Wohnbauflächenbedarfs resultiert dabei aus dem sogenannten Belegungsdichterückgang. Die Hinweise setzen allein für diesen Belegungsdichterückgang einen anzuerkennenden Wohnbauflächenbedarf an, der rechnerisch aus einem fiktiven Einwohner-Zuwachs von in der Regel 0,3 % p. a. ermittelt wird. Dieser Belegungsdichterückgang ist auf den insbesondere demografisch bedingten Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singularisierung) und den dadurch sowie durch Komfortbedarf bedingten Zuwachs an Wohnfläche pro Einwohner/-in zurückzuführen.

Um diesen Teil des Wohnbauflächenbedarfs zu ermitteln, wird in der Vergleichsberechnung von einem, allerdings rein fiktiven, Einwohnerzuwachs ausgegangen, über den wiederum unter Ansatz bestimmter Dichtewerte ein Flächenwert ermittelt werden kann, der dem Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte entspricht. Für die Ermittlung dieses fiktiven Einwohnerzuwachses wird jeweils auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein bestimmter Faktor eingesetzt. Dieser Faktor ist bei den 2013 fortgeschriebenen Hinweisen auf in der Regel 0,3 % p. a. des Planungszeitraums festgelegt, gegenüber früher (Hinweise 2009) in der Regel 0,5 % p. a. Grund war insbesondere die auch statistisch feststellbare Tendenz einer Abschwächung des Belegungsdichterückgangs (vgl. LT-DS 15/3909).

Der Bedarf aus dem Belegungsdichterückgang wird in der öffentlichen Diskussion nicht selten unzutreffenderweise gleichgesetzt mit dem für den Flächenbedarf zugrunde zu legenden Einwohnerzuwachs einer Gemeinde. Zum richtigen Verständnis ist klarzustellen, dass dieser Faktor von 0,3 % p. a. den zusätzlichen Wohnflächenbedarf allein aus dem Belegungsdichterückgang betrifft; also den Flächenbedarf, den der Planungsträger als Wohnflächenbedarf *ohne* jeden Bevölkerungszuwachs ansetzen kann.

Mit dem Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist der so ermittelte zusätzliche Wohnflächenbedarf keinesfalls gleichzusetzen. Denn dieser kommt noch hinzu, sofern die Bevölkerungsprognose Wachstum für die betreffende Gemeinde erwarten lässt.

Die Hinweise 2013 gehen für die Ermittlung des Bedarfs aus dem Belegungsdichterückgang von einem Faktor von in der Regel 0,3 % p. a. aus, bezogen auf die Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, gegenüber früher – Hinweise 2009 – 0,5 % p. a. Dies gilt für alle Gemeinden des Landes und damit auch für die Gemeinden im Landkreis Böblingen.

Der konkrete Wohnbauflächenbedarf ergibt sich jedoch erst aus der Gesamtschau vor allem

- der für den Planungszeitraum prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde
- der vorhandenen und aktivierbaren Bauflächenpotenziale, etwa in Form von bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen, nicht bebauten Grundstücken in bestehenden Bebauungsplänen, Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen u. ä. m.

Darüber hinaus sind die raumordnerische Einordnung und die verschiedenen, insbesondere örtlichen und regionalen Besonderheiten zu berücksichtigen.

Erst wenn alle Komponenten und zu berücksichtigenden Umstände in die Bedarfsprognose eingestellt sind, lässt sich ein konkreter Bedarf als Flächenwert ermitteln.

Demnach sind theoretische Berechnungen, losgelöst von einem konkreten Planverfahren, nicht möglich und nicht sinnvoll.

## *2. Wie viele Gemeinden im Landkreis Böblingen haben nach den mitgeteilten Kriterien keine Möglichkeit mehr, Flächen über einem Hektar auszuweisen?*

Grundsätzlich gilt, dass Flächenneuinanspruchnahme nur bedarfsgerecht erfolgen darf. Im Rahmen jeder Flächennutzungsplanung und entsprechend jeder Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Genehmigungsverfahren sind zunächst die unter 1. genannten Faktoren – Belegungsdichterückgang, Bevölke-

rungsvorausberechnung sowie vorhandene und aktivierbare Bauflächenpotenziale – in die Bedarfsermittlung einzustellen. Darüber hinaus sind die verschiedensten, insbesondere örtlichen und regionalen Besonderheiten sowie die raumordnerische Einordnung bei der Bewertung durch die Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Der absolute Wohnbauflächenbedarf einer Gemeinde ist insofern von weit mehr Faktoren abhängig als dem nur aus dem Belegungsdichterückgang resultierenden Flächenbedarf. Deshalb sind abstrakt und unabhängig vom konkreten Planungsfall und Planungszeitpunkt keine Aussagen zu treffen, welche der angesprochenen Gemeinden wie geartete Bedarfswerte ausweisen kann.

*3. Wie sind die Vorgaben des Regionalplans der Region Stuttgart, welche auch den Landkreis Böblingen betreffen, gerade auch im Hinblick auf die neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe zu bewerten?*

*4. In welchem Ausmaß addieren sich die neuen Werte für die Wohnbauflächenbedarfe und die Vorgaben des Regionalplans auf und schränken die Gestaltungsfreiheit der Kommunen im Landkreis Böblingen bei ihrer Entwicklung ein?*

Zu 3. und 4.:

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist im Interesse einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für die auf Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden und für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ein Orientierungswert zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs als Grundsatz der Raumordnung festgelegt. Für Eigenentwicklergemeinden ergibt sich aus diesem Orientierungswert ein zugrunde zu legender Zuwachsfaktor von 0,2 % pro Jahr und für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit von 0,3 % pro Jahr, jeweils bezogen auf die Wohnungszahl zum Zeitpunkt der Aufstellung des betreffenden Bauleitplans. Gemäß der ausdrücklichen Maßgabe der Hinweise sind solche regionalplanerischen Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung von den Genehmigungsbehörden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung mit in die Bewertung einzubeziehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung werden beide Rechenergebnisse nicht miteinander verknüpft bzw. „aufaddiert“, sondern unabhängig voneinander betrachtet und zusammen mit den örtlichen und regionalen Besonderheiten sowie sonstigen Vorgaben der Raumordnung in die Bewertung eingestellt.

*5. Wie hat sich die Bevölkerungsdichte in den Kommunen im Landkreis Böblingen in den letzten Jahren entwickelt?*

Die amtliche Statistik ermittelt für die Gemeinden die Bevölkerungsdichte je km<sup>2</sup>, die aufgrund der statischen Größe der Gemeindefläche korrespondierend zur Einwohnerzahl einer Gemeinde zu- bzw. abnimmt. Für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist diese nicht von Belang.

Nach Maßgabe der Hinweise ist im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Genehmigungsverfahren zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Bruttowohnmindestdichte (in Einwohner/ha) anzusetzen, die sich nach der regionalplanerischen Einordnung der Gemeinde richtet.

*6. Wie ist es zu rechtfertigen, dass Wohnbaufläche verknappt wird bei gleichzeitigem hohen Preisanstieg für Grundstücke im Landkreis Böblingen?*

Es ist weder Ziel noch Wirkung der Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, die Wohnbauflächen zu verknappten und so für einen Preisanstieg zu sorgen. Vielmehr konkretisieren sie als landesweit einheitlicher Prüfmaßstab die bundesrechtlichen Vorgaben zur nachhaltigen Innenentwicklung und Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke (§§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB).

Eine über den Bedarf hinausgehende Ausweisung von Neubauland kann im Übrigen dazu führen, dass durch ein Überangebot an Neubauflächen Bestandsimmobilien zunehmend und schlussendlich erheblich an Wert verlieren. Betrifft dies ganze Stadtteile, z. B. der 70er-Jahre oder Dorfkerne, so bedeutet dies nicht nur finanzielle Nachteile für die Einzeleigentümer/-innen der Bestandsimmobilien, sondern es entstehen auch für die Gemeinden erhebliche Lasten in Form von Folgekosten. Diese müssen nämlich beispielsweise die Instandhaltung bestehender und neuer Infrastrukturen auf Dauer finanzieren, die dann durch die Einwohner/-innen in Form kommunaler Abgaben refinanziert werden müssen.

Im Übrigen können und sollen Wohnungen auch nicht vorrangig auf neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich mit der Folge weiterer Siedlungsexpansion errichtet werden, sondern aus vielerlei Gründen im Innenbereich und im Siedlungszusammenhang. Wenn dies bei einer Gemeinde bei nachvollziehbarem Bedarf und nicht ausreichenden Potenzialflächen nicht möglich ist, stehen die Hinweise Flächenneuanspruchen im erforderlichen Umfang nicht entgegen.

*7. Wie sind die Potenziale der Innenstadtentwicklung im Landkreis Böblingen zu bewerten?*

Seitens des Landes erfolgen keine Erhebungen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen in den Kommunen, sodass Aussagen zu Quantität und Qualität der Innenentwicklungspotenziale im Landkreis Böblingen nicht möglich sind.

*8. Welche Fördermaßnahmen werden von ihr bereitgestellt, um die Innenstadtentwicklung im Landkreis Böblingen voranzutreiben?*

Das Land hat verschiedene Förderinstrumente, die einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, auch im Landkreis Böblingen, leisten:

- Mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ wird allen Städten, Gemeinden, Landkreisen und Nachbarschaftsverbänden im Land eine finanzielle Unterstützung angeboten, um die innerörtlichen Entwicklungspotenziale im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Fläche zu untersuchen und zu mobilisieren. Fördergegenstand sind nicht-investive Maßnahmen wie beispielsweise die Ideenfindung, Konzepte und Vorplanungen für Potenzialflächen. Im Landkreis Böblingen hat das Land im Förderprogramm zwischen Juli 2010 und Juli 2013 Mittel in Höhe von insgesamt 190.500 Euro zur Stärkung der Innenentwicklung bereitgestellt. Davon entfielen insgesamt 106.000 Euro auf das Landratsamt Böblingen für drei gemeindeübergreifende Kooperationsprojekte und insgesamt 84.500 Euro auf zwei Projekte der Stadt Böblingen und eines der Stadt Waldenbuch.
- Die städtebauliche Erneuerung in Stadt und Land hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der bebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern. Seit 1971 wurden insgesamt Finanzhilfen in Höhe von rd. 6,5 Mrd. Euro bewilligt. Davon wurden 199,4 Mio. Euro im Landkreis Böblingen für die Beseitigung von städtebaulichen Missständen eingesetzt. Als beispielhafte innenstadtrelevante Sanierungsmaßnahmen können z. B. Böblingen, Rutesheim, Herrenberg und Magstadt genannt werden.
- Mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) als zentralem Förderinstrument für den ländlichen Raum, unterstützt das Land die integrierte Strukturentwicklung ländlich geprägter Orte. Dabei erfährt die innerörtliche Entwicklung besondere Beachtung. Die Antragstellung im ELR steht auch ländlich geprägten Orten im Landkreis Böblingen offen.

- Mit dem Denkmalförderprogramm werden die Eigentümer/-innen und Besitzer/-innen von Kulturdenkmälern durch Zuwendungen zu Maßnahmen, die der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern dienen, unterstützt. Die staatliche Denkmalförderung soll die zusätzlichen Lasten, die dem Denkmaleigentümer/-in bzw. -besitzer/-in im Interesse der Allgemeinheit bei der Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler auferlegt sind, teilweise ausgleichen. Förderfähig sind Ausgaben für denkmalpflegerische Maßnahmen, die zu Schutz und Pflege eines Kulturdenkmals erforderlich sind. Auch in den Kernbereichen der Gemeinden im Landkreis Böblingen sind regelmäßig Projekte im Denkmalförderprogramm vertreten.
- Das Landeswohnraumförderungsprogramm enthält Förderangebote, um die Innenstadtentwicklung weiter voranzubringen. Ein Förderschwerpunkt des Landeswohnraumförderungsprogramms 2013 ist die Förderung des Neubaus in der sozialen Mietwohnraumförderung mit einem Bewilligungsvolumen von rund 40 Millionen Euro in den Groß- und Universitätsstädten sowie sonstigen Hochschulstandorten und übrigen Gemeinden der Verdichtungsräume. Fördergesichtspunkte beim Neubau von Sozialmietwohnungen in allen Verdichtungsräumen des Landes sind neben einer höheren Energieeffizienz auch die Barrierefreiheit der Wohnungen und die Innovation des Vorhabens. Auch die energetische Sanierung und/oder die barrierefreie Modernisierung älterer Mietwohnungsbestände werden gefördert, wenn diese aktuell oder in der Vergangenheit bereits Gegenstand der Wohnraumförderung des Landes waren. Vorhaben zur Schaffung neuen Wohnraums für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung werden ebenfalls unterstützt.

Zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums von einkommensschwächeren Familien mit Kindern und schwerbehinderten Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen stehen insgesamt 18 Millionen Euro zur Verfügung. Hier gelten sowohl beim Neubau oder Neuerwerb als auch beim Erwerb von Gebrauchtimmobiliens ebenfalls erhöhte energetische Anforderungen. Daneben können die Herstellung der Barrierefreiheit und Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen gefördert werden.

Ein ergänzender Förderbeitrag des Landes erleichtert für Wohnungseigentümergeinschaften im gesamten Land die Möglichkeit, Fördermittel der KfW in Anspruch zu nehmen, um ihren Wohnungsbestand energetisch zu sanieren und behindertengerecht umzubauen. Die L-Bank reicht dabei die entsprechenden KfW-Fördermittel im Zins weiter vergünstigt als Verbandskredit an die Wohnungseigentümergeinschaft durch.

*9. Wie werden die Auswirkungen steigender Grundstückspreise im Kreis Böblingen auf die Innenstadtentwicklung eingeschätzt?*

Grundsätzlich befördert eine starke Nachfrage nach Grundstücken die Innenentwicklung in Städten und Gemeinden. Dies liegt nicht zuletzt an den höheren Grundstückspreisen, die Grundstücksverwertung oder -verkauf für die Eigentümer/-innen attraktiver machen.

Dr. Splett

Staatssekretärin