

Kleine Anfrage

des Abg. Georg Wacker 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) in Mannheim**

Kleine Anfrage

Ich frage 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 in Mannheim?
2. Sind im Rahmen des für die Flächennutzungsplanung zuständigen Nachbarchaftsverbands Heidelberg-Mannheim Besonderheiten zu beachten?
3. Welche Regelungen gelten nach ihrer Kenntnis in den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilen der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar?
4. Welche Auswirkungen haben die verschärften Vorgaben auf den Umgang mit den großen Konversionsflächen in Mannheim und in der Folge auf die rechnerischen Flächenbedarfe umliegender Kommunen?
5. Gab es im Vorfeld dieser Änderung Anhörungen von Gemeindetag, Städtetag, den Regionalverbänden oder der an der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar ebenfalls beteiligten Bundesländer Hessen und Rheinland-Pfalz?

6. Welche Rückmeldungen haben die Kommunen, die Regionalverbände, die kommunalen Landesverbände bzw. die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz seit Bekanntwerden dieser Änderung gegeben?
7. Welche Auswirkungen erwartet sie von dieser Maßnahme in Bezug auf das politische Ziel der Schaffung von neuem, bezahlbarem Mietraum in Mannheim?

14.11.2013

Wacker CDU

Begründung

Für die Gemeinden gelten in der Bauplanung bei der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken bestimmte Regeln, die den Flächenverbrauch und einen ungesunden Wettbewerb der Kommunen begrenzen sollen. Dies ist grundsätzlich sinnvoll, sofern die Einschränkungen maßvoll sind. Die grün-rote Landesregierung hat nun diese begrenzenden Vorgaben des Landes verschärft, was teilweise massive Auswirkungen auf die Entwicklungschancen der Kommunen hat.

Mit dieser Kleinen Anfrage sollen die diesbezüglichen Auswirkungen für den Stadtkreis Mannheim im Geflecht des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Weinheim und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar abgefragt werden. Ein besonderer Blick gilt es dabei auf die weitestgehend bereits versiegelten, großen Konversionsflächen in Mannheim zu werfen.

Antwort

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2013 Nr. 42-2511.10/51 beantwortet das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur 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 in Mannheim?*

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 Haushalts-

größen (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 zugrundezulegenden 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 Mannheim.

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. Sind im Rahmen des für die Flächennutzungsplanung zuständigen Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim Besonderheiten zu beachten?

Ob und ggf. welche Besonderheiten in den einzelnen Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vorliegen, hat der Planungsträger bei der Begründung des Bedarfsansatzes im Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan darzulegen und die Genehmigungsbehörde in der Gesamtschau der Bewertung des in der Planung angesetzten Bauflächenbedarfs hinsichtlich ihrer Nachvollziehbarkeit zu prüfen.

3. *Welche Regelungen gelten nach ihrer Kenntnis in den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilen der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar?*

Die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Genehmigungsverfahren für Flächennutzungspläne und für bestimmte, nicht aus den FNP entwickelte Bebauungspläne bilden einen landeseinheitlichen Prüfmaßstab für die Genehmigungsbehörden, der auf den Vorgaben des Baugesetzbuchs beruht. Sie sind eine verwaltungsinterne Maßgabe. Nach welchem Maßstab die hessischen und rheinland-pfälzischen Behörden in ihren Genehmigungsverfahren prüfen, ist hier nicht bekannt.

4. *Welche Auswirkungen haben die verschärften Vorgaben auf den Umgang mit den großen Konversionsflächen in Mannheim und in der Folge auf die rechnerischen Flächenbedarfe umliegender Kommunen?*

Bei der Frage des Umgangs mit Konversionsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung gilt die in den Hinweisen enthaltene Maßgabe, dass auch örtliche und regional bedingte Besonderheiten in die Beurteilung einzustellen sind. Um solche Besonderheiten handelt es sich in Fällen mit besonderen Konversionsaufgaben von Gemeinden zweifellos.

5. *Gab es im Vorfeld dieser Änderung Anhörungen von Gemeindetag, Städtetag, den Regionalverbänden oder der an der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar ebenfalls beteiligten Bundesländer Hessen und Rheinland-Pfalz?*

Den kommunalen Landesverbänden und den Regionalverbänden wurde der Entwurf der Hinweise mit Schreiben vom 25. April 2013 vorab zur Kenntnis gegeben, wiewohl ein förmliches Anhörungsverfahren auch bei sonstigen verwaltungsinternen Maßgaben nicht vorgesehen ist. Nachdem binnen vier Wochen keine Reaktionen vorlagen, wurde die endgültige Fassung der Hinweise den Regierungspräsidien mit Schreiben vom 23. Mai 2013 übermittelt. Dies entsprach dem Verfahren bei Einführung der Hinweise 2009. Im Anschreiben vom 25. April 2013 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur gerne für Rückfragen zu Verfügung steht. Insofern hätten die kommunalen Landesverbände wie auch die Regionalverbände Gelegenheit gehabt, ihre Vorbehalte und Anregungen noch vor dem 23. Mai 2013 vorzubringen. Eine Beteiligung bzw. Abstimmung der Länder untereinander zu verwaltungsinternen Maßgaben ist nicht üblich.

6. *Welche Rückmeldungen haben die Kommunen, die Regionalverbände, die kommunalen Landesverbände bzw. die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz seit Bekanntwerden dieser Änderung gegeben?*

Nach der Übermittlung der fortgeschriebenen Hinweise 2013 an die Genehmigungsbehörden und der Information der kommunalen Landesverbände und der Regionalverbände haben sich Städte- und Gemeindetag sowie mehrere Kommunen und Regionalverbände mit unterschiedlichem Schwerpunkt sowohl zu aktuellen Änderungen als auch zu bereits seit 2009 enthaltenen Bestandteilen der Hinweise kritisch geäußert.

7. Welche Auswirkungen erwartet sie von dieser Maßnahme in Bezug auf das politische Ziel der Schaffung von neuem, bezahlbarem Mietraum in Mannheim?

Die Hinweise wirken dem Ziel der Landesregierung, mehr Mietwohnungen zu schaffen, nicht entgegen. Denn Mietwohnungen können und sollen 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 Flächenneuansprüchnahmen im erforderlichen Umfang nicht entgegen.

Im Übrigen haben die Genehmigungsbehörden nach Maßgabe der Hinweise bei der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise stets örtliche und regionale Besonderheiten sowie die raumordnerische Einordnung in die Betrachtung einzubeziehen.

Dr. Splett

Staatssekretärin