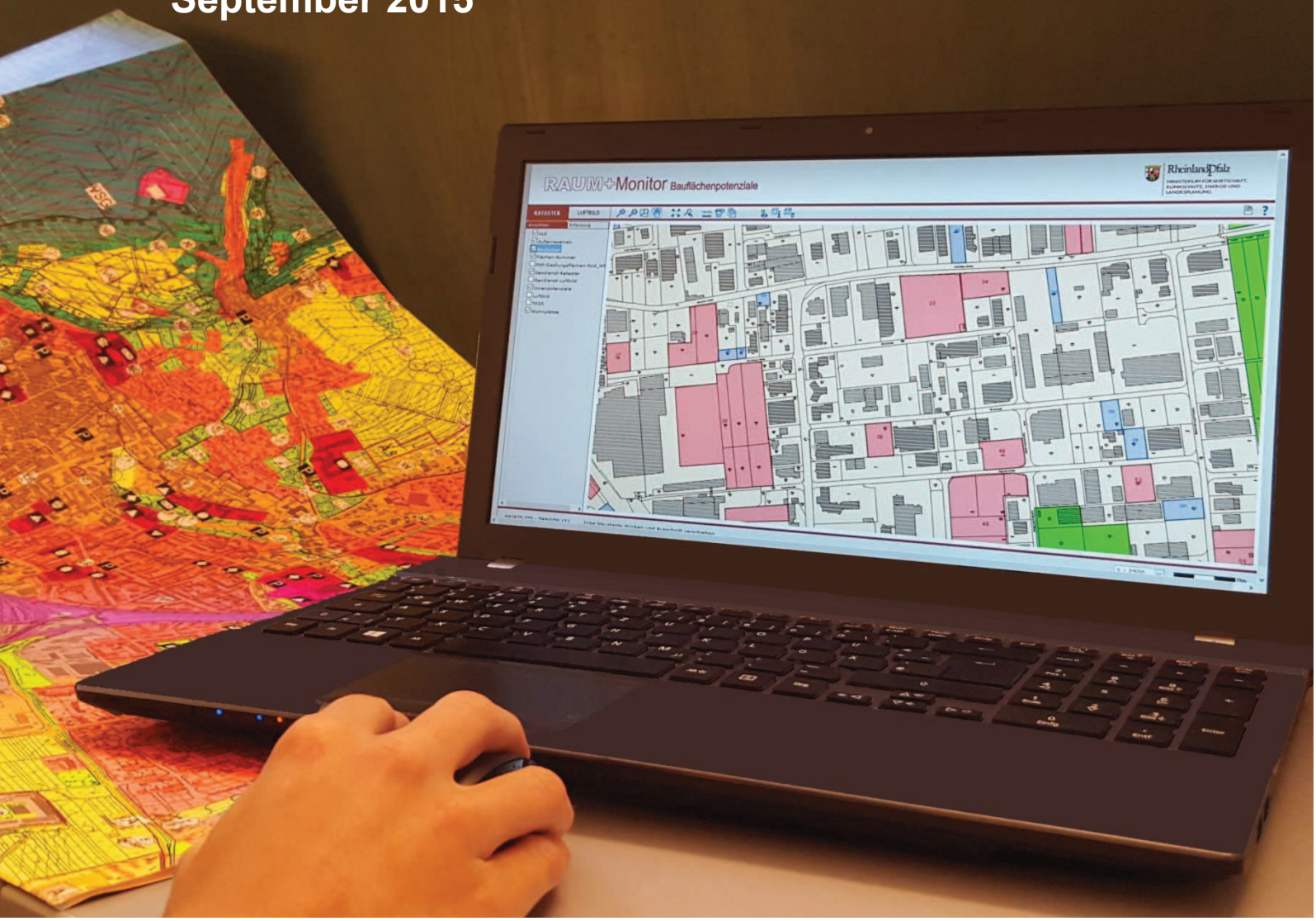
Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

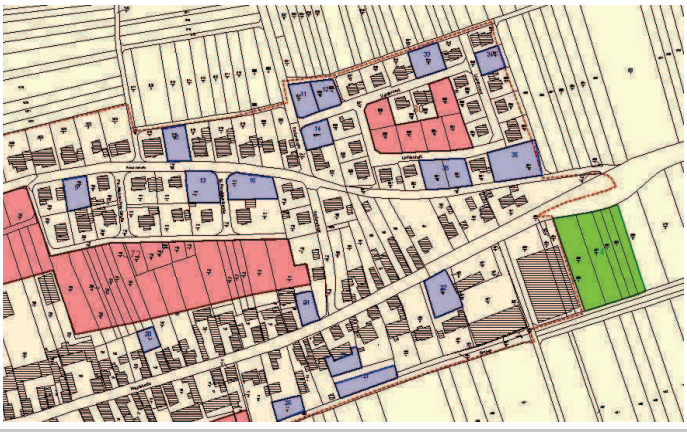
Leitfaden

für die Datenpflege und Anwendung der Datenbank Raum+Monitor in der kommunalen Bauleitplanung

September 2015



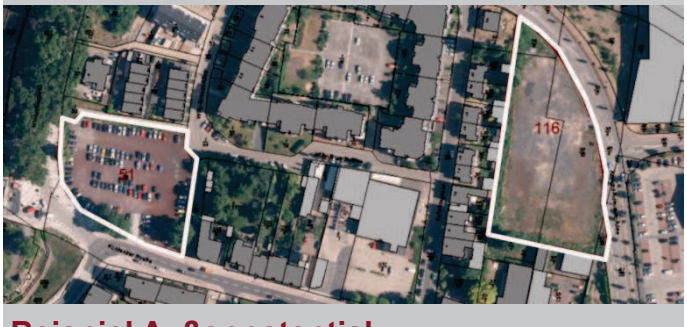
Einheitliche Datenaktualisierung



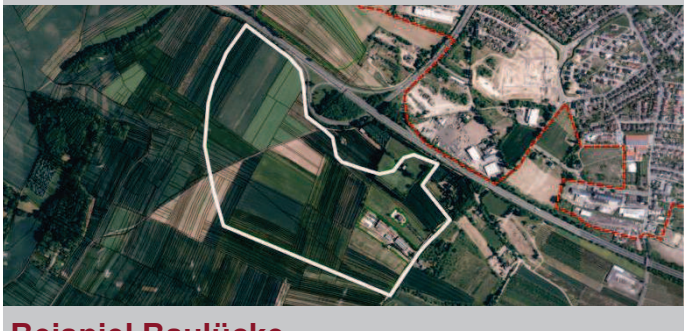
Einführung

Dieser Leitfaden hat das Ziel, die Kommunen bei der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Er ist eine Arbeitshilfe für die einheitliche Datenpflege in der Datenbank Raum+Monitor, für die Anwendung der Daten in der Bauleitplanung und für den Nachweis der Innenentwicklung. Mit Raum+Monitor steht den Kommunen ein landeseinheitliches Instrument für das Flächenmanagement kostenfrei zur Verfügung.

Beispiel Innenpotential



Beispiel Außenpotential



Beispiel Baulücke

Definition der Flächenkategorien

In der Datenbank Raum+Monitor sind die Flächenpotentiale der rechtswirksamen Flächennutzungspläne (FNP) als Brutto-Baufläche erfasst. Potentiale sind u.a. unbebaute bzw. untergenutzte Bauflächen im FNP. Sie sind Potentiale bis zum Baubeginn, auch wenn ihre Entwicklung blockiert ist.

Für die landeseinheitliche Datenerhebung sind die folgenden Kriterien einzuhalten:

Definition Innenpotential

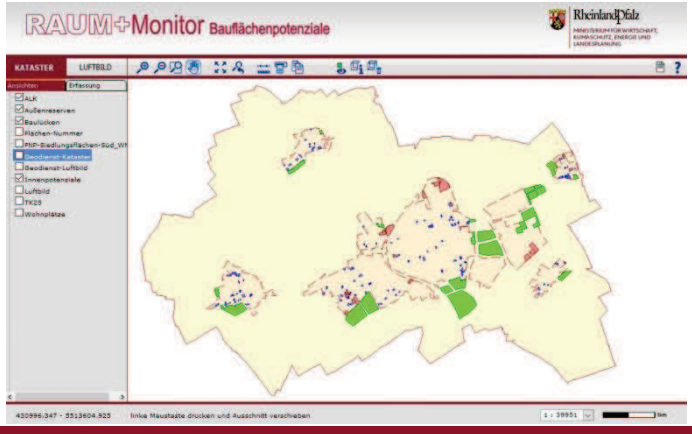
- Bauflächen innerhalb der Ortslage (ATKIS).
- Alle Nutzungsarten.
- Zusammenhängende Bauflächen > 2.000 m².
- Unbebaute, untergenutzte Flächen, Brachen und innerörtliche Freiflächen, deren Bebauung für eine Innenentwicklung sinnvoll ist.

Definition Außenpotential

- Bauflächen außerhalb der Ortslage (ATKIS).
- Alle Nutzungsarten.
- Zusammenhängende Bauflächen > 2.000 m².
- Unbebaut (kein Baubeginn).

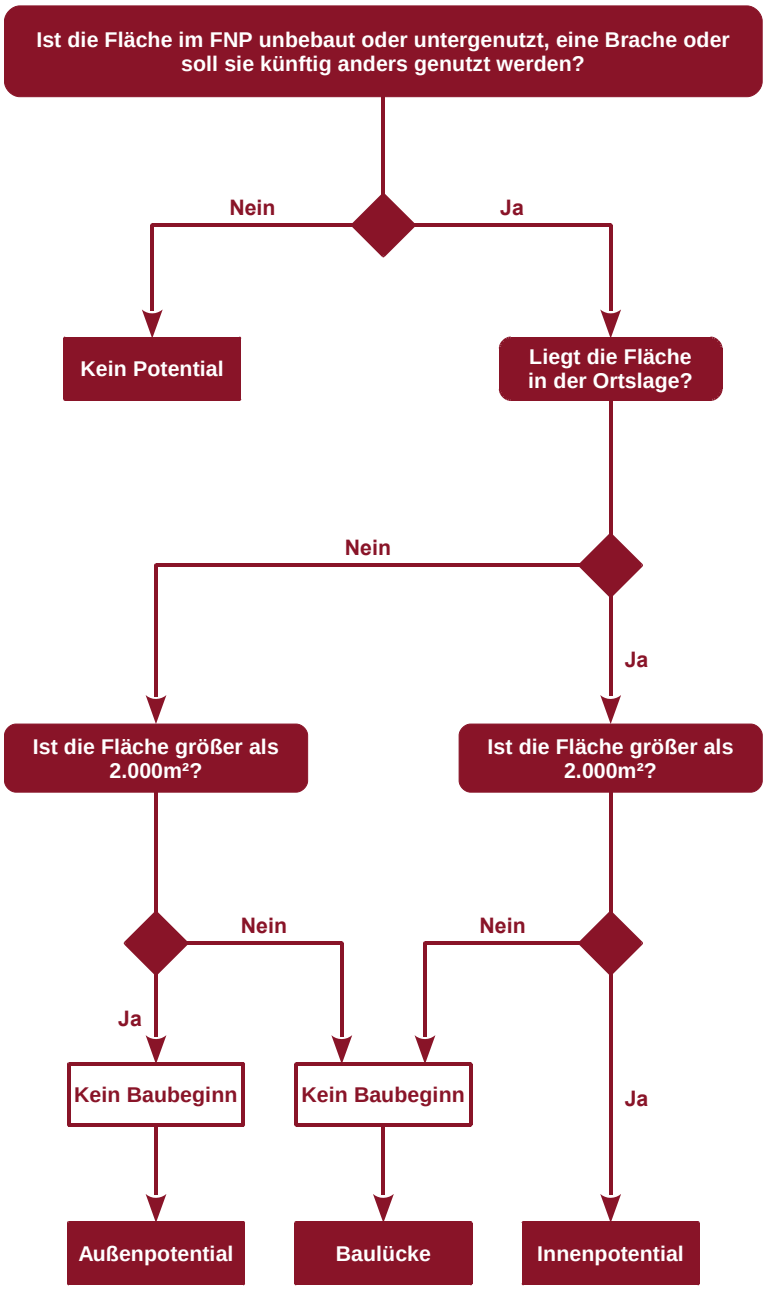
Definition Baulücke

- Bauflächen innerhalb oder außerhalb der Ortslage (ATKIS).
- Alle Nutzungsarten.
- Einzelgrundstück.
- Unbebaute, untergenutzte Flächen.
- Zusammenhängende Baulücken > 2.000 m² sind als Innenpotentiale zu erfassen.



Ermittlung der Flächenpotentiale

Das folgende Schema zeigt, wie die Ermittlung der Potentialflächen und die Zuordnung zu den Potentialkategorien systematisch erfolgen können.



Regelmäßige Aktualisierung der Daten

Die Datenpflege obliegt den Kommunen. Die Daten sollen zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit öfter aktualisiert werden, z.B.

- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;
- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;
- wenn neue Potentialflächen entstehen.

Die Aktualisierung der Daten erfolgt auf der Basis des rechtswirksamen FNP. Bei der Aktualisierung der Flächen sollen alle Nutzungsarten überprüft werden.

Es hat sich bewährt, wenn mindestens zwei Mitarbeiter in der Arbeit mit der Datenbank Raum+Monitor geschult sind. Ein Login kann über http://www.ris.rlp.de/ beantragt werden.

Vorteile einer aktuellen Übersicht

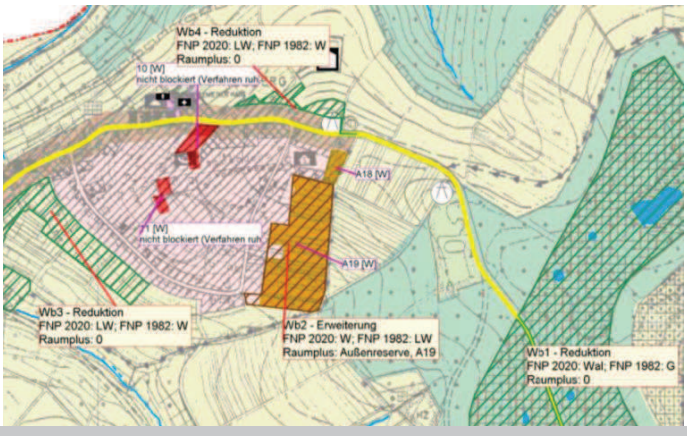
Eine aktuelle Flächenübersicht in der Datenbank Raum+Monitor hat die folgenden Vorteile:

- Grundlage für Bauleitplanungsprozesse und Strategieentwicklungen
- Arbeitshilfe bei FNP-Änderung und -Fortschreibung
- Aufzeigen von Alternativen beim Gespräch mit Investoren
- Erkennen von Schwerpunkträumen und -themen der Siedlungsentwicklung
- Informationsplattform für die tägliche Arbeit bis zur Ebene der Flurstücke
- Schnelle, unkomplizierte Karten- und Bildausdrucke
- Argumentationshilfe in Form von Tabellen und Karten für die Gremien
- Basis eines kommunalen Flächenmanagements

Nutzen eines Flächenmanagements

Durch ein Flächenmanagement können die Kommunen die Attraktivität von Stadt- und Ortskernen steigern, die Folgekosten der Infrastruktur minimieren und Gebäudeleerstände vermeiden sowie den Werterhalt von Immobilien steuern.

Anwendung der Daten in der Bauleitplanung



Landesplanerische Vorgaben

Die Regelungen der §§ 1 (5) und 1a (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zur Innenentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) konkretisiert. Im Kapitel 2.4.2 sind Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorgegeben.

Die Kommunen sollen die Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsbestand ausrichten, um die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und in den Bestandsgebieten zu stärken.

- Nach Ziel 31 LEP IV ist die quantitative Neuinanspruchnahme von Bauflächen zu reduzieren. Die notwendige Flächeninanspruchnahme ist über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Dafür steht den Kommunen die Datenbank Raum+Monitor zur Verfügung.
- Nach Ziel 32 LEP IV sind Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung auf der Basis der Bevölkerungsvorausberechnung (Bedarfswert) und vorhandener Flächenreserven (Potentialwert) in den Regionalplänen festzulegen.

In den neuen Regionalplänen sind die landesplanerischen Ziele konkretisiert. So ist der Bedarfswert für die Wohnbauflächenentwicklung nach den landesplanerischen Vorgaben für die Kommunen regionalplanerisch festgelegt.

LEP IV		Regionalplan		Raum+Monitor
↓		↓		↓
Schwellenwert Wohnen	=	Bedarfswert	–	Potentialwert

Vorgehen bei einer FNP-Änderung und -Fortschreibung

1. Datenbank aktualisieren

Die Datenbank aktualisieren und die frühzeitige Abstimmung mit den Landesplanungsbehörden durchführen.

2. Potentialflächen nachweisen

Den Bestand an Potentialflächen des gültigen FNP durch Kartenausdrucke aus der Datenbank oder eigene Karten nachweisen und in einer Tabelle bilanzieren. Dabei müssen die einzelnen Flächen hinsichtlich Größe und Lage nachvollziehbar sein.

3. Änderung des FNP-Entwurfs dokumentieren

Bei der Erarbeitung des Entwurfs für einen neuen FNP oder der Änderung des FNP sind die einzelnen Neuausweisungen, Umwidmungen und Rückplanungen von Bauflächen in Karten und Tabellen zu dokumentieren. Auch diese einzelnen Flächen müssen hinsichtlich Größe und Lage nachvollziehbar sein.

4. Schwellenwert anfordern

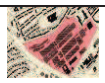
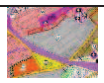
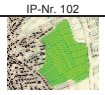
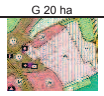
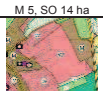
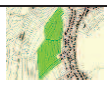
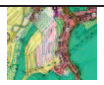
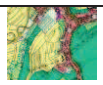
Die Landesplanerische Stellungnahme beantragen und den Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung anfordern. Als Nachweis für den Potentialwert die Karten und die Tabellen des gültigen FNP beifügen.

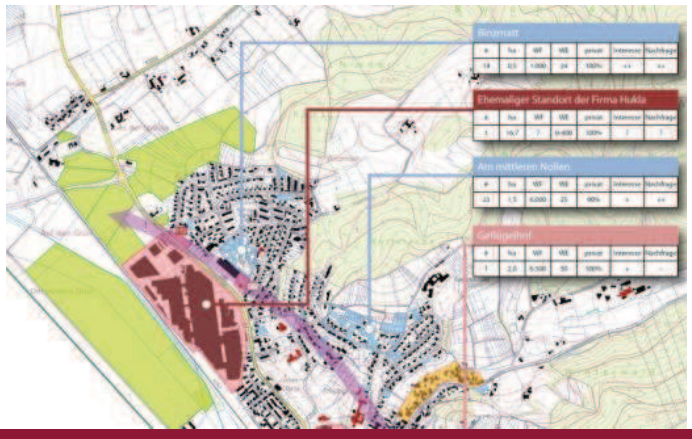
5. Flächen bilanzieren

Für die Prüfung der Anpassung des FNP-Entwurfs an die Ziele 31 und 32 des LEP IV sind die einzelnen Neuausweisungen, Umwidmungen und Rückplanungen in Karten und Tabellen der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

6. Datenbank nach der Genehmigung aktualisieren

Die Datenbank nach der Genehmigung und Bekanntmachung des neuen FNP aktualisieren, d.h. genehmigte neue Potentiale aufnehmen, Rückplanungen und bebaute Flächen löschen.

Nr.	Raum* Monitor	FNP alt	FNP neu	Bemerkungen	Neuausweisung /Reduzierung
1	 IP-Nr. 102	 G 20 ha	M 5, SO 14 ha	- Umwidmung - Raum* Monitor anpassen	+ 5 ha M + 14 SO - 20 G
2	 AP-Nr. 15	 W 10, M 5 ha	 W 10, M 5 ha	- geänderte Darstellung (Planung in Bestand)	
3	kein Potential	Friedhof 0,7 ha	W 0,7 ha	- Neuausweisung (Umwandlung der gepl. Erweiterungsfläche Friedhof) - Neuaufnahme in Raum* Monitor	+ 0,7 W
4	 AP-Nr. 8	 W 10 ha	 Fl. LW 10 ha	- Rückplanung (wg. hoher Entwicklungskosten) - Streichung in Raum* Monitor	- 10 ha w



Nachweis der Innenentwicklung

Für den Nachweis der vorrangigen Innenentwicklung können die Bauflächen auf Basis der landesweiten Datenbank Raum+Monitor bilanziert werden. Die Bauflächenbilanzierung erfolgt als Brutto-Baufläche.

Nach der Aktualisierung ist ein Abstimmungsgespräch mit der oberen und unteren Landesplanungsbehörde sinnvoll. Für die Flächenbilanzierung steht den Kommunen auf der Internetseite der SGD Süd unter dem Thema „Flächenmanagement“ eine Excel-Tabelle zum Download zur Verfügung.

Als Serviceangebot können die Kommunen die Bilanzierungstabelle bereits ausgefüllt für die Bauflächen aus dem rechtswirksamen FNP (Spalten 1-3) erhalten. Im Rahmen der FNP-Änderung und -Fortschreibung sind in diesem Fall von den Kommunen nur die Bauflächen > 2.000 m² sowie die Planänderungen im Entwurf zum FNP (Spalten 6 bis 9) zu ergänzen.

Stadt / Gemeinde:	Planstadt	Bezugsjahr:	2013										Werte müssen
Bauflächen * nach BauNVO (brutto)	rechtswirksamer FNP					FNP - Entwurf (Änderung, Fortschreibung)							
	Gesamt-baufläche	Potentialflächen DB Raum+ Monitor Bezugsjahr FNP-Entwurf		Flächen kleiner 2.000 m²	Gesamt-Potential-fläche	Gesamt-baufläche	künftige Potentialflächen DB Raum+ Monitor		Flächen kleiner 2.000 m²	Gesamt-Potential-fläche	Flächen-rück-planung	Flächen-neuaus-weisung	Flächen Reduktion	Flächen Reduktion Kontrolle
		Innen-potential	Außen-potential				Innen-potential	Außen-potential						
Rechnung	1	2	3	4	5 = 2+3+4	6	7	8	9	10 = 7+8+9	11	12	13 = 11 - 12	14 = 5 - 10
Wohnen	124.567	13.468	7.125	5.326	25.919	123.567	13.468	2.500	5.326	21.294	10.000	5.375	4.625	4.625
gemischte Baufläche	265.865	26.891	0	4.985	31.876	265.865	26.891	0	4.985	31.876	15.000	15.000	0	0
Gewerbe	55.650	600	20.145	0	20.745	45.650	600	10.000	0	10.600	20.145	10.000	10.145	10.145
Sondergebiet	85.624	0	30.000	3.650	33.650	75.624	0	20.000	3.650	23.650	10.000	0	10.000	10.000
davon: SO Wind	10.000	0	5.000	0		15.000	0	10.000	0		0	5.000		
Summe	**531.706**	**40.959**	**57.270**	**13.961**	**112.190**	**510.706**	**40.959**	**32.500**	**13.961**	**87.420**	**55.145**	**30.375**	**24.770**	**24.770**

* alle Angaben in der Tabelle jeweils in m²

Auf der Basis der landesweiten Datenbank kann mit der Bilanzierungstabelle die vorrangige Innenentwicklung nach Ziel 31 des LEP IV durch die Kommune optimal nachgewiesen werden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB ist die Tabelle zur Prüfung der zuständigen Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Umsetzung auf der kommunalen Ebene

Die Innenentwicklung kann konzeptionell sehr unterschiedlich erfolgen. Jede Kommune kann je nach Ausgangslage eine maßgeschneiderte Kombination von verschiedenen Instrumenten in einem integrativen Planungsprozess ergänzend zur Bauleitplanung einsetzen.

Hoheitliche Instrumente

Politisches Handeln von Kommunen zeigt deren Willen für eine auf Innenentwicklung ausgerichtete Siedlungsentwicklung und bildet den Auftrag für die künftige Planung. Dies kann durch freiwillige Gemeindebeschlüsse für eine Innenentwicklung, eine aktive Bodenpolitik oder städtebauliche Verträge erfolgen.

Marktwirtschaftliche Instrumente

Anreize für junge Familien bzw. Investoren, wie Abrissprämien für alte Bausubstanz im Ortskern oder die Bereitstellung einer Baulückenbörse, können der Mobilisierung der Innenpotentiale zum Erfolg verhelfen.

Konsensuale Instrumente

Durch Kommunikation und Beratung kann die Akzeptanz für die Innenentwicklung gesteigert werden. Geeignete Maßnahmen sind eine gezielte Pressearbeit und interaktive Ausstellungen sowie die Eigentümeransprache bzw. -beratung.

Integrativer Planungsprozess

Er ist ausschlaggebend für den Erfolg jeder kommunalen Innenentwicklung. Mit einem Aktionsplan der Innenentwicklung können Schwerpunkträume bzw. -themen festgelegt, die Potentiale priorisiert und Maßnahmen definiert werden.

RheinlandPfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Referat Raumordnung und Landesplanung
Obere Landesplanungsbehörde

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Weinstraße
http://www.sgdsued.rlp.de

Ansprechpartner für fachliche Fragen

Gabrielle Zebe
gabrielle.zebe@sgdsued.rlp.de
Tel. 06321 99-2230

Ansprechpartner für technische Fragen

Peter Mowitz
peter.mowitz@sgdsued.rlp.de
Tel. 06321 99-2237

Mitwirkung bei der Erstellung des Leitfadens

Dr. Hany Elgendy
ProRaum Consult
Degenfeldstraße 3
76131 Karlsruhe
http://www.pro-raum-consult.com

Links

Flächenmanagement der SGD Süd
http://www.sgdsued.rlp.de/Themen/Flaechenmanagement

Datenbank Raum+Monitor
http://www.ris.rlp.de