



# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Planen mit System

### **Leitfaden Räumliche Fachplanung 2018**

Der Leitfaden bietet die Grundlage zur Aufstellung projektspezifischer Leistungskataloge für die Vergabe von räumlichen Fachplanungen in der Gemeindeentwicklung, der Dorferneuerung und der Flurneuordnung.



# Ländliche Entwicklung in Bayern



Der Leitfaden Räumliche Fachplanung bietet Vertragsgrundsätze für die Leistungen von Architekten und Planern in der Ländlichen Entwicklung. Er wurde gemeinsam von der Bayerischen Architektenkammer und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung erarbeitet.

# Ländliche Entwicklung in Bayern

## Räumliche Fachplanung

1	Einführung .....	5
2	Methodik .....	5
3	Planungsphasen .....	7
3.1	Vorbereitung .....	7
3.2	Vertiefung .....	7
4	Planungsinstrumente .....	7
4.1	Gemeindeentwicklungskonzept .....	7
4.2	Landschaftsplanung in der Ländlichen Entwicklung .....	7
4.3	Dorferneuerungsplan .....	8
4.4	Umweltprüfung .....	8
5	Hinweise für die Vergabe .....	9
5.1	Allgemeine Hinweise .....	9
5.2	Gemeindeentwicklungskonzept .....	9
5.3	Landschaftsplanung in der Ländlichen Entwicklung .....	9
5.4	Dorferneuerungsplan .....	10
5.5	Grundlagen der Vertragsgestaltung .....	10

## **Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung**

### **1 Einführung**

Unter den Begriff „Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung“ fallen Planungen zur Entwicklung von Gemeinde, Dorf und Landschaft, die im Rahmen von Projekten der Ländlichen Entwicklung eingesetzt werden. Diese Planungen haben das Ziel, zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen sowie Natur und Landschaft zu erhalten und zu gestalten.

Der vorliegende Leitfaden wurde von der gemeinsamen Projektgruppe „Räumliche Fachplanung“ der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung und der Bayerischen Architektenkammer erarbeitet. Er basiert auf der Fassung von 2013, deren Überarbeitung notwendig wurde, da die Leistungsbilder der HOAI mit den Leistungsbildern der räumlichen Fachplanungen in der Ländlichen Entwicklung immer weniger vergleichbar waren. Der Leitfaden enthält deshalb keine Vorgaben mehr für die Honorierung der zu vergebenden Leistungen. Er ermöglicht vielmehr die Aufstellung projektspezifischer Leistungskataloge für die Vergabe von räumlichen Fachplanungen der Ländlichen Entwicklung und richtet sich an Planer, Gemeinden und die Ämter für Ländliche Entwicklung.

### **2 Methodik**

Für die unterschiedlichen räumlichen Fachplanungen wurden Leistungsbilder entwickelt, die aus Basisleistungen und ergänzenden Leistungen bestehen. Die Basisleistungen decken den in der Regel immer notwendigen Mindeststandard der Planungsleistungen ab. Sie können beim Vorliegen von Vorleistungen aus informellen Planungen (Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept o.ä.) gegebenenfalls reduziert werden. Die Leistungsbilder für unterschiedliche räumliche Ebenen müssen aufeinander abgestimmt sein. Die ergänzenden Leistungen dienen der Prozessgestaltung, Kommunikation oder vertiefenden bzw. speziellen fachlichen Fragestellungen. Diese Module sind entsprechend der Aufgabenstellung im jeweiligen Projekt auszuwählen. Auf der Grundlage einer problem- und zielorientierten Auswahl sind die individuellen Leistungsinhalte zu formulieren und vertraglich zu vereinbaren.

Durch den modularen Aufbau und das Angebot ergänzender Leistungen wird dem prozessualen Charakter der Planungsabläufe in der Ländlichen Entwicklung Rechnung getragen.

### **3 Planungsphasen**

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Räumlichen Fachplanung gibt es zwei aufeinander aufbauende Planungsphasen. Sie werden wie folgt definiert:

#### **3.1 Vorbereitung**

Beginn räumlich bezogener Entwicklungsprozesse mit Bürgermitwirkung und Leitbildentwicklung. Erfassung und Beurteilung der relevanten Gegebenheiten mit dem Ziel eines Rahmenkonzeptes für die räumliche, konzeptionelle und finanzielle Entscheidung über die Anordnung eines Verfahrens (z. B. landespflegerische oder ortsräumliche Entwicklungsgrundsätze auf gemeindlicher oder Ortsteilebene).

Die zur Projektvorbereitung erforderlichen Planungen erfolgen vor Anordnung des Verfahrens. Ihre Ergebnisse fließen in die Projektbeschreibung ein.

#### **3.2 Vertiefung**

Vertiefte Bearbeitung räumlicher und/oder fachlich thematischer Teilbereiche des Gesamtverfahrens, die im Rahmen der Vorbereitungsphase ermittelt wurden. Aufbauend auf den Planungen der Vorbereitungsphase werden umsetzungs- und genehmigungsfähige Unterlagen erarbeitet sowie auszuführende Maßnahmen definiert und beschrieben.

### **4 Planungsinstrumente**

#### **4.1 Gemeindeentwicklungskonzept**

Mit der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) wird eine abgestimmte Strategie zur Entwicklung aller Gemeindeteile festgelegt. Es dient zur Prioritätensetzung in den einzelnen Ortsteilen sowie zur Einleitung und Durchführung von Verfahren der Ländlichen Entwicklung. Dazu werden räumliche und thematische Schwerpunktsetzungen, die kurz-, mittel- und langfristig umgesetzt werden sollen, sowie mögliche Umsetzungsstrategien formuliert. Die Bestandserfassung und Analyse der Ausgangssituation soll vornehmlich mit dem Instrument Vitalitäts-Check erfolgen.

#### **4.2 Landschaftsplanung in der Ländlichen Entwicklung**

Leitbildbezogener räumlicher Planungsprozess mit einer langfristigen Gesamtstrategie für eine nachhaltige Entwicklung der Landschaft. Ziel ist die umweltverträgliche Durchführung des Gesamtprojekts sowie die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

### **4.3 Dorferneuerungsplan**

Leitbildbezogener, querschnittsorientierter Planungsprozess für die Dorferneuerung mit einer langfristigen Gesamtstrategie für eine nachhaltige Entwicklung eines Dorfes. In diesem Planungsprozess sollen die ortsräumliche Planung, die Planung Grünordnung/Dorfökologie, ggf. räumlich übergeordnete Planungen und andere Fachbeiträge und Erhebungen wie zum Beispiel der Vitalitäts-Check oder der denkmalpflegerische Erhebungsbogen zusammengeführt werden. Ziel ist es, ein langfristiges umsetzungsorientiertes Handlungskonzept für die örtliche Entwicklung aufzuzeigen.

### **4.4 Umweltprüfung**

Wird im Rahmen von Verfahren nach dem FlurbG ein „Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen“ aufgestellt (Plan nach § 41 FlurbG), hat das zuständige Amt für Ländliche Entwicklung über die Zulässigkeit der geplanten Anlagen/Maßnahmen im Rahmen einer Planfeststellung oder Plangenehmigung zu entscheiden.

Für die Aufstellung und Genehmigung des Plans nach § 41 FlurbG ergeben sich aus nationalen bzw. europäischen Rechtsvorschriften die verschiedenen umweltrelevanten Prüfpflichten, für die die entsprechenden fachlichen Grundlagen zu erarbeiten sind.



## **5 Hinweise für die Vergabe**

### **5.1 Allgemeine Hinweise**

Für die Vergabe von freiberuflichen Leistungen ist die im „Handbuch für die Vergabe und Durchführung von freiberuflichen Dienstleistungen durch die Staatsbau- und die Wasserwirtschaftsverwaltung des Freistaates Bayern“ in Abschnitt II „Vergabeverfahren unterhalb des Schwellenwertes“ beschriebene Vorgehensweise anzuhalten.

Mit der Angebotsaufforderung ist der erforderliche Leistungsumfang vom Auftraggeber darzustellen. Die Leistungsbilder des Leitfadens bieten hierfür die Grundlage.

### **5.2 Gemeindeentwicklungskonzept**

Gemeindeentwicklungskonzepte (GEK) sind an fachlich qualifizierte Büros der Raum- und Flächenplanung zu vergeben. Bei der Bearbeitung eines GEKs sind alle vorhandenen gemeindlichen und überörtlichen Planungen und Konzepte zu integrieren, insbesondere Fachplanungen im Rahmen der Städtebauförderung, der Denkmalpflege (KDK), von überregionalen Konzepten, z.B. Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) und sonstige interkommunale Konzepte. Ziel eines GEKs ist die integrative inhaltliche und räumliche Betrachtung fachlich relevanter Rahmenbedingungen sowie das Erarbeiten von Hinweisen für Entwicklungsaufgaben der Gemeinde.

### **5.3 Landschaftsplanung in der Ländlichen Entwicklung**

Die Planungsleistungen sind grundsätzlich an fachlich qualifizierte Stellen oder Personen zu vergeben.

Im Rahmen der Landschaftsplanung ist die Planungsphase „Vorbereitung“ rechtzeitig vor der Erarbeitung der Projektbeschreibung zu vergeben. Die Planungsphase „Vertiefung“ ist rechtzeitig vor Beginn der Entwurfsarbeiten zum Plan nach § 41 FlurbG zu vergeben. Für die Vorbereitungsphase ist mindestens der Zeitraum einer Vegetationsperiode einzuräumen.

Liegt ein gemeindlicher Landschaftsplan vor oder wird vom Auftragnehmer gleichzeitig auch der gemeindliche Landschaftsplan bearbeitet, so ist dies bei der Vergabe hinsichtlich Leistungsumfang und Honorierung entsprechend zu berücksichtigen.

Bei getrennter Vergabe der Planungsphasen „Vorbereitung“ und „Vertiefung“ sollen die Leistungen nach Möglichkeit demselben Bearbeiter/Auftragnehmer übertragen werden.

#### **5.4 Dorferneuerungsplan**

Der Dorferneuerungsplan besteht aus den Teilen „Ortsräumliche Planung und Planung Grünordnung/Dorfökologie“ und sollte deshalb gleichzeitig an fachlich qualifizierte Büros bzw. kooperierend zusammenarbeitende Büros aus Stadtplanern/Architekten und Landschaftsarchitekten vergeben werden.

#### **5.5 Grundlagen der Vertragsgestaltung**

Die aufgeführten Arbeitsschritte und Module sind Grundlage der Vertragsgestaltung. Der Entwurf des Leistungsbildes wird vom Auftraggeber unter Beteiligung des Sachgebietes Landespflege bzw. Dorferneuerung und Bauwesen am Amt für Ländliche Entwicklung vorgeschlagen und mit der betroffenen Gemeinde und dem Auftragnehmer gegebenenfalls modifiziert und abgestimmt. Eine gemeinsame Ortsbegehung kann zur Klärung der Aufgabenstellung und des Leistungsumfanges beitragen. Das allgemeine Vertragsrecht gemäß BGB, das auf eine gegenseitige Abstimmung aufbaut, wird durch dieses Vorgehen eingehalten.

Leistungsphase - Arbeitsschritt	Modul	
<p><b>0. Mitwirkung / Betreuung</b></p> <p>Steuerung / Koordination des Mitwirkungsprozesses im Bezugsraum</p>	<p><u>Seminare</u></p> <p>Teilnahme an Klausuren oder Seminaren</p> <p>Mitarbeit bei der Durchführung von Seminaren</p> <p><u>Veranstaltungen / Termine / Arbeitskreise</u></p> <p>Gründung und Begleitung von Arbeitskreisen, Abstimmung mit dem Gemeinderat und den Trägern öffentlicher Belange</p> <p>Termine mit Arbeitskreisen</p> <p>Termine mit Gemeinderat</p> <p>Termine mit Träger öffentlicher Belange, Verwaltung und Politik</p> <p>Veranstaltungen zur Bürgerinformation (z.B. Auftakt-, Abschlussveranstaltung, oder sonstige)</p> <p>Weitere Beteiligungsformen, wie z.B. Dorfrundgänge, Exkursionen, Dorfwerkstatt, Workshops</p>	Ergänzende Leistung
<p><b>1. Grundlagen- ermittlung</b></p>	<p>Am Beginn der Entwicklungsplanung soll eine Sichtung aller aktuellen gemeindeübergreifenden Bestandserfassungen und gegebenenfalls eine Analyse mit dem Vitalitäts-Check VC stehen (siehe Anlage 1.)</p> <p>Bei bereits vorliegendem Vitalitäts-Check sind dessen Aussagen zu berücksichtigen und zu prüfen. Aus dem vorliegendem Vitalitäts-Check ergeben sich folgende Handlungsfelder: ....</p>	Basisleistung

Leistungsphase - Arbeitsschritt	Modul	
<b>2. Klären der Aufgabenstellung</b>  Präzisierung der Entwicklungsaufgabe durch	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abgrenzung des Bezugsraumes</li> <li>o Konkretisierung der Aufgaben- und Zielstellung</li> <li>o Ermitteln des Leistungsumfangs</li> </ul>	Basisleistung
Zusammenstellen und Werten von Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vorhandene/ beabsichtigte Entwicklungsvorhaben auf gemeindlicher und übergemeindlicher Ebene</li> <li>o vorhandene/beabsichtigte Entwicklungsvorhaben der Verwaltung für Ländliche Entwicklung und sonstiger Partner</li> <li>o sonstige, relevante Planungen, Gutachten und Untersuchungen</li> <li>o Beschaffung zusätzlicher Karten und Unterlagen</li> </ul>	
Besuch einer Klausur oder eines Seminars an einer der Schulen für Dorferneuerung (SDF, SDL) - siehe auch Ziffer 0. Mitwirkung		Ergänz. Leistung

<p>Präzisieren der Handlungsfelder z.B. :</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>o Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik</li><li>o Demographie</li><li>o Grund- und Nahversorgung</li><li>o medizinische Versorgung, Gesundheit</li><li>o Mobilität und Verkehr, Vernetzung und Erreichbarkeit im Raum</li><li>o Landschaft (Nutzung, Struktur)</li><li>o Landwirtschaft, Agrarstruktur</li><li>o Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Gewerbeentwicklung</li><li>o Energie und Klima</li><li>o Soziales, Gemeinschaftsleben, Bildung, Dienstleistungen</li><li>o Kultur, Freizeit, Tourismus, Erholung</li><li>o Ökologie, Natur</li><li>o Wohnen, Wohnumfeld, Öffentliche Räume</li></ul>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Basisleistung</p>
---	--	--

<p><b>3. Bestandsaufnahme, Analyse und Bewerten unter Einarbeitung der Erhebungen aus dem VC</b></p> <p>Erhebung und Untersuchungen</p> <p>Integration und Einarbeitung aus Erhebung im VC</p> <p>Ermitteln von weiteren relevanten fachlichen Vorgaben</p> <p>Integrierte Darstellung der Ergebnisse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Integrierte Untersuchungen der Handlungsfelder (siehe 2.) unter Verwendung und Abgleich der Erhebung aus dem VC</li>   <li>o relevanter Planungen und Vorgaben der Gemeinde</li> <li>o der Zusammenstellung von Potenzialen und Defiziten und des sich daraus ergebenden Handlungsbedarfes</li> <li>o weiterer analysierter Daten aus dem VC</li>   <li>o aus Fachkonzepten und -planungen der Verwaltung für Ländliche Entwicklung</li> <li>o aus Fachkonzepten und Planungen Anderer z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebauliche Entwicklung und Sanierung</li> <li>• Landschaftsplanung</li> <li>• Wasserwirtschaft</li> <li>• Bodenschutz</li> <li>• Flächennutzungsplanung (FNP)</li> <li>• (...)</li> </ul> </li>   <li>o Zusammenstellung in Text und Karten</li> <li>o funktionales Profil des Bezugsraumes</li> </ul>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Basisleistung</p>
---	---	--

<b>4. Integriertes Entwicklungskonzept</b>  Entwickeln eines integrierten Konzeptes, unter besonderer Berücksichtigung des Instrumenteneinsatzes der Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Darstellen und Begründen in Text und Karten	Erarbeiten von Entwicklungszielen	Basisleistung
	Inhaltliche und räumliche Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten mit Schwerpunktsetzung	
	Erarbeiten von Entwicklungsstrategien (inhaltlich, organisatorisch)	
	Erarbeiten eines integrierten Handlungsprogramms mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmenliste</li> <li>• Kriterien für die Bewertung und Auswahl der Maßnahmen</li> <li>• Prioritäten der Maßnahmen</li> </ul>	
	Hinweise zum Instrumenteneinsatz der Verwaltung für Ländliche Entwicklung	
	Erarbeiten von Hinweisen für die <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsaufgaben der Gemeinde</li> <li>• Anwendung von Instrumenten anderer Verwaltungen (z.B. Städtebauförderung, KDK, LEADER)</li> </ul>	
	Wirkungsabschätzung einschließlich zugehöriger Indikatoren	

Leistungsphase		Vorbereitung	Vertiefung
- Arbeitsschritt	Modul		
<b>1. Prozessgestaltung und Kommunikation</b> - Bürgerbeteiligung  - Informations-, Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit  - Präzisierung der Planungsaufgabe	<u>Seminare</u> o Teilnahme an Seminaren o Leitung von Seminaren  <u>Arbeitskreise</u> o Mitwirkung bei der Arbeitskreis-Gründung o Leitung von oder Teilnahme an Arbeitskreissitzungen o Koordination der Arbeitskreise o Durchführung einer Flur- bzw. Dorfwerkstatt  o Erstellung von projektbezogenen Informationsmaterialien o Mitwirkung bei Versammlungen mit Vor- und Nachbereitung o Organisation und Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen o Erstellung von allgemeinen Gestaltungshilfen o Anregung von Aktionen o Kontinuierliche Dokumentation des Prozesses, z. B. auf Homepages  o Ortsbesichtigungen (Planer, Gemeinde, ALE) o Ermitteln des Leistungsumfangs  o Festlegen ergänzender Fachleistungen o Abgrenzen des Planungs- und Untersuchungsgebietes	ergänzende Leistungen	ergänzende Leistungen
<b>2. Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung</b> - Erhebungen und Untersuchungen  - Ermitteln von grundsätzlichen Vorgaben für die Zielentwicklung	o Struktur- und Nutzungskartierung plus (SNK+)  o aus vorhandenen Planungen mit Rechtswirkungen o aus Fachkonzepten und -planungen des Naturschutzes o aus Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange o aus Bürgermitwirkung	Basisleistung	Basisleistung



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichten des vorhandenen Grundlagenmaterials</li>   <li>- Erfassen und Bewerten der planungsrelevanten Schutzgüter</li>   <li>- Erfassen und Bewerten der bestehenden Flächennutzungen und -funktionen</li>   <li>- Darstellen der Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fachkonzepte und -daten des Naturschutzes</li> <li>o vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen</li> <li>o informelle Planungen</li> <li>o beabsichtigte Vorhaben der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange</li> <li>o Fachbeiträge, Gutachten und Untersuchungen</li> <li>o .....</li>   <li>o Beschaffung zusätzlicher Karten und Unterlagen</li> <li>o .....</li>   <li>o Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>o Landschaftsbild</li> <li>o Kultur- und sonstige Sachgüter</li>   <li>o Land- und Forstwirtschaft</li> <li>o Erholung</li> <li>o Wasserwirtschaft</li> <li>o Abbau von Bodenschätzen</li> <li>o Verkehr</li> <li>o Bauliche Nutzung</li> <li>o Schutzgebiete und -objekte</li> <li>o Ökoflächenkataster</li>   <li>o Abgrenzen und Beschreiben landschaftsökologischer Einheiten</li> <li>o Herausstellen bestehender Nutzungs- und Zielkonflikte</li> <li>o Zusammenstellen der Potenziale und Mängel</li> <li>o Zusammenstellen in Text und Karten</li> </ul>		
<p><b>3. Wirkungsabschätzung und Zielkonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschlägige Überprüfung der Projektziele auf Umweltverträglichkeit</li>   <li>- Entwickeln des landespflegerischen Zielkonzeptes, Abstimmen mit dem Auftraggeber</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hinweise zur Eingriffsregelung</li> <li>o Hinweise zum besonderen Artenschutz</li>   <li>o Beurteilung der Pflicht zur Durchführung einer FFH- Verträglichkeitsprüfung</li> <li>o Beurteilung der Pflicht zur Durchführung einer UVP</li>   <li>o Leitlinien und Entwicklungsziele</li> <li>o angestrebte Flächenfunktionen im Sinne einer differenzierten Landnutzung</li> </ul>	Basisleistung	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellen und Begründen der Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Maßnahmenhinweise</li> <li>o Hinweise zum weiteren Planungsbedarf</li> <li>o Hinweise zum Finanzbedarf</li> <li>o Planfassung in Text und Karten</li> <li>o Kurzfassung für Projektbeschreibung und Neugestaltungsgrundsätze</li> </ul>		
<p><b>4. Maßnahmenkonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwickeln des landespflegerischen Maßnahmenkonzeptes, Abstimmen mit dem Auftraggeber</li> <li>- Darstellen und Begründen der Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>o Integration von erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG</li> <li>o Kostenermittlung</li> <li>o Hinweise auf Folgeplanungen (Weiterführung)</li> <li>o Planfassung in Text und Karten</li> </ul>		Basisleistung
<p><b>5. Bewirtschaftungs- und Sicherungskonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellen eines Bewirtschaftungs- und Sicherungskonzeptes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Aussagen zu Nutzung und Unterhalt von landespflegerischen Flächen</li> <li>o Bewirtschaftungskonzept</li> <li>o Pflege- und Entwicklungsplan</li> <li>o Erfolgs- bzw. Effizienzkontrollen</li> <li>o .....</li> </ul>		ergänzende Leistungen

Leistungsphase			
- Arbeitsschritt		Modul	
1.	<b>Prozessgestaltung und Kommunikation</b>		
-		Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	Ergänzende Leistung
2.	<b>Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung</b>		
-	Ermitteln von grundsätzlichen Vorgaben für die Planfassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Abgrenzung des Planungs- bzw. des Untersuchungsgebietes</li> <li>o Ermitteln des Leistungsumfanges</li> <li>o Festlegen ergänzender Fachleistungen</li> <li>o aus Gemeinderatssitzungen</li> <li>o aus Ortsbesichtigungen (Planer, Gemeinde, ALE)</li> <li>o aus Bürgermitwirkung</li> <li>o aus vorliegenden Äußerungen der Einwohner</li> </ul>	Basisleistung Basisleistung
-	Sichten des vorhandenen Grundlagenmaterials	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen</li> <li>o informelle Planungen</li> <li>o beabsichtigte Vorhaben der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange</li> <li>o Fachbeiträge</li> <li>o sonstige Gutachten und Untersuchungen</li> </ul>	
-	Erfassen und Bewerten der planungsrelevanten Gegebenheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>o funktionale Aspekte der Siedlungsstruktur, z. B. Flächennutzung, techn. Infrastruktur / Breitband, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gebäudenutzung</li> <li>o gestalterische Aspekte der Siedlungsstruktur, z. B. Ortsbild, Topographie</li> <li>o denkmalpflegerische und historische Aspekte der Siedlungsstruktur, z. B. Ortsgeschichte und Ortsentwicklung</li> <li>o Aspekte der demographischen Entwicklung</li> <li>o Aspekte der sozialen Infrastruktur, z. B. Gemeinschaftsleben, Vereine, Dorfkultur</li> <li>o Aspekte der örtlichen Wirtschaftsstruktur, z. B. Landwirtschaft, Dienstleistung, Nahversorgung, Handwerk, Gewerbe</li> </ul>	
-	Darstellen der Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zusammenstellen der Potenziale und Mängel</li> <li>o Zusammenstellung in Text und Karten</li> </ul>	
-	<b>Optional:</b> Vertiefende Erhebungen und Untersuchungen zu planungsrelevanten Gegebenheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>o z.B. Flächen- und Gebäudenutzung</li> <li>o Vitalitäts-Check VC</li> <li>o Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen bzw. KDK</li> </ul>	Ergänzende Leistungen

3.	<b>Vorläufige Planfassung</b>  – Entwickeln des ortsräumlichen Konzeptes mit Alternativen, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen und Begründen in Text und Karte ggf. mit Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Leitlinien und Entwicklungsziele</li> <li>o Maßnahmenkonzept</li> <li>o Hinweis zum weiteren Vorgehen und Planungsbedarf</li> </ul>	Basisleistung
4.	<b>Planfassung – DE-Plan</b>  – Entwickeln eines Gesamtkonzeptes durch Einarbeiten der Planung Grünordnung / Dorfökologie oder anderer Fachplanungen wie der Denkmalpflege, Energie, Landwirtschaft, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen in Text und Karte	<ul style="list-style-type: none"> <li>o integriertes raumbezogenes Strukturkonzept</li> <li>o integriertes Maßnahmenkonzept mit             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmenliste</li> <li>• Prioritäten der Maßnahmen</li> <li>• Kostenschätzung</li> </ul> </li> <li>o Auswahl der räumlichen und/oder thematischen Vertiefungsbereiche</li> </ul>	Basisleistung
5.	<b>Optional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vertiefende Maßnahmenbeschreibung</li> <li>o Kostenermittlung in detaillierterem Umfang</li> <li>o Hinweise auf Folgeplanungen (Weiterführung)</li> </ul>	Ergänzende Leistung

Leistungsphase - Arbeitsschritt	Modul	
<b>1. Prozessgestaltung und Kommunikation</b>	geeignete Beteiligungsformen und Öffentlichkeitsarbeit	ergänzende Leistung
<b>2. Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung</b>  - Sichten des vorhandenen Grundlagenmaterials  - Ermitteln von grundsätzlichen Vorgaben für die Planfassung  - Erfassen und Bewerten der planungsrelevanten Gegebenheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vorhandene Planungen mit Rechtswirkungen</li> <li>o informelle Planungen</li> <li>o beabsichtigte Vorhaben der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange</li> <li>o Fachbeiträge, Gutachten und Untersuchungen</li> <li>o Fachkonzepte und -daten des Naturschutzes</li> <li>o .....</li> <li>o Beschaffung zusätzlicher Karten und Unterlagen</li> <li>o .....</li> <li>o aus vorhandenen Planungen mit Rechtswirkungen</li> <li>o aus Fachkonzepten und -planungen des Naturschutzes</li> <li>o aus Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange</li> <li>o aus Gemeinderats- und Vorstandssitzungen</li> <li>o aus Bürgermitwirkung</li> <li>o aus vorliegenden Äußerungen der Einwohner</li> <li>o Naturhaushalt</li> <li>o Orts-/Landschaftsbild</li> <li>o Kultur- und sonstige Sachgüter</li> <li>o siedlungs- u. nutzungsgeschichtliche Aspekte</li> <li>o technischer Umweltschutz</li> </ul>	Basisleistung

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellen der Ergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Flächennutzungen (insbesondere Freiflächen)</li> <li>o Schutzgebiete und -objekte</li>   <li>o Zusammenstellen der Potenziale und Mängel</li> <li>o Zusammenstellung in Text und Karten</li> </ul>	
<p><b>3. Vorläufige Planfassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschlägige Überprüfung der Projektziele auf Umweltverträglichkeit</li>   <li>- Entwickeln des grünordnerischen / dorfökologischen Konzeptes, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen und Begründen in Text und Karte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Hinweise zur Eingriffsregelung</li> <li>o Hinweise zum besonderen Artenschutz</li> <li>o Beurteilung der Pflicht zur Durchführung einer FFH- Verträglichkeitsprüfung</li> <li>o Beurteilung der Pflicht zur Durchführung einer UVP</li>   <li>o Leitlinien und Entwicklungsziele</li> <li>o Maßnahmenkonzept</li> <li>o Hinweise zum weiteren Vorgehen und Planungsbedarf</li> </ul>	Basisleistung
<p><b>4. Planfassung - DE-Plan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitwirkung bei der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes durch Einarbeiten der Planung Grünordnung / Dorfökologie in die Ortsräumliche Planung, Abstimmen mit dem Auftraggeber, Darstellen in Text und Karte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o integriertes Maßnahmenkonzept mit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmenliste</li> <li>- Prioritäten der Maßnahmen</li> <li>- Kostenschätzung</li> </ul> </li> <li>o Auswahl der räumlichen und/oder thematischen Vertiefungsbereiche</li> </ul>	Basisleistung
<p><b>5. Vertiefende Leistungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertiefungskonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o vertiefende Erhebungen</li> <li>o vertiefende Maßnahmenbeschreibung</li> <li>o Kostenermittlung in detaillierterem Umfang</li> <li>o Hinweise auf Folgeplanungen (Weiterführung)</li> </ul>	ergänzende Leistung

Leistungsphase			
- Arbeitsschritt	Modul		
- Umweltverträglichkeitsprüfung	o	Ermitteln und Bewerten der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG	ergänzende Leistungen
	o	Kurzfassung für die "Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen" gemäß § 11 UVPG	
- Eingriffsregelung	o	Erfassen und Bewerten der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach BayKompV	
	o	Ermitteln und Bewerten der zu erwartenden Beeinträchtigungen nach BayKompV	
	o	Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV	
- Besonderer Artenschutz	o	Ermitteln der nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten	
	o	Darstellen der Ergebnisse in einem Bericht (mit Artenpotenzialliste und -karte)	
	o	Artenbetroffenheitsanalyse Darstellen der Ergebnisse in Text und Karten	
	o	Prüfen der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BayNatschG Darstellen der Ergebnisse in Text und Karten (einschließlich Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen)	
	o	Prüfen der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 BayNatSchG Darstellen der Ergebnisse in Text und Karten	
- FFH-Verträglichkeit	o	Ermitteln und Bewerten der Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes gemäß § 34 BayNatschG Darstellen der Ergebnisse in Text und Karten	
	o	Ermitteln und Bewerten der Zulässigkeit trotz Beeinträchtigung (Alternativenprüfung, Maßnahmen zur Kohärenzsicherung) gemäß § 34 BayNatschG Darstellen der Ergebnisse in Text und Karten	

# Räumliche Fachplanung in der Ländlichen Entwicklung

## Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung

### Leistungsbeschreibung

#### 1. Gegenstand und Ausgangslage

Gegenstand der Erstellung des Vitalitäts-Checks (VC) ist die Unterstützung der Gemeinde(n) bei der Datenerfassung und der darauf basierenden Bewertung der Innenentwicklungspotenziale.

Der VC beinhaltet die Zusammenstellung relevanter Grundlagen und Statistiken u.a. zur Bevölkerungsentwicklung, Flächennutzung, Grundversorgung und Erreichbarkeit sowie die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale aller Ortsteile ab 50 Einwohner.

Der VC ist ein Datenbank basiertes Instrument zur Erfassung wichtiger Eckdaten zur kommunalen Innenentwicklung, das neben dem baulichen Überblick im Wesentlichen funktionale und soziale Aspekte der Innenentwicklung beleuchtet. Er soll das Bewusstsein schärfen, dass kommunale und interkommunale Innenentwicklungsstrategien die Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie, Flächennutzung, Nahversorgungs-, Wirtschafts- und Beteiligungsstruktur berücksichtigen müssen.

**Die Erstellung soll arbeitsmethodisch entsprechend den Themenfeldern des VC in folgenden Schritten erfolgen:**

- ☒ Ermittlung von Grunddaten für die o.g. Kommune(n) zu:
  - ↳ Bevölkerungsentwicklung
  - ↳ Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik
  - ↳ Versorgung und Erreichbarkeit
  - ↳ Bürgerschaftliches Engagement
  - ↳ Wirtschaft und Arbeitsmarkt
- ☒ Erfassung der Innenentwicklungspotenziale
  - ↳ Gebäudepotenziale
  - ↳ Flächenpotenziale
  - ↳ sonstige Potenziale
- ☒ Darstellung der Ergebnisse nach Themen und Ortsteilen
  - ↳ Musterkarten
  - ↳ Berichtsblätter
- ☒ Bewertung und textliche Hinweise auf Handlungsmöglichkeiten
  - ↳ Fachliche und räumliche Planungshinweise
  - ↳ Bewertung der Innenentwicklungspotenziale
  - ↳ Chancen zur Umsetzung

Optional bei keiner weiterführenden Planung (z.B. Gemeindeentwicklungsplan):

- ☒ Formulieren von Zielen für die Innenentwicklung
- ☒ Erarbeiten von Maßnahmenvorschlägen in baulicher, funktionaler und auch sozialer Hinsicht sowie Festlegung von Prioritäten



## 2. Leistungen

Die Gemeinde verpflichtet sich, die notwendigen personellen Ressourcen zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben bei der Anwendung des VC bereit zu stellen. Dabei werden die Gemeindemitarbeiter vom Planungsbüro bei folgenden Aufgaben unterstützt:

### **Unterstützung der Gemeindemitarbeiter bei der Erhebung folgender Sachverhalte**

- ❖ bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale und Bauphasen der Siedlungsentwicklung sowie der Abgrenzung des Innenbereichs. Dabei sollen die baulichen Innenentwicklungspotenziale (vor allem die Baulücken und geringfügig bebauten Flächen und die Gebäudeleerstände) von der Gemeinde weitgehend selbstständig mit der Flächenmanagementdatenbank (FMD) des bayerischen Landesamtes für Umwelt oder kommunalen GIS-Systemen erhoben werden.
- ❖ bei der Erhebung der Grundversorgungsstrukturen und Zuordnung zu den Ortsteilen
- ❖ bei der Erhebung der Erreichbarkeiten und Zuordnung zu den Ortsteilen
- ❖ bei der Abgrenzung der verschiedenen Bauphasen der verschiedenen Siedlungserweiterungen
- ❖ bei der Recherche und Zusammenstellung relevanter Daten der amtlichen Statistik.

### **Leistungen des Planungsbüros:**

- ❖ Zuordnung von Funktionen für die Ortsteile
- ❖ Bewertung und Einordnung der Innenentwicklungspotenziale
- ❖ Zuordnung von Handlungsprioritäten zu den einzelnen Innenentwicklungspotenzialen
- ❖ Abgrenzung von Bereichen mit besonderem Handlungsbedarf für den Hauptort
- ❖ Erarbeitung fachlicher und räumlicher Planungshinweise unter Berücksichtigung der identifizierten Innenentwicklungspotenziale mit Beteiligung der kommunalen Entscheidungsträger sowie der Bevölkerung
- ❖ Skizzierung und Bewertung von Handlungsmöglichkeiten zur Nutzung der identifizierten Innenentwicklungspotenziale
- ❖ Zusammenfassung der Ergebnisse in Text und Karten.

Die Ergebnisse sind in einem Kurzbericht mit ca. 20 Seiten zusammenzufassen. Teil des Berichtes sind thematische Karten in geeigneten Maßstäben, z.B. 1:1000, 1:5000, 1:10000 bzw. 1:50000 zu den Innenentwicklungspotenzialen, den Bauphasen der Siedlungsgebiete und den Grundversorgungsstrukturen.

Zur Vorbereitung sollen bei einem Auftakttermin mit Ortsbegehung die Inhalte und Vorgehensweisen besprochen und Einsicht in die planungsrechtlichen Grundlagen wie Flächennutzungsplan und Bebauungspläne genommen werden, sofern diese nicht in digitaler Form vorliegen. Darüber hinaus werden die digitale Flurkarte (DFK) und Luftbilder in das Geographische Informationssystem eingelesen und relevante Informationen zu Denkmalschutz und Schutzgebieten erfasst.

Es ist eine einvernehmliche Abstimmung der zu erbringenden Leistungen mit dem Amt für Ländliche Entwicklung zu gewährleisten.

## Impressum

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Bereich Zentrale Aufgaben

Infanteriestraße 1 · 80797 München

[landentwicklung@stmelf.bayern.de](mailto:landentwicklung@stmelf.bayern.de)

[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)

September 2018



Ländliche Entwicklung in Bayern

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung  
Bereich Zentrale Aufgaben  
Infanteriestraße 1 · 80797 München  
[www.landentwicklung.bayern.de](http://www.landentwicklung.bayern.de)