

Umsetzung von Flächensparzielen im Rahmen der Raumordnung

Gemeindescharfe Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung im Regionalplan

Alexander Krämer
Leitender Planer
Planungsgemeinschaft
Rheinhessen-Nahe



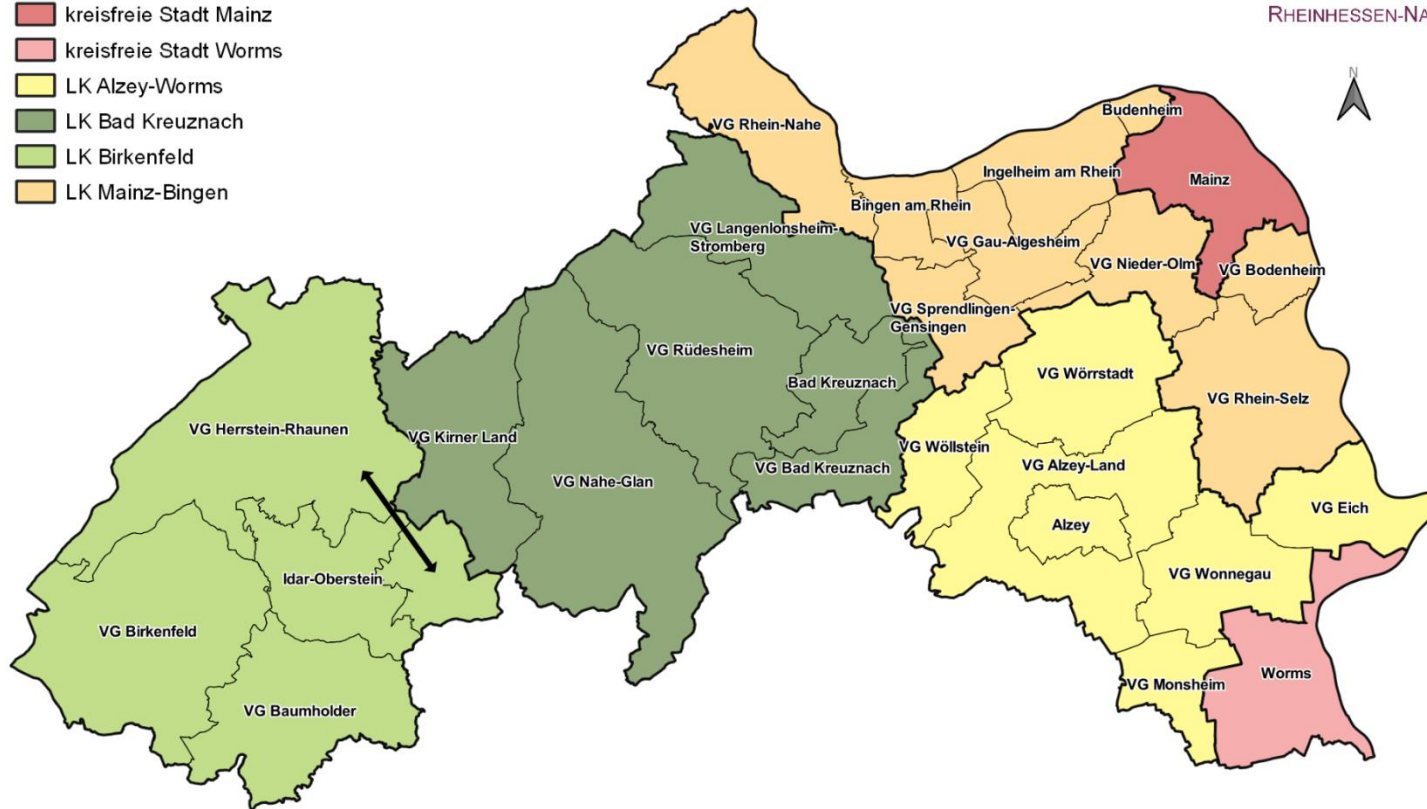
Region Rheinessen-Nahe

Region Rheinessen-Nahe



PLANUNGSGEMEINSCHAFT
RHEINHESSEN-NAHE

- kreisfreie Stadt Mainz
- kreisfreie Stadt Worms
- LK Alzey-Worms
- LK Bad Kreuznach
- LK Birkenfeld
- LK Mainz-Bingen



1:400.000

Datengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVemGeoRP (2020)
© PGRN 2020

Ermächtigungsgrundlage für die Steuerung der Wohnbauflächenausweisung

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

- **Z 32:** „In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.“

Wohnbauflächenbedarfswerte

- Anwendung Z 20 ROP: Aufstellung, Ergänzung, Änderung eines FNP, in dem erstmals Wohnbauflächen auf Freiflächen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Wohnbauflächenbedarf wird für 15 Jahre berechnet
- Adressat sind die Träger der Flächennutzungsplanung (Verbandsgemeinde, verbandsfreie Städte/Gemeinden)
- Einwohnerzahl des statistischen Landesamtes (mittlere Bevölkerungsprognose) im Zieljahr maßgeblich
- Vorhandene Außenreserven im FNP werden angerechnet
- Möglichkeit des Flächentausches
- Sonderfall Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz: Härtefallregelung für einzelne Ortsgemeinden, wenn diese in ihrer Eigenentwicklung durch Flächenüberhänge anderer Ortsgemeinden eingeschränkt sind

Grundwerte für unterschiedliche Gemeindekategorien

	Oberzentrum	Mittelzentrum	Grundzentrum	W-Gemeinde	GobF
HVB		3,6		3,2	2,4
VBK		3,2	3,5	3,0	2,3
VBD					2,2
LBK		3,3	3,2	3,0	2,0

Erläuterung:
Grundwerte ROP 2018 / Grundwerte nach ROP 2014

Grundwert = Wohneinheiten je Tsd. Einw./Jahr, ermittelt auf Grundlage der Baufertigstellungsstatistik, Regionsdurchschnitt: 2,9

Dichtewerte für unterschiedliche Gemeindekategorien

Zentraler Ort / Gemeindetyp	Dichtewerte in Wohneinheiten je Hektar
Oberzentrum	50
Mittelzentrum	40
Grundzentrum	25
Gemeinde mit dem Schwerpunkt „Wohnen“	20
Gemeinde im hochverdichteten Bereich jedoch ohne besondere Funktionszuweisung	18
Übrige Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisungen	15

Berechnung der Wohnbauflächenbedarfswerte

Grundwert = ermittelt auf Grundlage der Baufertigstellungsstatistik

$$\frac{(\text{Grundwert} \times \text{Einwohner 2035}) \times 15 \text{ Jahre} = \text{Wohneinheiten für 15 Jahre}}{1000}$$

Wohneinheiten für 15 Jahre / Dichtewert = Wohnbauflächenbedarf in 15 Jahren

Vom Wohnbauflächenbedarf sind alle vorhandenen Außenreserven abzuziehen.

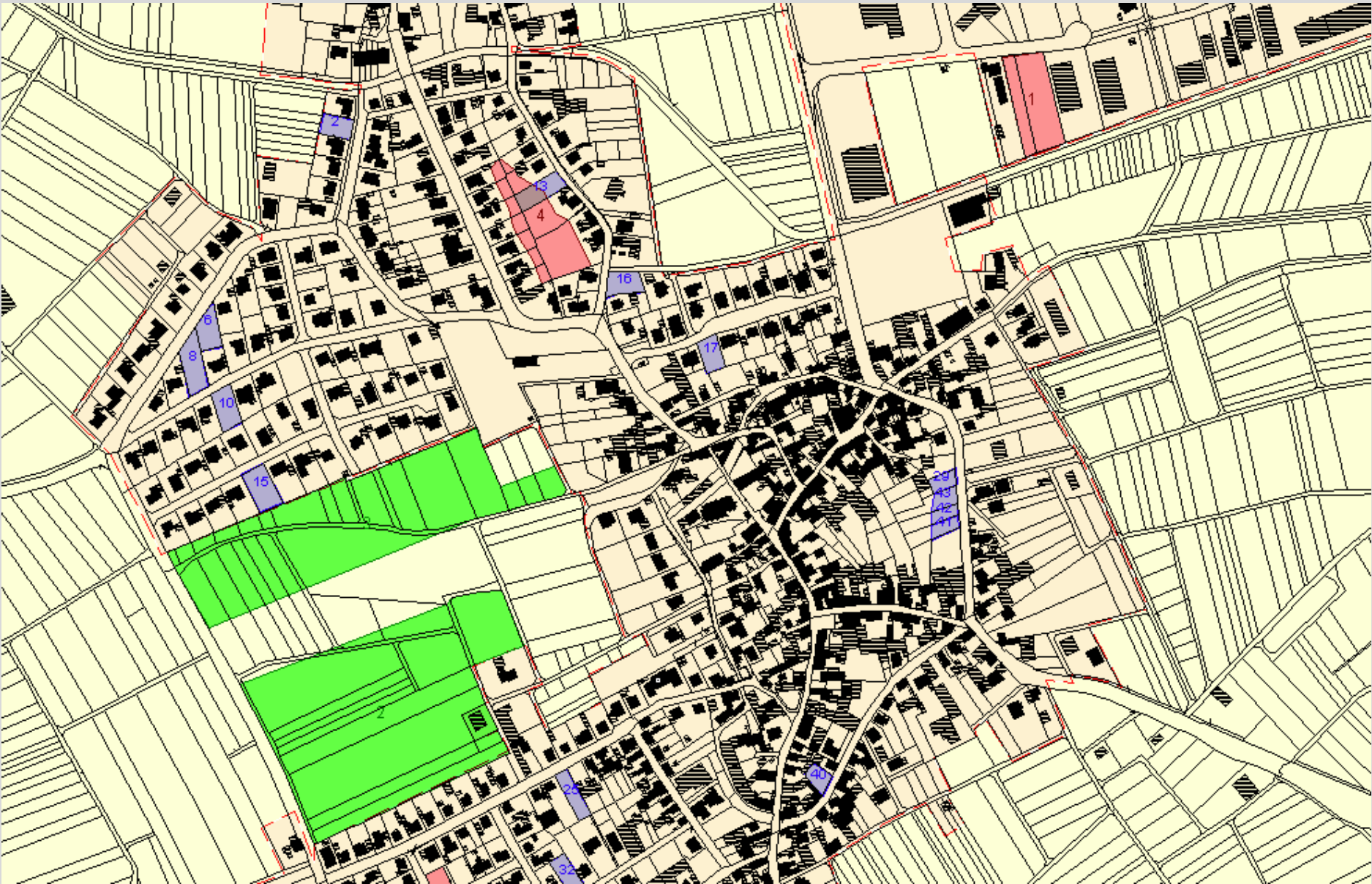
Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können vorhandene Innenpotenziale auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet werden, sofern deren Entwicklung nicht nachvollziehbar blockiert ist. Auch vorhandene Mischbauflächen als Außenreserven oder Innenpotenziale können zu 50% angerechnet werden.

Beispiel für die Berechnung des Bedarfes

Verflechtungsbereiche-/Raumstruktur				Grundwerte in-Wohnheiten-je-1000-Einwoh- ner	Dichtewerte in- Wohnheiten- je-Hektar	Bevölkerungsvorausberechnung 2030--Basisjahr-2017	Bedarf an Wohnheiten für-15-Jahre	Wohnbauflächenbedarfswerte in-Hektar-für- 15-Jahre	Wohnbauflächenreserven (Stand-30.04.2019)
Mittelbereiche-/Nahbereiche		Zentrale-Orte	Gemeinde-mit-besonderer Funktionszuweisung						
Mittelbereich-XY				°			7.221	188,62	81,8
Kreisfreie-X	HVB	OZ	W-/G	3,6	50	100.000	5.400	108,0	60,0
Verbandsfreie- Gemeinde-XX	HVB	GZ	W-/G	3,6	25	9.000	486	19,5	8,0
Verbandsgemeinde- XXX	HVB	°	°	3,18	°	20.000	955	42,1	8,0
Gemeinde-1	Nahbereich-XXX	k.GZ	W-/G	3,6	25	7.500	405	16,2	4,0
Gemeinde-2		°	°	2,4	18	2.000	72	4,0	°1,0
Gemeinde-3		°	°	2,4	18	2.500	90	5,0	°0,0
Gemeinde-4		°	°	2,4	18	2.400	86	4,8	°2,0
Gemeinde-5		k.GZ	W	3,6	25	5.600	302	12,1	°1,0
Verbandsgemeinde- AA	VBD	°	°	2,9	°	8.800	380	19,12	5,8
Gemeinde-1	Nahbereich- AA	GZ	W	3,5	25	4.000	210	8,4	3,5
Gemeinde-2		°	°	2,2	15	3.000	99	6,6	0,5
Gemeinde-3		°	°	2,2	15	1.000	33	2,2	1,0
Gemeinde-4		°	W	3,2	20	800	38	1,92	0,8

Die Verbandsgemeinden können ihren Bedarfswert unter den Ortsgemeinden frei aufteilen, wobei der Schwerpunkt in Gemeinden mit W-Funktion liegen sollte.

Auszug RAUM+Monitor



Bewertung des Modells

- Anfangs große Widerstände sind inzwischen mehrheitlicher Akzeptanz gewichen.
- Schlupflöcher: bestehende Flächenüberhänge können bis zur nächsten FNP-Fortschreibung abgebaut werden, Bebauungspläne nach § 13 b BauGB, Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung), Sonderbauflächen für besondere Wohnformen, neu entstehende Brachflächen
- Anrechnung zwischenzeitlich aufgesiedelter Flächen im Nachhinein nicht möglich, nur noch vorhandene Restpotenziale $> 0,2$ ha kommen bei der nächsten FNP-Fortschreibung zum Thema Wohnen in Anrechnung
- Flächentausche zwischen zwei Ortsgemeinden meistens politisch nicht umsetzbar
- Statistisches Modell erweist sich als flexibel und bedarf regelmäßiger Anpassung, daher Umstellung auf ein dynamisches Modell geplant
- Ungezügelter Flächenwachstum kann begrenzt werden