

Auszug

**REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN RHEIN-  
HESSEN-NAHE  
2014**

**Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für  
die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und  
-struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsi-  
cherung in der Fassung der Teilfortschrei-  
bung vom 20.06.2016**

**gemäß Beschlussfassung in der Regionalvertretungssitzung vom  
15. Juni 2020 über die dritte Anhörung zum Planentwurf (§ 10  
Abs.1) und dessen öffentliche Auslegung (§ 6 Abs. 4) nach § 14  
Abs. 4 Nr. 2 Landesplanungsgesetz (LPIG)  
(Stand Redaktion: 02. Juli 2020)**



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**

**RHEINHESSEN-NAHE**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

## Gliederung

### REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN RHEINHESSEN-NAHE\_2014

Vorbemerkung .....	1
<b>I</b>	<b>Leitvorstellungen zur Raumordnung und Regionalentwicklung.....1</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabe der Raumordnung .....</b> 1
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b> 2
<b>3</b>	<b>Leitvorstellungen.....</b> 3
<b>II</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur .....</b> 7
<b>1</b>	<b>Landesplanerische Rahmenbedingungen.....</b> 7
<b>1.1</b>	<b>Raumstruktur .....</b> 7
<b>1.2</b>	<b>Demographische Entwicklung.....</b> 10
<b>2</b>	<b>Entwicklung von Räumen und Siedlungen .....</b> 12
<b>2.1</b>	<b>Landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche und Entwicklungsschwerpunkte.....</b> 12
<b>2.2</b>	<b>Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung.....</b> 16
<b>2.2.1</b>	<b>Gemeindefunktionen .....</b> 16
<b>2.2.2</b>	<b>Besondere Funktion Wohnen .....</b> 17
<b>2.2.3</b>	<b>Besondere Funktion Gewerbe .....</b> 18
<b>2.2.4</b>	<b>Siedlungsentwicklung - Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung.....</b> 20
<b>2.2.5</b>	<b>Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement.....</b> 25
<b>2.3</b>	<b>Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge .....</b> 28
<b>2.3.1</b>	<b>Funktionale Schwerpunkte .....</b> 28
<b>2.3.2</b>	<b>Zentrale Orte .....</b> 30
<b>3.9</b>	<b>Sicherung der Rohstoffversorgung.....</b> 36
<b>Anlage 1: Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfparameter / -werte.....</b>	<b>50</b>
<b>Anlage 2: Erläuterungen und Begründungen der Anlage 1 .....</b>	<b>61</b>
<b>Anhang: IV Strategische Umweltprüfung (SUP): hier Auszug SUP-Rohstoffsteckbriefe</b>	

## **Karten- und Tabellenverzeichnis**

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Raumstrukturgliederung.....	9
Karte 2: Leitbild Entwicklung.....	15
Karte 3: Leitbild Daseinsvorsorge.....	29
Karte 4: Nahbereiche.....	35

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Grundwerte zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für die Träger der Flächennutzungsplanung.....	21
Tabelle 2: Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche .....	31

## Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen kennzeichnen Ziele und Grundsätze, die nicht selbst formuliert, sondern übernommen werden. Sie sind mit dem Buchstaben „N“ zu kennzeichnen. Im ROP der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe findet eine nachrichtliche Übernahme in der Regel aus dem LEP IV statt.

## 2 Rahmenbedingungen

### Raumstruktur

Die Raumstruktur kennzeichnet das Erscheinungsbild der Region, welches durch die räumliche Verteilung von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Infrastrukturen in ihren Standorten und wechselseitigen funktional-räumlichen Verflechtungen geprägt wird.

Die Region Rheinhessen-Nahe wird gebildet durch die Landkreise Birkenfeld und Bad Kreuznach als Nahe-Landkreise und durch die rheinhessischen Landkreise Mainz-Bingen und Alzey-Worms mit den kreisfreien Städten Mainz und Worms.

Die Region Rheinhessen-Nahe wird durch vier Raumstrukturkategorien unterteilt:

- Hochverdichtete Bereiche
- Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur
- Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

Die landesplanerische Raumkategorisierung (LEP IV, Karte 1, S. 40) ordnet die Planungsregion Rheinhessen-Nahe überwiegend dem verdichteten Raum zu. Der westliche Teil der Region wird aufgrund ländlicher Ausprägung dem ländlichen Raum zugeordnet (siehe Karte 1, S.9). Innerhalb der Raumkategorie „Verdichtete Bereiche“ werden bestimmte Teilräume aufgrund ihrer prosperierenden Entwicklung als „Hochverdichtete Bereiche“ definiert (das Oberzentrum Mainz und sein Umland).

Die Raumstruktur der Region Rheinhessen-Nahe stellt sich zweigeteilt dar. Während der Ostteil von dem hochverdichteten Raum um das Oberzentrum Mainz dominiert wird, befinden sich im Westen der Region in den Landkreisen Birkenfeld und Bad Kreuznach, westlich von Bad Sobernheim die ländlichen Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur um die Städte Birkenfeld, Baumholder, Idar-Oberstein, Kirn, Bad Sobernheim und Meisenheim. Die Landkreise Alzey-Worms, Mainz-Bingen und der **westliche östliche** Teil des Landkreises Bad Kreuznach liegen im Einzugsbereich des Oberzentrums Mainz, das innerhalb von 30 PKW-Minuten erreichbar ist.

### Demographie

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Rheinhessen-Nahe zeigt ein sehr heterogenes Bild. **Trotz der niedrigen Geburtenziffer und des damit verbundenen negativen natürlichen Saldos stieg die Einwohnerzahl in der Region Rheinhessen-Nahe von 2011 bis 2018 um knapp 4,11 % (+ 34.753 Einwohner). Dies ist ausschließlich durch den positiven Wanderungssaldo begründet.** Während im Naheraum die Bevölkerungszahlen **rückläufig sind stark zurückgehen**, nimmt die Einwohnerzahl im rheinhessischen Raum **kontinuierlich** zu. Diese gegenläufige Entwicklung führt dazu, dass insgesamt in der Region Rheinhessen-Nahe kein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts **aus dem Jahr 2017** geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 die Gesamtzahl der Einwohner in der Region Rheinhessen-Nahe um etwa **2410.000 Personen (2,8 Prozent) zurückgehen** zunehmen wird. **Dies entspricht der gesamten Einwohnerzahl der Stadt Ingelheim am Rhein oder der Stadt Bingen.** Die Modellrechnung bis 2030 zeigt auch, dass die **der Bevölkerungszahlrückgang dabei im ländlichen Raum der Region Naheraum gravierend ausfallen wird (bis zu -15%)** um ca. 8.500 Personen abnimmt (- 7%). Der rheinhessische Raum bleibt nach wie vor Zuzugsgebiet und kann im selben Zeitraum um rund 18.500 Personen **wachsen ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnen**. Für die gesamte Region Rheinhessen-Nahe ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung **ab 2030 leicht und ab dem Jahr 2035 stark künftig leicht** zurückgehen wird.

Der Anstieg der Einwohnerzahl in der Region Rheinhessen gründet vor allem **in der Migration, regionaler Wanderung und gestiegener Geburtenraten im Wanderungszuwachs in die Region**. Dagegen **ging fiel** in

den Jahren 2011~~07~~ – 2017~~11~~ die Einwohnerzahl im Landkreis Birkenfeld um **rund 1.600 Personen zurück mehr als 10% durch Abwanderung**. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren noch verschärfen. Im ROP sollen daher Maßnahmen ergriffen werden, die diesen Trend abschwächen.

**Auffällig ist Hinzu kommt**, dass der Anteil an älteren Menschen zunehmen wird. Der Altersaufbau der Regionsbevölkerung wird sich also gravierend verschieben. Hieraus resultierende Veränderungen haben weitreichende Konsequenzen. So wird die Schülerzahl stark zurückgehen und der Bedarf an Schulplätzen abnehmen. Dagegen wird das Betreuungsangebot für ältere Menschen stark ausgebaut werden. Die demographischen Veränderungen haben Folgen für die Sicherung der Daseinsvorsorge. Beispielsweise werden die Kosten für die Sicherung der Daseinsvorsorge und die Bereitstellung und den Erhalt der Infrastruktur steigen. Die Zahl der Arbeitskräfte stagniert bereits. Sie wird aufgrund der älter werdenden Bevölkerung weiter zurückgehen und muss durch eine höhere Erwerbsbeteiligung aufgefangen werden.

### 3 Leitvorstellungen

#### Siedlungsentwicklung

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird maßgeblich vom fortlaufenden demographischen Wandel in der Ausrichtung und Ausprägung beeinflusst.

Dem tritt die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (PGRN) mit drei neuen Planungsansätzen entgegen:

1. Die Einführung eines Bedarfswertes für die Wohnbauflächenausweisung auf der Ebene der Bauleitplanung. Zukünftig wird der Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung von der Planungsgemeinschaft ermittelt und dementsprechend ein Bedarfswert vorgegeben.
2. **Dieser Bedarfswert darf nicht überschritten werden. Die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplänen darf diesen Bedarfswert nicht überschreiten. Dabei bleibt Z 31 des LEP IV (Innen- vor Außenentwicklung) unberührt.**
3. Der Schwerpunkt „Wohnen“ wird sich primär an den **zentralen Orten und den übrigen** festgelegten „W“-Gemeinden orientieren. Die „W“-Gemeinden **außerhalb der zentralen Orte** werden von der PGRN festgelegt. Alle anderen Gemeinden werden als „Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung“ definiert und dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr.

**Der Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird zukünftig durch die Anlehnung an RAUM+Monitor und dem Flächenmanagementkonzept stärker in den Fokus der Entwicklung rücken.**

#### Daseinsvorsorge

Der Regionalplan schafft mit seinen Leitlinien und Zielen die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die die Versorgung und Mobilität der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit langfristig sichert.

Grundlage für eine gesicherte Daseinsvorsorge ist eine Siedlungsstruktur, die dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgt. Grundlage hierfür bildet das Zentrale-Orte-Konzept, das auch in Zukunft als Standortsystem der Einrichtungen der Daseinsvorsorge die Stütze einer effizienten räumlichen Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen darstellt. Unter Berücksichtigung der Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) zur demographischen Entwicklung sollen in allen Landesteilen entsprechende Versorgungsfunktionen in Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung sichergestellt werden, um den Prinzipien von gleichwertigen Lebensbedingungen und von Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Die »dezentrale« räumliche Verteilung der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen soll sicherstellen, dass erforderliche Versorgungseinrichtungen von der Bevölkerung im ganzen Land in zumutbarer Erreichbarkeit vorzufinden sind. Anstelle einer Erweiterung der Standorte mit zentralörtlicher Bedeutung, die nur über eine mangelhafte Angebotsstruktur verfügen, ist eine Beschränkung auf eine ausreichende Zahl

## II Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur

### 1 Landesplanerische Rahmenbedingungen

#### 1.1 Raumstruktur

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008 (LEP IV) werden zwei Raumstrukturtypen definiert. Sie verfügen jeweils über eine vergleichbare raumstrukturelle Ausgangslage und sind Grundlage für räumlich differenzierte Handlungsstrategien, die sich in den jeweiligen Fachbereichen oder in Bezug auf bestimmte Fragestellungen, wie die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen und einer nachhaltigen Entwicklung sowie die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels, ergeben.

Die durch die Landesplanung definierten Raumstrukturtypen sind:

##### Verdichtungsräume

hochverdichtete Bereiche,

verdichtete Bereiche mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie

verdichtete Bereiche mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur und

Bereiche mit hoher und niedriger Zentrenreichbarkeit und Auswahlmöglichkeiten unter Zentren der mittelzentralen Ebene.

##### Ländliche Räume

Bereiche mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur (Verdichtungsansätzen) sowie Bereiche mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur und

Bereiche mit hoher und niedriger Zentrenreichbarkeit und Auswahlmöglichkeiten unter Zentren der mittelzentralen Ebene.

Für die Region Rheinhessen-Nahe ergibt sich folgende Raumstrukturgliederung (siehe Karte 1, S. 9):

- Das Oberzentrum Mainz ~~und die umliegenden Kommunen~~, sowie die Verbandsgemeinden Rhein-Selz, Nieder Olm, Bodenheim, ~~Heidesheim~~ und die verbandsfreie Gemeinde Budenheim, werden dem Raumstrukturtyp „hochverdichteten Bereich“ zugeordnet.
- Die Mittelzentren Worms und Ingelheim am Rhein, die Verbandsgemeinden Gau-Algesheim sowie die Verbandsgemeinden Eich, Wonnegau und Monsheim werden den „verdichteten Bereichen mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet.
- Die Städte Bingen am Rhein, Bad Kreuznach und Alzey sowie die Verbandsgemeinden Rhein-Nahe, Wörrstadt, Rüdesheim, Langenlonsheim-~~Stromberg~~, Bad Kreuznach, ~~Stromberg~~, Sprendlingen-Gensingen, Alzey-Land und Wöllstein werden dem „verdichteten Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet.
- Die Mittelbereiche Bad Sobernheim – Kirn – Meisenheim sowie Idar-Oberstein – Birkenfeld – Baumholder werden dem Raumstrukturtyp „ländlicher Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

- G 1** Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung soll die dezentrale Siedlungsstruktur gefestigt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die zentralen Orte in ihrer Leistungskraft gestärkt, die Siedlungsentwicklung am Netz der W-Funktion ausgerichtet und sich die Siedlungstätigkeit vorrangig in Innenbereichen konzentrieren.
- G 2** Die Region Rheinhessen-Nahe als Lebens- und Wirtschaftsraum soll in ihrer Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Dazu soll die Wirtschaft bei der Erschließung von Wachstumsfeldern, beim Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, bei der Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und durch die Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen unterstützt werden.

#### Begründungen und Erläuterungen

##### Zu G 1 und G 2:

~~Die Raumstrukturgliederung bildet eine Hintergrundinformation und stellt keine Bewertung der jeweiligen Raumstrukturtypen dar. Die Mittelbereiche sind als räumlicher Bezugsrahmen zu betrachten und werden anhand folgender Kriterien zusammengesetzt:~~

- ~~— Bevölkerungsdichte und Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche~~
- ~~— Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Mittelbereiche, nach Ober- / Mittelzentralen Orten und Gemeinden~~
- ~~— ohne zentralörtlicher Funktion.~~

In der Region Rheinhessen-Nahe wohnen rund 85 % der Bevölkerung in Verdichtungsräumen, die auf etwa 40 % der Regionsfläche leben. Innerhalb dieser Strukturen sind unterschiedliche Ausgangsbedingungen gegeben, die ihre jeweiligen Besonderheiten und Stärken ausmachen. Dies gilt zu stärken und weiterzuentwickeln.

~~Die Sicherung der Daseinsvorsorge und Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Nahbereichen über eine zentralörtliche Versorgungsstruktur macht eine Neugestaltung des landesplanerischen Zentrale-Orte-Konzeptes in Rheinland-Pfalz erforderlich.~~

## 1.2 Demographische Entwicklung

- G 3** In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden.
- G<sub>N</sub> 4** Die »mittlere Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung ist bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demographischen Entwicklung. Ausnahmen von der Anwendung der »mittleren Variante« sind zu begründen.<sup>4</sup>
- Z<sub>N</sub> 5** Landkreise und einzelne Kommunen, die nach den zugrunde zu legenden Daten potenziell in besonderem Maße von alters-, geschlechts- und wanderungsspezifischen Herausforderungen betroffen sein werden, sollen zum Beispiel durch eine vorrangige Ressortförderung für Modellvorhaben und durch die Erstellung regionalspezifischer Konzepte bzw. die Einbindung in regionale Entwicklungskonzepte unterstützt werden.<sup>5</sup>

### Begründungen und Erläuterungen

#### Zu G 3:

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Rheinhessen-Nahe zeigt ein sehr heterogenes Bild. Während im Naheraum die Bevölkerungszahlen stark zurückgehen, nimmt die Einwohnerzahl im rheinhessischen Raum zu. Diese gegenläufige Entwicklung führt dazu, dass insgesamt in der Region Rheinhessen-Nahe die Bevölkerungszahl leicht zunimmt.

Bei einer Differenzierung nach Altersgruppen ergibt sich folgendes Bild: So nimmt zum Beispiel bei der Altersgruppe 75 bis 85 Jahre die Anzahl der Männer um 30,9 % und die der Frauen um 8,1 % zu. Bei den über 85-Jährigen verzeichnen die Männer einen Zuwachs von 90 % und die Frauen von 35,9 %. Im Gegenzug nimmt der Anteil der jüngeren Altersgruppe stark ab. Die hieraus resultierenden Veränderungen haben weitreichende Konsequenzen. So wird die Schülerzahl stark zurückgehen und somit beispielsweise der Bedarf an Schulplätzen abnehmen, das Betreuungsangebot für ältere Menschen muss jedoch ausgebaut werden. Die demographischen Verschiebungen werden auch Folgen für die Sicherung der Daseinsvorsorge haben. Insgesamt werden damit auch die Kosten für die Sicherung der Daseinsvorsorge und die Bereitstellung und den Erhalt der Infrastruktur steigen. Die Zahl der Arbeitskräfte stagniert bereits. Sie wird aufgrund der älter werdenden Bevölkerung weiter zurückgehen. Der Regionalplan schafft mit seinen Leitlinien und Zielen die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die die Versorgung und Mobilität der Bevölkerung langfristig sichert.

Die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden ökonomischen Chancen für neue Produkte und Dienstleistungen, vor allem in den Bereichen Gesundheit, Betreuungsdienste und Tourismus, sollen zum Erhalt und Aufbau neuer Beschäftigungsfelder und Arbeitsplätze genutzt werden.

Der demographische Wandel ist ein wichtiges gesellschaftspolitisches Thema. In den ländlichen Teilräumen im „Nahe-raum“ und in Teilen von Rheinhessen werden die Bevölkerungszahlen weiter zurückgehen ~~und muss durch eine höhere Erwerbsbeteiligung aufgefangen werden~~. Insbesondere ist mit einer Abnahme der Zahl der Erwerbstätigen, der Bauwilligen und der Schulpflichtigen zu rechnen. Dagegen wird es eine deutliche Zunahme älterer Menschen, vor allem Hochbetagter, geben. Die Auswirkungen der sich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen haben Auswirkungen auf den Flächenbedarf und auf die Infrastruktur der Gemeinden.

#### Zu G<sub>N</sub>4:

<sup>4</sup> vgl. LEP IV, Kap. 1.2, G 1, S. 45, einschließlich Begründung/Erläuterung

<sup>5</sup> vgl. LEP IV, Kap. 1.2, Z 2, S. 45, einschließlich Begründung/Erläuterung



Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz (»mittlere Variante«) in ihrer jeweils aktuellen Fassung und räumliche Differenzierung kann keine Größe mit Ziel oder –Zielverbindlichkeitscharakter darstellen. Sie stellt lediglich eine zu berücksichtigende Größenordnung dar, in dem sie eine generelle Entwicklungsrichtung angibt. In Bezug auf einzelne Altersgruppen und Wanderungsbewegungen sind entsprechende Veränderungen bereits deutlich erkennbar.

**Zu Z<sub>N</sub>5:**

Regionalplanerisches Ziel ist es, die weitere Siedlungsentwicklung an der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur auszurichten und die siedlungsgebundene Infrastruktur auch in Zukunft finanzierbar zu halten. Dabei kommt der Sicherung und zukunftsfähigen Gestaltung der Standorte der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Durch Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten und räumlicher Kooperation bietet sich die Chance, die Auslastung dieser Infrastruktureinrichtungen zu verbessern. Diese können vor allem für die Gemeinden in ländlich peripheren Teilräumen durch neue und innovative Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs ergänzt werden und sich an nachfrageorientierten Bedürfnissen älterer Menschen ausrichten, wie zum Beispiel in der VG Birkenfeld oder **der VG Nahe-Glan Meisenheim**.

- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

#### Begründungen und Erläuterungen

##### Zu G 13:

~~Die Entwicklung von Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisungen orientiert sich in der Regel an der Eigenentwicklung bzw. auch an begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang. Dabei darf dies nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen.~~

~~Die Eigenentwicklung der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung orientiert sich gemäß G 26 LEP IV an den begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen.~~

~~Die gemeindliche Planungshoheit ist Teil der grundgesetzlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung hinsichtlich der örtlichen Belange. Auf die Planung bezogen bedeutet dies, dass die gemeindliche Planung sich in die überörtliche sowie fachliche und überfachliche Planung einfügen muss. Auch die Funktionalität der Nachbargemeinden begrenzt das Recht auf Eigenentwicklung. Andererseits wirken die Gemeinden im Zuge des Gegenstromprinzips an der Regionalplanung mit.~~

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Der Eigenbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus:

- dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- den steigenden Wohnungsansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung (Verminderung der Einwohner pro Wohneinheit),
- den steigenden Wohnflächenansprüchen und
- dem Ersatzbedarf infolge Sanierungsmaßnahmen und Umnutzung des Wohnungsaltbestandes.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zu G 26 im LEP IV verwiesen.

Siehe hierzu insbesondere Kapitel 2.2.4 Siedlungsentwicklung - Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung.

Da sich der Eigenbedarf an den begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang und den demografischen Rahmenbedingungen sowie an den überörtlichen Erfordernissen orientiert, ist ein örtlicher Bedarf grundsätzlich dann nicht gegeben, wenn er durch den nach Z 20 für die Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarfswert abgedeckt werden kann. Nur in begründeten Fällen kann dann noch ein weitergehender örtlicher Bedarf gegeben sein (siehe dazu G 26 LEP IV und Z 20 S. 5).

Durch Z 20 S. 5 wird sichergestellt, dass der Eigenentwicklungsbedarf im Sinne von G 26 LEP IV und G 13 1. Spiegelstrich auch bei Vorliegen der Voraussetzungen des Z 20 S. 5 (Härtefall) gedeckt werden kann.

## 2.2.2 Besondere Funktion Wohnen

**Z 14** Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus (siehe Anlage 1).

**Z 15** Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen. Hierzu siehe Anlage 1: Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfparameter / -werte .

## Begründungen und Erläuterungen

### Zu Z 14:

Die Wohnsiedlungsentwicklung orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Maßgeblich spielen hierbei die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV Haltepunkte (Knotenpunkt) sowie die gemeindliche Ausstattung (besondere Funktion Wohnen) eine Rolle.

### Zu Z 15:

Zukünftig soll sich insbesondere in hochverdichteten und verdichteten Räumen der Schwerpunkt Wohnen sowohl an den zentralen Orten als auch an Gemeinden mit qualifizierten ÖPNV-Haltepunkten (RLP-Takt / Bus und Bahn) orientieren.

Gemeinden mit einer dauerhaft gesicherten Anbindung im ÖPNV (RLP-Takt) sind solche, die nach dem gültigen RLP-Takt-Plan einen qualifizierten Haltepunkt mit Umsteigmöglichkeit aufweisen.

## 2.2.3 Besondere Funktion Gewerbe

**Z 16** Der regionale Raumordnungsplan weist regionalbedeutsame Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe aus (siehe Anlage 1).

**Z 17** Darüber hinaus werden Wirtschaftsachsen definiert, die überregionale sowie regionale Bedeutung haben. Dies sind die Bereiche entlang der A 60, A 61, A 62 und A 63 sowie entlang der B 9 (zwischen Worms und Mainz) und der B 41 (zwischen Bad Kreuznach und der Anschlussstelle zur A 62).

Im Einzelnen sind diese insbesondere:

- Die Städte Bingen am Rhein und Ingelheim am Rhein sowie Gau- Algesheim **und Heidesheim**,
- Grolsheim (Gewerbepark Bingen-Sponsheim/ Grolsheim/ Gensingen),
- Waldlaubersheim als Entlastungsstandort für die Stadt Bad Kreuznach
- Gewerbepark „Rhein-Selz“ in der VG Rhein-Selz,
- Nieder-Olm/Klein-Winternheim, Wörrstadt/Saulheim, Alzey sowie Erbes-Büdesheim und Monsheim zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen im Inneren von Rheinhessen,
- Bad Kreuznach, Bad Sobernheim, Kirn, Fischbach, Niederwörresbach, Idar-Oberstein, Birkenfeld (alle an der B 41) sowie Hoppstädten-Weiersbach (A 62) zur Stärkung des Raums Birkenfeld/ Baumholder
- Gewerbegebiet "Ökomark Heide-Westrich" in der VG Baumholder **und der VG Birkenfeld**

**G 18** Neuansiedlungen oder Verlagerungen von überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Dienstleistungseinrichtungen sollen grundsätzlich an solchen Standorten konzentriert werden, die mit den Anforderungen der Freiraumsicherung in Einklang gebracht werden können und den Möglichkeiten des Infrastrukturausbaus entsprechen. Dies sind die Standorte in den Gemeinden mit besonderer Funktion Gewerbe.

## 2.2.4 Siedlungsentwicklung - Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung

**Z 20** <sup>1</sup>Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO (Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen) dargestellt werden, darf der in Tabelle 1, Seite 21 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf, im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum nicht überschritten werden.

<sup>2</sup>Der in Tabelle 1, Seite 21 für die Träger der Flächennutzungsplanung aufgelistete Wohnbauflächenbedarf ist auf prognostischer Basis nach Maßgabe der in Anlage 2 dargestellten Methode und Kriterien unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes ermittelt.

<sup>3</sup>Auf den demzufolge für das jeweilige Gemeindegebiet der Trägerinnen der Flächennutzungsplanung festgelegten Wohnbauflächenbedarf sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete nach ihrer Größe ~~und Mischbauflächen bzw. Mischgebiete nach ihrer Größe zu 50%~~ anzurechnen, soweit für diese Flächen nicht bereits bis zum 31. Juli 2018 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB eingeleitet worden ist.

<sup>4</sup>Soweit aufgrund dieser Anrechnung die Ausweisung von Wohnbauflächen für die erstmalige Inanspruchnahme von Wohnbauflächen im bisher unbebauten und unbeplanten Freiraum unzulässig ist, kann die Trägerin der Flächennutzungsplanung einen Flächentausch im Sinne von Z 21 durchführen.

<sup>5</sup>Kann wegen der Anrechnung nach Z 20 S. 3 bei der verbandsgemeindeinternen Verteilung der danach bestehenden Wohnbauflächenpotentiale einer Ortsgemeinde gegenüber das ihr rechnerisch nach der Wohnbauflächenbedarfsberechnung entsprechend zuzuordnende Wohnbauflächenpotential wegen überhängender Wohnbauflächenreserven anderer Ortsgemeinden nicht zugeordnet werden, kann im Einzelfall im **Einvernehmen Benehmen** mit der Planungsgemeinschaft ausnahmsweise eine bedarfsgerechte Zulassung bis zur Höhe der zur Deckung der für die gemäß G 26 LEP I V zu beziffernden Eigenentwicklung erforderlichen Wohnbauflächen erfolgen, wenn der Wohnbauflächenbedarf für die durch die Anrechnung benachteiligte Ortsgemeinde durch Vorlage einer Liste konkreter schriftlicher Wohnbauflächennachfragen aus der Ortsgemeinde nachgewiesen ist, in der sich der/die Nachfragende verpflichtet hat, das Wohnbauvorhaben binnen einer angemessenen Frist zu verwirklichen“.

<sup>6</sup>Für die Träger der Flächennutzungsplanung werden für die Entwicklung von Wohnbauflächen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen unter Berücksichtigung

- des ermittelten räumlich differenzierten Wohnbauflächenbedarfs,
- der Entwicklungsfunktion der Ortsgemeinden,
- der raumstrukturellen Zuordnung,
- der anzustrebenden Dichte und
- der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung

folgende Grundwerte als Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr festgelegt:

**Tabelle 1:** Grundwerte zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes für die Träger der Flächennutzungsplanung<sup>8</sup>

Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr (Grundwert)	Träger der Flächennutzungsplanung	Wohnbauflächenbedarf in Hektar für 15 Jahre
<b>Mittelbereich Mainz (HVB)</b>		
3,6	Kfr. Stadt Mainz	237,0
3,6	VfrG Budenheim	19,5
3,2	VG Bodenheim	45,5
<b>3,3</b>	<b>VG Heidesheim am Rhein</b>	<b>22,5</b>
3,1	VG Nieder-Olm	68,0
3,0	VG Rhein-Selz	77,0
<b>Mittelbereich Worms (VBK)</b>		
3,6	Kfr. Stadt Worms	115,0
2,6	VG Eich	30,0
2,9	VG Monsheim	24,0
3,0	VG Wonnegau	46,0
<b>Mittelbereich Bingen (VBD)</b>		
3,6	Bingen am Rhein, Stadt	35,0
2,6	VG Rhein-Nahe	32,0
<b>2,9</b>	<b>VG Sprendlingen-Gensingen</b>	<b>34,0</b>
<b>Mittelbereich Ingelheim (VBK)</b>		
3,6	Ingelheim am Rhein, Stadt	<b>48,0<sup>9</sup></b>
2,8	VG Gau-Algesheim	38,0
<b>Mittelbereich Alzey (VBD)</b>		
3,6	Alzey, Stadt	25,0
2,6	VG Alzey-Land	55,5
2,9	VG Wörrstadt	66,0
<b>Mittelbereich Bad Kreuznach (VBD)</b>		
3,6	Bad Kreuznach, Stadt	72,0
2,2	VG Bad Kreuznach	27,0
<b>2,7</b>	<b>VG Langenlonsheim</b>	<b>30,0</b>
<b>2,7</b>	<b>VG Langenlonsheim-Stromberg</b>	<b>49,5<sup>9</sup></b>
<b>2,4</b>	<b>VG Rüdesheim</b>	<b>60,0</b>
<b>2,7</b>	<b>VG Stromberg</b>	<b>19,5</b>
2,9	VG Wöllstein	26,5
<b>Mittelbereich Kirn / Meisenheim / Bad Sobernheim (LBK)</b>		
<b>3,3</b>	<b>Kirn, Stadt</b>	<b>10,0</b>
<b>3,0</b>	<b>VG Kirn-Land</b>	<b>18,0</b>
2,6	VG Kirner Land	28,0 <sup>9</sup>
<b>2,5</b>	<b>VG Meisenheim</b>	<b>11,5</b>
2,5	VG Nahe-Glan	39,5 <sup>9</sup>
<b>2,6</b>	<b>VG Bad Sobernheim</b>	<b>28,0</b>
Fortsetzung nächste Seite		

<sup>8</sup> siehe hierzu Begründungen und Erläuterungen zu Z 20 sowie Anlagen 1 und 2 mit Berechnungsbeispielen  
Erläuterung der Abkürzungen in Tabelle 1:

HVB: Hochverdichteter Bereich; VBK: Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur

VBD: verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur; LBK: Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur

<sup>9</sup> Addierter Wert infolge einer zwischenzeitlich vollzogenen Gemeindefusion, im Fall der Stadt Ingelheim erfolgte eine Neuberechnung

Mittelbereich Idar-Oberstein / Birkenfeld / Baumholder (LBK)		
3,3	Idar-Oberstein, Stadt	32,0
2,6	VG Baumholder	13,5
2,6	VG Birkenfeld	36,0
2,2	VG Herrstein-Rhaunen	41,0 <sup>8</sup>
2,1	VG Herrstein	29,0
2,4	VG Rhaunen	12,0

#### Begründungen und Erläuterungen zu Z 20:

##### Landesplanerische Vorgaben

Landes- und Regionalplanung werden durch das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) in der Fassung vom 29. Nov. 2017 ermächtigt, quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme zu treffen. Die regionalplanerische Steuerung der zukünftigen Wohnbauintensität erfolgt dabei unter Berücksichtigung des regionalplanerischen Grundsatzes G 12, Raumstrukturelles Organisationsprinzip, zur Sicherung und Entwicklung einer raumverträglichen und nachhaltigen polyzentrischen Siedlungsstruktur sowie der spezifischen raumstrukturellen Gegebenheiten und raumfunktionalen Erfordernissen.

Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf einen nachvollziehbar begründeten „Bedarf“ ist nicht nur zum Schutz des Freiraumes, sondern vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ökonomisch geboten. Teilräumlich rückläufige Bevölkerungszahlen führen zu steigenden Infrastrukturkosten. Jede zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verschärft dieses Problem. Daher werden durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) mit den Zielen 31 und 32 Handlungsaufträge für die Ebene der Regional- und Bauleitplanung als Ziele der Raumordnung formuliert. In diesem Zusammenhang ist beachtlich, dass

1. gemäß Ziel 31 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB durch die Bauleitplanung nachzuweisen ist, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken und
2. gemäß Ziel 32 mindestens für die Ebene der Flächennutzungsplanung „Schwellenwerte“ als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung festzulegen sind.

##### Anwendungsbereich des Ziels 20

Adressat der Ziele 20 und 21 sind die Träger der Flächennutzungsplanung. Ihnen obliegt es, die erforderlichen Wohnbauflächenentwicklungen auf Basis der Wohnbauflächenbedarfswerte unter Berücksichtigung der vorrangigen Mobilisierung von Wohnbauflächenreserven im Innen- und Außenbereich gemeinsam mit den Ortsgemeinden im Zuge der Flächennutzungsplanung und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zu konkretisieren und auszugestalten.

Z 20 gilt nicht nur für die Neuaufstellung bzw. die Gesamtfortschreibung eines Flächennutzungsplans, sondern auch für dessen Änderung oder Ergänzung, wenn dadurch erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete **bzw. Mischbauflächen oder Mischgebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 bzw. Nr. 6 BauNVO und §§ 2 bis 4a BauNVO bzw. § 5 BauNVO** dargestellt werden und es sich nicht um einen reinen Flächentausch gemäß Ziel 21 handelt. Es wird auf § 1 (8) BauGB verwiesen werden, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten.

##### Wohnbauflächenbedarf für Bruttobauland und 15 Jahre

Bei den Bedarfswerten für die Wohnbauflächenausweisung handelt es sich um den Bruttobaulandbedarf, d.h. die Flächen für die erforderliche Infrastruktur wie Verkehrsflächen, Spielplätze oder Grünflächen sind in den Bedarfswerten enthalten.

Der nach Z 20 für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf darf **durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Geltungsdauer des Regionalen Raumordnungsplans** – ab Inkrafttreten des ROP gerechnet – für eine Zeitdauer von 15 Jahren nicht überschritten werden. Der Zeitraum von 15 Jahren orientiert sich an dem bei der Flächennutzungsplanung voraussehbaren Bedürfnis im Sinne von § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB, was im Allgemeinen einen Prognose- und Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren entspricht.

Bei der Auslegung der Festlegung der Dauer von 15 Jahren ist einerseits die gesetzliche Bestimmung zum Wirksamwerden des Regionalen Raumordnungsplans gem. § 10 Abs. 2 S. 4 LPlIG und die gesetzliche Festlegung zur Fortschreibungspflicht von Raumordnungsplänen gem. § 6 Abs. 6 S. 1 LPlIG sowie andererseits die gesetzliche Ermächtigung des § 7 Abs. 1 S. 2 ROG 2018 zur befristeten Festlegung von Nutzungen und Funktionen des Raums zu berücksichtigen. § 10 Abs. 2 S. 4 LPlIG

bestimmt, dass der Raumordnungsplan wirksam wird, wenn der Genehmigungsbescheid im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz bekannt gemacht worden ist. D. h., dass der 15 Jahre-Zeitraum zu diesem Zeitpunkt beginnt. Gemäß § 6 Abs. 6 S. 1 LPlG soll ein Raumordnungsplan spätestens nach 10 Jahren erneut aufgestellt werden. Die gesetzliche „Soll“-Regelung macht deutlich, dass eine Abweichung davon nur in atypischen Ausnahmefällen zulässig sein soll. Dies hat zur Folge, dass diese Festlegung nach Ablauf dieser Zeitdauer keine Rechtswirkung mehr entfaltet, soweit sie bis dahin nicht durch eine Planänderung zwischenzeitlich erneut geändert worden ist. Es ist davon auszugehen, dass nach 15 Jahren der Raumordnungsplan fortgeschrieben sein wird.

#### Anrechnung von Flächenreserven

~~Der Begriff „Außenbereich“ in § 20 Satz 1 ist definiert als der nicht im Zusammenhang bebaute Ortsteil.~~

Nicht auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind Flächen, für die bereits bis zum 31. Juli 2018 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung gem. § 34 Abs. 4 oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB eingeleitet worden ist. Entscheidend ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Tatsache, ob ein Verfahren förmlich eingeleitet ist. Fehlt ein solcher ortsüblich bekannt gemachter Beschluss, ist an den ersten förmlichen Verfahrensschritt anzuknüpfen. Dies kann, wenn bei Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 34 Abs. 4 oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB ein Planaufstellungsbeschluss nicht gefasst worden ist, die Bekanntmachung der ersten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein.

~~Seit dem 13. Mai 2017 und zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2019 ermöglicht der neue § 13 b BauGB die Ausweisung neuer Wohngebiete im bisherigen Außenbereich im Anschluss an bebaute Ortsteile im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gilt das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind lediglich mittelbar. Der Flächennutzungsplan ist nach dem Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).~~

~~Durch die Einführung des § 13 b BauGB gilt dies entsprechend auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden durch § 13 b jetzt auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.~~

~~Faktisch bedeutet dies, dass Vorhaben nach § 13 b BauGB zunächst ohne direkte Zielbindung durch Schwellenwerte gem. Z 32 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) realisiert werden können. Die Vorhaben entziehen sich damit der regionalplanerischen Steuerung. Dabei erfährt die Freistellung vom Entwicklungsgebot jedoch eine rechtliche Grenze darin, dass der Bebauungsplan "die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes" nicht beeinträchtigen darf. Daraus folgt im Ergebnis, dass das, was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplanes planbar sein muss. Soweit mit dem Bebauungsplan Schwellenwerte für die bedarfsgerechte Darstellung von weiteren Wohnbauflächen überschritten würden, wäre eben das nicht der Fall, weil ein entsprechender Flächennutzungsplan gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen würde und damit auch auf dem Klageweg angreifbar wird.~~

~~Von daher sollte von Seiten der Ortsgemeinden dringend davon abgesehen werden diese befristete Gesetzeslage dazu zu nutzen, Flächen in einer Größenordnung zu entwickeln, wie es im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigungsfähig wäre. Unter dieser Voraussetzung könnte es nicht ausgeschlossen werden, dass die Planungsaktivitäten zu einem nicht unerheblichen Überangebot an Wohnbauflächen führen und die Vorstellung der Landesplanung von einer geordneten Siedlungsentwicklung beeinträchtigt würden. Nicht rechtskonforme Bebauungspläne können auf dem Klageweg angefochten werden. Die Erläuterungen geben lediglich die derzeitige Rechtslage wieder und sind nicht Bestandteil des regionalplanerischen Ziels.~~

~~Bei der Einleitung eines Flächennutzungsplanverfahrens, das die Wohn- oder Mischbauflächenentwicklung beinhaltet, sind die vorhandenen Wohn- und Mischbauflächenpotenziale zu einem von der Gemeinde definierten Stichtag offen zu legen. Der Stichtag sollte nicht in zu großer zeitlicher Distanz zur ersten Offenlage des Flächennutzungsplans liegen. Die dargelegten Potenziale müssen sowohl die Außenentwicklungsreserven als auch die Innenentwicklungspotenziale beinhalten, wobei nur die Außenentwicklungsreserven auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind. Die Innenentwicklungspotenziale sind dagegen offenzulegen, um die Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme der Außenentwicklungsreserven zu prüfen. Auf die folgenden Ausführungen zu den G 22, 22 a und 23 im Kapitel 2.2.5 Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement wird an dieser Stelle verwiesen.~~

#### Berechnungsbeispiel für die Anrechnungsklausel

Die Verbandsgemeinde XY hat zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Regionalen Raumordnungsplanes in ihrem Flächennutzungsplan noch 20 ha Wohnbauflächen im Außenbereich dargestellt. Der ROP hat einen Wohnbauflächenbedarf von 30 ha ermittelt. Bei Fortschreibung des Flächennutzungsplanes können zusätzlich zu den vorhandenen 20 ha noch maximal 10 ha weitere Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden – vorbehaltlich einer Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale.

### Härtefallregelung

Mit der Härtefallregelung erhalten die Träger der Flächennutzungsplanung ein Instrument zur Vermeidung von Härtefällen für einzelne Ortsgemeinden bei der Wohnbauflächenentwicklung. Ein Härtefall kann für einzelne Ortsgemeinden entstehen, wenn ein Träger der Flächennutzungsplanung es infolge der Anrechnung von Wohnbauflächenreserven, welche in einzelnen Ortsgemeinden in höherem Maße vorhanden sind, keine dem rechnerisch-kalkulatorischen Ansatz entsprechende verbandsgemeindeinterne Verteilung in der Weise sicherstellen kann, dass einzelne Ortsgemeinden infolge des Steuerungsansatzes ihr verfassungsrechtlich zugesichertes Recht auf Eigenentwicklung nicht ausüben können. Mit der Härtefallklausel wird den Ortsgemeinden die Befugnis eingeräumt, eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs, der konkret nachweisbar ist, zu beantragen.

Welcher Eigenentwicklungsanspruch den Ortsgemeinden in der Härtefallsituation zuzusprechen ist, hängt im Einzelfall davon ab, welchen konkreten Eigenbedarf die jeweilige Ortsgemeinde nachgewiesen hat. Dieser Nachweis soll durch Vorlage einer Liste Bauwilliger geführt werden können. Es wird dabei zugrunde gelegt, dass ein Eigenentwicklungsbedarf in dem Umfang besteht, wie er durch die Bedarfsliste nachgewiesen ist. Die im Härtefall maximal zulässige Größenordnung des Eigenentwicklungsbedarfs ist in Z 20 S. 5 durch die Begrenzung der bedarfsgerechten Zulassung auf die Höhe der zur Deckung der Eigenentwicklung erforderlichen Wohnbauflächen bestimmt. ~~Daraus folgt, dass dafür der rechnerisch-kalkulatorisch für die verschiedenen Ortsgemeinden ermittelte Bedarf, der in die Ermittlung und Festlegung des Wohnbauflächenbedarfs für die Verbandsgemeinde gem. Anlage 1 und 2 eingeflossen ist, maßgebend ist.~~

Ist der so nachgewiesene Bedarf, weil er sich nur auf einzelne Grundstücke erstreckt, gering, bleibt es unabhängig davon in der alleinigen Verantwortung der betreffenden Ortsgemeinde, die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB zu beachten und einen Bebauungsplan nur aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Härtefallklausel gem. Z 20 S. 5 handelt es sich um eine Ausnahme von einem Ziel der Raumordnung, die von der Regionalen Planungsgemeinschaft als Trägerin der Regionalplanung zugelassen wird. Diese Ausnahmebestimmung findet ihre Ermächtigungsgrundlage in § 6 Abs. 1 ROG, der wie folgt lautet: „Von Zielen der Raumordnung können im Raumordnungsplan Ausnahmen festgelegt werden.“ Diese Ermächtigungsgrundlage ist umfassend. Sie ermöglicht nicht nur die Zulassung von Ausnahmen in Bezug auf nutzungsbezogene Gebietsfestlegungen, sondern auch in Bezug auf Planungsanforderungen, die an nachfolgende Planungsträger adressiert und in Gestalt von Zielen der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG festgelegt worden sind. Die Befugnis des Trägers der Raumordnungsplanung nach § 6 Abs. 1 ROG, planinhaltlich eine Ausnahme zuzulassen, bezieht sich bei Planungsanforderungen notwendigerweise auch auf Vorkehrungen und Maßnahmen, die von der Planungsträgerin zur Sicherstellung eines Ziels der Raumordnung und dessen Verwirklichung vorgesehen werden. Die vorgesehene Mitwirkung der Regionalen Planungsgemeinschaft bei der Bedarfsermittlung auf der Basis der Härtefallklausel ist auch für die betreffende Ortsgemeinde förderlich, weil dadurch auch die Möglichkeit besteht, dass die Regionale Planungsgemeinschaft mit der Trägerin der Flächennutzungsplanung eine Lösung zur Vermeidung des Härtefalls findet (z. B. durch Sondierung der Möglichkeiten eines Flächentauschs).

Die Befugnis der Genehmigungsbehörde, gem. § 6 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob der Flächennutzungsplan einer Rechtsvorschrift widerspricht, bleibt unberührt. Denn soweit eine Ortsgemeinde gestützt auf die Härtefallklausel eine Änderung des Flächennutzungsplans beantragt, um unter den oben genannten Voraussetzungen den konkret nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, ist dieser Flächennutzungsplan gem. § 6 Abs. 2 BauGB i. V. mit Z 20 S. 5 zu genehmigen, wenn die oben beschriebenen Voraussetzungen der Härtefallklausel erfüllt sind. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist die Regionale Planungsgemeinschaft nach § 6 Abs. 2 BauGB verpflichtet, ~~das Benehmen herzustellen. ihr Einvernehmen zu erteilen. Der verwendete Begriff des Einvernehmens ist nicht mit dem gesetzlich vorgesehenen Einvernehmenserfordernis gem. § 36 BauGB identisch.~~ Denn die Wahrung des Erfordernisses ~~des Einvernehmens~~ das Benehmen herzustellen ist keine Voraussetzung des Ausnahmetatbestands der Härtefallklausel. Die vorgesehene Möglichkeit der Abweichung im Einzelfall ist vielmehr ausschließlich vom Vorliegen der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands abhängig.

Gesetzt den Fall, dass die Regionale Planungsgemeinschaft ihr ~~Einvernehmen~~ Benehmen trotz des Vorliegens dieser Voraussetzungen versagt hätte, müsste die höhere Verwaltungsbehörde den Flächennutzungsplan dennoch genehmigen. Sie muss nämlich gem. § 6 Abs. 2 BauGB in eigener Zuständigkeit prüfen, ob § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit einem Ziel der Raumordnung der Genehmigung entgegensteht. Dies wäre nicht der Fall, wenn und soweit die Voraussetzungen der Härtefallklausel erfüllt wären. Das Erfordernis des ~~Einvernehmens~~ Benehmens ist insofern nicht als Ausnahmevoraussetzung zu verstehen. Es soll damit lediglich die notwendige verfahrensmäßige Beteiligung der Regionalplanungsträgerin sichern.

Bezüglich der Erläuterungen der Kriterien, methodischen Schritte, Grundlagendaten zur Herleitung und Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfswerte wird auf die Anlagen 1 und 2 verwiesen.

**Z 21 Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplans vorhandene Wohnbauflächenpotenzial im Außenbereich den ermittelten**



**Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung des Anrechnungspotentials im Sinne des Z 20 Satz 3, ist die Darstellung einer weiteren Fläche für die Wohnnutzung nur durch die Rücknahme einer bestehenden Wohnbauflächendarstellung in gleicher Flächengröße möglich, soweit für diese noch kein städtebauliches Planungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 oder 35 Absatz 6 BauGB eingeleitet worden ist (Stichtag ist der 31. Juli 2018). Dabei darf der nach Z 20 quantifizierte Wohnbauflächenbedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.**

#### **Begründungen und Erläuterungen zu Z 21**

Der Flächentausch dient der Erhaltung der Planungsmöglichkeit gemäß Ziel 20 Satz 4, soweit nach dessen Bestimmungen (Anrechnungsklausel) eine Unzulässigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen eintreten würde. Der in der Praxis bereits etablierte sog. Flächentausch wird nunmehr mit Ziel 21 verbindlich ermöglicht.

~~Ein Flächentausch ist möglich, wenn ein Außenpotential (=Wohnbauflächenreserve in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan) zum Zeitpunkt der Planungsabsicht aus nachvollziehbaren Gründen nicht umsetzbar ist. Zu den nachvollziehbaren Gründen zählt die fehlende Umsetzbarkeit einer Fläche mangels Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers oder aufgrund rechtlicher Hindernisse (z.B. Artenschutz), die bei der Erstellung des Flächennutzungsplans nicht bekannt waren und nicht bzw. nur unter unverhältnismäßigem Aufwand überwunden werden können. Ein Flächentausch ist der Verzicht auf eine bauleitplanerisch gesicherte Fläche zu Gunsten der Neudarstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan, die höchstens die gleiche Größe aufweist. Im Ausnahmefall kann im Rahmen des Flächentausches auch die Umwandlung eines für die Wohnnutzung geeigneten Flächenpotentials im Innenbereich zu einer Freifläche erfolgen, wenn dies zur klimaökologischen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende, beispielsweise naturschutzfachliche Gründe, für die Offenhaltung der Fläche vorliegen.~~

Seitens der Regionalplanung wird empfohlen, bei wiederholtem Erfordernis eines Flächentausches den Flächennutzungsplan in die Gesamtfortschreibung zu überführen.

Ein Flächentausch ist nicht nur innerhalb einer Ortsgemeinde, sondern im Sinne eines solidarischen Flächenmanagements auch zwischen allen Gemeinden einer Verbandsgemeinde möglich, nicht jedoch über das Gebiet einer Verbandsgemeinde hinweg. Flächentausche über die Grenzen der **Gebietskörperschaften Träger der Flächennutzungsplanung** hinaus, bedürfen der landesplanerischen Zustimmung in Form von vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulicher-raumordnerischer Vertrag). **Innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplanes ist eine landesplanerische Zustimmung entbehrlich.**

#### Berechnungsbeispiel für einen Flächentausch

Die Verbandsgemeinde XY hat zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Regionalen Raumordnungsplanes in ihrem Flächennutzungsplan noch 20 ha Wohnbauflächen im Außenbereich dargestellt. Der ROP hat einen Wohnbauflächenbedarf von 15 ha. Der Überhang beträgt 5 ha.

Die vorhandenen 20 ha Wohnbauflächen können grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (**Bestandsschutz**). Soweit aber im Zuge einer Flächennutzungsplan-Änderung eine neue Wohnbaufläche, z.B. im Umfang von 2 ha, ausgewiesen werden soll, so ist dies möglich, wenn eine Wohnbaufläche gleicher Größe im Zuge des Flächentausches aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird.

Für den Fall mehrfacher Einzeländerungen wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Anpassung der Wohnbauflächen an den Wohnbauflächenbedarfswert empfohlen.

### **2.2.5 Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement**

**G 22** Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform **Raum+MONITOR** angewendet werden.

Monozentrale Grundzentren	Mittelzentren/ Kooperierende Grundzentren	Nahbereiche
<b>Mittelbereich Kirn</b>		
<b>Bad Sobernheim, Stadt</b> (koop. Mittelzentrum)		Stadt Bad Sobernheim, Auen, Bärweiler, Daubach, Ippenschied, Kirchroth, Langenthal, Lauschied, Martinstein, Meddersheim, Merxheim, Monzingen, Nußbaum, Odernheim am Glan, Rehbach, Seesbach, Staudernheim, Weiler bei Monzingen, Winterburg
<b>Meisenheim, Stadt</b> (koop. Mittelzentrum)		Stadt Meisenheim, Abtweiler, Becherbach, Breitenbach, Callbach, Desloch, Hundsbach, Jeckenbach, Lettweiler, Löllbach, Raumbach, Rehborn, Reiffelbach, Schmittweiler, Schweinschied
<b>Kirn, Stadt</b> (koop. Mittelzentrum)		Stadt Kirn, Bärenbach, Becherbach bei Kirn, Brauweiler, Bruschied, Hahnenbach, Heimweiler, Heinzenberg, Hennweiler, Hochstettdhaun, Horbach, Kellerbach, Königsau, Limbach, Meckenbach, Oberhausen bei Kirn, Otzweiler, Schneppenbach, Schwarzzerden, Simmertal, Weitersborn
<b>Mittelbereich Idar-Oberstein/Birkenfeld</b>		
<b>Idar-Oberstein, Stadt</b> (Koop. Mittelzentrum)		Stadt Idar-Oberstein
<b>Baumholder, Stadt</b> (Koop. Mittelzentrum)		Stadt Baumholder, alle Ortsgemeinden der VG Baumholder
<b>Birkenfeld, Stadt</b> (Koop. Mittelzentrum)		Stadt Birkenfeld, alle Ortsgemeinden der VG Birkenfeld
<b>Herrstein (Grundzentrum)</b>		Herrstein, Allenbach, Bergen, Berschweiler bei Kirn, Breithenthal, Bruchweiler, Dickesbach, Fischbach, Gerach, Griebelschied, Herborn, Hettenrodt, Hinetertiefenbach, Kempfeld, Kirschweiler, Mackenrodt, Mittelreidenbach, Mörschied, Niederhosenbach, Niederwörresbach, Oberhosenbach, Oberreidenbach, Oberwörresbach, Schmidhachenbach, Sensweiler, Sien, Sienhachenbach, Sonnschied, Veitsrodt, Vollmersbach, Weiden, Wickenrodt, Wirschweiler, Langweiler
<b>Rhaunen (Grundzentrum)</b>		Rhaunen, Asbach, Bollenbach, Bundenbach, Gösenroth, Hausen, Hellertshausen, Horbruch, Hottenbach, Krummenau, Oberkirn, Schauen, Schwerbach, Stiphausen, Sulzbach, Weitersbach
<b>Mittelbereich Ingelheim</b>		
<b>Ingelheim am Rhein, Stadt</b> (Mittelzentrum)		Stadt Ingelheim <sup>14</sup>
	<b>Gau-Algesheim, Stadt</b>	Stadt Gau-Algesheim, alle Ortsgemeinden der VG Gau-Algesheim
<b>Mittelbereich Mainz</b>		
<b>Mainz, Stadt</b> (Oberzentrum)		Stadt Mainz
	<b>Heidesheim am Rhein</b>	<b>Heidesheim am Rhein und Wackernheim</b>
<b>Budenheim (Grundzentrum)</b>		Budenheim
	<b>Bodenheim/Nackenheim</b>	Bodenheim, Nackenheim Gau-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler
<b>Nierstein/Oppenheim</b> (Mittelzentrum)		Stadt Nierstein, Oppenheim, Dalheim, Dexheim, Dienheim, Friesenheim, Hahnheim, Köngernheim, Mommenheim, Selzen, Undenheim
	<b>Guntersblum</b>	Guntersblum, Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim, Hillesheim, Ludwigshöhe, Uelversheim, Weinolsheim, Wintersheim
<b>Nieder-Olm, Stadt</b> (Mittelzentrum)		Stadt Nieder-Olm, Essenheim, Jugenheim, Klein-Winternheim, Ober-Olm, Sörgenloch, Stackeden-Eisheim und Zornheim
<b>Mittelbereich Worms</b>		
<b>Worms, Stadt</b> (Mittelzentrum)		Stadt Worms

<sup>14</sup> einschließlich der eingemeindeten Ortsteile Heidesheim am Rhein und Wackernheim

beizutragen. In den ländlichen Räumen ist der Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen, in den hochverdichteten und verdichteten Räumen durch Schwerpunktbildung die Siedlungsstruktur zu gliedern und Freiräume zu sichern (siehe Karte 4, S. 35).

Der regionale Raumordnungsplan weist die Grundzentren und deren monozentralen Nahbereiche aus. Die Nahbereiche sind i.d.R. deckungsgleich mit den Gebieten der Verbandsgemeinden. Abweichungen hiervon siehe Tabelle 1 „Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche“. Grundzentren sind in der Regel Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Weitere zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung sind weiterführende Schulen, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken, Einzelhandelsgeschäfte einschließlich Lebensmittel, Einrichtungen für Freizeit und Erholung, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe. Grundzentren decken den Grundbedarf bzw. täglichen Bedarf. Zudem haben Grundzentren eine Verbindungsfunktion im öffentlichen Personennahverkehr.

Nach G 43/44, LEP IV kann die Regionalplanung für die grundzentrale Versorgung auch einen sogenannten „grundzentralen Verbund“ mit Kooperationsgebot für Nahbereiche ausweisen, in dem die gemeinsame Aufgabenwahrnehmung durch verschiedene Gemeinden mit Grundversorgungsfunktionen vertraglich (z. B. über landesplanerische Verträge) abzusichern ist.

Nach der Struktur- und Verwaltungsreform bzw. nach einer Teilfortschreibung des LEP IV ist eine Anpassung des Regionalplans hinsichtlich der monozentralen Nahbereiche sowie der grundzentralen Verbünde zu prüfen. Bis dahin werden die Grundzentren im Ergänzungsnetz (Nackenheim und Waldböckelheim) sowie die Grundzentren Flonheim und Gau-Odernheim als kooperierende Grundzentren ausgewiesen. Die gesetzlich begründeten Fusionen von Gebietskörperschaften werden durch den Regionalplan soweit sie in ihrer Rechtswirkung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung absehbar waren, berücksichtigt.

Diese sind (siehe Anlage 1):

- Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz (ehemals VG Nierstein-Oppenheim und VG Guntersblum)
- Die Verbandsgemeinde Wonnegau (ehemals Stadt Osthofen und VG Westhofen)
- Stadt Bad Kreuznach (ehemals Stadt Bad Kreuznach und Stadt Bad Münster am Stein)

# Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfsparameter / -werte

Verflechtungsbereiche / Raumstruktur <sup>1</sup>				Grundwerte <sup>2</sup> in Wohneinheiten je 1000 Einwohner	Dichtewerte <sup>3</sup> in Wohneinheiten je Hektar	Einwohnerzahl 31.12.2017	Bevölkerungsvorausberechnung 2030 <sup>4</sup> (Basisjahr 2017)	Bedarf an Wohneinheiten <sup>5</sup> für 15 Jahre	Wohnbauflächenbedarfswerte <sup>6</sup> in Hektar für 15 Jahre	Wohnbauflächenreserven <sup>7</sup> (Stand 30.04.2019)
Mittelbereiche / Nahbereiche	Zentrale Orte	Gemeinde mit besonderer Funktionszuweisung								
Udenheim				2,2	15	1.346	1.363	45	3,0	
Vendersheim				2,2	15	560	567	19	1,2	
Wallertheim				2,2	15	1.707	1.730	57	3,8	
<b>Mittelbereich Bad Kreuznach</b>						<b>124.800</b>	<b>127.767</b>	<b>4.728</b>	<b>234,1</b>	<b>231,0</b>
Stadt Bad Kreuznach	VBD	MZ	W / G	3,6	40	50.484	53.321	2.879	72,0	42,0
VG Bad Kreuznach	VBD			2,2		12.810	12.341	407	27,0	36,0
Altenbamberg	Nahbereich Bad Kreuznach			2,2	15	742	715	24	1,6	
Biebelsheim				2,2	15	616	593	20	1,3	
Feilbingert				2,2	15	1.549	1.492	49	3,3	
Frei-Laubersheim				2,2	15	1.034	996	33	2,2	
Fürfeld				2,2	15	1.563	1.506	50	3,3	
Hackenheim				2,2	15	2.070	1.994	66	4,4	
Hallgarten				2,2	15	754	726	24	1,6	
Hochstätten				2,2	15	631	608	20	1,3	
Neu-Bamberg				2,2	15	939	905	30	2,0	
Pfaffen-Schwabenheim				2,2	15	1.324	1.276	42	2,8	
Pleitersheim				2,2	15	317	305	10	0,7	
Tiefenthal				2,2	15	126	121	4	0,3	
Volxheim				2,2	15	1.145	1.103	36	2,4	
<b>VG Langenlonsheim-Stromberg*</b>	<b>VBD</b>			<b>2,7</b>		<b>22.908</b>	<b>22.663</b>	<b>919</b>	<b>49,5</b>	<b>93,0</b>
Langenlonsheim	Nahbereich Langenlonsheim	GZ	W / G	3,5	25	3.847	3.806	200	8,0	
Bretzenheim			W	3,2	20	2.587	2.559	123	6,1	
Dorsheim				2,2	15	713	705	23	1,6	
Guldental				2,2	15	2.449	2.423	80	5,3	
Laubenheim				2,2	15	802	793	26	1,7	
Rümmelsheim				2,2	15	1.400	1.385	46	3,0	
Windesheim				2,2	15	1.799	1.780	59	3,9	
Stadt Stromberg	Nahbereich Stromberg			3,5	25	3.286	3.209	168	6,7	
Daxweiler				2,2	15	776	758	25	1,7	
Dörrebach				2,2	15	701	685	23	1,5	
Eckenroth				2,2	15	212	207	7	0,5	
Roth				2,2	15	297	290	10	0,6	
Schöneberg				2,2	15	626	611	20	1,3	
Schweppenhausen				2,2	15	866	846	28	1,9	
Seibersbach				2,2	15	1.310	1.279	42	2,8	
Waldlaubersheim				2,2	15	801	782	26	1,7	
Warmstroth				2,2	15	436	426	14	0,9	

## **Anlage 2: Erläuterungen und Begründungen der Anlage 1**

### **„Tabelle Gemeindefunktionen und Wohnbauflächenbedarfsparameter“ zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes - Kriterien/Kenngrößen und Daten sowie Schritte zur kalkulatorischen Ermittlung der Wohneinheiten und des Wohnbauflächenbedarfes -**

Die Anlage 1 sowie die hier in der Anlage 2 dargelegten Hinweise und Erläuterungen sollen die Herleitung der in Ziel 20 Tabelle 1, Seite 21, festgelegten Grundwerte sowie der Wohnbauflächenbedarfswerte nachvollziehbar darlegen.

Die Tabelle der Anlage 1 ist nach Gemeinden, Verflechtungsbereichen sowie weiteren raumstrukturellen und raumfunktionalen Merkmalen gegliedert.

Mit den Angaben in den Spalten 1-4 sind die qualitativen raum- und siedlungsstrukturellen Merkmale der Gemeinden festgelegt, welche für die planerisch differenzierte Gewichtung der Grundwerte, als Ausgangsgröße für die Ermittlung der Wohnbauflächenentwicklung benötigt werden. Mit den Spalten 5-10 werden die für die quantitativen Ermittlungen der Wohnbauflächenbedarfe erforderlichen Daten konkretisiert.

Für die Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe sind die unterschiedlichen Raumstrukturtypen von grundlegender Bedeutung, welche nach LEP IV 2008 landesweit differenziert werden in hoch verdichtete Bereiche, in verdichtete Bereiche mit konzentrierter oder disperser Siedlungsstruktur sowie in ländliche Bereiche mit konzentrierter oder disperser Siedlungsstruktur. ~~Der Raumstrukturtyp spiegelt den Entwicklungsgrad eines Raumes unter Einbeziehung verschiedener sozio-ökonomischer Indikatoren wieder. Ebenso sind die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit besonderen Funktionszuweisungen raum- und siedlungsstrukturell eine tragende Säule.~~

Grundlegend für die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfswerte sind die festgelegten „Grundwerte“ und die Dichtewerte (beide Werte orientieren sich an der Gemeindefunktion und an der Raumstruktur). Somit ist der Wohnbauflächenbedarf das Ergebnis des Zusammenspiels zwischen „Grundwert“, „Einwohnerzahl“ und „Dichtewert“, welches wie folgt erläutert wird:

- Die Kreisfreien Städte, kreisangehörige Städte und verbandsfreie Gemeinden haben einen Grundwert (nach Gemeindefunktion) zugewiesen bekommen.
- Für die anderen Träger der Flächennutzungsplanung (Verbandsgemeinden) muss ein durchschnittlicher Grundwert aus allen Ortsgemeinden ermittelt werden.

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

#### Herleitung der Dichtewerte

Die Dichtewerte orientieren sich sowohl an den landesweit anerkannten Dichtewerten als auch an den Ergebnissen der Raumb Beobachtung in der Region. Für den ROP werden die allgemeingültigen Dichtewerte nach Gemeindefunktion zugrunde gelegt. In ausgewählten Gemeinden hat eine durchgeführte Zählung der Wohneinheiten/ha zur Anpassung der Dichtewerte geführt. Demzufolge werden die Dichtewerte für die neue Siedlungskategorie (W-Gemeinde) mit Schwerpunkt Wohnen von 15 auf 20 WE/ha festgelegt. Außerdem werden die Dichtewerte für alle Gemeinden ohne Funktionszuweisung im hochverdichteten Bereich von 15 auf 18 WE/ha angehoben. Diese Anhebung ist aufgrund der Überprüfung der Dichtewerte vor Ort begründet.

Die Differenzierung nach Raumstruktur ist in erster Linie bei der Festlegung der Grundwerte für Wohneinheiten je 1000 Einwohner berücksichtigt.

Wie die Grundwerte bilden auch die Dichtewerte die Prognosebasis für die Festlegung der Wohnbauflächenbedarfswerte. Es ist zutreffend, dass Prognosen auf möglichst realistischen Annahmen und Geschehensabläufen beruhen müssen. Bei der Abschätzung des gemeindlichen Flächenbedarfs für die künftige Flächenentwicklung handelt es sich um eine Bedarfsprognose, die auf Erfahrungswerte, Prognosedaten des Statistischen Landesamts und auf Vor-Ort-Überprüfungen, die von den Mitarbeitern der Geschäftsstelle vorgenommen worden sind, gestützt werden kann. Die Planungsgemeinschaft ist dabei auf diese ihr verfügbaren Erkenntnis-mittel angewiesen. Die Prognosegrundlagen sind im Verlauf des Planungsverfahrens empirisch erneut überprüft worden. Angesichts der dynamischen Veränderungen der letzten Jahre mit wechselnden Vorzeichen im Bereich der Flächenentwicklung in den wachsenden Ballungsräumen verbleiben zwar Prognoseunsicherheiten, die nicht vollständig ausgeräumt werden können, es erscheint jedoch im Rahmen des Prognosespielraums bei Bedarfsprognosen vertretbar, die Planungsentscheidung auf die verfügbaren Prognosegrundlagen zu stützen, auch wenn diese nicht für alle Gemeinden und nicht für jeden Einzelfall exakt nachweisbar sind.

## 7 Bevölkerungsvorausberechnung

Es liegt hier die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, mittlere Variante, Basisjahr 2017, zugrunde.

Die Bevölkerungsvorausberechnung bildet die Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten sowie des daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarfs für die Ebene der Flächennutzungsplanung. Die vorausberechneten Einwohnerzahlen bilden gemäß Z 32 LEP IV das Hauptkriterium zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes in Wohneinheiten.

Es handelt sich um ein statisches Modell, das so lange gilt, bis der Regionalplan fortgeschrieben wird.

Das Statistische Landesamt veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Bevölkerungsvorausberechnungen bis zur Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden (2000, 2004, 2010, 2013 und ~~geplant~~ 2019). Ergeben sich daraus signifikante Trendänderungen, wäre zu prüfen, ob eine Anpassung der Wohnbauflächenbedarfswerte durch Beschluss der Regionalvertretung und Bekanntmachung, ggfs. auch im Rahmen einer Teilfortschreibung vorzunehmen ist. Darüber hinaus soll nach 5 Jahren ein Monitoring der regionalen Wohnbauflächenentwicklungen im Rahmen einer Raumb Beobachtung erfolgen, um die Ableitung des Wohnbauflächenbedarfes zu evaluieren.

Da die Bevölkerungsvorausberechnungen nur auf Ebene der Verbandsgemeinde vorliegen, wird die Berechnung für die Ortsgemeinden interpoliert, indem die Bevölkerungsveränderung von

Spalte	Erläuterungen
	2017 – 2030 entsprechend dem Einwohneranteil der jeweiligen Ortsgemeinde an der Verbandsgemeinde auf die Ortsgemeinden umgelegt wird.
8-9	<p><b>Ermittlung des Bedarfes an Wohnungen in Wohneinheiten sowie des Bedarfes an Wohnbauflächen in Hektar.</b></p> <p>Für die kalkulatorische Ermittlung wird von einer Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren ausgegangen.</p>
8	<p><b>Bedarf an <u>Wohneinheiten</u> für 15 Jahre</b></p> <p>Die Wohneinheiten werden kalkulatorisch für einen Zeitraum von 15 Jahren ermittelt Der Wohnbauflächenbedarf für einen Träger der Flächennutzungsplanung wird in zwei Schritten wie folgt ermittelt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ermittlung der Wohneinheiten auf Ebene der Ortsgemeinden <p style="text-align: center;"><math display="block">\frac{(\text{Grundwert} \times \text{Einwohner})}{1000} \times 15 \text{ Jahre} = \text{Wohneinheiten für 15 Jahre}</math></p> </li> <li>2. Ermittlung der Wohneinheiten für die Träger der Flächennutzungsplanung</li> </ol> <p>Es werden die in Schritt 1 ermittelten Wohneinheiten aller Ortsgemeinden addiert. Die Summe ergibt die Gesamtzahl des Bedarfes an Wohneinheiten für 15 Jahre für den Träger der Flächennutzungsplanung.</p>
9	<p><b>Wohnbauflächenbedarfswert in Hektar für 15 Jahre</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf Ebene der Ortsgemeinden Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die für die Ortsgemeinden errechneten „Wohneinheiten“ mit den festgelegten Dichtewerten in Wohneinheiten je Hektar wie folgt in Beziehung gesetzt: Die Zahl der Wohneinheiten für 15 Jahre dividiert durch den Dichtewert ergibt den Wohnbauflächenbedarf in Hektar.</li> <li>2. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Träger der Flächennutzungsplanung Es werden die in Schritt 1 ermittelten Wohnbauflächenbedarfe aller Ortsgemeinden addiert. Die Summe ergibt den Gesamtbedarf an Wohnbauflächen in Hektar für 15 Jahre für den Träger der Flächennutzungsplanung. <b>Es erfolgt eine Auf- bzw. Abrundung auf den vollen (,0) oder halben (,5) Zahlenwert der ersten Nachkommastelle.</b></li> </ol>
10	<p><b>Wohnbauflächenreserven im Außenbereich</b></p> <p>Als Wohnbauflächenreserven im Außenbereich zu einem bestimmten Stichtag sind in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen dargestellte Wohnbauflächen nach ihrer Größe <b>sowie Mischbauflächen nach ihrer Größe zu 50%</b> auf den regionalplanerisch festgelegten Wohnbauflächenbedarf anzurechnen.</p> <p>Der aktuelle Stand der Wohnbauflächenreserven geht aus der landesweiten Plattform Raum+MONITOR hervor.</p>

**Beispielrechnung**

Für die Beispielrechnungen wird die die Verbandsgemeinde (VG) XY herangezogen. Diese VG besteht aus sechs Ortsgemeinden. Zunächst wird der Wohnbauflächenbedarf für die **einzelnen OrtsEinzelgemeinden** nach Tabelle in der Anlage 1 ermittelt:

1. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für kreisfreie Städte, kreisangehörige Städte und verbandsfreie Gemeinden

Einwohnerzahl 2030 ÷ 1.000 = N (~~Zahl der Wohneinheiten für 15 Jahre~~)

N x GW(Grundwert) x 15J. = Z (Zahl der Wohneinheiten für 15 Jahre)

Z ÷ DW (Dichtewert) = S ha (Wohnbauflächenbedarf für 15 Jahre in ha)

2. Berechnung des durchschnittlichen Grundwertes für eine Verbandsgemeinde ~~aus mehreren Ortsgemeinden~~

Rechnung aus der Beispieltabelle:

- Bedarf an Wohneinheiten für 15 Jahre: 943 WE (Spalte 8 Anlage 1)
- Bevölkerungsvorausberechnung 2030: 20.000 Einwohner (Spalte 7 Anlage 1)

Ermittlung des Bedarfs an Wohneinheiten pro Jahr: 943 ÷ 15 Jahre = 63 Wohneinheiten pro Jahr

Ermittlung des durchschnittlichen Grundwertes für die Verbandsgemeinde XY:

(63 + 20.000 Einw.) × 1000 = 3,15 WE je 1000 Einw. und Jahr für die VG XY

3. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für eine Verbandsgemeinde (~~Träger der Flächennutzungsplanung~~)

In der Abb. 2 ist ersichtlich, wie der Wohnbauflächenbedarf für die Träger der Flächennutzungsplanung (Verbandsgemeinde) errechnet wird (vgl. Rechenbeispiel in Abb. 2 (Spalte 9)).

Abbildung 2: Tabelle mit fiktiven Gemeinden als Grundlage für eine Beispielrechnung

Verflechtungsbereiche / Raumstruktur				Grundwerte in Wohnheiten je 1000 Einwohner	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