

## **Änderungsanträge aus der Sitzung des Ausschusses für Siedlung und Infrastruktur am 27.05.2020**

### **Änderungsantrag Nr. 1 (gleich lautend mit Änderungsantrag Nr. 5 zu TOP 4):**

#### **Zu Plansatz Z 20:**

**In Z 20 Satz 3 werden die Worte: ...und Mischbauflächen bzw. Mischgebiete nach Ihrer Größe zu 50 % ... gestrichen.**

#### **Begründung:**

In Z 20 Satz 1 ist dargestellt, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen oder Wohngebieten im Außenbereich der ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen ist.

Als Wohnbauflächen oder Wohngebiete gelten nach Satz 1 solche, die unter § 1 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO fallen (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete). Dazu zählen somit nicht Mischgebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

Nach der Anrechnungsklausel in Z 20 S. 3 sind jedoch Mischbauflächen bzw. Mischgebiete nach Ihrer Größe zu 50 % anzurechnen.

Dies widerspricht der Regelung in Z 20 Satz 1.

Die Regelung in Z 20 ist in sich widersprüchlich.

#### **Das Ziel 20 Satz 3 ändert sich demnach wie folgt:**

<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.

**Hinweis der Geschäftsstelle: Diese Änderung würde eine erneute Offenlage des Plans erfordern.**

### **Änderungsantrag Nr. 2 würde folgende Anpassungen in der Abwägung erfordern:**

#### **Stellungnahme Stadt Bad Kreuznach**

Die Fortschreibung des Kapitels „Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur“ wird seitens der Stadt Bad Kreuznach grundsätzlich begrüßt.

Es werden folgende Hinweise zur besseren Verständlichkeit/Eindeutigkeit vorgetragen:

In Satz 1 des Ziels 20 sollte ergänzt werden, dass der festgelegte Wohnbauflächenbedarf auch für die erstmalige Inanspruchnahme von Freiraumflächen im Außenbereich für Mischgebiete gilt. In der Zielformulierung selbst werden nur Wohnbauflächen oder Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO aufgeführt. In der Begründung werden jedoch zusätzlich Mischbauflächen oder Mischgebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 6 und § 5 BauNVO aufgeführt.

Hier sollten einheitlich § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO sowie die §§ 2 bis 7 BauNVO in der Zielformulierung selbst aufgeführt werden, da die aktuelle Formulierung eine Berücksichtigung des festgesetzten Wohnbauflächenbedarfswertes für die Neuausweisung von Gemischten Bauflächen nicht vorsieht.

**Abwägung:** Die Begründung wird an dieser Stelle korrigiert. **Mischbauflächen oder Mischgebiete werden ~~nur~~ nicht mehr bei den anzurechnenden Wohnbauflächenreserven berücksichtigt.** Die Anwendung von Z 20 bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans beschränkt sich auf Wohnbauflächen und die so genannten W-Gebiete nach §§ 2 - 4a BauNVO.

### **Stellungnahmen VG Wörrstadt / OG Saulheim / Stadt Alzey**

Auch der aktuelle Planentwurf, den die Regionalvertretung in ihrer Sitzung vom 28.06.2019 für das Anhörungsverfahren und die Beteiligung der Öffentlichkeit freigegeben hat, enthält hinsichtlich der Zielfestlegungen in Z 20 und Z 21 sowie hinsichtlich der dazugehörigen Begründungen und Erläuterungen einige kritisierungswürdige Punkte, die wir namens und in Vollmacht der von uns vertretenen Stadt Alzey / Verbandsgemeinde Wörrstadt sowie der Ortsgemeinde Saulheim im Nachfolgenden darlegen möchten.

1. In der Zielfestlegung Z 20 wird - wie im vorangehenden Planentwurf vom 18.06.2018 - bestimmt, dass die Beachtung der Wohnbauflächenbedarfswerte nur für die Darstellung von Wohnbauflächen oder Wohngebieten i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauGB (Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen) gelten soll. Demgegenüber heißt es in den Begründungen und Erläuterungen zu Z 20 nunmehr: "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." (Unterstrichungen durch uns). Damit sind die Zielfestlegung in Z 20 einerseits und die dazugehörige Begründung und Erläuterung andererseits offenkundig widersprüchlich. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass, gemäß der in der Besprechung am 23.05.2017 im Umweltministerium getroffenen Absprache, die Zielvorgabe keinesfalls für Mischbauflächen gelten soll. Insoweit ist es aus unserer Sicht nicht nur überraschend, sondern abredewidrig, dass sich nunmehr Anderes aus der aktuellen Planbegründung ergibt. Völlig unverständlich ist zudem die Nennung der Vorschriften der BauNVO, soweit zum einen auf § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (= Mischgebiet) und zum anderen auf § 5 BauNVO (= Dorfgebiet) abgestellt wird.

**Abwägung:** Die Begründung wird in diesem Punkt korrigiert und in Übereinstimmung mit dem Zieltext gebracht. **Mischbauflächen oder Mischgebiete werden ~~nur~~ nicht mehr bei den anzurechnenden Wohnbauflächenreserven berücksichtigt.** Die Anwendung von Z 20 bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans beschränkt sich auf

Wohnbauflächen und die so genannten W-Gebiete nach §§ 2 - 4a BauNVO:

### VG Stromberg

Zum Plansatz Z 20 Abs. 2: hiernach sind auf den festgelegten Wohnbauflächenbedarf Mischbauflächen mit 50 % anzurechnen. Das ist weder begründet noch nachvollziehbar.

Es geht vorwiegend um die Darstellung von Wohnbauflächen. Warum hierauf plötzlich gemischte Flächen anrechenbar sein sollen, entzieht sich der Kenntnis des Stadtrates.

Von daher sollten der Plansatz geändert und die Mischbauflächen ersatzlos gestrichen werden.

**Abwägung:** Mischbauflächen werden in der Regel für Wohnzwecke genutzt, gleichwohl wird nun auf eine Anrechnung verzichtet. ~~Insofern ist die Anrechnung dieser Flächen mit mindestens 50% als Wohnbaufläche der Sache nach begründet.~~

### VG Sprendlingen-Gensingen

Wir hatten beantragt, Plansatz Z 20 zu ändern und von der Anrechnung im Flächennutzungsplan dargestellter Mischgebiete zu 50% ihrer Größe abzusehen, weil die Anrechnung von Mischbauflächen verfehlt sei. In der Antwort auf S. 45 meint die Planungsgemeinschaft, sollten aus Mischbauflächen nach den Planungsvorstellungen einer Verbandsgemeinde im jeweiligen Fall Gewerbeflächen entwickelt werden, entfalle nach der Logik von Z 20 Satz 1 und 2 die Anrechnung. Dies widerspricht dem Inhalt von Z 20 Satz 1 und 2, dieser sieht den Wegfall der Anrechnung für diesen Fall nicht vor. Die Antwort ist auch deshalb unzutreffend, weil bei Darstellung einer M-Fläche im Flächennutzungsplan gerade nicht feststeht, dass nur Gewerbeflächen daraus entwickelt werden sollen. Wäre dies die Absicht der Gemeinde, dürfte sie keine M-Fläche darstellen, sondern nur eine G-Fläche.

**Abwägung:** Soweit sich die VG Sprendlingen-Gensingen auf folgenden Satz in der Abwägungstabelle bezieht: „Sollten aus Mischbauflächen nach den Planungsvorstellungen einer Verbandsgemeinde im jeweiligen Fall Gewerbeflächen entwickelt werden, entfällt nach der Logik des Z 20 S. 1 und S. 2 die Anrechnung“, ist der vorgetragene Einwand zurückzuweisen, da nach der Logik des Z 20 S. 1 nur dann eine Anrechnung erfolgt, soweit im Rahmen der Flächennutzungsplanung aus Mischbauflächen bzw. Mischgebieten Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Der vorstehend zitierte Satz in der Abwägungstabelle wird daher gestrichen. ~~Eine Anrechnung von Mischbauflächen findet nach Beschluss der Regionalvertretung nun nicht mehr statt.~~

### Änderungsantrag Nr. 2

Die Regionalvertretung wägt die öffentlichen und privaten Belange auf Basis der vorliegenden Abwägungsdokumentation gegen- und untereinander ab und beschließt die Abwägungsvorschläge **unter Berücksichtigung der Änderungsanträge** entsprechend der vorliegenden Beratungsergebnisse. Zudem nimmt die Regionalvertretung eine Gesamtabwägung des Raumordnungsplans unter Berücksichtigung des Umweltberichts vor. Der Gesamtplan in seinen übrigen Inhalten bleibt aufrechterhalten.