

Die folgende Zusammenfassung stellt nur einen Auszug aus den eingegangenen Stellungnahmen dar. Sie soll das Verständnis und den Überblick über die Vielzahl der eingegangenen Anregungen erleichtern. Sie ersetzt jedoch nicht das Studium der Abwägungstabelle.

Höhe der Grundwerte

Erläuterung: Die Höhe der Grundwerte hat entscheidenden Einfluss auf die Höhe des Wohnbauflächenbedarfs. Die Grundwerte sind vom Fachgutachten des Statistischen Landesamts (Neubaufertigstellung vom 2000 – 2015) und aus eigener Raumb Beobachtung abgeleitet. Das Gutachten hat die Bautätigkeit der letzten 15 Jahren analysiert und nach verschiedenen Gemeindefunktionen und Raumstrukturen bewertet. Auf dieser Grundlage ist für die Region Rheinhessen-Nahe ein Grundwert von 2,9 Wohneinheiten je 1.000 Einw. und Jahr ermittelt worden. Analog dieser Vorgaben sind die Grundwerte nach Gemeindefunktionen und Raumstruktur für die Träger der Flächennutzungsplanung hergeleitet (siehe auch Textteil, Seite 62 ff.).

Stellungnahmen 28, 31, 37, 40b

Kritisiert werden die unterschiedlichen Grundwerte in Abhängigkeit von der Raumstruktur (z.B. ländlicher Raum oder hochverdichteter Bereich). So werden Gemeinden alleine durch ihre Zugehörigkeit zur VG Rhein-Selz mit einem Grundwert von 2,4 versehen, während die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, welche näher am Rhein-Main-Gebiet liegen, dem Großraum Ingelheim und so lediglich einem Grundwert von 2,3 zugeordnet werden.

Abwägung: Der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfswerte für alle Träger der Flächennutzungsplanung in der Region liegen einheitliche Kriterien und Parameter zugrunde, welche umfassend in den Begründungen und Erläuterungen des Entwurfes der zweiten Teilfortschreibung des Raumordnungsplanes dargelegt sind.

Die Raumstruktur wurde im LEP IV festgelegt und bildet bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes einen wichtigen raumordnerischen Parameter. Darüber hinaus wurde das Gutachten des Statistischen Landesamtes zur Wohnbaufertigstellung der letzten 15 Jahren zugrunde gelegt und schließlich wurde die Gemeindefunktion als weiteres Kriterium berücksichtigt.

Es wird auch eine mangelnde Berücksichtigung der guten Verkehrsanbindung im Nahetal bei der Festlegung der Grundwerte hervorgehoben.

Abwägung: Die Grundwerte im Ländlichen Bereich wurden aus strukturpolitischen Gründen für die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung auf 2,0 gesetzt, obwohl die Baufertigstellungen einen niedrigeren Wert nahegelegt hätten. Auf diese Weise soll den von Ihnen geäußerten Befürchtungen entgegengetreten werden. Bei Ausschöpfung der Wohnbauflächenbedarfswerte wären mehr bauliche Entwicklungen pro Jahr möglich als in der Vergangenheit.

Die Grundwerte für die Gemeinden ohne besondere Funktion werden als zu niedrig empfunden. Diese Grundwerte entsprechen nicht dem tatsächlichen Baugeschehen in den

der Verbandsgemeinde Sprendlingen angehörenden Ortsgemeinden ohne besondere Funktion. Es werden daher folgende Grundwerte beantragt:

hochverdichteter Bereich 3,0

verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur 2,8

verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur 2,6

ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur 2,2

Der Antrag ging dahin, die Grundwerte angemessen zu erhöhen, und zwar in geringerem Umfang, als es dem tatsächlichen Baugeschehen der vergangenen Jahre entspricht. Das Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, bleibt gewahrt.

Abwägung: Der regionalplanerische Ansatz zur Steuerung der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung ist die Stärkung der Gemeinden mit Schwerpunkt Wohnen (LEP IV). Daher wurde der Grundwert für Gemeinden ohne Funktionszuweisung (in der VG Sprendlingen-Gensingen) nur leicht und für die W-Gemeinden stark angehoben.

Die Datengrundlagen für die Berechnung dieses Indikators sind die Jahresdaten 2000 bis 2015 der fertiggestellten Wohnungen im Neubau aus der Bautätigkeitsstatistik sowie der Einwohnerinnen und Einwohner aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes.

Die Ortsgemeinde Mommenheim fordert eine Erhöhung des Grundwerts von 2,4 auf 3,0 ohne weitere Erhöhung des Dichtewerts. Damit würde ihr in 15 Jahren eine Fläche von 8,0 ha (statt 6,4 ha) zugewiesen. Es wird eine Gleichbehandlung Mommenheims mit Gemeinden in strukturschwachen Bereichen kritisiert, in denen möglicherweise keine Entwicklung erfolgen wird.

Abwägung: Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes wurde auf der Grundlage verschiedener Parameter entwickelt. Darüber hinaus wurde das Gutachten des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt. Die Ortsgemeinde Mommenheim liegt im hochverdichteten Bereich der Region Rheinhessen-Nahe und wird somit mit dem höchsten Grundwert der Gemeinden ohne Funktionszuweisung bedacht. Außerdem ist der Wohnbauflächenbedarf an den Träger der Flächennutzungsplan adressiert, weshalb nur die VG für die Verteilung des Kontingentes verantwortlich ist.

Umgang mit § 13b-Flächen

Erläuterung: Im Baugesetzbuch ist im § 13 b eine zunächst bis zum 31.12.2019 befristete Regelung enthalten, wonach Bebauungspläne für Wohnnutzungen von weniger als 10 000 Quadratmetern, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden können. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ist hinreichend.

Stellungnahmen 13, 19, 28, 35, 37

Von der einen Seite wird die unzureichende Anrechnung von § 13b-Verfahren moniert. Das Verfahren nach § 13b BauGB werde auch von kleinen Gemeinden genutzt, die laut RROP keine W-Funktion haben (also nur Wohnbauflächen im Rahmen des Eigenbedarfes

ausweisen dürften) und über keine adäquate ÖPNV-Anbindung verfügen. Dabei würden vielfach die maximal möglichen Flächengrößen von rd. 3,5 ha (brutto) avisiert.

Die Anrechnung von Bebauungsplänen gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) muss auch nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde als Forderung ausdrücklich Erwähnung finden.

Von der anderen Seite kommt Kritik an den Erläuterungen hierzu in der Begründung. Die fehlende Rechtskonformität mancher Pläne nach diesem Verfahren wird nicht gesehen.. Die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² begrenze die möglichen Baugebietsgrößen und somit gleichzeitig das befürchtete Überangebot an Wohnbauflächen. Der angespannte Wohnungsmarkt und die sehr hohe Nachfrage brächten die Gemeinden dazu, neuen Wohnraum auszuweisen, der erfahrungsgemäß innerhalb kürzester Zeit veräußert wird. In der Praxis zeige sich somit, dass keine Gefahr durch ein Überangebot an Wohnbauflächen besteht. Die Interpretation zum Thema § 13 b BauGB sollte nicht Bestandteil des Textes zum RROP sein sollte. Dies vor dem Hintergrund, dass der § 13 b BauGB zeitlich begrenzt ist und ohnehin eine Aufstellung der Bebauungspläne nur noch bis Dezember 2019 möglich ist.

Abwägung: Die Ausführungen zu § 13 b BauGB in der Begründung entfallen ersatzlos, da die Regelung zum Ende 2019 ausgelaufen ist.

Nur soweit vorher bereits Verfahren nach § 13b eingeleitet worden sind und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 vorliegt, kann der aufgeworfenen Frage noch eine gewisse Bedeutung zukommen. Für diesen eher theoretischen Fall ist zutreffend, dass Z 20 keine Bindungswirkung für die Ortsgemeinden entfaltet. Jedoch dürfte die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung i. S. des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dann nicht gegeben sein, wenn dadurch der für die Flächennutzungsplanung vorgesehene Wohnbauflächenbedarf im Freiraum überschritten wird.

Denn es dürfte durchaus ein Verstoß gegen die geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegen, wenn der FNP an einen Bebauungsplan anzupassen wäre, der über den verbindlich festgelegten Wohnbauflächenbedarf hinaus Neubauwohnflächen im Freiraum vorsieht, weil der Flächennutzungsplan dann die ihm zugewiesene Steuerungsfunktion nicht erfüllen kann.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind alle verfügbaren Flächenpotenziale zu bilanzieren - unabhängig von der Art des durchgeführten Bauleitplanverfahrens.

Härtefallregelung

Erläuterung: 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 (siehe auch Textteil, Seite 23 f.).

Stellungnahmen 13, 19, 35, 37

Der Nachweis eines Wohnbauflächenbedarfs durch Vorlage einer Liste konkreter schriftlicher Wohnungsnachfrager aus der Ortsgemeinde wird für schwer nachprüfbar gehalten und sollte nicht Grundlage regionalplanerischer Steuerung sein.

Abwägung: Die Liste liefert zumindest einen Anhaltspunkt, ob örtlicher Bedarf besteht. Eine missbräuchliche Nutzung oder eine Absichtsänderung von Interessenten kann nicht ausgeschlossen werden. Es geht jedoch hierbei nicht um eine exakte Quantifizierung des Bedarfs. Grundlage für die Anwendung der Härtefallregelung ist zunächst, dass eine Ortsgemeinde über kein Wohnbauflächenpotenzial verfügt. Die Verwehrung jeglicher Wohnbauflächenentwicklung könnte als Eingriff in die kommunale Planungshoheit gewertet werden. Erst im zweiten Schritt erfolgt der Nachweis für den dringenden Bedarf.

Unklar bleibt für einige Einwender der Adressat dieser Regelung. Denn während sich die Zielvorgabe des aktuellen Planentwurfes explizit an die Träger der Flächennutzungsplanung richtet, kann die Härtefallregelung nur von den Ortsgemeinden geltend gemacht werden.

Abwägung: Es wird in der Begründung klargestellt, dass mit der Härtefallregelung die Träger der Flächennutzungsplanung ein Instrument zur Vermeidung von Härtefällen für einzelne Ortsgemeinden bei der Wohnbauflächenentwicklung erhalten.

Unklarheit besteht des Weiteren über folgenden Satz in der Begründung zu Z 20 Satz 5: "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 ein Bebauungsplan nur aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Abwägung: Der Träger der Bauleitplanung hat die alleinige Entscheidungshoheit, wie die Flächen entwickelt werden sollen. Als alternative Instrumente kommen Satzungen nach § 34 BauGB infrage. Ein Bebauungsplan sollte den Interessen der Allgemeinheit dienen und nicht nur der von Einzelpersonen.

Es kann nicht nachvollzogen werden, dass der rechnerisch-kalkulatorisch für die verschiedenen Ortsgemeinden ermittelte Bedarf, der in die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die Verbandsgemeinde gem. Anlage 1 und 2 eingeflossen ist, maßgebend für die Härtefallregelung sei. Denn es gebe keine Prognosen auf Ortsgemeindeebene seitens des Statistischen Landesamtes

Abwägung: Im Mai 2019 wurde die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung auf Verbandsgemeindeebene vom Statistischen Landesamt vorgelegt. Die Werte für die Ortsgemeinden sind seitens der SGD Süd durch Interpolation ermittelt worden. Da in den Verbandsgemeinden unterschiedliche Gemeindefunktionen vorhanden sind, werden die Wohnbauflächenbedarfe (in Wohneinheiten) zunächst auf Ortsgemeindeebene berechnet. Anschließend werden die errechneten Zahlen an Wohneinheiten zusammengerechnet, sodass ein Summenwert auf VG-Ebene herauskommt. Nur so kann der Wohnbauflächenbedarfswert für die VG berechnet werden.

Nach § 6 Abs. 1 ROG können von Zielen der Raumordnung im Raumordnungsplan Ausnahmen festgelegt werden. Der Raumordnungsplan muss die Voraussetzungen für die Ausnahmen und den Umfang der Ausnahmen selbst bestimmen. Es ist nicht möglich, das Vorliegen einer Ausnahme vom Einvernehmen der Planungsgemeinschaft abhängig zu machen.

Abwägung: Es handelt sich um eine Ausnahmeregelung, weil für den Fall, dass infolge der Anrechnung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine bedarfsgerechte Deckung des Eigenbedarfs in Ortsgemeinden nicht sichergestellt werden kann, eine Erleichterung der Flächennutzungsplanung in der Weise zugelassen wird, dass die betroffenen Ortsgemeinden selbst bis zur Grenze des kalkulatorischen Wohnbauflächenbedarfs eine Deckung des durch Nachweis mittels einer Bedarfsliste nach Maßgabe von Z 20 S. 5 geführten Eigenbedarfs beanspruchen können.

Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung

Erläuterung: Einige Gemeinden haben weder eine zentralörtliche Bedeutung (wie z.B. Grundzentrum) noch eine besondere Funktion Wohnen oder Gewerbe. Diese Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen, die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen, die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen, die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Stellungnahmen 18, 27, 37

Es wird kritisiert, dass die gute Anbindung an den Schienenverkehr bei der Festlegung der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung im Fall Neubrücke keine Berücksichtigung findet.

Abwägung: Die Grundwerte im Ländlichen Bereich wurden aus strukturpolitischen Gründen für die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung auf 2,0 gesetzt, obwohl die Baufertigstellungen einen niedrigeren Wert nahegelegt hätten. Bei Ausschöpfung der Wohnbauflächenbedarfswerte wären mehr bauliche Entwicklungen pro Jahr möglich als in der Vergangenheit.

Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sind ebenso wie "Eigenentwicklungsgemeinden" nicht absolut und dauerhaft auf die ausschließliche Perspektive einer reinen endogenen demographischen Entwicklung festgelegt. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den folgenden Gründen: Gemäß Begründung und Erläuterung zu G 13 orientiert sich die Eigenentwicklung der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung an den "begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen". Dies sagt aus, dass Perspektiven der Entwicklung und begründete Entwicklungschancen in einem zeitlich-räumlichen Kontext zu sehen und stets neu zu bewerten sind unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und sonstiger raumstrukturellen und raumfunktionellen Rahmenbedingungen. In der aktuellen regionalplanerischen Konzeption der Wohnbauflächenbedarfswerte eröffnet z.B. Ziel 20 in

Verbindung mit Tabelle 1 sowie Anlage 1 dem Träger der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit den Gemeinden eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung."

Zum Plansatz G13: Vorliegend enthält der Plansatz G 13 genau die gleiche Begründung wie der Plansatz G 13 alter Fassung. Das ist nicht sachgerecht, denn im Gegensatz zur alten Fassung, die von einer Eigenentwicklung der Gemeinden spricht, geht es jetzt um Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung.

Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt.

Plansatz G13 in der geänderten Fassung beschreibt die Aufgaben der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung. Im Hinblick auf Wohnungen sind die Gemeinden nach der Änderung nunmehr auf „Eigenentwicklung“ beschränkt. Darin liegt gegenüber dem früheren Entwurf der 2. Teilfortschreibung des ROP 2014 eine wesentliche Einschränkung. Diese Beschränkung wird nunmehr durch die Änderung des Plansatzes G13 wieder eingeführt.

In dem neu eingefügten Teil der Begründung zum Plansatz G13 heißt es, die Entwicklung von Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung „orientiert sich in der Regel an der Eigenentwicklung bzw. auch an begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang“. Die Begründung ist weiter als der Plansatz G13, nach dem die Bindung an die Eigenentwicklung für den Wohnbedarf generell gilt, nicht nur „in der Regel“. Auch die in der Begründung erwähnten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang finden im Plansatz keinen Niederschlag.

Abwägung: Da es in G 26 LEP IV heißt: „Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren“, ist Eigenentwicklung im Sinne des örtlichen Bedarfs nach G 13 im Einklang mit G 26 LEP IV immer so zu verstehen, dass dabei die begründeten Entwicklungen im Siedlungszusammenhang zu berücksichtigen sind. Die Begründung wird angepasst.

Geltungsdauer der Wohnbauflächenbedarfswerte für 15 Jahre

Erläuterung: Die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfswerte erfolgt für einen Zeitraum von 15 Jahren.

Stellungnahmen 27, 37

Der Plansatz legt fest, dass Wohnbauflächen oder Wohngebiete, die erstmals im FNP in Außenbereichen ausgewiesen werden, für die Dauer von 15 Jahren die ha-Angaben nach Tabelle 1 nicht überschreiten dürfen. Diese Formulierung ist nicht eindeutig. Sie könnte bedeuten, dass die Tabelle 1 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Inkrafttreten des ROP gilt. Das ist kritisch zu sehen. Die Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundene Wohnbauflächenbedarf können sich abweichend von einer Prognose und damit auch von Tabelle 1 entwickeln. Da Ziffer 7 der Anlage 1 auf die Bevölkerungsentwicklung verweist, wie sie vom Statistischen Landesamt berechnet wurde und eine Anpassung der Wohnbauflächen vorsieht, falls sich auf Basis neuer Daten eine neue Grundlage ergibt, ist hier eine variable Vorgehensweise vorgesehen, die im Gegensatz zu der oben beschriebenen statischen Komponente steht.

Abwägung: Der Wohnbauflächenbedarf ist kalkulatorisch für 15 Jahre berechnet, zunächst einmal unabhängig vom Inkrafttreten des jeweiligen Flächennutzungsplans. Der kalkulatorische Zeithorizont lehnt sich an die übliche Geltungsdauer der Flächennutzungspläne an. Dieser Wohnbauflächenbedarf darf innerhalb der Geltungsdauer des Regionalplans nicht überschritten werden. Soweit die zweite Teilfortschreibung des Regionalplans in 2020 in Kraft tritt, ist damit eine Geltungsdauer von mindestens 10 Jahren verbunden (bis 2030). Dieser Zeitraum (und darüber hinaus bis 2035) ist durch die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes gestützt.

Planungshorizonte der Regionalen Raumordnungspläne und der Flächennutzungspläne sind in der Regel nicht deckungsgleich. So können Flächennutzungspläne, soweit sie nicht gleich zu Beginn der Wirksamkeit des Regionalplanes aufgestellt werden, wie bisher auch, über die Geltungsdauer des Regionalplans hinausgehende Planungshorizonte haben. Ein besonderes Planungserfordernis resultiert hieraus auch dann nicht, wenn ein Planungshorizont bis 2040 angestrebt wird, da für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst bindend der Wohnbauflächenbedarfswert des ROP anzusetzen sind. Die auf dieser Basis ausgewiesenen Wohnbauflächen bilden eine tragfähige Basis für die Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs auf mittlere Sicht, auch wenn die Wohnbauflächenbedarfswerte, bevölkerungsprognostisch betrachtet, einen Planungshorizont bis 2040 nicht abbilden können.

Insoweit sich jedoch durch zwischenzeitlich neu vorliegende Bevölkerungsvorausberechnungen neue Trends der Bevölkerungsentwicklung abzeichnen, sei es durch verstärkte Zuzüge aus der Binnenwanderung oder aus innereuropäischen Zuwanderungen oder auch durch veränderte landesplanerische Rahmensetzungen, z.B. durch ein neues Landesentwicklungsprogramm, liegen veränderte Erkenntnisse und Tatsachen vor, welche Anlass geben, die regionalplanerischen Konzepte und die Flächennutzungspläne fortzuschreiben.

Es ist unklar was die Formulierung „für die Dauer von 15 Jahren“ bedeutet.

Abwägung: 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 LPIG und die gesetzliche Festlegung zur Fortschreibungspflicht von Raumordnungsplänen gem. § 6 Abs. 6 S. 1 LPIG 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 LPIG 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 LPIG 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 sollen. Es ist folglich davon auszugehen, dass nach 15 Jahren der Raumordnungsplan fortgeschrieben sein wird. Dazu kommt überdies, dass es sich bei der Festlegung einer Geltungsdauer von 15 Jahren um eine Befristung im Sinne von § 7 Abs. 6 S. 1 LPIG handelt. Denn es wird dadurch die raumstrukturelle Freihaltfunktion der planerischen Festlegung in Z 20 in Bezug auf den Freiraum auf 15 Jahre begrenzt. 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 besteht kein Anspruch auf Teilfortschreibung, wenn die Siedlungsentwicklung anders als geplant verläuft.

Abwägung: Bei signifikanten Veränderungen in der Bevölkerungsvorausberechnung entscheidet die Regionalvertretung über eine erneute Fortschreibung des ROP. Eine Teilfortschreibung wäre in diesem Fall unumgänglich.

Anrechnung von Mischbauflächen

Erläuterung: Auf den festgelegten Wohnbauflächenbedarf sind die in einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dargestellten Mischbauflächen bzw. Mischgebiete nach ihrer Größe zu 50% anzurechnen.

Stellungnahmen 16, 19, 27, 37

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.

Abwägung: Die Begründung wird an dieser Stelle korrigiert. Mischbauflächen oder Mischgebiete werden nur bei der 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.

Die Anrechenbarkeit von Mischbauflächen wird von einigen jedoch auch grundsätzlich hinterfragt.

Abwägung: Mischbauflächen werden in der Regel für Wohnzwecke genutzt. Insofern ist die Anrechnung dieser Flächen mit mindestens 50% als Wohnbaufläche der Sache nach begründet.

Anrechnung der Innenentwicklung

Erläuterung: Auf Ebene der Regionalplanung werden nur die vorhandenen Außenentwicklungsreserven auf den wohnbauflächenbedarf angerechnet.

Stellungnahmen 12, 13, 34, 35, 37

Im Sinne der übergeordneten Zielsetzung - der Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme - ist das Ausblenden der kompletten Innenentwicklung bei der Anrechnung der vorhandenen Potentialflächen nicht zielführend. Gegen die Nicht-Anrechnung der Innenpotentiale haben sowohl die SGD Süd als auch die SGD Nord erhebliche Bedenken geltend gemacht. Bei den Fortschreibungen der Regionalen Raumordnungspläne Eifel und Mittelrhein-Westerwald wurden die Innenpotentialflächen angerechnet, d.h. vom Bedarfswert in Abzug gebracht.

Die Vorgabe "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" kann nicht allein den Trägern der Bauleitplanung überlassen werden. Dieses Vorgehen ermöglicht den Kommunen eine umfangreichere Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im bisherigen Außenbereich.

Abwägung: Der Träger der Regionalplanung berücksichtigt in seinem Festlegungsprogramm, dass landesplanerisch ohnehin das Ziel 31 bezüglich der Innenentwicklung greift. Dabei ist Ziel 31 als Handlungsauftrag insbesondere an die Träger der Bauleitplanung zu verstehen. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Bundesgesetzgeber die Frage der Innenentwicklung durch § 1 Absatz 5 Satz 3 bereits geregelt hat. Die Überprüfung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und deren Anrechnung im Kontext neuer Wohnbauflächenausweisungen findet auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt.

Wenngleich eine möglichst einheitliche Vorgehensweise in den Regionalplänen zur Umsetzung der Schwellenwerte wünschenswert sei, so müssen auch unterschiedliche regionale Gegebenheiten berücksichtigt werden können. Landesplanerische Vorgaben für eine „Standardisierung“ der Regionalpläne gib es hier nicht.

Umnutzungen von z.B. gewerblichen Bauflächen oder militärischen Konversionsflächen, die nicht unter Freiraumflächen im Außenbereich zu subsumieren sind, unterliegen unverändert nicht der Anwendung der Bedarfswerte. Sie bleiben also gänzlich außen vor und sind damit regionalplanerisch unbegrenzt möglich.

Abwägung: Nach dem ROP sind die Außenpotenziale auf der nachrangigen Ebene (Bauleitplanung) in Abzug zu bringen. Die Aktivierung von Innenpotenzialen wird ausdrücklich begrüßt und daher auch nicht beschränkt. Gemeinden mit großen aktivierbaren Konversionsflächen dürfen jedoch ihren Außenpotenziale nicht unbegrenzt nutzen, weil hier wegen des vorgegebenen Vorrangs der Innenentwicklung das Planungserfordernis fehlt. Die Aussage schließt keine Flächenpotenziale aus. Auch bei der Umwidmung von Konversionsflächen in Wohnbauflächen muss der Anrechnung erfolgen.

Im LEP IV wird nicht unterschieden nach Lage der Flächen im Innen- oder Außenbereich, zumal Außenreserven im regionalplanerischen Kontext nicht klar abgegrenzt werden können. Bei der Datenerfassung wird die Zuordnung der Flächen als Außenreserve oder Innenpotenzial allein der Einschätzung der jeweiligen Kommune überlassen.

Abwägung: Als Außenreserven gelten alle im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenreserven, für die kein Baurecht besteht und die außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Für im Verfahren befindliche Bebauungspläne ist der Stichtag 31.07.2018 maßgeblich.

Die Regionalplanung legt nur Wohnbauflächenbedarfswerte fest. Der Abzug der Außenpotenziale und der aktivierbaren Innenpotenziale ist im Zuge der Flächennutzungsplanung vorzunehmen. Daher ist eine exakte Unterscheidung auf regionalplanerischer Ebene unerheblich. Es ist Aufgabe der Genehmigungsbehörde sicherzustellen, dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine sachgerechte Bewertung der Baulandpotenziale durch die Träger der Bauleitplanung vorgenommen wird.

Darüber hinaus stört sich ein Einwender an der Aussage, auf Ebene der Regionalplanung könnten nur die Flächen im Außenbereich angerechnet werden, alle anderen sonstigen Flächen, sofern sie anrechenbar sind, würden auf der Ebene der vorbereitenden

Bauleitplanung angerechnet werden. Demnach verkenne die Aussage, dass durch Bebauungsplan beplante Flächen nicht zum Außenbereich gehören und dass das Regionale Raumordnungsprogramm verbindliche Vorgaben für den Flächennutzungsplan setzt. Im Regionalen Raumordnungsplan werde der Wohnbauflächenbedarf durch eine bestimmte Hektarzahl festgelegt und geregelt, wie dieser Wohnflächenbedarf ermittelt wird und welche Flächen auf diesen Bedarf anzurechnen sind. Plansatz Z 20 Satz 1 gilt nur für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans, „in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete dargestellt werden“. Eine Fläche, die durch Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, fällt nicht unter diese Regelung, da diese Fläche kein Außenbereich i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB ist.

Abwägung: Dies ist zutreffend. Es scheint sich aber um ein Missverständnis zu handeln. Denn im B-Plan ausgewiesene Wohnbauflächen werden ja auch nicht angerechnet, wie der Konditionalsatz klarstellt.

Nichtanrechnung von Flächen, für die vor dem 31.07.18 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde

Erläuterung: Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 31.07.18 erfolgte, werden wie Innenpotenziale behandelt. Eine Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf erfolgt auf Ebene der Regionalplanung nicht.

Stellungnahmen 13, 35

Die Stadt Mainz spricht sich erneut dafür aus, Flächen erst dann aus der Anrechnung herauszunehmen, wenn sie faktisch bebaut sind.

Abwägung: Auch diese Flächen werden spätestens bei der Einleitung des B-Planverfahren von der Vollzugsbehörde als Innenpotenzial angerechnet (sofern sie nicht bebaut sind).

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde handelt es sich bei einer unbebauten Fläche so lange um ein Bauflächenpotenzial, bis diese bebaut wird. Dabei ist es unerheblich, ob bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen oder entsprechend Verfahren eingeleitet wurden.

Abwägung: In Aufstellung befindlichen Bebauungspläne werden ab dem Stichtag nicht mehr als Außenpotenziale betrachtet bzw. angerechnet. Dies bedeutet jedoch, dass diese Flächen auf der Ebene der Bauleitplanung in Betracht gezogen bzw. als Innenpotenzial bilanziert werden müssen (Innen vor Außen).

Umgang mit Gemeindefusionen

Erläuterung: Bei Gemeindefusionen, die nach Beschlussfassung der letzten Offenlage vollzogen wurde, werden die bisherigen Wohnbauflächenbedarfswerte addiert und nicht neu berechnet.

Stellungnahme 10

Im Entwurf des Kapitels "Siedlungsstruktur- Siedlungsentwicklung" wird auf die Fusion der Stadt Ingelheim am Rhein und der Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein weiterhin nicht eingegangen.

Abwägung: Für die Stadt Ingelheim am Rhein errechnen sich die neuen Bedarfswerte mit den eingemeindeten Gemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim aus der Addition der Bedarfswerte der jeweils fusionierenden Gemeinden zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage der zweiten Teilfortschreibung des ROP. Diese Vorgehensweise ist auch mit der obersten Landesplanungsbehörde abgestimmt (letztmals am 29.01.2020 bestätigt).