

**Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2  
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)  
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017**

Seite 1

**Grundsatz G 29**

Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

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

**Ziel Z 30**

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

**Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**

**Bedarfswert** (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) =

Einwohner vorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31): Wohnbaudichte (nach Z 32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans): 1.000

**Potenzialwert** (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) =

Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100 % und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50 %.

**Ziel Z 31**

Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (...):

- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a

**Ziel Z 32**

Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen: (...)

- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha

**Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2  
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)  
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017**

**Seite 2**

**Ziel Z 33**

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

**Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33**

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insofern wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Nachrichtlich ist aus dem LEP IV das dortige Ziel Z 32 wiedergegeben. Die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Danach erhalten in Z 31 die Sätze 2 und 3 folgende Fassung: Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Bei der Siedlungsentwicklung sind die übrigen Ziele des LEP IV weiterhin zu beachten.

Für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt eine methodische Zielfestlegung als qualitative Ausprägung der Schwellenwerte für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Die Werte in der Anhangtabelle sind informatorisch zum Zeitpunkt der Aufstellung des regionalen Raumordnungsplans aufgenommen. Eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung der Schwellenwerte auf Ebene der Ortsgemeinde kann im Rahmen der Zielvorgaben unter Einhaltung des Schwellenwertes für die Ebene der Verbandsgemeinde erfolgen.

Bereits in der Vergangenheit haben die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planung neuer Bauflächen eine Gesamtflächenbilanz erstellt. Auch zur weiteren Wohnbauflächenausweisung legen die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz vor.

**Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2  
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)  
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017**

**Seite 3**

Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung können den erforderlichen Potenzial- bzw. weiteren Bedarfsnachweis auf Grundlage des landesweit einheitlichen Bauflächenmonitorings (Raum+Monitor, vgl. LEP IV Z 31) führen, soweit hierin die von ihnen verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind.

Die im Zuge des Projekts verwendeten Begriffe Außen- und Innenpotenzial entsprechen nicht den Innen- bzw. Außenbereichen des BauGB, sondern orientierten sich an der tatsächlich vorhandenen Siedlungsgrenze bzw. der „Außenbereich“ wurde durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers bestimmt. Das Außenpotenzial ergibt sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung außerhalb des engeren Siedlungskörpers planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen.

Grundsätzlich sollen die Träger der Bauleitplanung eine regelmäßige Fortschreibung der Potenzialflächen vornehmen bzw. unterstützen (Aktualisierung der Zu- bzw. Abnahme der Potenzialflächen).

Zwischenzeitliche Änderungen der Flächennutzungspläne sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Potenzialwerte sind zum Stichtag 15. Mai 2011 informatorisch in den Anhang zum RROP-Entwurf 2011 aufgenommen worden; die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für diesen Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten. Der aktuelle Stichtag ist aus dem Anhang ersichtlich.

In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100 % und in gemischten Bauflächen zu 50 % berücksichtigt (im Projekt Raum+ enthalten die Gesamtreserven auch Flächenpotenziale z.B. in gewerblichen Bauflächen). Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggfs. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. In der Anhangtabelle sind die Potenzialwerte dargestellt, die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht blockiert gekennzeichnet wurden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen).

Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren.

In dem Projekt Raum+ wurden lediglich Potenziale > 2000 qm erfasst. Baulücken wurden den Verbandsgemeinden informatorisch zur Verfügung gestellt, nicht jedoch verifiziert. Die Baulücken sind insofern nicht im Potenzialwert im Anhang eingeflossen. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung sind vorhandene Baulücken (bzw. Innenpotenziale < 2.000 qm) in Abhängigkeit der von den Trägern der Bauleitplanung

**Anlage 1: Auszug aus Abschnitt 1.3.2  
(„Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)  
des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017**

Seite 4

darzulegenden Verfügbarkeit (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen) auf den Bedarf anzurechnen.

Das Innenpotenzial > 2000 qm ist als Bruttobaupfläche zu führen. Die bestimmten Schwellenwerte und die Mindestdichten beziehen sich auf die Bruttobaupfläche.

Die sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans bis zum Planungszeitraum bis 2030 ergebenden Bedarfswerte sind im Anhang ebenfalls der Tabelle zu entnehmen.

Die Schwellenwerte, Bedarfswerte und Potenzialwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen bzw. darzulegen.

Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet (Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000-2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion.

Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet.

Für Mittelzentren wird ein Bedarfsausgangswert (BAW) festgelegt, der höher ist als der Durchschnittstrendwert für die Gesamtregion. Der Bedarfsausgangswert für Mittelzentren entspricht mit 3,0 nicht nur dem Trendwert für zentrale Orte der Region aus dem Jahr 2005, sondern vor allem zugleich der durchschnittlichen Baufertigstellungsrate aller Mittelzentren der Region im Zeitraum 2000-2008.

Eine weitere Differenzierung des Bedarfsausgangswerts in Abhängigkeit verschiedener Raumstrukturen erfolgt nicht. Aus dem statistischen Gutachtenmaterial lässt sich ableiten, dass sich im Betrachtungszeitraum z.B. für alle Mittelzentren im Verdichteten Bereich der Region eine durchschnittliche Baufertigstellungsrate von 2,9 ergibt; demgegenüber steht der Wert für Mittelzentren im ländlichen Raum bei 3,3. Eine Berücksichtigung der raumstrukturellen Lage kann über unterschiedliche Dichtewerte erfolgen.

Durchschnittliche Dichtewerte für Neubaugebiete lassen sich zunächst über eine Analyse von Bauleitplänen ableiten. Insbesondere Analysen der Baufertigstellungen des statistischen Landesamtes in den letzten zehn Jahren zeigen zum Einen die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnformen im Ein- bis Zweifamilienhausbau gegenüber Wohnungen im Geschosswohnungsbau, zum Anderen, dass vielfach die Wohnungsbautätigkeit in nicht-zentralen Orten überproportional hoch war.