



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Tel.: +49 641 303-2410 Simone Philippi Tel.: +49 641 303-2418		Gz.: RPGL-31-93a0100/8-2018/3 Dokument Nr.: 2020/742533 Datum: 26.08.2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 18.09.2020	Drucksache IX/77

Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Flächen für Siedlungszwecke Grundsatzpapier

Beschlussvorschlag:

1. Für jede Kommune wird für den Planungszeitraum ein maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum festgelegt. In der Plankarte werden, sofern geeignete Flächen vorhanden sind, Alternativen aufgenommen, wo diese Bedarfe umgesetzt werden können.
2. Jede Kommune erhält insgesamt mindestens einen Flächenbedarf von 5 ha, insbesondere zur Eigenentwicklung.
3. Im Planungszeitraum voraussichtlich entwickelbare Flächenreserven im Bestand werden bei der Festlegung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe vom Gesamtflächenbedarf abgezogen.
4. Die Ermittlung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe erfolgt auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) vom 15.01.2020. Abweichend davon werden für alle Landkreise vergleichbare Ersatzbedarfe an Wohnungen angesetzt, was in drei Landkreisen zu höheren Bedarfen führt. Aufgrund der inhomogenen Zuordnung der Wohnungsbedarfe innerhalb der Region wurde ein Teil der vom IWU für die Landkreise Gießen und Marburg-Biedenkopf ermittelten Werte auf die drei anderen Landkreise umverteilt. Zur Ermittlung der sich daraus ergebenden Flächen werden die Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je Hektar gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000, 3. Änderung in Verbindung mit dessen 4. Änderung (Entwurf) verwendet.
5. Bei der Verteilung der landkreisbezogenen Wohnungsbedarfe auf die einzelnen Kommunen wird Folgendes einbezogen:
 - Einwohneranteil der Kommune an den Einwohnern des Landkreises (Hauptwohnsitze)
 - Festlegung als Ober- oder Mittelzentrum
 - Lage im Umland eines Oberzentrums
 - Lage an einer Schienenverbindung und Bahnhof in der Kommune
 - Lage an einer Autobahn oder 4-spurigen Bundesstraße

- Positiver Pendlersaldo.

Danach erfolgt eine Plausibilitätskontrolle, insbesondere für Kommunen, deren Bevölkerungsentwicklung deutlich positiv von derjenigen im jeweiligen Landkreis abweicht. Hier kann ein zusätzlicher Aufschlag erfolgen.

6. Im Rahmen der Begründung in den Bebauungsplänen sollen die Kommunen künftig darlegen, welche Bebauungsdichte (Wohneinheiten pro Hektar) mit der Planung angestrebt wird.
7. Die Festlegung von potenziellen *Vorranggebieten Siedlung Planung* erfolgt insbesondere unter besonderer Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen (Gemeindebefragung u. a.) sowie bereits erfolgter Maßnahmen (Zielabweichungsverfahren und Investitionen der Kommunen im Vertrauen auf den Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) nach einheitlichen Kriterien des Bedarfs, der Eignung und der Restriktionen.
8. Zur Ermöglichung einer bedarfsorientierten Eigenentwicklung (vgl. 2.) an geeigneten Ortsrändern in *Vorbehaltsgeländen für Landwirtschaft* werden unter Berücksichtigung der Flächennutzungspläne und der Gemeindebefragung entgegenstehende Belange der Landwirtschaft, des Klimas und / oder des Regionalen Grünzugs zurückgestellt. Das gilt auch für Ortsteile, für die *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind.
9. Wie bereits im RPM 2010 wird eine Festlegung in den Planentwurf aufgenommen, wonach vor einer Ausweisung neuer Siedlungsgebiete im Freiraum ein Nachweis fehlender Flächenreserven im Bestand erforderlich ist. Dieser Nachweis ist auch für Flächeninanspruchnahmen in *Vorranggebieten Siedlung Planung* zu erbringen.
10. Zur Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus wird ein Grundsatz aufgenommen, wonach die Kommunen im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung und bei der Planung von Baugebieten ab einer bestimmten Größe die Festlegung von Mindestanteilen für sozialen Wohnungsbau prüfen sollen.
11. Es wird weiterhin angestrebt, dass der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Zentralen Ortsteil der Kommune stattfinden soll.
12. Es wird ein Planzeichen ergänzt, das abgesetzt von der Ortslage liegende Wochenend- oder Ferienhausgebiete ab einer Größe von ca. 5 ha in der Plankarte kennzeichnet.

Begründung:

Einerseits sollen in der Region bedarfsangepasst geeignete Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung angeboten werden. Dabei ist die Entlastungsfunktion Mittelhessens für das Rhein-Main-Gebiet einzubeziehen. Andererseits muss aus Gründen der Nachhaltigkeit und zum Erhalt lebendiger Stadt- und Ortskerne sehr sorgsam mit der Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbestands umgegangen werden. Außerdem soll jeder Kommune ein ausreichender Spielraum zur eigenen Entwicklung verbleiben, ohne jedoch eine für die Gesamtregion oder auch für Nachbarkommunen ungünstige Konkurrenz zu erzeugen. Unter besonderer Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen werden in der Plankarte möglichst mehr Flächen als erforderlich als Alternativen dargestellt, während die Gesamtfläche der Inanspruchnahme über die Festlegung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe begrenzt wird. Erstmals soll dabei nur noch die Neuinanspruchnahme von Flächen im Freiraum auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden. Entwicklungen in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* werden dagegen nicht einbezogen. Zur Stärkung der Innenentwicklung soll zudem, wie im RPM 2010, ein Plansatz aufgenommen werden, wonach vor jeder Flächeninanspruchnahme im Freiraum ein Nachweis fehlender Flächenreserven im Bestand erfolgen muss.

Zu 1.

„In den Regionalplänen ist für jede Gemeinde der voraussichtliche maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf zu ermitteln und tabellarisch darzustellen.“ (Ziel 3.2-2 der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – 3. LEPÄ).

Die Festlegung von maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfen hat sich grundsätzlich bewährt, vgl. Ergebnisse der Evaluierung des RPM 2010 und Eckpunktepapier. Allerdings wurde dabei bisher der komplette Wohnungsbedarf in die Berechnung einbezogen, unabhängig davon, ob dieser im Siedlungsbestand realisiert werden kann oder dafür eine Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich ist. Entsprechend wurden auch in Kraft gesetzte Bebauungspläne innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet, sofern dadurch im Vergleich zur bestehenden Bebauung in erkennbarem Umfang neue Wohneinheiten geschaffen wurden. In der Verwaltungspraxis und aus der Gemeindebefragung heraus wurde jedoch deutlich, dass gerade die Anrechnung von Flächenentwicklungen im Bestand deutlich schwerer nachvollziehbar ist als bei der Beanspruchung von Flächen im Freiraum. Außerdem soll die Innenentwicklung gefördert werden. Dem dient die neue Regelung, ausschließlich Entwicklungen außerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* hinsichtlich der Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs anzurechnen.

Bebauungspläne, die nach dem 31.12.2017 Rechtskraft erlangten, werden auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet, da die Wohnungsbedarfsprognose des IWU sich auf einen Zeitraum ab dem 31.12.2017 bezieht.

Zu 2.

Aus regionalplanerischer Sicht und aus Gründen der kommunalen Selbstverwaltung soll jede Kommune die Möglichkeit haben, bedarfsorientiert Flächen für die Eigenentwicklung an den Siedlungsrändern zu entwickeln. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass viele Kommunen über zahlreiche Ortsteile verfügen. In der Anlage 1 sind die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe (gesamt) der mittelhessischen Kommunen

dargestellt. Kommunen, bei denen aus den oben genannten Gründen der Gesamtbedarf planerisch erhöht wurde, sind gekennzeichnet.

Zu 3.

Die Wohnungsbedarfsprognose des IWU erfolgte unabhängig davon, ob der Wohnungsbedarf innerhalb eines *Vorranggebietes (VRG) Siedlung Bestand*, z. B. in einem bereits rechtskräftigen, aber noch nicht ausgeschöpften Bebauungsplan bzw. in einer Baulücke gedeckt wird oder im Freiraum. Um die Inanspruchnahme von Flächen im Bestand zu begünstigen und wegen der erschwerten Erfassung dieser Flächeninanspruchnahmen sollen jedoch nur Entwicklungen im Freiraum auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden. Folglich ist es konsequent, vom maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf (gesamt) einen angemessenen Anteil für die Innenentwicklung abzuziehen. Ein entsprechendes Vorgehen ist auch für den maximalen Gewerbeflächenbedarf vorgesehen. Größere Flächenreserven in den *VRG Siedlung Bestand* (gemäß Entwurf RPM) werden von dem errechneten Bedarf bzw. von dem planerisch erhöhten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf abgezogen, was insbesondere für nicht oder bislang nur gering ausgeschöpfte, aber rechtskräftige Bebauungspläne gilt. Bei umfangreichen, aber verteilt liegenden Baulücken kann, ggf. auch zusätzlich, ein pauschaler Abzug von bis zu 20 % erfolgen.

Werden dagegen nicht entwickelte, rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben, wirkt sich dies positiv auf den verfügbaren Bedarf aus.

Es ist beabsichtigt, auch unter Einbeziehung ggf. zukünftig vorliegender hessenweiter Instrumente zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen und deren Aktivierbarkeit, die Flächenreserven nach einheitlichen Kriterien innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* möglichst aktuell zu ermitteln. Geplant ist, dass die mittelhessischen Kommunen die jeweils relevanten Daten der erfassten Potenziale und den darauf basierenden, vorgesehenen Abzug vom maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf (gesamt) mit der Bitte um eine Überprüfung erhalten. Sollte dann zwischen einer Kommunen und der Oberen Landesplanungsbehörde kein Einvernehmen erzielt werden, wird der zuständige Ausschuss der Regionalversammlung darüber in Kenntnis gesetzt und in eine Konsensfindung einbezogen. Außerdem informiert die Obere Landesplanungsbehörde den Ausschuss über ihr grundsätzliches Vorgehen (vgl. auch Grundsatzpapier Gewerbe).

Zu 4.

„Maßgebliche Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung ist die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose des Landes Hessen. Darauf aufbauend ist von der Regionalplanung eine Wohnsiedlungsflächenprognose zu erstellen.“ (3. LEPÄ, Begründung zu 3.2-1 bis 3.2-6).

Der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des IWU vom 15.01.2020 (veröffentlicht im August 2020) liegen die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung, Hessenagentur, 2019, zu Grunde. Auf dieser Basis wird eine Vorausschätzung der Haushaltszahlen vorgenommen. Dabei wird von einer weiteren Abnahme der mittleren Personenzahl pro Haushalt von 2,03 im Jahr 2017 auf 1,89 im Jahr 2040 ausgegangen. Auf dieser Grundlage ermittelt das IWU für die einzelnen Landkreise Wohnungsmehr- / Minderbedarfe für den Zeitraum 2018 – 2040. Hinzugerechnet werden außerdem Ersatzbedarfe, die durch den Abgang von Wohnungen (Nutzungsänderungen, Abriss, physischer Verschleiß)

entstehen. Im Ergebnis werden danach fast ausschließlich in den Landkreisen Gießen und Marburg-Biedenkopf neue Wohnungen benötigt.

Diese Daten wurden von der Oberen Landesplanungsbehörde auf die voraussichtliche Laufzeit des neuen Regionalplans bis zum Jahr 2035 umgerechnet. Außerdem wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen: Negative Nachholbedarfe (also Wohnungsüberhänge) sowie Minderbedarfe gesamt werden nicht mit positiven Bedarfen verrechnet, sondern gleich Null gesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Anteil der Wohnungsüberhänge nicht marktgängig ist. Außerdem wird für alle mittelhessischen Landkreise der gleiche prozentuale Verlust an Wohnungen (sog. Abgangsrate) angesetzt. Dies entspricht 63% der zuletzt (2015) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwendeten, pauschalen Abgangsrate. Das IWU setzt dagegen für die Landkreise Limburg-Weilburg, Lahn-Dill und den Vogelsbergkreis nur 25 % dieser Pauschalwerte an.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich Wohnungssuchende an den bestehenden Landkreisgrenzen orientieren. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich „Überschwappeffekte“ von Städten und Gemeinden mit sehr hohen Bedarfen und einer geringen Flächenverfügbarkeit in angrenzende Kommunen mit weniger angespannten Wohnungsmärkten ergeben werden. Daher werden pauschal 10% der Wohnungsbedarfe der Landkreise Gießen und Marburg-Biedenkopf, die sich ohnehin nur schwierig in der Fläche realisieren lassen werden, auf die übrigen drei mittelhessischen Landkreise verteilt.

In der 3. LEPÄ werden in Grundsatz 3.2-3 die in der folgenden Tabelle aufgeführten regionalplanerischen Mindestdichtewerte für Mittelhessen in Wohneinheiten je ha angegeben. Mit der vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (4. LEPÄ) – Entwurf wird die Bezeichnung der Strukturräume verändert. Daher wird auch die oben genannte Tabelle aus der 3. LEPÄ mit Plansatz 4.2.1-6 entsprechend der 4. LEPÄ – Entwurf angepasst. Dies hat jedoch keine Veränderung der Dichtewerte zur Folge.

Strukturraum	Grundzentren	Mittel- und Oberzentren
Verdichtungsraum gem. 3. LEPÄ / Hochverdichteter Raum gem. 4. LEPÄ, Entwurf	25	30
Ordnungsraum gem. 3. LEPÄ / Verdichteter Raum gem. 4. LEPÄ, Entwurf	23	25
Ländlicher Raum	20	20

Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha

Der für jede mittelhessische Kommune entsprechend der Lage im Strukturraum ermittelte Wohnungsbedarf wird durch den entsprechenden Dichtewert dividiert. Das gerundete Ergebnis ergibt den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf (gesamt). Es ist dabei vorgesehen, die Zuordnung der Kommunen zu den Strukturräumen gemäß der 4. LEPÄ – Entwurf vorzunehmen.

Wohnungsbedarf ÷ Dichtewert = maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf (gesamt)

Zu 5.

Während im Rahmen der Neuaufstellung des RPM 2010 die prognostizierten Wandergewinne für Mittelhessen noch auf die einzelnen Kommunen verteilt wurden und das IWU auf dieser Basis für jede Kommune einen Wohnungsbedarf ermittelt hat, steht aktuell nur eine landkreisbezogene Wohnungsbedarfsprognose zur Verfügung. Die Wanderungsannahmen sind bereits in die Bevölkerungsprognose der Hessenagentur, Juni 2019, eingeflossen. Daher müssen nun auf der Ebene der Regionalplanung die jeweils landkreisbezogen ermittelten Wohnungsbedarfe auf die zugehörigen einzelnen Kommunen verteilt werden. Als Basis dient dafür zunächst die Einwohnerzahl der Kommune (Hauptwohnsitze). Sofern die Kriterien

- Festlegung als Ober- oder Mittelzentrum (+30 % bzw. + 20%)
- Lage im Umland eines Oberzentrums (+10%)
- Lage an einer Schienenverbindung und Bahnhof in der Kommune (+10%)
- Lage an einer Autobahn oder 4-spurigen Bundesstraße (+ 5%)
- Positiver Pendlersaldo (+10%)

zutreffen, erfolgt dafür jeweils ein Aufschlag. Durch eine anschließende Umrechnung wird jedoch gewährleistet, dass sich dadurch keine Erhöhung des gemäß Punkt 4. ermittelten Gesamtwohnungsbedarfs im jeweiligen Landkreis ergibt.

Einerseits sollen die vom IWU ermittelten Wohnungsbedarfe auf alle Kommunen verteilt werden, um allen Gemeinden eine Entwicklung zu ermöglichen. Andererseits ist davon auszugehen, dass die oben genannten fünf Kriterien die Nachfrage nach Wohnraum besonders begünstigen. Unter der Berücksichtigung der Verkürzung von Wegen ist dies auch regionalplanerisch gewünscht. Die Ober- und Mittelzentren sollen durch den Zuschlag gestärkt werden, was wiederum die Nutzung und Auslastung der dort angebotenen Infrastruktur fördern soll. Gleichzeitig ist einzubeziehen, dass – abgesehen vom ländlichen Raum – für Ober- und Mittelzentren höhere Dichtewerte gelten.

Zur Plausibilitätskontrolle werden diejenigen Kommunen ermittelt, deren Bevölkerungsentwicklung erheblich über der durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung des jeweiligen Landkreises liegt. Es wird geprüft, ob dies durch die oben genannten Aufschläge bereits angemessen berücksichtigt wird oder ob ein zusätzlicher Aufschlag (über den Gesamtwohnungsbedarf für den Landkreis hinaus) erforderlich wird.

Zu 6.

Da die Ermittlung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe maßgeblich von den zugrundeliegenden Dichtewerten beeinflusst wird, ist bei eventuellen künftigen Anträgen auf Überschreitung dieser Festlegungen im Rahmen einer Zielabweichung in der Regel zunächst zu klären, ob der festgelegte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf wegen bisher zu geringer Bebauungsdichten nicht ausreicht. Daher sollen künftig die angestrebten Wohneinheiten je Hektar in der Begründung der Bebauungspläne angegeben werden und im Zusammenhang mit der Anrechnung des zur Rechtskraft gebrachten Plans auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von der Oberen Landesplanungsbehörde tabellarisch erfasst werden.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittlichen Haushaltsgrößen abnehmen und damit vermehrt Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte nachgefragt wird. Auch in Mittelhessen wird voraussichtlich der Anteil an Familien- und Mehrpersonenhaushalten deutlich zurückgehen, während insbesondere Seniorenhaushalte, aber auch Single- und Paarhaushalte zunehmen werden. Insofern

sollten zukünftig auch in ländlichen Gemeinden planerische Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ortsangepasste Mehrfamilienhausbebauung mit entsprechend höherer Bebauungsdichte zu realisieren. Zudem dient eine kompakte Bauweise der Verkürzung von Wegen und einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur. Zusammenfassend soll der Plansatz insbesondere zur Transparenz und Vergleichbarkeit beitragen. Es bleibt dabei weiterhin den Kommunen überlassen, ob sie teilweise eine lockere Bebauung und teilweise eine deutlich höhere Dichte realisieren oder ob sie über eine weitestgehend einheitliche Planung anstreben, die angegebenen Mindestdichten zu erreichen.

Zu 7.

Die Festlegung von *Vorranggebieten Siedlung Planung* erfolgt in der Regel erst ab einer Flächengröße von ca. 3 - 5 ha. In Kommunen mit einem maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 5 ha wird daher in der Regel kein *VRG Siedlung Planung* festgelegt. Ausnahmen sind jedoch möglich, z. B. zur Sicherung von für die Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Flächen, auch unter Einbeziehung der Flächennutzungspläne und des RPM 2010.

Die Größe einzelner Flächen orientiert sich an dem ermittelten Bedarf, allerdings sollen möglichst Alternativen eröffnet werden. Insbesondere unter Berücksichtigung bereits erfolgter Maßnahmen, der Flächennutzungspläne oder des RPM 2010 sind auch hier Ausnahmen möglich. Aufgrund der Vorgaben zu den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfen können nicht alle *Vorranggebiete Siedlung Planung* im Planungszeitraum umgesetzt werden.

Folgende Eignungskriterien werden berücksichtigt:

- Erkenntnisse der Kommunen (Gemeindebefragung), Vertrauen auf den RPM 2010, Zielabweichungsentscheidungen, Vorgespräche
- Darstellung im FNP (Gegenstromprinzip)
- Hinweis auf geringere Eignung: Festlegung im RPM seit 1995 / 2001 und keine / kaum Ausschöpfung durch B-Pläne
- Verkehrsanbindung (Bahnhalteteil im Ortsteil, einschließlich anvisierte Reaktivierung von Bahnstrecken, insbesondere Lumdatalbahn und Horloffalbahn bis Hungen), Anbindung an regional bedeutsame Straßen gemäß RPM 2010 / Autobahn
- Lage im zentralen Ortsteil
- Nahversorgung (Lebensmittel), Gesundheitsversorgung und sonstige soziale Infrastruktur im Ortsteil

Folgende Restriktionskriterien werden berücksichtigt:

- Lage unmittelbar an einer Autobahn oder Bundesstraße (Lärm)
- Lage innerhalb 500 m Puffer um Tierintensivhaltungsbetrieb
- Lage innerhalb 400 m Puffer zu Höchstspannungsleitungen
- 1.000 m Abstandszone zu *Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie* gemäß Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016
- Nähe zu *Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand und Planung* gemäß RPM 2010

- FFH- / Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Auenverbund-Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil
- Trinkwasserschutzgebiet Zone 1 und 2
- Überschwemmungsgebiet bzw. HQ 100 gemäß Hochwasserrisikomanagementplänen
- Kompensationsfläche.

Diese potenziellen *Vorranggebiete Siedlung Planung* werden der Strategischen Umweltprüfung und der FFH-Vorprüfung unterzogen sowie mit anderen Fachkonzepten abgeglichen. Konflikte werden transparent gemacht und der Regionalversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

Zu 8.

Um den Kommunen eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, aber auch um kleinflächige Entwicklungsmöglichkeiten am zentralen Ortsteil zu eröffnen, die keine Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* rechtfertigen, werden an geeigneten Ortsrändern die Vorränge für Landwirtschaft, Klima und / oder Regionaler Grünzug zurückgestellt. Im Gegensatz zum RPM 2010 soll auch in Ortsteilen, in denen *VRG Siedlung Planung* festgelegt sind, zukünftig eine kleinflächige Entwicklung in *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* ermöglicht werden, um insbesondere die Zentralen Ortsteile zu stärken.

Die Zurückstellung der Belange von Landwirtschaft und Regionalem Grünzug entsprechend RPM 2010 entfällt dabei zunächst vollständig. Unter Berücksichtigung der Flächennutzungspläne und der Ergebnisse der Gemeindebefragung werden diese Flächen neu abgegrenzt. Dabei fließen die oben genannten Restriktionskriterien ein. Im Luftbild offensichtliche, umfangreiche Flächenreserven im Bestand führen zu einer restriktiveren Zurückstellung der Belange von Landwirtschaft, Klima und Regionalem Grünzug.

Zu 9.

Die Festlegungen in der Karte und zu maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfen sollen durch weitere Ziele ergänzt werden. Zentral ist dabei, wie bereits im RPM 2010 (Ziel 5.2-5), dass bevorzugt Flächen im Bestand genutzt werden, bevor eine Neuinanspruchnahme von Freiraum erfolgt. Dies entspricht auch Ziel 3.1-4 der 3. LEPÄ, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (vgl. zudem § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 Raumordnungsgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch). Die Obere Landesplanungsbehörde wird Mindestangaben benennen, mit denen die Kommunen nachweisen können, dass eine Planung nicht im Bestand realisiert werden kann. Bei fehlenden konkreteren Informationen zur Flächennachfrage kann die Obere Landesplanungsbehörde auch eine abschnittsweise Entwicklung von *Vorranggebieten Siedlung Planung* verlangen.

Zu 10.

„Für Personen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt decken können, sollen zur Sicherung der gesellschaftlichen Teilhabe Fördermaßnahmen ergriffen werden, um ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen.“ (3. LEPÄ, Begründung zu 3.2.1-6 bis 3.2.1-9).

Aus regionalplanerischer Sicht sollte ein entsprechendes Wohnungsangebot möglichst in allen Teilräumen bzw. Kommunen vorhanden sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Grundsatz einen Beitrag dazu leistet, die Aufmerksamkeit auf die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu lenken. Außerdem prüft die Obere Landesplanungsbehörde, ob Flächen für den sozialen Wohnungsbau zumindest teilweise von einer Anrechnung auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf ausgenommen werden können.

Zu 11.

Zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, aber auch zur Verkürzung von Wegen, soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil stattfinden.

Zu 12.

Bei sonstigen Planungen und Maßnahmen sollte das Vorhandensein bebauter Wochenend- und Ferienhausgebiete in der Größenordnung ab 5 ha, für die eine Darstellung bzw. eine Festsetzung in einem Bauleitplan vorliegt, einbezogen werden. In einem Plansatz wird klargestellt, dass die Darstellung dieser Gebiete in der Plankarte zum Regionalplan nicht einer erheblichen Weiterentwicklung, sondern vielmehr der Kennzeichnung und Sicherung des genehmigten bzw. rechtskräftigen Bestands dienen soll.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Anlagen:

1. Arbeitskarte Übersicht maximale Wohnsiedlungsflächenbedarfe (gesamt, vor Abzug von Innenentwicklungspotentialen), Stand 26.08.2020
2. Arbeitskarte potentielle Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie- und Gewerbe Planung, einschließlich Zurückstellung von Freiraumbelangen (vor Einbeziehung der Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung und der Zusammenführung mit anderen Fachkonzepten), Stand 26.08.2020