



## Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in:		Gz.: RPGE-31-93a0100/2-2018/19
Antje te Molder	Tel.: 0641 303-2410	Dokument Nr.: 2019/263703
Simone Philippi	Tel.: 0641 303-2418	Datum: 14. Juni 2019
Mira Bernhardt	Tel.: 0641 303-2428	Sitzungstag: 24. Juni 2019
Regionalversammlung		

### **Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Ergebnisse der Fragen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung sowie zu Wünschen und Hinweisen an die Regionalplanung**

#### **I. Allgemeines**

Ziel der Gemeindebefragung war es unter anderem, die aktuellen kommunalen Planungsabsichten und Entwicklungsvorstellungen kennen zu lernen. In dieser Vorlage werden abschließend die Ergebnisse zu den verbleibenden Fragestellungen analog zu den Berichtsvorlagen

- „Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Methodik und erste Ergebnisse“ vom 28.11.2018,
- „Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Ergebnisse der Fragen zur Bestandssituation“ vom 07.02.2019 und
- „Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Ergebnisse der Fragen zur Gewerbeflächenentwicklung“ vom 03.04.2019

zusammenfassend aufbereitet. Zum 31.01.2019 lagen von allen 101 mittelhessischen Kommunen Antworten vor. Ausgewertet werden die Ergebnisse für die einzelnen Mittelbereiche, die Landkreise und die gesamte Region. Sofern sich hierbei relevante Unterschiede in der Region ergeben, werden diese im Folgenden beschrieben.

In dieser Berichtsvorlage werden die Antworten zum Thema Wohnsiedlungsflächenentwicklung zusammengefasst. Dazu gehören insbesondere die Einschätzung der Kommunen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030, die Überprüfung der von der Oberen Landesplanungsbehörde vorgenommenen vorläufigen Bewertung der im RPM 2010 festgelegten *Vorranggebiete (VRG) Siedlung Planung* sowie Vorschläge für neue Wohnsiedlungsflächen.

Parallel zu dieser Berichtsvorlage wurden zwei Arbeitskarten erstellt: eine in der die voraussichtlichen künftigen max. Wohnsiedlungsflächenbedarfe sowie deren Beurteilung durch die Kommunen (vgl. Frage 3.2) abgebildet sind und eine in der die *VRG Siedlung Planung* aus dem RPM 2010, Vorschläge zu deren Reduzierung sowie zusätzliche Flächenvorschläge dargestellt sind. Neben der Gemeindebefragung wurden darin auch Zielabweichungsentscheidungen zum Thema Siedlungsflächen einbezogen.

Außerdem werden in dieser Berichtsvorlage Wünsche und Hinweise der Kommunen an/für die Regionalplanung aufgeführt, die nicht bereits in die Auswertung der einzelnen Fragen eingeflossen sind.

## **II. Ergebnisse zu Fragen zur Bevölkerungsprojektion, zum Wohnungsbedarf sowie zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

### **Abschnitt 1 Bevölkerungsentwicklung**

#### **Frage 1.2:**

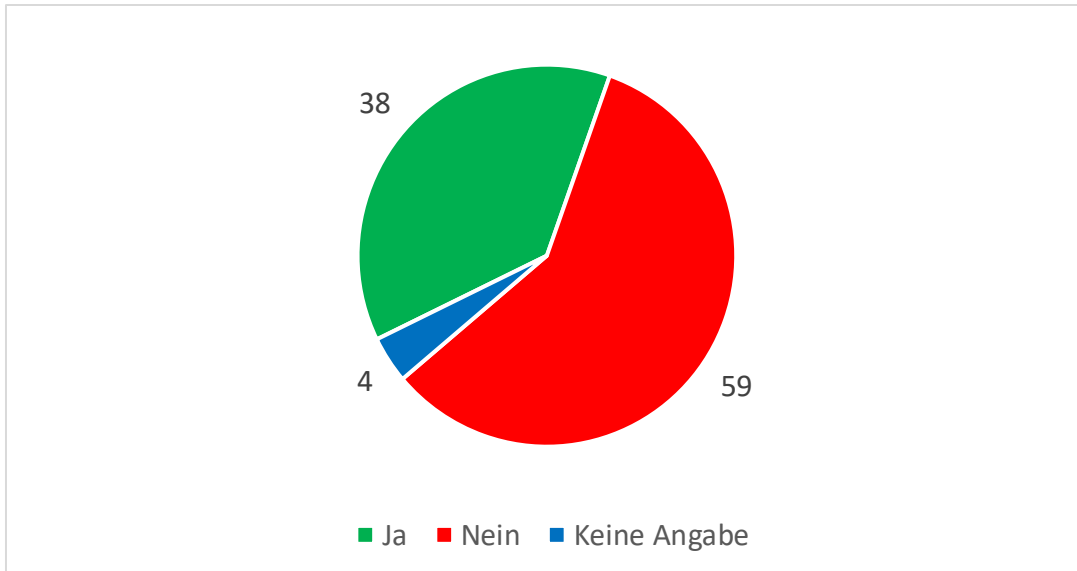
#### **Deckt sich die im Datenblatt dargestellte Bevölkerungsprojektion der Hessen Agentur aus dem Jahr 2016 mit Ihren Erwartungen zur Bevölkerungsentwicklung?**

Im Datenblatt für jede Kommune wurde neben der bisherigen Bevölkerungsentwicklung auch die Projektion der HessenAgentur zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 dargestellt. Diese Projektion liegt der Ermittlung der Wohnungsbedarfe durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) zugrunde. Bei einer abweichenden Einschätzung sollte diese seitens der Kommune kurz begründet werden.

#### **Zielsetzung der Fragestellung:**

Die Bevölkerungsprojektion für das Jahr 2030 stellt eine wesentliche Grundlage für verschiedene Festlegungen des Regionalplans dar, insbesondere im Bereich der Wohnsiedlungsentwicklung. Ein Abgleich mit den Daten, Erkenntnissen und Erwartungen der einzelnen Kommunen mit den der Oberen Landesplanungsbehörde vorliegenden Daten der amtlichen Statistik zur Ist-Situation sowie der Bevölkerungsprojektion der HessenAgentur ist hilfreich, um die Verteilung der Wohnungsbedarfe überprüfen und zielgerichteter vornehmen zu können.

Auswertung der Antworten:



Insgesamt 59 Kommunen und damit deutlich mehr als die Hälfte stimmen der im Datenblatt für jede Kommune dargestellten Bevölkerungsprojektion der HessenAgentur vom 31.12.2014 bis zum Jahr 2030 nicht zu. Dabei gibt es teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Landkreisen. So erwarten etwa nur drei von insgesamt 18 Kommunen im Landkreis Gießen eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung wie im Datenblatt dargestellt, im Vogelsbergkreis teilen nur 4 von 19 Kommunen diese Einschätzung. Demgegenüber bewerten im Landkreis Marburg-Biedenkopf 13 von insgesamt 22 Kommunen die im Datenblatt dargestellte Projektion als zutreffend.

Lediglich im Landkreis Gießen liegt mit dem Demografieatlas auch eine fundierte Bevölkerungsprognose vor, die von einigen Kommunen als Beleg für die abweichende Einschätzung angeführt wurde. Zu beachten ist jedoch, dass im Demografieatlas – anders als in der Prognose der HessenAgentur – die Nebenwohnsitze mitberücksichtigt werden. Damit liegen bereits die aktuellen Einwohnerzahlen systematisch höher als die in der Projektion dargestellten Werte, was bei einigen Kommunen dazu führte, die Bevölkerungsprojektion als „nicht zutreffend“ einzustufen. Auch in den anderen Landkreisen führte die Einbeziehung der Nebenwohnsitze seitens der Kommunen vielfach zu dieser Einschätzung. Nur in wenigen Fällen verlief die Bevölkerungsentwicklung bis 2017 (Hauptwohnsitze) jedoch tatsächlich deutlich positiver, als für diesen Zeitraum projiziert wurde.

Gründe, die für eine abweichende Einschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung seitens der Kommunen hauptsächlich benannt wurden:

- Abweichende Prognose im Demografieatlas bzw. in der Wohnungsbedarfsprognose des IWU für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte
- bisherige Bevölkerungsentwicklung auf höherem Niveau
- Erwartung, dass sich die aktuelle Entwicklung (Stagnation/Anstieg) fortsetzt
- Neuausweisung von Bau-/Gewerbegebieten führt zu künftig positiverer Entwicklung
- Veränderte Rahmenbedingungen befördern die künftige Entwicklung im ländlichen Raum.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

*Ausgehend von Berechnungen der Hessen Agentur und den Aussagen in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist die Bevölkerungsprojektion für das Jahr 2030 eine wesentliche Grundlage für eine Vielzahl darauf aufbauender Festlegungen des Regionalplans im Bereich der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie der Daseinsvorsorge. Zuwanderungen nach Mittelhessen sind bereits in diesen Zahlen enthalten, so dass, anders als bisher, eine regionale Verteilung der Wanderungsgewinne im neuen Regionalplan nicht mehr möglich ist. Eine aktive Steuerung innerhalb der Region kann vielmehr erst im Zusammenhang mit der Festlegung der Wohnungsbedarfe und der Wohnsiedlungsflächenbedarfe in Kap. 5.2 stattfinden.*

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Altersstruktur der Bevölkerung in der Regel recht verlässlich prognostiziert werden kann, sind die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung deutlich schwerer vorher zu sehen. Gleichzeitig bestehen bezüglich der Zu- bzw. Abwanderung auch Einflussmöglichkeiten der Kommunen und der Regionalplanung, z. B. durch Schaffung von attraktiven Wohnmöglichkeiten, Ansiedlung von Gewerbe und damit von Arbeitsplätzen, guter Infrastruktur sowie eines attraktiven Wohnumfeldes, einschließlich Vereinslebens. Aus regionalplanerischer Sicht kann es dabei allerdings nicht Ziel sein, zwischen Nachbarkommunen in einen „ungesunden“ Wettbewerb um Zu- bzw. Abwanderung zu treten. Vielmehr gilt es, Voraussetzungen zu schaffen, um einer Abwanderung – insbesondere aus ländlichen Räumen – entgegen zu wirken und eine Zuwanderung nach Mittelhessen zu fördern sowie angemessen in geeignete Teilräume zu lenken. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass ein großes Angebot an Siedlungs- und Gewerbeflächen allein nicht automatisch in einer Stabilisierung bzw. Erhöhung der Bevölkerung mündet. Vielmehr führen nur schleppend, sehr lückenhaft oder gar nicht belegte Baugebiete häufig zu hohen Folgekosten, sind wenig attraktiv und gefährden attraktive, lebendige Orts-/Stadtkerne.

Folglich sollen insbesondere die auf der Bevölkerungsprojektion basierenden, vom IWU ermittelten Wohnungsbedarfe anhand der Erkenntnisse der Kommunen daraufhin überprüft werden, ob weitere planerische Setzungen über die bereits von der Oberen Landesplanungsbehörde für einige Kommunen vorgenommenen Erhöhungen der Wohnungsbedarfe hinaus erforderlich sind. Dabei müssen die Vorgaben der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 einbezogen werden.

Aktuell wird seitens der HessenAgentur eine neue Bevölkerungsprojektion auf Kreisebene erarbeitet. Sofern sie rechtzeitig vorliegt, können diese aktuellen Erkenntnisse in die Festlegung der Wohnungsbedarfe einfließen.

### Abschnitt 3 Siedlungsstruktur: Wohnsiedlungsflächen

#### Frage 3.2:

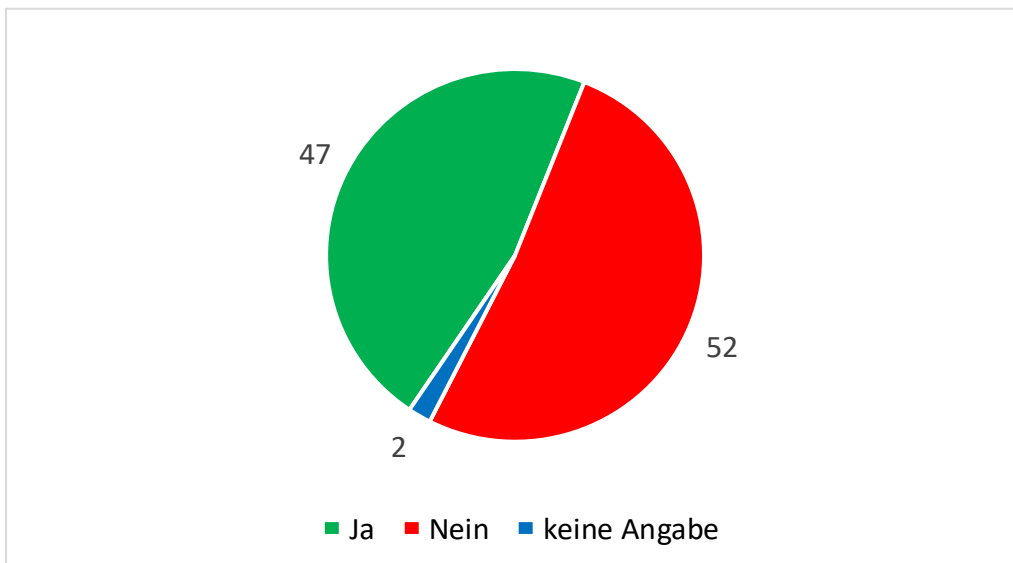
#### **Entsprechen die im Datenblatt genannten Wohnungsbedarfe der von Ihnen erwarteten Entwicklung?**

Die im Datenblatt dargestellten Wohnungsbedarfe für den Zeitraum 31.12.2015 bis 31.12.2030 basieren auf den einheitlich für Hessen vom IWU ermittelten Bedarfen auf Ebene der Mittelbereiche. Diese Wohnungsbedarfe wurden durch die Obere Landesplanungsbehörde anhand verschiedener Kriterien auf die einzelnen Kommunen verteilt (siehe unten). Nur für die Städte Gießen, Marburg, Wetzlar und Limburg wurden seitens des IWU jeweils separate Wohnungsbedarfe ermittelt. Bei einer abweichenden Einschätzung sollten die Kommunen diese möglichst konkret begründen und die erwarteten Bedarfe benennen.

#### Zielsetzung der Fragestellung:

Aus den Wohnungsbedarfen und den in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans festgelegten Dichtewerten (Wohneinheiten je ha Bruttobaufläche) wird der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf je Kommune errechnet. Dabei sind auch die Innenentwicklungspotentiale zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse der Kommunen sollen in die Verteilung der vom IWU ermittelten Wohnungsbedarfe innerhalb der Mittelbereiche und eventuell in die Umverteilung von Bedarfen, die in einer Kommune gar nicht realisiert werden können, einfließen. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob weitere planerische Setzungen möglich bzw. erforderlich sind.

#### Auswertung der Antworten:



Etwas mehr als die Hälfte der mittelhessischen Kommunen erwartet bis zum Jahr 2030 einen höheren Wohnungsbedarf, als im Datenblatt dargestellt. Gerade im Landkreis Limburg-Weilburg bewerten rund zwei Drittel der Kommunen die ausgewiesenen Bedarfe als zu gering für die weitere Entwicklung.

Demgegenüber erachten zwei Drittel aller Kommunen im Landkreis Gießen die dargestellten Bedarfe als ausreichend, wenngleich auch hier „zusätzlicher Bedarf nicht ausgeschlossen“ wird.

Auf Ebene der Mittelbereiche besteht die größte Zustimmung zu den dargestellten Wohnungsbedarfen im Mittelbereich Gießen mit 11 von 14 Kommunen, dagegen weichen die Erwartungen im Mittelbereich Wetzlar (11 von 13 Kommunen) deutlich am häufigsten von der Darstellung im Datenblatt ab (vgl. dazu auch die Arbeitskarte zu Frage 3.2).

Insbesondere Kommunen im ländlichen Raum argumentieren, dass bei den vorgesehenen Dichtewerten Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> und weniger entstehen, die dort nicht vermarktable sein. Mehrfamilienhausbau, der sich auf die Realisierung höherer Dichtewerte positiv auswirkt, wird dabei nicht als Alternative betrachtet.

Etwa ein Drittel aller Kommunen hat konkrete Angaben zur Höhe des von ihnen erwarteten Wohnungsbedarfs gemacht, wobei mehrheitlich eine Verdoppelung der im Datenblatt dargestellten Bedarfe als notwendig erachtet wird. Die Herleitung dieser Bedarfe seitens der Kommunen fällt unterschiedlich aus: während einige Kommunen auf die aktuell bereits vollständig ausgeschöpften – und oftmals noch höheren – maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe verweisen, argumentieren andere Kommunen mit im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen, die es künftig zu entwickeln gelte. Teilweise wird auf eine aktuell hohe Nachfrage verwiesen, die sich nach Ansicht der Kommunen auch weiter fortsetzen und demzufolge höhere Wohnungsbedarfe zur Folge haben wird.

Einige Kommunen betonten, dass der im Datenblatt dargestellte Wohnungsbedarf nicht ausreichend sei und erhöht werden müsste, um flexibel bei der Ausweisung von Flächen agieren zu können. Dies macht deutlich, dass der Unterschied zwischen dem maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf als „Kontingent“ und den *VRG Siedlung Planung* als mögliche Gebietskulisse nicht immer vollständig erkannt wurde.

Da die Wohnungsbedarfe unmittelbar mit der Bevölkerungsentwicklung korrespondieren, wurden die Antworten zu den Fragen 1.2 und 3.2 zur besseren Vergleichbarkeit in Bezug gesetzt. Bei etwa einem Viertel aller Kommunen entsprechen die im Datenblatt dargestellten Wohnungsbedarfe sowie die Bevölkerungsprojektion den eigenen Erwartungen. Dagegen äußerten insgesamt 40 Kommunen in beiden Bereichen andere Vorstellungen, als die prognostizierten. Bei rund einem Drittel der Kommunen werden die Bevölkerungsprojektion sowie die künftigen Wohnungsbedarfe differenziert beurteilt: ein Teil der Kommunen erachtet zwar die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung als zutreffend, die Wohnungsbedarfe allerdings als nicht ausreichend, da der Trend zu Single- und Zweipersonenhaushalten weiter anhalten bzw. sich verstärken werde. Dagegen halten andere Kommunen die dargestellten Wohnungsbedarfe – trotz erwarteter höherer Bevölkerungsentwicklung – für ausreichend.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

*Die transparente Ermittlung der Wohnungsbedarfe mit einer plausiblen Methodik ist wichtig, um einerseits ausreichend Wohnraum bereitstellen zu können, andererseits aber auch bei rückläufigen Bedarfen attraktive Wohngebiete im bestehenden Siedlungsbereich zu erhalten und gleichzeitig den Außenbereich zu schonen. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass Grundlage für eine regionalplanerische Steuerung nicht wie im RPM 2010 eine Verteilung der Wanderungsgewinne (vgl. Kap. 2) sein wird. Die regionalplanerische Steuerung geht vielmehr von den Daten der auf die Mittelbereiche bezogenen Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) aus. Nur für die Städte Gießen, Limburg, Marburg und Wetzlar liegen vom IWU jeweils separat ermittelte Wohnungsbedarfe vor. Die Verteilung der Wohnungsbedarfe der jeweiligen Mittelbereiche auf die zugehörigen Mittel- und Grundzentren wird durch die Obere Landesplanungsbehörde vorgeschlagen. ...*

*Die Festlegung von maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfen ist auch künftig sinnvoll, um ein zu großes Angebot an Neubaugebieten zu verhindern. Ein zu großes Angebot am Ortsrand würde Erhalt und Reaktivierung von Ortskernen, aber auch von Wohngebieten, z. B. aus den 60er und 70er Jahren, oder das Schließen von Baulücken deutlich erschweren. Wie bisher wird aus den Wohnungsbedarfen (vgl. Unterkapitel 5.1) unter Zugrundelegung von Dichtewerten (Wohneinheiten je ha) der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf je Kommune ermittelt. Im Gegensatz zum RPM 2010 werden dabei keine Zuschläge auf die landesplanerisch vorgegebenen Dichtewerte vorgenommen. Dies dient der Vereinfachung und Transparenz.*

*Es wird geprüft, inwieweit nur noch in Kraft gesetzte Bebauungspläne außerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden sollten. Dies erfordert, dass bei Kommunen mit vielen unbebauten Grundstücken im Innenbereich (Vorranggebiete Siedlung Bestand) der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf reduziert wird, indem ein angemessener Anteil dieser Grundstücke berücksichtigt wird.*

*Es wird zudem ein Plansatz aufgenommen, der die Benennung der zu erwartenden Dichtewerte in der Begründung von Bebauungsplänen fordert. Nur so wird transparent, ob bei einer eventuellen Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs überwiegend eine sehr hohe Nachfrage oder aber wiederholt zu geringe Dichten der Bebauung die Ursache sind. Es soll jedoch Entscheidung der Kommune bleiben, ob Bebauungspläne mit eher geringeren Bebauungsdichten durch andere Bebauungspläne mit höherer Dichte z. B. in Zentrumsnähe oder in der Nähe von Bahnhaltdepunkten kompensiert werden oder generell eine Orientierung an den dem maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf zu Grunde liegenden Dichtewerten erfolgt. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass auch im Regierungsbezirk Gießen davon ausgegangen werden muss, dass der Anteil an Familien- und Mehrpersonenhaushalten deutlich zurückgeht, während insbesondere Seniorenhaushalte, aber auch Single- und Paarhaushalte zunehmen. Insofern muss auch in ländlichen Gemeinden über ortsangepasste Mehrfamilienhausbebauung bzw. entsprechenden Umbau im Bestand nachgedacht werden. In ländlichen Gebieten wird im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum künftig auch der soziale Wohnungsbau eine Rolle spielen.*

*Daher sollte die Förderung künftig nicht vordringlich nur auf die Ballungsräume ausgerichtet sein.*

*Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung sind auch künftig klare Regelungen zur Eigenentwicklung sowie zur Innenentwicklung und zur nachvollziehbaren Prüfung von Flächenreserven bzw. Innenentwicklungspotenzialen vorgesehen. Dies korrespondiert mit der Festlegung in der 3. LEP-Änderung, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Wohnsiedlungszwecke nur dann zulässig ist, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.*

Die vom IWU ermittelten Wohnungsbedarfe für die einzelnen Mittelbereiche wurden seitens der Oberen Landesplanungsbehörde auf die einzelnen Kommunen zunächst proportional zum jeweiligen Bevölkerungsanteil an der Gesamtbevölkerung des Mittelbereichs verteilt. Zusätzlich wurden Aufschläge für das jeweilige Mittelzentrum, die Lage im Umland von Oberzentren, eine gute Verkehrsanbindung (Schiene und Straße) sowie ein positives Pendlersaldo vergeben. Diese Aufschläge wirkten sich jedoch nur auf die Verteilung der Bedarfe innerhalb des Mittelbereichs aus, der vom IWU ermittelte Bedarf wurde dadurch zunächst nicht erhöht. In folgenden Fällen fand anschließend jedoch eine planerische Erhöhung des Bedarfs durch die Obere Landesplanungsbehörde statt:

- Für drei Mittelbereiche wurden durch das IWU keine oder sogar negative bzw. extrem geringe Bedarfe ermittelt. Hier wurde generell für alle betroffenen Grundzentren der Bedarf auf 4 ha und für die Mittelzentren auf 6 ha planerisch erhöht.
- In der Konsequenz erfolgte auch für alle sonstigen Grundzentren mit einem rechnerischen Bedarf von 1 bis 2 ha eine Erhöhung auf 4 ha.
- Der Bedarf von Kommunen mit einem rechnerischen Wert von 3 bis 4 ha wurde auf 5 ha aufgerundet.

Grundsätzlich soll an diesem Prinzip festgehalten werden, denn jede Kommune sollte – wie bereits im RPM 2010 – über einen Spielraum zur bedarfsangepassten Entwicklung neuer Flächen verfügen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass teilweise zwar bei Betrachtung der Gesamtgemeinde ausreichende Leerstände bzw. Baulücken in einzelnen Ortsteilen vorhanden sind, sich die Nachfrage aber insbesondere auf den Kernort konzentriert und dort nicht gedeckt werden kann. Ein Abgleich unbebauter Flurstücke mit rechtskräftigen B-Plänen ergab, dass in einigen Kommunen – trotz der laut Fragebogen hohen Nachfrage – insbesondere in nicht zentralen Ortsteilen bislang vollständig unerschlossene oder nur zu geringen Teilen bebaute Baugebiete vorhanden sind. Der Umgang hiermit ist insbesondere vor dem Hintergrund der künftigen Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen noch abzustimmen (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Frage 3.3 in der Berichtsvorlage vom 14.02.2019).

Zusammen mit den Oberzentren ist zu prüfen, ob der Bedarf jeweils in den Städten selbst gedeckt werden kann und soll oder aber auch eine Umverteilung auf angrenzende Kommunen sinnvoll und möglich ist.

Entlang der Regionalachsen (großräumige Achsen gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000) Bad Camberg – Limburg (BAB A3) und Limburg – Wetzlar (B 49) ist insbesondere angrenzend an die Städte Limburg und Wetzlar zu prüfen, ob eine planerische Erhöhung der bisher vorliegenden Bedarfe erforderlich und möglich ist, um hier eine verstärkte



Zuwanderung, z. B. aus Südhessen zu ermöglichen. Dies entspräche auch den Erwartungen der hier ansässigen Kommunen.

Ob die Planungen für die Reaktivierung von Schienenstrecken bereits in die Ermittlung von Wohnungsbedarfen bis zum Jahr 2030 einbezogen werden können, ist ebenfalls zu prüfen.

Da auch künftig vor Ausweisung neuer Baugebiete im Freiraum transparent darzulegen ist, dass der Bedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann und zusätzlich in allen Bebauungsplänen eine Auseinandersetzung mit den angestrebten Dichtewerten erfolgen soll, erscheinen moderate planerische Setzungen zu den vom IWU ermittelten Wohnungsbedarfen mit den Flächensparzielen vereinbar. Dabei ist jedoch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu gewährleisten.

### **Frage 3.6:**

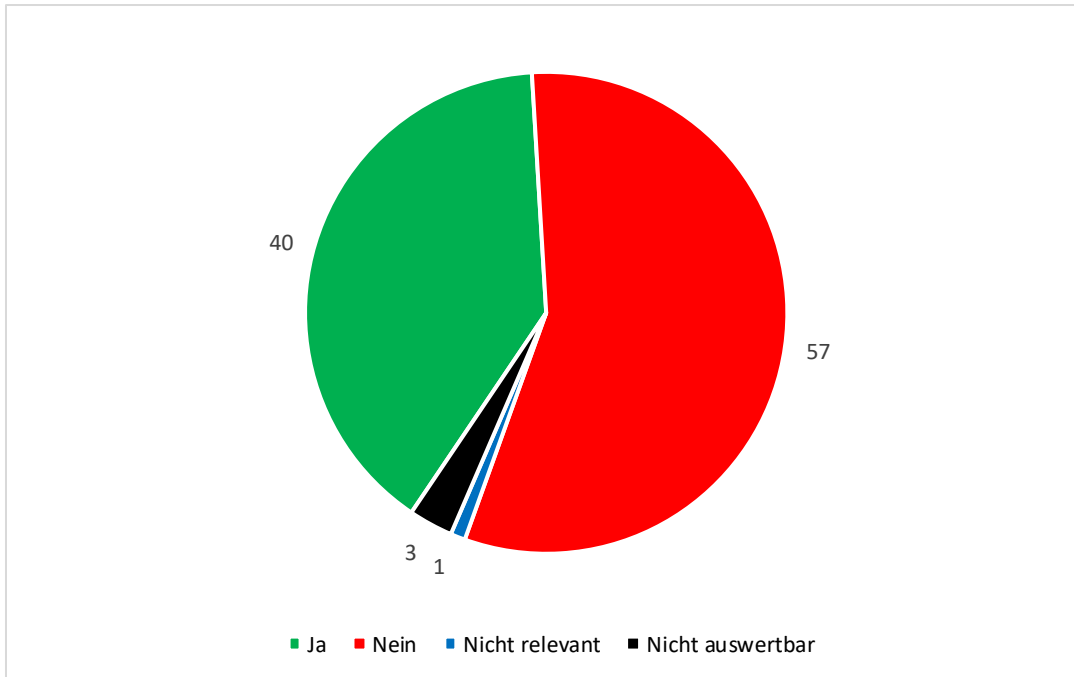
#### **Stimmen Sie der vorläufigen regionalplanerischen Bewertung der im RPM 2010 festgelegten *Vorranggebiete Siedlung Planung* grundsätzlich zu?**

Die Kommunen wurden bei einer abweichenden Einschätzung gebeten, das betroffene Vorranggebiet anzugeben und die abweichende Bewertung kurz zu begründen. Wenn andere/weitere *Vorranggebiete Siedlung Planung* vorgeschlagen wurden, sollte deren ungefähre Größe und Lage skizziert werden. Dazu konnte ein beiliegender Kartenausschnitt genutzt werden.

#### **Zielsetzung der Fragestellung:**

Alle im RPM 2010 festgelegten *VRG Siedlung Planung* wurden im Vorfeld der Gemeindebefragung von der Oberen Landesplanungsbehörde nach einheitlichen Kriterien bewertet. Dabei wurden verschiedene Eignungskriterien, wie Darstellung im Flächennutzungsplan, Lage am zentralen Ortsteil, Verkehrsanbindung und vorhandene Einrichtungen zur Nah- und Gesundheitsversorgung sowie zu sozialer Infrastruktur betrachtet. Als Restriktionskriterien wurden Bodenfunktionen, Immissionsbelastungen durch Verkehr oder Intensivtierhaltung, *Vorbehaltsgebiete (VBG) für besondere Klimafunktionen* gemäß RPM 2010 und die Lage innerhalb des 400 m-Puffers um Höchstspannungsleitungen einbezogen. Im Ergebnis wurde eine vorläufige regionalplanerische Bewertung der einzelnen Gebiete dahingehend vorgenommen, ob das Gebiet im neuen RPM beibehalten oder gestrichen bzw. reduziert werden sollte. Diese zusammenfassende Bewertung wurde jeweils den betroffenen Kommunen mit dem Datenblatt zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wurde mit dieser Frage Gelegenheit gegeben, neue *VRG Siedlung Planung* vorzuschlagen.

Auswertung der Antworten:



40 Kommunen stimmen der vorläufigen regionalplanerischen Bewertung ihrer *VRG Siedlung Planung* zu. Die Antwort „Nein“ ist meist mit einem zusätzlichen Flächenwunsch (Erweiterung, Neuausweisung, Verlagerung) verknüpft und/oder es wird einer im Datenblatt zur Diskussion gestellten Streichung/Reduzierung eines *VRG Siedlung Planung* widersprochen. Benannt werden teilweise aber auch Aspekte, die einer Entwicklung eines *VRG Siedlung Planung* gemäß RPM 2010 entgegen stehen. Für eine Kommune ist im RPM 2010 kein *VRG Siedlung Planung* festgelegt, daher war für diese Gemeinde die Frage nicht relevant.

Als neue Vorschläge kennzeichnen die Kommunen teilweise konkrete Flächen, teilweise aber auch lediglich Suchräume. Bei einigen Kommunen liegen der prognostizierte Wohnsiedlungsflächenbedarf und Umfang der Flächenwünsche weit auseinander.

	Anzahl	Fläche [ha]
Siedlungsfläche: <u>konkreter Vorschlag</u> , davon:		
...in VBG/VRG für Landwirtschaft	194	586
...in VRG für Forstwirtschaft	1	4
...in VRG Siedlung Planung	10	40
Siedlungsfläche: <u>Suchraum</u>	150	---
VRG Siedlung Planung statt VRG luG Planung	3	20
VRG luG Planung statt VRG Siedlung Planung	3	30
VRG Siedlung Planung streichen	140	900

Wie aus der Tabelle hervorgeht, werden seitens der Kommunen insgesamt über 200 Flächen mit einer konkreten Abgrenzung in einem Umfang von rund 630 ha vorgeschlagen. Davon liegen 10 Flächen bereits in einem *VRG Siedlung Planung*. Hinzu kommen 150 weitere Vorschläge, für die nur eine ungefähre Lage textlich beschrieben oder in einer Karte markiert wurde. Diese Suchräume sind in der Arbeitskarte entsprechend dargestellt, eine Ermittlung des Flächenumfangs ist für diese Gebiete aber nicht möglich. Zur Reduzierung oder Streichung bestätigt bzw. vorgeschlagen werden 140 *VRG Siedlung Planung* mit einem Flächenumfang von 900 ha. Teilweise sollen allerdings in diesem Bereich stattdessen einer Siedlungsentwicklung entgegenstehende Vorränge für Landwirtschaft/Regionaler Grünzug zurückgestellt werden.

#### Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Bei der Auswertung wurde deutlich, dass viele Kommunen nicht klar unterschieden haben, ob für eine vorgeschlagene Wohnsiedlungsfläche ein *VRG Siedlung Planung* festgelegt werden sollte oder ob eine Zurückstellung entgegen stehender Belange (Landwirtschaft und/oder Regionaler Grünzug) genügt, um im Rahmen der Eigenentwicklung ein bedarfsangepasstes Wohngebiet ausweisen zu können. Daher wird die vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse von Frage 3.6 gemeinsam mit den Antworten zu Frage 3.7 beschrieben.

#### **Frage 3.7:**

**Ist es für weitere, über die Darstellungen Ihres Flächennutzungsplans hinausgehende Flächen erforderlich, die Belange der Landwirtschaft und/oder des Regionalen Grünzugs für Wohnbauflächen zurückzustellen?**

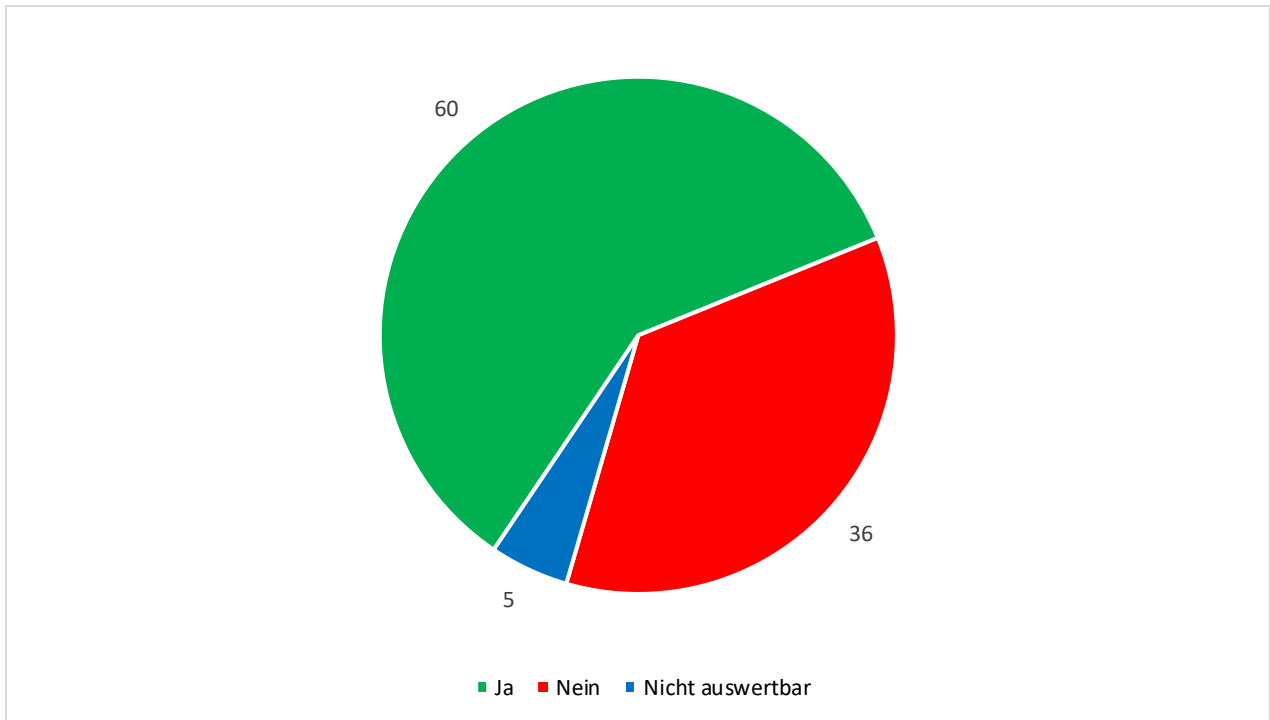
Im Fragebogen wurde darauf hingewiesen, dass im RPM 2010 zur Sicherung der Eigenentwicklung der nicht-zentralen Ortsteile im Einzelfall entgegenstehende Belange des Regionalen Grünzugs und der Landwirtschaft in der Abwägung zurückgestellt wurden und diese Flächen als *Vorbehaltsgebiete (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt sind. Die entsprechenden Flächen wurden in den anliegenden Kartenausschnitten mit rot gepunkteter Umrandung erkennbar gemacht. Die Kommunen wurden gebeten, über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende Flächenvorschläge mit ungefähre Lage und Größe zu skizzieren, da beabsichtigt ist, im Rahmen der Neuaufstellung des RPM diese Flächen neu abzugrenzen. Dazu konnte ein beiliegender Kartenausschnitt genutzt werden. Außerdem wurde um eine kurze Begründung des Vorschlags gebeten.

#### Zielsetzung der Fragestellung:

Der RPM 2010 sichert geplante Wohnsiedlungsflächen meist ab ca. 5 ha als *VRG Siedlung Planung*, die in der Regel an den zentralen Ortsteilen der Kommunen festgelegt sind. Bedarfsangepasste Eigenentwicklungen können unter bestimmten Voraussetzungen am Rand der sonstigen Ortslagen in den *VBG für Landwirtschaft* erfolgen.

Dafür werden im Rahmen der Regionalplanaufstellung für geeignete Flächen entgegenstehende Belange der Landwirtschaft und/oder des Regionalen Grünzugs in der Abwägung zurückgestellt. Als Grundlage sollen dazu im Wesentlichen die Flächennutzungspläne dienen. Den Kommunen sollte allerdings zudem die Gelegenheit gegeben werden, weitere entsprechende kleinere Flächen zu benennen.

Auswertung der Antworten:



Aus der Abbildung wird deutlich, dass 60 mittelhessische Gemeinden über die Darstellungen ihrer Flächennutzungspläne hinaus die Möglichkeit haben möchten, kleinere Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln. Als Grund dafür wird von einigen Kommunen ein sich in Aufstellung befindlicher Gesamtflächennutzungsplan genannt.

Von einigen Kommunen wurde auch pauschal ein 200 m-Abstand von *VRG für Landwirtschaft* und *Regionaler Grünzug* zu den Ortsrändern gefordert, um eine größtmögliche Flexibilität für die Eigenentwicklung zu erhalten. Es wurde bei der Auswertung deutlich, dass viele Kommunen nicht klar zwischen einer Festlegung als *VRG Siedlung Planung* und der Zurückstellung entgegenstehender Belange (Landwirtschaft/Regionaler Grünzug) unterschieden haben. Daher werden im folgenden Abschnitt die Ergebnisse der Fragen 3.6 und 3.7 gemeinsam behandelt.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse der Fragen 3.6 und 3.7 bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

*Aufgabe wird es sein:*

1. ...
2. *Die in großem Umfang ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Planung in Anlehnung an den Bedarf und weitere Kriterien zu überprüfen.*

...

*Zusammen mit den von Städten und Gemeinden vorgelegten Planungen und Erkenntnissen kann zudem abgestimmt werden, welche Flächen in der Regionalplanaufstellung für eine Siedlungsentwicklung vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern sind [durch Festlegung als VRG Siedlung Planung] und wo gegebenenfalls entgegenstehende Freiraumbelange zurückgestellt werden sollten. Die Möglichkeit, bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha im Rahmen der Bauleitplanung für die Eigenentwicklung am Rand der Ortslagen in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ausweisen zu können, soll beibehalten werden. Sofern neue Flächen vorgeschlagen werden, sind auch dabei die oben genannten einheitlichen Kriterien Bedarf, Eignung und Restriktionen zu berücksichtigen.*

Alle im Rahmen der Beantwortung der Fragen 3.6 und 3.7 benannten Flächenvorschläge sind zusammenfassend in einer **Arbeitskarte** dargestellt. Wurden lediglich ungefähre Beschreibungen oder Kennzeichnungen übermittelt, sind diese als Suchraum nur grob in ihrer Lage verortet. Außerdem stellt die Karte alle *VRG Siedlung Planung* aus dem RPM 2010 dar. Nur sofern die betroffene Kommune eine von der Oberen Landesplanungsbehörde vorgeschlagene Reduzierung oder Streichung eines Gebiets bestätigt hat oder selbst vorschlägt, wird dies in der Karte gekennzeichnet. Zielabweichungsentscheidungen vom RPM 2010 sind ebenfalls einbezogen, sofern diese neue Wohnsiedlungsflächen oder aber die Rücknahme von *VRG Siedlung Planung* zum Gegenstand hatten.

Teilweise sind die Antworten der Kommunen nicht ganz eindeutig zu interpretieren, insbesondere in Bezug auf die Größe oder Lage von Suchräumen bzw. die mögliche Reduzierung eines *VRG Siedlung Planung*. So werden zwar mehrfach konkrete Flächenvorschläge innerhalb von *VRG Siedlung Planung* genannt (vgl. Tabelle unter Frage 3.6), unklar bleibt dabei aber, ob der Rest des Vorranggebiets entfallen kann. Entsprechend werden in der Arbeitskarte auch konkrete Flächenvorschläge innerhalb von *VRG Siedlung Planung* dargestellt. Teilweise werden Prioritäten angegeben – auch hier ist manchmal unklar, ob eine Fläche mit geringer Priorität und verschiedenen Restriktionen trotzdem als Flächenvorschlag aufgenommen werden soll. Verschiedene Kommunen haben auch Flächen gekennzeichnet, für die im Gegensatz zum RPM 2010 keine Zurückstellung von Freiraumbelangen mehr erforderlich ist, da diese nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen bzw. geeignet sind. Diese Flächen werden von der Oberen Landesplanungsbehörde für die weitere Bearbeitung erfasst, jedoch nicht in der Arbeitskarte dargestellt, da eine Überprüfung der im RPM 2010 erfolgten Zurückstellung von Freiraumbelangen nicht konkret im Fragebogen abgefragt und daher auch von der Mehrheit der Kommunen nicht vorgenommen wurde.

Grundsätzlich soll ein bedarfsangepasstes Angebot an Wohnsiedlungsflächen insbesondere über die Festlegung von maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfen gesteuert werden (vgl. Abschnitt zu Frage 3.2). Bei der Frage, wo diese Flächen realisiert werden können, soll der RPM den Kommunen jedoch (weiterhin) Flexibilität eröffnen. Insofern sollen auch künftig mehr *VRG Siedlung Planung* festgelegt bzw. Freiraumbelange zurückgestellt werden als für die Deckung des prognostizierten Bedarfs erforderlich ist. Dieser Wunsch nach Flexibilität wurde von einigen Kommunen auch explizit im Fragebogen benannt.

Durch die Festlegung als *VRG Siedlung Planung* können besonders für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung geeignete bzw. erforderliche Flächen langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden. Diese Festlegung kommt (weiterhin) für größere Siedlungsflächen insbesondere am zentralen Ortsteil und insbesondere in Nähe zum Schienenverkehr, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu Kindergärten, Schulen und ärztlicher Versorgung. Die Größe der einzelnen Flächen soll sich dabei an dem ermittelten Wohnsiedlungsflächenbedarf orientieren, sofern möglich sollen auch Alternativflächen festgelegt werden. Bestimmte Flächen scheiden jedoch für eine Wohnnutzung aus, beispielsweise wegen der Lage in einem Überschwemmungsgebiet, einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet oder im 400 m-Puffer einer Höchstspannungsleitung. Die verbleibenden Flächen werden anhand ihrer Eignung und der Restriktionen bewertet.

Sofern keine Ausschlusskriterien vorliegen, sollen zudem für möglichst alle entsprechenden Darstellungen der kommunalen Flächennutzungspläne entgegenstehende Freiraumbelange (Landwirtschaft/Regionaler Grünzug) zurückgestellt werden. In Zweifelsfällen soll dabei auch die Aktualität des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden. Im nächsten Schritt werden alle übrigen Flächenvorschläge der Kommunen, die sich nicht für eine Festlegung als *VRG Siedlung Planung* eignen, daraufhin überprüft, ob hier ebenfalls entgegenstehende Freiraumbelange (Landwirtschaft/Regionaler Grünzug) zurückgestellt werden können. Für einige Kommunen mit geringen Wohnsiedlungsflächenbedarfen wurde bereits im Rahmen der Gemeindebefragung vorgeschlagen, anstelle von ein bis zwei kleinen *VRG Siedlung Planung* an geeigneten Ortsrändern entgegenstehende Vorränge zurückzustellen. Diesem Vorgehen haben mehrere Kommunen zugestimmt. Anders als im RPM 2010 wird erwogen, auch in Ortsteilen mit *VRG Siedlung Planung*, kleinere Entwicklungen in *VBG für Landwirtschaft* zu ermöglichen.

Zunächst werden folglich für jede Kommune die benannten Flächenvorschläge mit Bedarf, Eignung und Restriktionen abgeglichen. In diesem Rahmen können auch eventuelle Unklarheiten, z. B. wenn lediglich grobe Suchräume angegeben wurden, mit den Kommunen geklärt werden. Dieses vorläufige Siedlungskonzept wird dann in einem weiteren Schritt mit den sonstigen im Rahmen der Regionalplanaufstellung zu erarbeitenden Konzepten (Fachkonzept Landwirtschaft, Biotopverbundkonzept etc.) überlagert. Erst dann wird deutlich, ob ausreichende Handlungsoptionen für die Siedlungsentwicklung verbleiben und wo eine Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen erfolgen muss. Grundsätzlich pauschal ringartig um jeden Ortsteil Freiraumbelange zurückzustellen, wie teilweise gefordert, wird seitens der Oberen Landesplanungsbehörde abgelehnt. Denn die unterschiedlichen Wertigkeiten von verschiedenen Flächen, z. B. für die Landwirtschaft, sollen angemessen in die Standortentscheidungen einfließen können.

## Haben Sie Wünsche/Hinweise an/für die Regionalplanung?

Zum Abschluss des Fragebogens wurde den Kommunen noch Raum gegeben, Wünsche und Hinweise an / für die Obere Landesplanungsbehörde zu äußern.

### Auswertung der Antworten:

50 Gemeinden haben von dieser Gelegenheit Gebrauch gemacht und u.a. folgende Hinweise/Wünsche vorgetragen:

- Hinweis, dass der Fragebogen von der Verwaltung bearbeitet wurde und nicht aus politischer Willensbekundung entstanden ist
- Dank, für die frühzeitige Einbindung und die Möglichkeit den Datenbestand zu aktualisieren
- Bitte / Angebot persönliches Gespräch
- Beteiligung der Kommunen im Vorfeld bezüglich realisierbarer Siedlungs- und Gewerbeflächen / vor Behandlung bzw. Beschlussfassung
- Erneute Hinweise auf Inhalte, die bereits bei sonstigen Punkten des Fragebogens benannt wurden
- Wunsch nach Planungsalternativen im Bereich Siedlung und Gewerbe sowie kurzfristiger Aktivierbarkeit von Gewerbeflächen
- Wunsch, auch in nicht zentralen Ortsteilen über den Eigenbedarf hinaus Gewerbe- oder Wohnsiedlungsflächen ausweisen zu können
- Verbund der Fließgewässerlebensräume, Großräumig zusammenhängende Waldlebensräume in Hessen
- Stärkung der Zentren im ländlichen Raum
- Landflucht stoppen, keine Verlagerung der Wohnungen von Pendlern in den Ballungsraum
- Motivation zur Eigenentwicklung und Eigeninitiative erhalten anstelle von „geht nicht“ aus formalen Gründen
- Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung

Einige Kommunen haben eine häufig wortgleiche Anlage zu folgenden Aspekten abgegeben, u. a. die gemeinsame Stellungnahme der Kommunen Aßlar, Braunfels, Ehringhausen, Hohenahr, Hüttenberg, Lahнау, Leun, Solms, Waldsolms, Wetzlar sowie die gemeinsame Stellungnahme der „G9-Kommunen“ Birstein (Südhessen), Freiensteinau, Grebenhain, Herbstein, Lautertal, Schlitz, Schotten, Ulrichstein und Wartenberg:

- Maßstab Regionalplan (die überschlägige, erste Erfassung unbebauter Flurstücke durch die Obere Landesplanungsbehörde wird als parzellenscharfe Darstellung in der Regionalplanung kritisiert)

- Mehr Flächendarstellungen im RPM unter Beibehaltung der Deckelung über max. Bedarfsangaben (Wohnen und Gewerbe)
- Keine Anrechnung von Flächen im Innenbereich (B-Pläne gemäß § 13a BauGB) und von Seniorenwohnheimen auf die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs
- Gegenstromprinzip, kommunale Planungshoheit
- Kooperation Umfeld Oberzentren / Mittelzentren
- Stärkung des ländlichen Raums
- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Luftreinhaltung (bezieht sich insbesondere auf die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000)

Folgende konkrete Punkte wurden von einzelnen Kommunen angesprochen:

- Beibehaltung eines geplanten Autobahnanschlusses
- Vorschlag zur Darstellung eines Solarparks
- Planungsabsicht zur Errichtung von Windkraftanlagen
- Wunsch nach Ermöglichung von Windenergieanlagen
- Wunsch nach Möglichkeit des Repowerings bestehender Windenergieanlagen
- Geringere Ausweisung von Windenergieanlagen und Erhöhung des Mindestabstands zur Wohnbebauung
- Bitte um Vorschläge zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Kommune
- Hinweis auf potentielle Konflikte mit Rohstoffabbau
- Wunsch nach Aufstufung zum Mittelzentrum
- Verbesserung der Busanbindung zum nächsten Zentrum
- Reduzierung des Schwerlastverkehrs in Ortslagen
- Aufnahme eines neu festgesetzten Naturschutzgebiets
- Reduzierung bzw. Streichung eines im B-Plan festgesetzten Industriegebiets, das voraussichtlich nicht mehr benötigt wird
- Verweis auf beiliegende Stellungnahmen von Ortsbeiräten

Vorgesehene Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Sofern möglich, werden die Anregungen bei der Neuaufstellung des Regionalplans berücksichtigt. So strebt die Obere Landesplanungsbehörde an, im Rahmen der Erstellung der Siedlungs- und Gewerbeflächenkonzepte bei Rückfragen und in Zweifelsfällen jeweils Kontakt mit den einzelnen betroffenen Kommunen aufzunehmen.



Auch die mehrfach gewünschte Möglichkeit von Planungsalternativen bei Siedlungs- und Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Begrenzung des Umfangs der Flächeninanspruchnahme entspricht den angestrebten Siedlungs- und Gewerbeflächenkonzepten der Regionalplanung. Bei der Konzentration der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf den zentralen Ortsteil ist das zentrale Ziel, die Erreichbarkeit und die Auslastung von Infrastruktur zu gewährleisten. Sofern dies gewährleistet erscheint, soll ein flexibles Vorgehen möglich sein.

Nach der zusammenfassenden Auswertung der einzelnen Fragen für die gesamte Region (Berichtsvorlagen I bis IV) werden insbesondere bei der Erarbeitung des Siedlungs- und Gewerbeflächenkonzepts einschließlich der Auswahl von konkret weiter zu verfolgenden Flächenalternativen erneut die Rückläufe aus den Kommunen zum Fragebogen herangezogen.

gez.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident