



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR  
WIRTSCHAFT, KLIMASCHUTZ,  
ENERGIE UND  
LANDESPLANUNG

# RAUM<sup>+</sup> RHEINLAND-PFALZ 2010

Die Bewertung von Flächenpotenzialen für  
eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung





# VORWORT

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme in Rheinland-Pfalz und die Entwicklung wirtschaftlich leistungsfähiger und lebenswerter Städte und Gemeinden sind zentrale Herausforderungen für unsere Gesellschaft. Und dies sind keineswegs sich ausschließende Ziele. Da viele Städte und Gemeinden über Baulücken, Brachflächen und Gebäudeleerstände verfügen, sollte eine zukunftsorientierte und nachhaltige Siedlungsentwicklung aus dem Siedlungsbestand heraus möglich sein. Hierzu bedarf es einer konsequenten Umsetzung des landesplanerischen Ziels der vorrangigen Nutzung von innerörtlichen Flächen vor einer baulichen Inanspruchnahme des Außenbereichs. Die Landesregierung ist der festen Überzeugung, dass eine zeitgemäße und zukunftsfähige Entwicklung in den Dörfern und Städten dauerhaft nur mit einem niedrigen Niveau des Nettoflächenverbrauchs von landesweit weniger als einem Hektar pro Tag gestaltet werden kann.

Die Landesregierung hat deshalb mit dem Projekt »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« eine systematische Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale durchgeführt. Dabei wurden insgesamt über 8.500 größere potenzielle Entwicklungsflächen im Siedlungsraum mit einer Gesamtgröße von über 5.000 Hektar identifiziert. Diese vielfach ohne größeren Erschließungsaufwand mitten in den Ortskernen und gewachsenen Strukturen bebaubaren Areale eröffnen neben einer Wohnbebauung auch dem Handel und der Dienstleistung exzellente Entwicklungsmöglichkeiten. Gelingt es, einen Teil dieser Innenpotenzialflächen in eine weitsichtige Stadt- und Siedlungsentwicklung zu integrieren, werden gleichzeitig die Ortskerne gestärkt und die Landschaft geschont. Es bleiben unsere wertvollen Böden erhalten, die unter anderem auch Produktionsstandort für Lebensmittel und nachwachsende Rohstoffe sind.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere den Vertreterinnen und Vertretern der Kommunalverwaltungen, der oberen Landesplanungsbehörden der beiden Struktur- und Genehmigungsdirektionen sowie der Planungsgemeinschaften, für ihre stets tatkräftige und immer konstruktive Unterstützung.

Rheinland-Pfalz wird auch weiterhin die Kommunen und Kommunalverbände in ihrer Zukunftsaufgabe, eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung zu verwirklichen, unterstützen.

Ihre Eveline Lemke  
Staatsministerin



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Ziel des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern. Die oberen Landesplanungsbehörden der Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd haben in den Jahren 2009 und 2010 die Ersterhebung von Siedlungsflächenpotenzialen für das Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« begleitet. Es ging zunächst darum, in den Gesprächen mit den Kommunalvertreterinnen und -vertretern die Siedlungsflächenreserven zu erfassen. Darüber hinaus konnte aber in Anbetracht der teilweise immens großen Flächenpotenziale bei gleichzeitig zurückgehender Nachfrage nach Baugrundstücken auch die Bedeutung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) landesweit vermittelt werden.

Gerade vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen werden viele Flächen nicht mehr vermarktet werden können. Bei allen Kommunen wächst inzwischen die Sorge, dass bei dieser Ausgangslage erhebliche zusätzliche finanzielle Belastungen auf die Gemeinden zukommen. Einige Kommunen bzw. Kommunalverbände haben bereits auf die Ergebnisse von »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« reagiert und ihre Flächennutzungsplanung an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

In den nächsten Jahren geht es darum, die Arbeit mit »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« gemeinsam mit den Kommunalvertreterinnen und -vertretern zu verstetigen. Die Landesregierung entwickelt daher die bisherige Raum+-Erfassungsplattform zu RAUM+Monitor als Bestandteil einer kontinuierlichen Raumbewachung der Landesplanung weiter. Die Kommunen können hierdurch die Erfassung ihrer Siedlungsflächenpotenziale in der erfolgreich praktizierten Weise fortschreiben sowie künftig eigenverantwortlich um die zusätzliche Erfassung der kleineren Baulücken und Leerstände ergänzen. Darüber hinaus müssen Strategien für eine Mobilisierung der erfassten Flächenpotenziale entwickelt werden, die je nach Ausgangslage der Gemeinde sehr unterschiedlich ausgestaltet sein werden. Es bedarf lokaler Aushandlungsprozesse sowie weiterer Beratung und Unterstützung, um die Kommunen auf diesem schwierigen Weg erfolgversprechend begleiten zu können. Eine Verzahnung mit bereits laufenden kleinräumigen Initiativen liegt auf der Hand und könnte schnell in Ergebnisse münden.

Ein erster Schritt ist gemacht. Alle Gemeinden in unseren Direktionsbereichen haben sich dem Projekt angeschlossen. Die Potenziale sind landesweit flächendeckend bekannt. Nun gilt es, an Lösungen zu arbeiten. Lassen Sie uns gemeinsam sachgerechte, flächenschonende sowie letztlich für die Kommunen und Kommunalverbände kostenreduzierende bzw. -neutrale Strategien in Angriff nehmen. Die oberen Landesplanungsbehörden werden auch in Zukunft die Gemeinden bei der Arbeit mit dem Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« unterstützen.

Ihre Dagmar Barzen  
Präsidentin der Struktur und  
Genehmigungsdirektion Nord

Ihr Prof. Dr. Jürgen Seimetz  
Präsident der Struktur und  
Genehmigungsdirektion Süd

## Impressum

**Titel:** Raum+ Rheinland-Pfalz 2010 • Rheinland-Pfalz erkennt seine Chancen –  
Die Bewertung von Flächenpotenzialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung

**Herausgeber:** Ministerium für Wirtschaft, Energie, Klimaschutz und Landesplanung •  
55116 Mainz • Internet: [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de) • E-Mail: [poststelle@mwkel.rlp.de](mailto:poststelle@mwkel.rlp.de) • Telefon: 0 6131 16-0

**Projektsteuerung:** Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung •  
Andrea Lagemann, Referat 8706 Raumbewertung und Siedlungsentwicklung •  
Dr. Josef Backes, Referat 8506a Vorsorgender Bodenschutz

**Bearbeitung:** ProRaum Consult – Raumplanung und Flächenmanagement •  
Klara-Siebert-Straße 3 • 76137 Karlsruhe • Internet: [www.pro-raum-consult.com](http://www.pro-raum-consult.com)

**In Kooperation mit:** STRATA Gesellschaft für Daten- und Informationsmanagement mbH •  
Ludwig-Wilhelm-Straße 10 • 76131 Karlsruhe • Internet: [www.strata.de](http://www.strata.de)



**Verfasser:** Dr. Hany Elgendy • ProRaum Consult – Raumplanung und Flächenmanagement •  
E-Mail: [elgendy@pro-raum-consult.com](mailto:elgendy@pro-raum-consult.com) • Telefon: 0173 8908141

Dipl.-Ing. Sabine Michels • STRATA Gesellschaft für Daten- und Informationsmanagement mbH •  
E-Mail: [michels@strata.de](mailto:michels@strata.de) • Telefon: 07 21 18 33 60-18

**unter Mitarbeit von:** Dipl. Ing. (FH) Sina Bodmer • ProRaum Consult –  
Raumplanung und Flächenmanagement • E-Mail: [bodmer@pro-raum-consult.com](mailto:bodmer@pro-raum-consult.com) • Telefon: 07 21 18 33 60-27

**Bildbeiträge:** Titelseite ProRaum Consult Raumplanung & Flächenmanagement • STRATA Gesellschaft für Daten- und  
Informationsmanagement mbH; Karlsruhe 2010 **Innenteil** Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-  
Pfalz, Koblenz 2010 • Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung; Mainz 2011 • Fotolia  
**Abbildungen/Grafiken** ProRaum Consult Raumplanung & Flächenmanagement

**Textsatz, Bildbearbeitung und Gestaltung:** meinhardt Agentur und Verlag  
Magdeburgstraße 11 • 65510 Idstein • [info@meinhardt.info](mailto:info@meinhardt.info) • [www.meinhardt.info](http://www.meinhardt.info) • September 2011

**Druck:** Mühlsteyn-Druck GmbH & Co. KG • Weiselstein 2 • 57580 Elben • [www.muehlsteyn.de](http://www.muehlsteyn.de)

# INHALT

## I. Das Projekt Raum<sup>+</sup>

- 1. Entwicklung des Projektes »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« 7
  - 1.1. »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« 7
  - 1.2. »Raum<sup>+</sup> AKTIV« 7
  - 1.3. »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« 7
- 2. Grundlagen und Inhalte 8
  - 2.1. Methodischer Ansatz der Erhebungsplattform 8
  - 2.2. Definition der erhobenen Siedlungsflächenreserven 9
  - 2.3. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage 11
  - 2.4. Methodische Weiterentwicklung gegenüber dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« 14
  - 2.5. Zusammenführung der Ergebnisse aus »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« und »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« 14
  - 2.6. Weiterentwicklung der internetbasierten Raum<sup>+</sup> Erhebungsplattform zu RAUM+Monitor 16

## II. Auswertung der Erhebungsergebnisse

- 1. Erhobene Gesamtsiedlungsreserven 19
- 2. Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven 21
- 3. Struktur der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage (Innenreserven) 25
- 4. Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage 34
- 5. Struktur der Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage (Außenreserven) 41
- 6. Siedlungsflächenreserven und Baulandnachfrage in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten 42

## III. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

- 1. Differenzierte Betrachtung und Handlungsempfehlungen für verschiedene Gemeindetypen 45
- 2. Allgemeine Handlungsempfehlungen 49
  - 2.1. Etablierung von Flächenmanagementprozessen 49
  - 2.2. Konkretisierung der Umsetzung der Strategie »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« 50

# I. Das Projekt Raum+

Eine unerlässliche Voraussetzung für ein effizientes Flächenmanagement stellen belastbare Informationen über vorhandene Flächenreserven im Bestand dar. Rheinland-Pfalz hat daher zur Unterstützung der Kommunen eine landesweite systematische Erfassung der Flächenpotenziale durchgeführt und einen wichtigen Schritt zur Etablierung eines Flächenmanagementsystems unternommen. In diesem Kapitel ist die Entwicklung ausgehend von dem bundesländerübergreifenden Modellprojekt in der Metropolregion Rhein-Neckar bis hin zur landesweiten Erfassung einschließlich der zugrundeliegenden Methodik dargestellt.



# 1. Entwicklung des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«

## 1.1. »Raum+ Rhein-Neckar«

Bereits in den Jahren 2008/2009 hat die Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unterstützung der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz eine Übersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar erstellt. Die Ergebnisse des Projektes »Raum+ Rhein-Neckar« sind in einem Bericht<sup>1</sup> dokumentiert. Das Projekt »Raum+ Rhein-Neckar« im Gebiet der ehemaligen Planungsgemeinschaft Region Rheinpfalz gilt für das Land Rheinland-Pfalz als ein Modellvorhaben mit dem Ziel, eine flächendeckende Übersicht für das gesamte Bundesland zu erstellen und ein landesweit einheitliches Flächenmanagementsystem zu etablieren.

Im Rahmen dieses Modellvorhabens »Raum+ Rhein-Neckar« beteiligten sich im rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar alle 44 Träger der Flächennutzungsplanung aktiv und freiwillig an der Erstellung dieser Übersicht, sodass eine flächendeckende Erhebung erstellt werden konnte. Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen der Innenentwicklungspotenziale wurden für den rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar insgesamt ca. 600 Flächen mit 810 Hektar erfasst.<sup>2</sup> Des Weiteren brachte das Projekt Raum+ Klarheit über die Verfügbarkeit und die Mobilisierungshindernisse der vorhandenen Reserven. Von den rheinland-pfälzischen Kommunen des Verbandes Region Rhein-Neckar wurden 27 Prozent als Flächen ohne Mobilisierungshindernisse eingeschätzt.

## 1.2. »Raum+ AKTIV«

Um die Mobilisierung erfasster Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden mit starker Nachfrage und geringen Reserven im Innenbereich aktiv anzugehen, unterstützt das Land Rheinland-Pfalz – wiederum gemeinsam im Verbund mit Baden-Württemberg und Hessen – in dem Nachfolgeprojekt Raum+ AKTIV seit dem Jahr 2009 den Verband Region Rhein-Neckar. Beteiligt sind neun Modellkommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar und den Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald. Zentrales Ziel von Raum+ AKTIV ist das Aufzeigen von konkreten Möglichkeiten für die Aktivierung dieser Potenziale. Dafür sind in Modellkommunen Flächenpotenziale ausgewählt worden, die für die gemeindliche Entwicklung von hoher Bedeutung sind, aber in der baulichen Umsetzung eine hohe Problematik aufweisen. Erklärtes Ziel ist es, die offenen Fragen so weit zu klären, dass mit einer konkreten Bebauung unmittelbar nach Projektende begonnen werden kann.

## 1.3. »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«

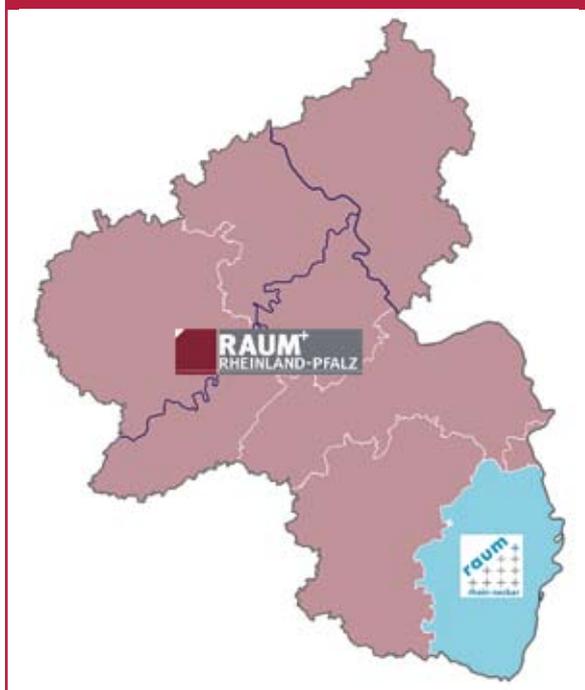
Im Sommer 2009 hat das Land Rheinland-Pfalz den Beschluss gefasst, im Rahmen des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« die Erhebung der Flächenpotenziale, ausgehend von der Metropolregion Rhein-Neckar, auf die vier anderen Regionen in Rheinland-Pfalz und damit auf das gesamte Land auszuweiten (vgl. Abbildung 1). Der Raum+-Ansatz wurde im Wesentlichen aus dem Projekt »Raum+ Rhein-Neckar« übernommen. Einige methodische Anpassungen wurden aufgrund der Erfahrungen aus dem Modellvorhaben in der Metropolregion Rhein-Neckar vorgenommen (vgl. Kapitel 2.4)

<sup>1</sup> Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.): Raum+ Rhein-Neckar – Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar, Abschlussbericht, April 2009.

<sup>2</sup> Die kreisfreie Stadt Worms wurde als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar in dem Modellvorhaben »Raum+ Rhein-Neckar« im Jahr 2008 erhoben. Da die Stadt Worms auch Teil der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe ist, wurden die Daten im Rahmen von »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« methodisch angepasst und fortgeschrieben.

## 2. Methodische Grundlagen und Inhalte

Abb. 1: Abgrenzung der Projekträume des Modellvorhabens »Raum+ Rhein-Neckar« und des Projekts »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«



Das Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« wurde nach folgendem grundsätzlichen Verfahrensablauf durchgeführt: Ein Gutachterbüro erarbeitete im Vorfeld von Erhebungsgesprächen eine Übersicht möglicher Potenzialflächen. Mit diesen vorbereiteten Daten und Plänen wurden mit den Trägern der Flächennutzungsplanung Erhebungsgespräche geführt, um diese Flächen als Potenziale zu bestätigen oder zu verwerfen und durch zusätzliche Informationen zu ergänzen. Besonders herauszustellen ist hierbei, dass von den Kommunen selbst eingeschätzte Flächen für den Freiraumschutz, zum Erhalt von Grünzügen etc. einvernehmlich nicht als Potenzialflächen erhoben wurden. Zusätzlich wurde im Erhebungsgespräch systematisch nach weiteren möglichen Siedlungsflächenreserven, die nur durch die lokalen Ortskenntnisse erfasst werden konnten (zum Beispiel Brachflächen, untergenutzt Flächen etc.), gesucht. Nach der Erfassung besteht nach einer Qualitätskontrolle durch das

beauftragte Gutachterbüro für die Kommunalvertreterinnen und -vertreter die Möglichkeit, über einen passwortgeschützten Zugang auf die Erhebungsplattform die Daten nochmals zu prüfen und fortlaufend zu aktualisieren.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse aus dem Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« für die Regionen Mittelrhein-Westerwald, Trier, Rheinhessen-Nahe und die Westpfalz zusammen. Die Ergebnisse aus dem Projekt »Raum+ Rhein-Neckar« für den rheinland-pfälzischen Teilraum der Metropolregion wurden in diesen Bericht nur nachrichtlich übernommen. Ein direkter Vergleich zwischen den Daten aus den beiden Projekten ist aufgrund der methodischen Unterschiede vor der ersten Fortschreibung Ende des Jahres 2011 nicht möglich.

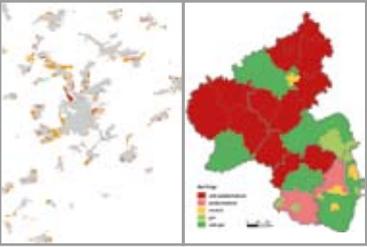
### 2.1. Methodischer Ansatz der Erhebungsplattform

Methodisch ist »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« auf Kooperation ausgerichtet, dezentral aufgebaut und handlungsorientiert konzipiert. Dabei ist die Online-Erhebungsplattform so angelegt, dass diese den Anforderungen und Rahmenbedingungen der verschiedenen Akteure auf kommunaler, regionaler und landesweiter Ebene gerecht wird und mit angemessenem Aufwand umsetzbar ist. Die Basis für den Raum+-Ansatz bilden die in Abbildung 2 dargestellten Grundsätze.

#### Kooperativ und dialogorientiert

Gerade bei der Erhebung der innerörtlichen Reserven sind das Wissen und die Einschätzung der kommunalen Vertreterinnen und Vertreter maßgeblich. Daher ist das direkte Gespräch auf Grundlage eines kooperativen und auf Vertrauen basierenden Ansatzes entscheidend. An den Erhebungsgesprächen haben neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des beauftragten Planungsbüros auch Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen Planungsgemeinschaften sowie der jeweiligen Oberen und

Abb. 2: Der Raum<sup>+</sup>-Ansatz

Kooperativ & dialogorientiert	Dezentral & fortschreibungsfähig	Übersicht & Lagebeurteilung
		
<p>Wissen über Flächen bei Akteuren vor Ort sehr gut vorhanden Einstieg in die Thematik für kommunale Vertreter/-innen</p>	<p>Zeit- und ortsunabhängiger Zugang zu Daten Mehrwert für Kommunen fortschreibungsfähig</p>	<p>Einheitliche Betrachtung im regionalen Vergleich Räumliche Verteilung Mobilisierungshindernisse Strategieentwicklung differenziert und sachgerecht möglich</p>

Unteren Landesplanungsbehörden teilgenommen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass gerade diese Kombination von Anwesenden – lokale Planerinnen und Planer sowie Vertreterinnen und Vertreter der unterschiedlichen Planungsebenen und unabhängige Fachleute<sup>3</sup> – ein sehr zentraler Punkt für das erfolgreiche Erstellen einer sachlichen, einheitlichen sowie von allen Beteiligten getragenen Übersicht ist. Ein Mehrwert für alle Beteiligten war es, sich anlässlich der Erhebungsgespräche abseits laufender Planungsprozesse über aktuelle Themen, wie beispielsweise über die Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven der Kommune, auszutauschen.

### Dezentral und fortschreibungsfähig

Raum<sup>+</sup> nutzt als zentrales Werkzeug eine internetgestützte Online-Erhebungsplattform. Mit diesem dezentral zugänglichen, fortschreibungsfähigen und passwortgeschützten (im Weiteren auch Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform genannten) System ist die Einsicht und Pflege der Siedlungsflächenreserven mit relativ geringem Aufwand zu organisieren. Dabei ist grundlegend, dass die Erhebung und Fortschreibung durch die kommunale Ebene dezentral, aber dennoch einheitlich erfolgen. Zur Fortschreibung der Daten wird die Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform respektive

das weiterentwickelte System RAUM+Monitor (vgl. Kapitel 2.6) den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt.

### Übersicht und Lagebeurteilung

Der Raum<sup>+</sup>-Ansatz ermöglicht erstmals flächendeckende Auswertungen über die Quantitäten und Qualitäten der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale über administrative Grenzen hinweg. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, die sowohl für einheitliche Betrachtungen im regionalen und überregionalen Vergleich geeignet ist, als auch eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation und die Entwicklung einer Strategie für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vor Ort ermöglicht. Solche Betrachtungen können mit den erhobenen Daten sowohl auf kommunaler, teilräumlicher, thematischer als auch auf regionaler bis überregionaler Ebene erstellt werden.

### 2.2. Definition der erhobenen Siedlungsflächenreserven

Für die Schaffung einer flächendeckenden Übersicht wurden in »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« alle Siedlungsflächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit mehr als

<sup>3</sup> In diesem Fall Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Planungsbüros ProRaum Consult – Raumplanung und Flächenmanagement bzw. der STRATA Gesellschaft für Daten- und Informationsmanagement mbH.

2.000 Quadratmetern erhoben. Dabei wurden die Flächen mithilfe der landesweit einheitlich festgelegten Ortslage<sup>4</sup> aus dem »Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem« (ATKIS) des Landes Rheinland-Pfalz in die beiden Rubriken innerhalb bzw. außerhalb der Ortslage<sup>5</sup> unterteilt.

Die in Abbildung 3 dargestellte Prinzipskizze gibt einen schematischen Überblick über die erfassten Siedlungsflächenkategorien im Rahmen von »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«.

Die erhobenen Daten in allen Kategorien stützen sich auf den zum Zeitpunkt der Erhebung rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans. Innerhalb der Ortslage wurden Bauflächen aller Nutzungsarten entsprechend dem Flächennutzungsplan erfasst, außerhalb der Ortslage lediglich Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen. Grundsätzlich wurden nur zusammenhängende Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern berücksichtigt.

Allein mit Informationen zur Größe und Anzahl der Flächen lassen sich keine Aussagen über Handlungs- und Unterstützungserfordernisse zur Aktivierung der Flächen begründen. Deshalb wurden ergänzend zur Flächengröße und Lage systematisch, je nach Kategorie unterschiedliche,

für die Planung und Aktivierung dieser Flächen relevante, weitere Informationen erhoben und abschließend eine Gesamtbeurteilung vorgenommen.

### Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage

Innerhalb der Ortslage werden die Siedlungsflächenreserven in drei Unterkategorien unterteilt:

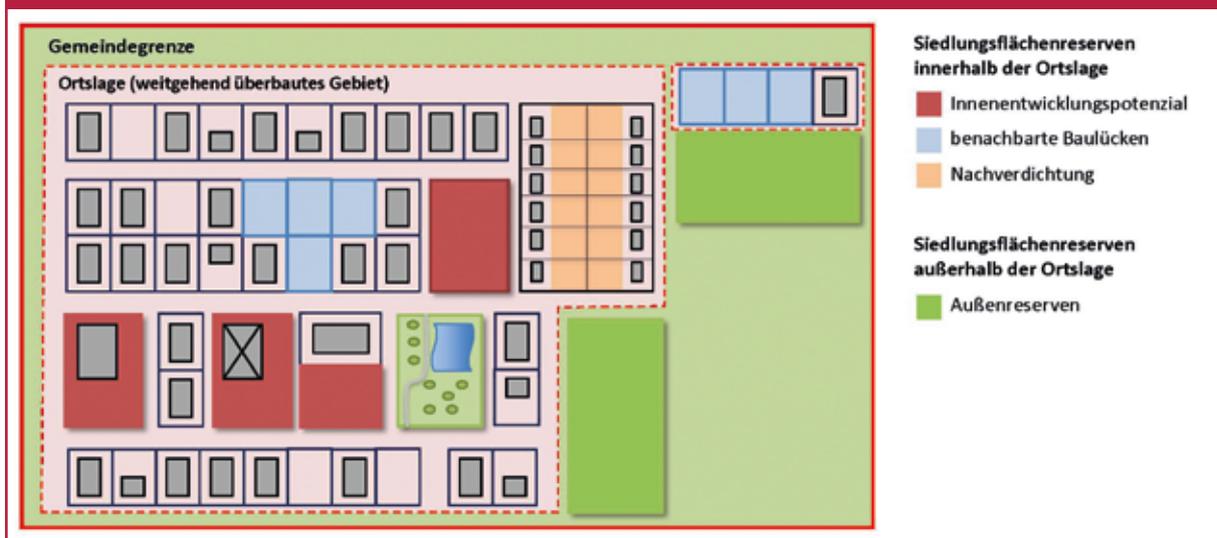
- Innenentwicklungspotenziale,
- benachbarte Baulücken,
- Nachverdichtung.

### Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind größere Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern, die innerhalb der Ortslage liegen. In dieser Kategorie wurden im Rahmen von »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« folgende Arten von Potenzialen erhoben:

- noch unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers (mit Ausnahme von Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen sind),
- »untergenutzte« Flächen, die nur teilweise genutzt werden bzw. für die planerisch eine höherwertige Nutzung angestrebt ist,

Abb. 3: Prinzipskizze der erhobenen Kategorien in »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«



4 »Ortslage« ist eine im Zusammenhang bebaute Fläche. Die Ortslage enthält neben »Wohnbaufläche«, »Industrie- und Gewerbefläche«, »Fläche gemischter Nutzung«, »Fläche besonderer funktionaler Prägung« auch die dazu in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Flächen des Verkehrs, von Gewässern, von Flächen, die von »Bauwerken und sonstigen Einrichtungen« für Erholung, Sport und Freizeit belegt sind sowie von »Vegetationsflächen«. Die Grenze der Ortslage zur Feldlage oder zu Waldflächen wird in der Regel durch die Grenzen der bebauten Grundstücke unter Einbeziehung der Hofraumflächen und Hausgärten gebildet. Der Umring bildet einen geschlossenen Linienzug. Die Ortslage kann Objekte des Objektbereichs Vegetation als Inseln umschließen. Erfassungskriterium: vollzählig  $\geq 10$  ha oder ab zehn Anwesen. Die Modellierung der Objektart »AX\_Ortslage« ist im AFIS-ALKIS-ATKIS-Modell der ADV (in der GeoInfoDok im »ATKIS-Objektartenkatalog für das Digitale Landschaftsmodell Basis«) erläutert.

5 Diese Kategorisierung erfolgte unabhängig von der Definition des Innenbereichs nach dem Baugesetzbuch.

- fehlgenutzte Flächen, das heißt Flächen, die nicht der Nutzungsart laut Flächennutzungsplan entsprechend genutzt werden (zum Beispiel historisch gewachsene Fehlnutzungen wie eine Gießerei oder ein Schweinemastbetrieb im Wohngebiet) und deren Nutzung aus kommunaler Sicht an einen anderen Standort auf dem Gemeindegebiet verlagert werden soll,
- überbaute Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sogenannte Brachflächen,
- Flächen, die absehbar nicht mehr genutzt werden, sogenannte mögliche Brachflächen oder Leerstände.

### **Benachbarte Baulücken**

Als Baulücken werden parzellierte Einzelflurstücke verstanden, die in der Regel bereits voll erschlossen, das heißt baureif sind. Aufgrund der Ausrichtung des Projektes auf die landesweite Erhebung der raumbedeutsamen Siedlungsflächenreserven wurde von einer Erhebung der Einzelbaulücken abgesehen. Jedoch wurden benachbarte Baulücken, deren Flächengröße zusammen über 2.000 Quadratmeter ergibt, in diese Kategorie einbezogen.

### **Nachverdichtung**

Eine weitere Kategorie für Flächen innerhalb der Ortslage stellt die sogenannte Nachverdichtung in Siedlungsgebieten mit niedriger Dichte dar. Hier war die Einschätzung der kommunalen Vertreterinnen und Vertreter maßgebend, ob aufgrund der Struktur und der Situation (Siedlungsdruck, Erschließungsmöglichkeiten etc.) eine Nachverdichtung aus planerischer Sicht sinnvoll wäre.

### **Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage**

#### **Außenreserven**

Außenreserven sind größere Flächen außerhalb der Ortslage mit mehr als 2.000 Quadratmetern. Es handelt sich hier in der Regel um Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen oder überplant sind. Diese Flächen wurden im Vorfeld

der Erhebungen von den beiden Oberen Landesplanungsbehörden ermittelt und im Erhebungsgespräch lediglich auf ihre Aktualität überprüft. Es wurden außer der Nutzungsart keine weiteren Merkmale erhoben.

### **Erfasste Merkmale**

Für jede Fläche dieser drei Kategorien Innenentwicklungspotenziale, benachbarte Baulücken und Nachverdichtung wurden folgende Merkmale<sup>6</sup> erhoben und abschließend eine Gesamtbeurteilung vorgenommen:

#### **Nutzung:**

- Nutzungsart laut dem rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans,
- erwünschte zukünftige Nutzung,
- Beurteilung der aktuellen Nutzung.

#### **Planungsstand:**

- Planungs- bzw. Verfahrensstand,
- Blockade bzw. Aktivität,
- gegebenenfalls Dauer und Grund der Blockade.

#### **Lagebeurteilung:**

- Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsinteresse des Eigentümers,
- Altlasten,
- Nachfrage,
- Erschließung,
- Infrastruktur (Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten),
- weitere Beeinflussungen (zum Beispiel Lärm, Hochwasser usw.).

### **Gesamtbeurteilung**

#### **2.3. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage**

Die Ermittlung der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage erfolgte in einem dreistufigen Verfahren, das in Abbildung 4 dargestellt und im Folgenden näher erläutert wird:

Die Erhebungsgespräche mit den lokalen Akteuren vor Ort bilden den Kern des Projektes.

<sup>6</sup> Vgl. Merkmalsliste unter [www.mwkel.rlp.de/landesplanung/raum](http://www.mwkel.rlp.de/landesplanung/raum)

Die Gestaltung und Organisation dieser Erhebungsgespräche war für den Erfolg der Erhebungen zentral. Dabei war es grundlegend bei dem auf Kooperation und Freiwilligkeit basierenden Vorgehen, den Aufwand für die Kommunen nach Möglichkeit auf das Erhebungsgespräch zu beschränken. Gleichzeitig sollte die Einheitlichkeit der landesweiten Übersicht gewährleistet werden. Dies wurde durch die automatisierte Ermittlung der unbebauten Flächen und eine Luftbildauswertung im Vorfeld der Erhebungsgespräche vor Ort angestrebt. Die letzte Stufe der Ermittlung ist die Nachbereitung der einzelnen Erhebungsgespräche.

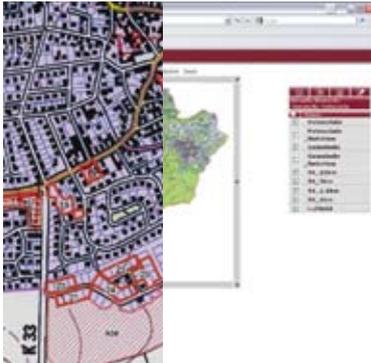
### Vorbereitung

Die Vorbereitung der Daten für die Erhebung erfolgte in drei Schritten, die in Abbildung 5 dargestellt und im Folgenden näher erläutert werden.

Aufgrund vorhandener digitaler Datengrundlagen<sup>7</sup> wie Luftbilder, topografischer Karten und Daten des Liegenschaftskatasters (ALK) wurden im Vorfeld zu den Erhebungen mögliche Siedlungs-

flächenreserven ermittelt. In einem ersten Schritt wurden anhand der ALK-Daten (Flurstücke und Gebäude) in einem geografischen Informationssystem diejenigen Flurstücke identifiziert, auf denen kein Gebäude steht. Anschließend wurden mithilfe des Luftbildes diese Vorauswertungen auf Plausibilität geprüft. Dabei wurden beispielsweise Spielplätze, Friedhöfe und Parkanlagen, die ebenfalls zu den unbebauten Flurstücken zählen, für eine Bebauung jedoch nicht zur Verfügung stehen, aussortiert. Benachbarte Baulücken und funktional zusammenhängende Flurstücke wurden zu einer Fläche zusammengefügt. In einem dritten Schritt wurden die aus den vorhandenen Datengrundlagen ermittelbaren Merkmale ergänzt. So konnte beispielsweise die Zuweisung der Flächenkategorie (Innenentwicklungspotenzial, benachbarte Baulücke, Nachverdichtung oder Außenreserve) vor der eigentlichen Erhebung erfolgen. Diese Informationen standen für die Erhebungsgespräche vor Ort sowohl in Form georeferenzierter Flächen digital auf der Arbeitsplattform als auch als ausgedruckte Planwerke zur Verfügung.

Abb. 4: Ermittlung der Siedlungsflächenreserven

Vorbereitung	Erhebung vor Ort	Nachbereitung
		
<p>Ermittlung aller unbebauten Flurstücke mittels ALK-Daten Kontrolle mithilfe der Luftbilder Kategorisierung der Flächen Vorbereitung der Erhebungspläne</p>	<p>Erhebungsgespräche vor Ort: 1 bis 3 h pro Kommune Erhebung jeweils mit Kommunalvertretern/-innen Besprechung der Vorerhebung und Ergänzung der Brachflächen oder mindergenutzten Flächen</p>	<p>Qualitätskontrolle Öffnung der Plattform für die Kommunalvertreter/-innen</p>

<sup>7</sup> Alle Basisdaten wurden im Rahmen des Projekts vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt.

Abb. 5: Schritte der Vorbereitung



### Erhebung vor Ort

Mit den vorbereiteten Daten und Plänen fand jeweils ein Erhebungsgespräch mit den Trägern der Flächennutzungsplanung statt. Dabei wurden die im Vorfeld durch die Gutachter ermittelten Flächen auf ihre Richtigkeit überprüft, gegebenenfalls korrigiert und mit zusätzlichen Informationen, die nur im Gespräch mit den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern abgefragt werden konnten, ergänzt. Ebenfalls wurde im Erhebungsgespräch systematisch nach weiteren möglichen Siedlungsflächenreserven gesucht, welche teilweise nur durch die lokalen Ortskenntnisse erfasst werden konnten (zum Beispiel Brachflächen, unternutzte Flächen etc.). Die relevanten Informationen zu den einzelnen Flächen wurden sogleich simultan in der Plattform protokolliert (vgl. Abbildung 6).

Fundierte Ortskenntnisse der lokalen Vertreterinnen und Vertreter sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Qualität eines Erhebungsgesprächs. Deshalb fanden die Erhebungen bei den Städten und Gemeinden vor Ort (in der Region Westpfalz) oder in der jeweiligen Kreisverwaltung (in den übrigen Regionen) statt.

Unter anderem hatte dies den Vorteil, dass direkt auf Pläne und Unterlagen der Verwaltungen zurückgegriffen werden konnte.

### Nachbereitung

In einer dritten Phase wurden die erhobenen Daten durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros einer Qualitätskontrolle unterzogen, in welcher unter anderem die Daten auf Plausibilität überprüft wurden. Nach dieser abschließenden Kontrolle wurden die Daten durch die Öffnung der Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform für die definierten Benutzerinnen und Benutzer freigeschaltet. Die Kommunalvertreterinnen und -vertreter können ab diesem Zeitpunkt eigene Daten ergänzen und bearbeiten sowie die Übersicht in eigener Verantwortung nachführen, falls beispielsweise Flächen bebaut werden oder Flächennutzungsplanänderungen vorgenommen werden. Durch die definierten Berechtigungen haben die Kommunalvertreterinnen und -vertreter die Möglichkeit, die Flächen und die dazugehörigen Merkmale online zu editieren, zu löschen oder neue Flächen hinzuzufügen, um die Übersicht aktuell zu halten.

Abb. 6: Raum<sup>+</sup>-Erhebungsgespräch

Beteiligte Akteure	Erhebung der Siedlungsflächen	FNP als Grundlage
		
<p>Die unterschiedlichen Akteure bei einem Erhebungsgespräch sind lokale Planer/-innen sowie Vertreter/-innen der unterschiedlichen Planungsebenen und beauftragte Gutachter/-innen</p>	<p>Überprüfen der Vorarbeiten, Ergänzen weiterer Siedlungsreserven und Protokollieren der Merkmale in der Raum<sup>+</sup>-Internetplattform</p>	<p>Der rechtswirksame Stand des Flächennutzungsplans am Tag der Erhebung ist für die Erfassung der Siedlungsflächenreserven maßgebend.</p>

#### 2.4. Methodische Weiterentwicklung gegenüber dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar«

Gegenüber dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar«, in dem die Siedlungsflächenreserven im rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar erfasst wurden, gab es im Nachfolgeprojekt »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« einige methodische Erweiterungen (vgl. Abbildung 7).<sup>8</sup>

Daraus ergeben sich folgende methodischen Unterschiede zwischen den beiden Projekten:

- Im Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« lag die Mindestflächengröße in Städten mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bei 5.000 Quadratmetern. In »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« wurden unabhängig von der Einwohnerzahl in allen Städten und Gemeinden Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern erhoben.
- Durch eine Vorauswertung mit einem geografischen Informationssystem konnte unter Einbeziehung des Liegenschaftskatasters (ALK-Daten) im Projekt »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« gegenüber dem Modellvorhaben auch kleinere Flächen systematischer erfasst und damit die Datenqualität verbessert werden.

- Die Erfassung der Außenreserven war nicht Bestandteil des Modellvorhabens »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar«, da diese unabhängig von Raum<sup>+</sup> durch die Oberen Landesplanungsbehörden ermittelt wurden. Dagegen wurden in »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« die so ermittelten und vorliegenden Flächenreserven außerhalb der Ortslage im Erhebungsgespräch auf ihre Plausibilität hin überprüft.

#### 2.5. Zusammenführung der Ergebnisse aus »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« und »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010«

Für die Zusammenführung der Ergebnisse aus »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« und »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« und die zukünftige landeseinheitliche Aktualisierung und Auswertung der Daten war es zunächst erforderlich, die zuvor beschriebenen methodischen Unterschiede bei der Datenerhebung zu harmonisieren und im rheinland-pfälzischen Teil des Verbandes Region Rhein-Neckar nachzuführen.

Dazu wurden die Daten aus dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« mithilfe eines geografischen Informationssystems an die landesweite Übersicht in mehreren Schritten angepasst.

<sup>8</sup> Eine Anpassung der Daten aus dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« an die landesweite Übersicht wurde im Rahmen dieses Projektes zwar durchgeführt, die zusätzlich erfassten oder geänderten Flächen müssen jedoch erst in einer Fortschreibung mit den Städten und Gemeinden abgestimmt werden. Aufgrund dessen fließt in diesen Bericht lediglich der aktuelle Stand vor Anpassung der Daten mit ein. Die Daten können aufgrund der methodischen Unterschiede somit nicht direkt verglichen oder miteinander in Bezug gesetzt werden und sind in der Auswertung gesondert gekennzeichnet.

Zunächst wurden analog zu den übrigen Regionen die unbebauten Flurstücke selektiert und mithilfe des Luftbilds überprüft. In diesem Schritt wurden fast 1.000 zusätzliche Flächen innerhalb der Ortslage mit etwas mehr als 500 Hektar erfasst. Davon sind in etwa ein Drittel benachbarte Baulücken und zwei Drittel Innenentwicklungspotenziale. Durch diese Vorarbeiten konnten auch kleinere Flächen systematischer erfasst und die

Datenqualität verbessert werden. Auch erfolgte in diesem Zuge der Lückenschluss zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern für die Städte mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

In einem weiteren Schritt wurden die ursprünglich erhobenen Flächen überprüft. Bei 400 Flächen mit fast 500 Hektar wurde lediglich die Geometrie an die ALK-Daten angepasst. Die

**Abb. 7: Methodische Unterschiede zwischen »Raum+ Rhein-Neckar« und »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«**

	Raum+ Rhein-Neckar <sup>9</sup>	Raum+ Rheinland-Pfalz 2010
<b>Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage (Innenreserven)</b>	maßgeblich für die Definition der Innenreserven war die Lage innerhalb des Siedlungskörpers (aus planerischer Sicht)  Innenreserven > 2.000 m <sup>2</sup> in Kommunen unter 15.000 EW und in allen Verbandsgemeinden  Innenreserven > 5.000 m <sup>2</sup> für Kommunen mit mehr als 15.000 EW	maßgeblich für die Definition der Innenreserven war die Lage innerhalb der Ortslage nach ATKIS  Innenreserven > 2.000 m <sup>2</sup> in allen Kommunen unabhängig von der Einwohnerzahl
<b>Siedlungsflächen außerhalb der Ortslage (Außenreserven)</b>	keine Außenreserven erhoben <sup>10</sup>	Außenreserven wurden von den beiden Oberen Landesplanungsbehörden ermittelt in Erhebungsgesprächen lediglich auf ihre Aktualität überprüft
<b>Vorarbeiten</b>	keine Vorarbeiten mittels GIS-Analyse  alle Potenziale wurden direkt in der Erhebung vor Ort erfasst	mittels GIS-Analyse wurden unter Einbeziehung der ALK-Daten die unbebauten Flurstücke ermittelt  anschließend wurden mithilfe einer Luftbildauswertung bereits überbaute oder anderweitig genutzte Flächen (Sport, Park etc.) herausgefiltert <sup>11</sup>
<b>Abgrenzung der Potenziale</b>	Abgrenzung der Potenziale nur auf Grundlage der TK25 und der Luftbilder  Abgrenzung einer Fläche auch über eine Straße hinweg, wenn die Fläche funktional zusammengehört	Abgrenzung der Potenziale auf Grundlage der Flurstücke (ALK-Daten)  keine Abgrenzung der Potenziale über Straßen hinweg

<sup>9</sup> Die Stadt Worms ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Region Rheinhessen-Nahe. Aufgrund dessen wurde in Worms im Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« eine Fortschreibung durchgeführt, um eine Vergleichbarkeit zwischen der Stadt Worms und den übrigen Städten und Gemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe zu gewährleisten. Um eine Dopplung der Daten zu vermeiden, wird die Stadt Worms in alle Auswertungen nur in der Region Rheinhessen-Nahe mit einbezogen.

<sup>10</sup> Die Ortslage ist nicht deckungsgleich mit der planerischen Grenze des Siedlungskörpers. Flächen, die innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, aber außerhalb der Ortslage liegen, wurden in »Raum+ Rhein-Neckar« als Innenreserven erfasst, sind aber nach der Definition von »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« Außenreserven.

<sup>11</sup> Durch die Vorarbeiten konnten gerade kleinere Flächen systematischer erfasst und die Datenqualität verbessert werden.

restlichen Flächen wurden mithilfe des Luftbildes inhaltlich überarbeitet, indem beispielsweise in der Zwischenzeit bebaute Flächen gelöscht oder erschlossene Flächen entlang der Straßen geteilt wurden.

Zur weiteren Anpassung der Ergebnisse aus dem Modellprojekt »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar« sind insbesondere die neu hinzugewonnenen Flächen im Rahmen einer Fortschreibung zu verifizieren. Eine solche Fortschreibung wurde im Rahmen des Projekts »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010« in der Stadt Worms, die sowohl Teil des Verbandes Region Rhein-Neckar als auch der Region Rheinhessen-Nahe ist, bereits durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Verifizierung der angepassten Daten problemlos und mit nur geringem Aufwand erfolgen kann.

## **2.6. Weiterentwicklung der internetbasierten Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform zu RAUM+Monitor**

Die Schaffung und Wahrung der Übersicht über die Gesamtsiedlungsflächenreserven auf Landesebene erfordert die Zusammenarbeit einer Vielzahl von Akteuren. Diese Zusammenarbeit ist nur mit einem Werkzeug möglich, welches eine dezentrale Erhebung und Fortschreibung erlaubt.

Dies gewährleistet die aus der internetbasierten Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform weiterentwickelte neue Arbeitsplattform RAUM+Monitor.

Grundsätzlich ist die Schwelle zur Nutzung einer Erhebungsplattform möglichst niedrig zu halten und diese nicht durch hohe technische Anforderungen einzuschränken. Es wird also ein für diesen Zweck maßgeschneidertes System benötigt, das die wichtigen Funktionen in den Vordergrund stellt. Durch die Beschränkung auf wenige Funktionen der Plattform, die dem Nutzer in einer klaren und einfachen Struktur angeboten werden, kann dies gewährleistet werden. Dennoch sollte die Internetplattform mit georeferenzierten Daten und Schnittstellenstandards arbeiten, um einen einfachen Austausch mit bestehenden geografischen Informationssystemen zu ermöglichen.

Aus diesen Aspekten haben sich die folgenden wesentlichen Anforderungen an Aufbau und Funktionen der internetbasierten Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform ergeben:

- Dezentralität,
- Fortschreibungsfähigkeit,
- Schutz vertraulicher Daten,
- Flexibilität,
- Einfachheit,
- Offenheit (Datenaustausch).

Die im Rahmen der Ersterhebung erstellte landesweite Übersicht über vorhandene Flächenpotenziale wurde mit der Einrichtung der landesweit einheitlichen Plattform RAUM+Monitor im Juli 2011 mit den Erhebungsergebnissen des Modellvorhabens im Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) technisch und methodisch zusammengeführt. Als Teil der kontinuierlich fortgeschriebenen Raumbeobachtung der Landesplanung in Rheinland-Pfalz wird den Trägern der Flächennutzungsplanung eine landeseinheitliche Erfassung und Bewertung sowie Fortschreibung der Daten ermöglicht.

Während der Projektlaufzeit wurden von den Nutzerinnen und Nutzern in den kommunalen Verwaltungen der Verbandsgemeinden bzw. der verbandsfreien Gemeinden und kreisfreien Städten vielfach Anregungen zur Handhabung und Auswertungsmöglichkeiten mitgeteilt, die in der neuen Landesplattform RAUM+Monitor durch folgende Erweiterungen berücksichtigt wurden:

- Ausgabe der flächenbezogenen Sachdaten in den Formaten Excel und ASCII-Text (CSV). In Verbindung mit der Nutzung des Datenbestandes aus LISneu des Statistischen Landesamtes werden damit vielfältige Analysen ermöglicht.
- Schnittstellen für den Export von Geometrie-Daten: dxf und shape (inklusive Sachdaten), automatische Plausibilitätsprüfungen bei der Flächenerfassung.

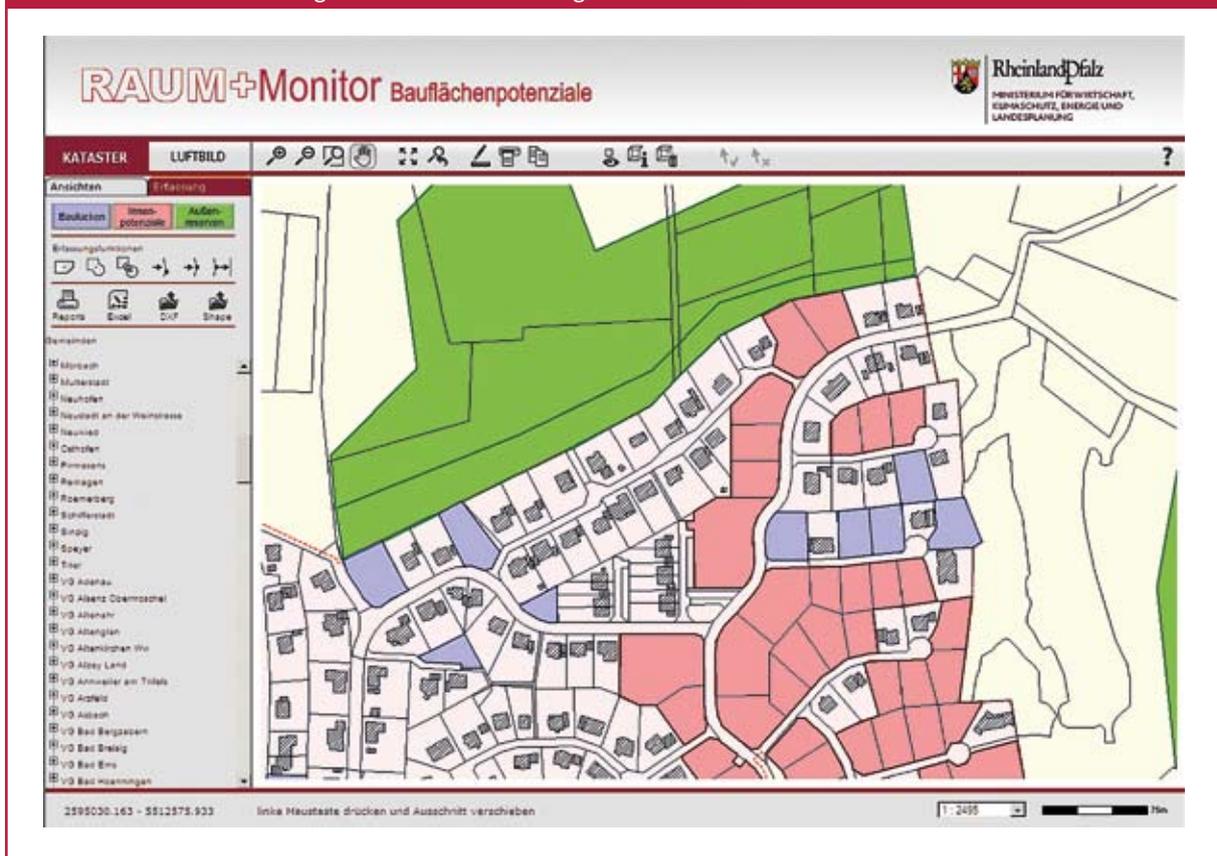
Eine weitere Anregung konnte mit der Möglichkeit aufgenommen werden, auch Flächen mit weniger als 2.000 Quadratmetern sowie Leerstände zu verwalten. Damit bietet RAUM+Monitor die Möglichkeit zum Aufbau eines Baulücken- und Leerstandskatasters in eigener kommunaler Verantwortung, jedoch ohne Relevanz für das Rauminformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz.

RAUM+Monitor wurde nach dem Modell der Raum<sup>+</sup>-Erhebungsplattform als WebGIS-Anwendung (CAIGOS-Globe) entwickelt und wird als Bestandteil (Fachschale) in das Raum-

informationssystem der Obersten Landesplanungsbehörde eingebunden.

Die Aktualisierung der Flächenreserven erfolgt über die Fachschale RAUM+Monitor wie bisher durch die Träger der Flächennutzungsplanung auf der Basis einer standardisierten und systematischen Erhebung für das gesamte Land. Der Zugang zum System wird – wie bisher – durch ein Passwort geschützt. Die Verwendung und Weitergabe der Daten über die vereinbarte Nutzung hinaus obliegt der Entscheidung der jeweiligen Gemeinden.

Auszug aus dem Baulflächenmonitoring (RAUM+Monitor), Datengrundlage: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Rheinland-Pfalz, 2011



## II. Auswertung der Erhebungsergebnisse

Die Auswertung der in den Erhebungsgesprächen identifizierten Flächen gibt einen Gesamtüberblick über die Siedlungsreserven im Land Rheinland-Pfalz und dient als Basis zur Entwicklung von Strategien zu deren Mobilisierung. Die erhobenen Daten ermöglichen darüber hinaus differenzierte thematische und räumliche Auswertungen zu den Mobilisierungschancen, die in den folgenden Abschnitten erläutert werden. Dieses Kapitel setzt den Fokus auf landesweite Analysen und Bewertungen.



## 1. Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

Im Rahmen des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« wurden in den vier Regionen Mittelrhein-Westerwald, Trier, Rheinhessen-Nahe und Westpfalz (im Weiteren auch »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« genannt) auf der Ebene der Träger der Flächennutzungsplanung die Siedlungsflächenreserven mit mehr als 2.000 Quadratmetern innerhalb und außerhalb der Ortslage erhoben. Der rheinland-pfälzische Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar wurde bereits im Jahr 2008 im Rahmen des Modellvorhabens »Raum+ Rhein-Neckar« bearbeitet. Im vorliegenden Bericht werden die Auswertungen der Erhebungsergebnisse aus den vier »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« zusammengefasst und erläutert. Die Ergebnisse aus dem rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar sind in den Diagrammen und Tabellen nur nachrichtlich aufgeführt und werden in die Auswertungen nicht mit einbezogen.

Im Rahmen des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« wurden insgesamt rund 18.500 Flächen mit 22.500 Hektar erfasst (vgl. Tabelle 1). Davon liegen ca. 8.500 Flächen mit mehr als 5.000 Hektar innerhalb der Ortslage (die sogenannten Innenreserven). Dies entspricht fünf Prozent der Gebäude- und Freifläche. Pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte am Arbeitsplatz) sind 12,6 Quadratmeter bzw. pro Einwohner 16,4 Quadratmeter als Reserve innerhalb der Ortslage vorhanden. Die restlichen ca. 10.000 Flächen mit mehr als 17.500 Hektar liegen außerhalb der Ortslage (die sogenannten Außenreserven). In Bezug auf die Gebäude- und Freifläche haben die Außenreserven ein Verhältnis von 1:5. Das ergibt eine Siedlungsflächenreserve von 42,6 Quadratmeter pro Raumnutzer bzw.

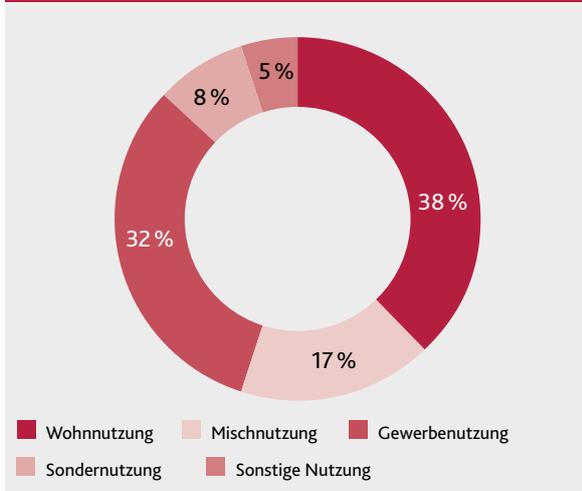
55,2 Quadratmeter pro Einwohner außerhalb der Ortslage. Das Verhältnis zwischen den Siedlungsflächenreserven innerhalb zu außerhalb der

Tab. 1: Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung aus dem Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010«

»Kennzahlen Rheinland-Pfalz« (Statist. Landesamt, 2009)	
Anzahl der erhobenen Verbandsgemeinden (bzw. vfr. Gemeinden, krfr. Städte)	168
Einwohnerzahl	3.145.182
Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsplatz	926.279
Summe der Raumnutzer	4.071.461
Gebäude- und Freifläche (ha)	96.618
Ergebnisse der Erhebung innerhalb der Ortslage	
Anzahl der erhobenen Flächen	8.486
Fläche der erhobenen Innenreserven (ha)	5.146
Fläche pro Raumnutzer (m <sup>2</sup> /Raumnutzer)	12,6
Fläche pro Einwohner (m <sup>2</sup> /Einwohner)	16,4
Anteil an der Gebäude- und Freifläche (Prozent)	5,3
Ergebnisse der Erhebung außerhalb der Ortslage	
Anzahl der erhobenen Flächen	10.250
Fläche der erhobenen Außenreserven (ha)	17.362
Fläche pro Raumnutzer (m <sup>2</sup> /Raumnutzer)	42,6
Fläche pro Einwohner (m <sup>2</sup> /Einwohner)	55,2
Verhältnis zu Gebäude- und Freifläche (Prozent)	18,0
Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven	
Anzahl der erhobenen Flächen	18.736
Fläche der erhobenen Gesamtreserven (ha)	22.508
Fläche pro Raumnutzer (m <sup>2</sup> /Raumnutzer)	55,3
Fläche pro Einwohner (m <sup>2</sup> /Einwohner)	71,6
Anteil an der Gebäude- und Freifläche (Prozent)	23,3

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abb. 7: Verteilung der Flächensumme der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage nach der Nutzung



Ortslage beträgt 1:3. Es sind somit wesentlich mehr Reserven außerhalb als innerhalb der Ortslage vorhanden. Tabelle 1 zeigt darüber hinaus weitere Werte zu den erhobenen Flächen und den berechneten Kennwerten.

Betrachtet man für die Innenreserven die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan, so zeigt sich, dass gut die Hälfte aller erhobenen Flächen, ca. 2.800 Hektar, entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind (vgl. Abbildung 7). Wäre es möglich, alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so könnten nach in der Praxis etablierten Annahmen (bei einer durchschnittlichen Geschossflächenziffer von 0,4) etwa neun Millionen Quadratmeter neue Geschossfläche allein innerhalb der Ortslage geschaffen werden. Diese Fläche würde für mehr

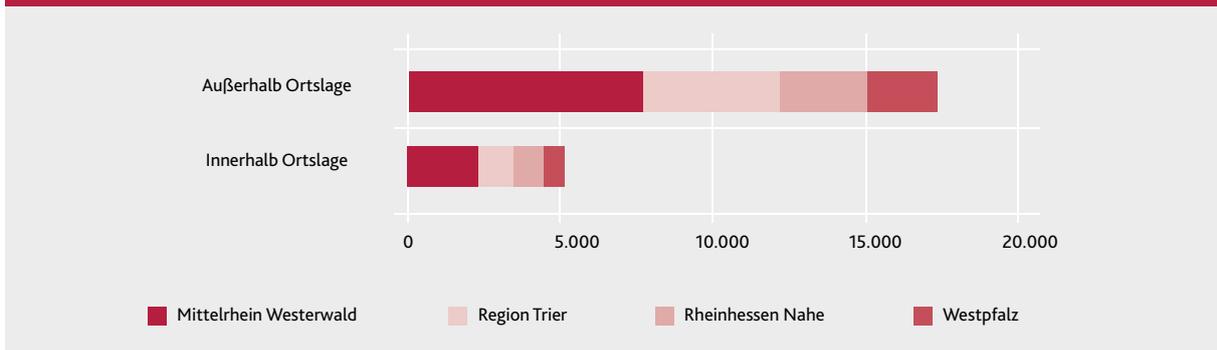
Abb. 8: Verteilung der Flächensumme der Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage nach der Nutzung



als 200.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner Platz bieten. Falls die Einwohnerzahl konstant bliebe, erlauben diese Reserven drei Quadratmeter Wohnraumzuwachs pro Einwohner/-in.

Wendet man diese Abschätzungsmethode für die Wohnbauflächenreserven und die Hälfte der Mischbauflächenreserven außerhalb der Ortslage von insgesamt 8.500 Hektar an (vgl. Abbildung 8), stellt man fest, dass auf dieser Fläche landesweit mehr als 25 Millionen Quadratmetern neue Geschossfläche geschaffen werden könnte, die Platz für mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner oder 8,5 Quadratmeter Wohnraumzuwachs pro Einwohner/-in bietet. Diese Abschätzung ist sicherlich vereinfacht, liefert aber einen guten Orientierungswert, um die Größenordnungen der erhobenen Flächen besser einschätzen zu können.

Abb. 9: Verteilung der Flächensumme der Siedlungsflächenreserven auf Regionalebene innerhalb und außerhalb der Ortslage



## 2. Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven

Betrachtet man die Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven auf regionaler Ebene, zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen (vgl. Abbildung 9).

Absolut betrachtet, liegen in der Region Mittelrhein-Westerwald mit insgesamt 10.000 Hektar die meisten Siedlungsflächenreserven. Dies entspricht 45 Prozent der Gesamtsiedlungsreserven der »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen«. In der Region Westpfalz liegen mit 13 Prozent bzw. rund 3.000 Hektar die wenigsten Siedlungsflächenreserven.

Das Verhältnis zwischen den Siedlungsflächenreserven innerhalb zu außerhalb der Ortslage entspricht, bezogen auf die Fläche in jeder Region, in etwa dem landesweiten Verhältnis von 1:3.

Da die absolute Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven weder die Anzahl noch die

Größe der Städte und Gemeinden, die in einem beliebigen Teilraum liegen, berücksichtigt, sind weitere Indikatoren notwendig, um überhaupt Vergleiche zwischen diesen anstellen zu können. Zu diesem Zweck haben sich die Indikatoren »Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte am Arbeitsort)« und »Verhältnis zwischen Siedlungsflächenreserven und der Gebäude- und Freifläche (GuF)« bewährt. Mithilfe dieser beiden Indikatoren können die Reserven verschiedener Teilräume unabhängig von deren Größe und Struktur gegenübergestellt und auch die Entwicklung über einen längeren Zeitraum verglichen werden. Tabelle 2 fasst die Ergebnisse der Erhebung sowie die Kennwerte auf regionaler Ebene zusammen.

Der Indikator »Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer« weist starke Unterschiede zwischen den Regionen auf. In Abweichung zu der absoluten Verteilung gibt es, bezogen auf den Raumnutzer,

Tab. 2: Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung aus dem Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« für die Regionen Mittelrhein-Westerwald, Trier, Rheinhessen-Nahe und Westpfalz und aus dem Projekt »Raum+ Rhein-Neckar« für den rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar

Region	Verbandsgemeinden (bzw. vfr. Gemeinden, krfr. Städte)					erhobene Siedlungsflächenreserven									
	Anzahl	Einwohner <sup>12</sup>	Beschäftigte <sup>13</sup>	Raumnutzer <sup>14</sup>	GuF* (ha) <sup>15</sup>	innerhalb der Ortslage					außerhalb der Ortslage				
						Anzahl	Fläche (ha)	m <sup>2</sup> /Raumnutzer	m <sup>2</sup> /Einwohner	% GuF*	Anzahl	Fläche (ha)	m <sup>2</sup> /Raumnutzer	m <sup>2</sup> /Einwohner	% GuF
<b>Mittelrhein-Westerwald</b>	69	1.253.496	362.190	1.615.686	40.802	4.194	2.346	14.5	18.7	5.8	3.996	7.707	47.7	61.5	18.9
<b>Region Trier</b>	30	514.180	149.594	663.774	17.614	1.866	1.155	17.4	22.5	6.6	3.164	4.480	67.5	871	25.4
<b>Rheinhessen Nahe</b>	36	846.215	267.373	1.113.588	20.976	1.314	955	8.6	11.3	4.6	1.389	2.900	26.0	34.3	13.8
<b>Westpfalz</b>	33	531.291	147.122	678.413	17.226	1.112	690	10.2	13.0	4.0	1.701	2.275	33.5	42.8	13.2
<b>Raum+ RLP 2010</b>	168	3.145.182	926.279	4.071.461	96.618	8.486	5.146	12.6	16.4	5.3	10.250	17.362	42.6	55.2	18.0
<b>VRRN (Teilraum RLP)*</b>	43	873.673	274.767	1.148.440	20.487	579	723	6.3	8.3	3.5	–	–	–	–	–

\* rheinland-pfälzischer Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar

12 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 30.06.2010

13 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Beschäftigtenstatistik; Stand: 30.06.2009

14 Summe der Einwohner und Beschäftigten am Arbeitsort

15 Gebäude- und Freifläche: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 30.12.2009

in der Region Trier (ca. 18 Quadratmeter Innenreserven und 68 Quadratmeter Außenreserven pro Raumnutzer) deutlich mehr Reserven als in den anderen Regionen. In der Region Rheinhessen-Nahe stehen einem Raumnutzer im Gegensatz dazu nur etwa 10 Quadratmeter für Innenreserven und 26 Quadratmeter für Außenreserven gegenüber (vgl. Abbildung 10).

Betrachtet man die Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven in den drei Kategorien der Raumstruktur (hoch verdichteter, verdichteter oder ländlicher Raum), weist dieser Indikator ebenfalls Unterschiede auf. So liegen, unabhängig von der Regionszugehörigkeit, im ländlichen Raum die meisten Innenreserven sowie die meisten Außenreserven pro Raumnutzer und im

hoch verdichteten Raum, der in der Regel das Gemeindegebiet kreisfreier Städte umfasst, die wenigsten Reserven (vgl. Abbildung 11).

Auch der Indikator »Verhältnis zwischen den Siedlungsflächenreserven und der Gebäude- und Freifläche« verdeutlicht die Unterschiede zwischen den Regionen. Während in der Region Rheinhessen-Nahe und der Westpfalz etwa 18 Prozent der Gebäude- und Freifläche als Flächenreserven zur Verfügung stehen, ist dieser Wert mit fast 25 Prozent in der Region Mittelrhein-Westerwald und über 30 Prozent in der Region Trier deutlich höher (vgl. Abbildung 12). Der Anteil der Innenreserven an der Gebäude- und Freifläche ist in allen Regionen recht homogen und liegt im Bereich zwischen 4 und 7 Prozent.

Abb. 10: Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer auf regionaler Ebene

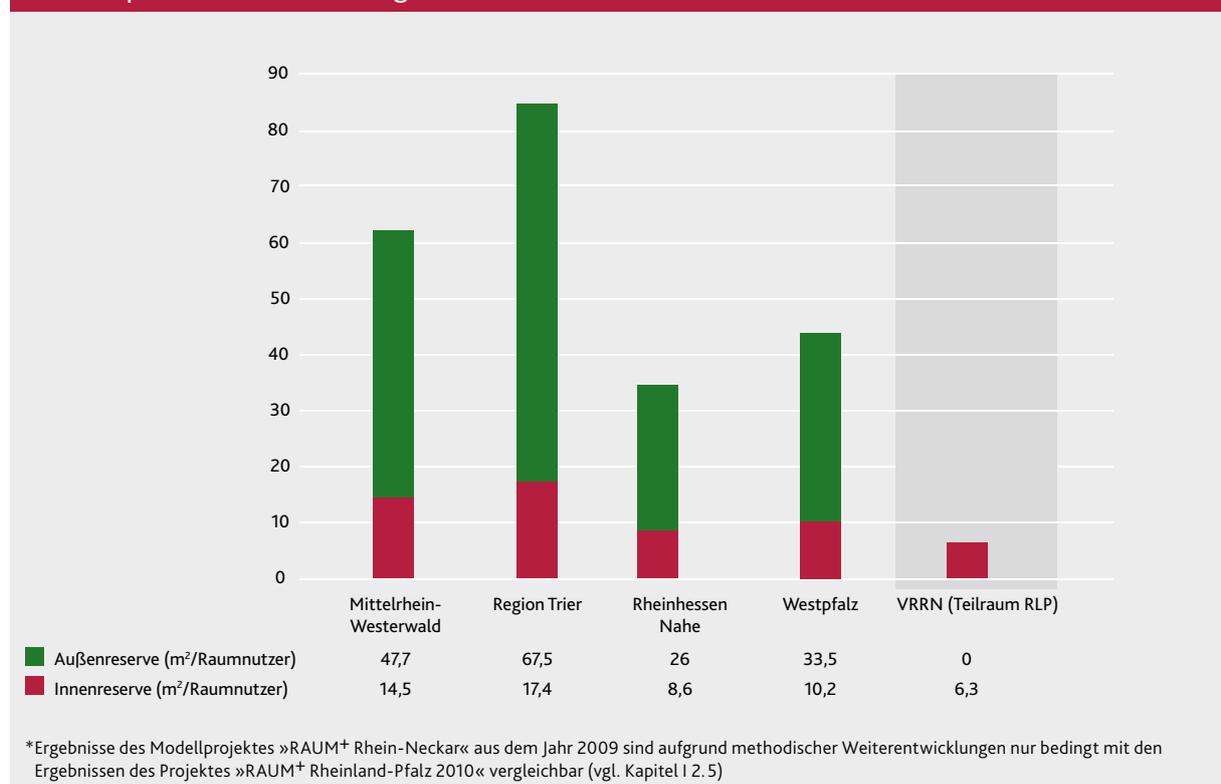


Abb. 11: Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer auf regionaler Ebene nach der Raumkategorie

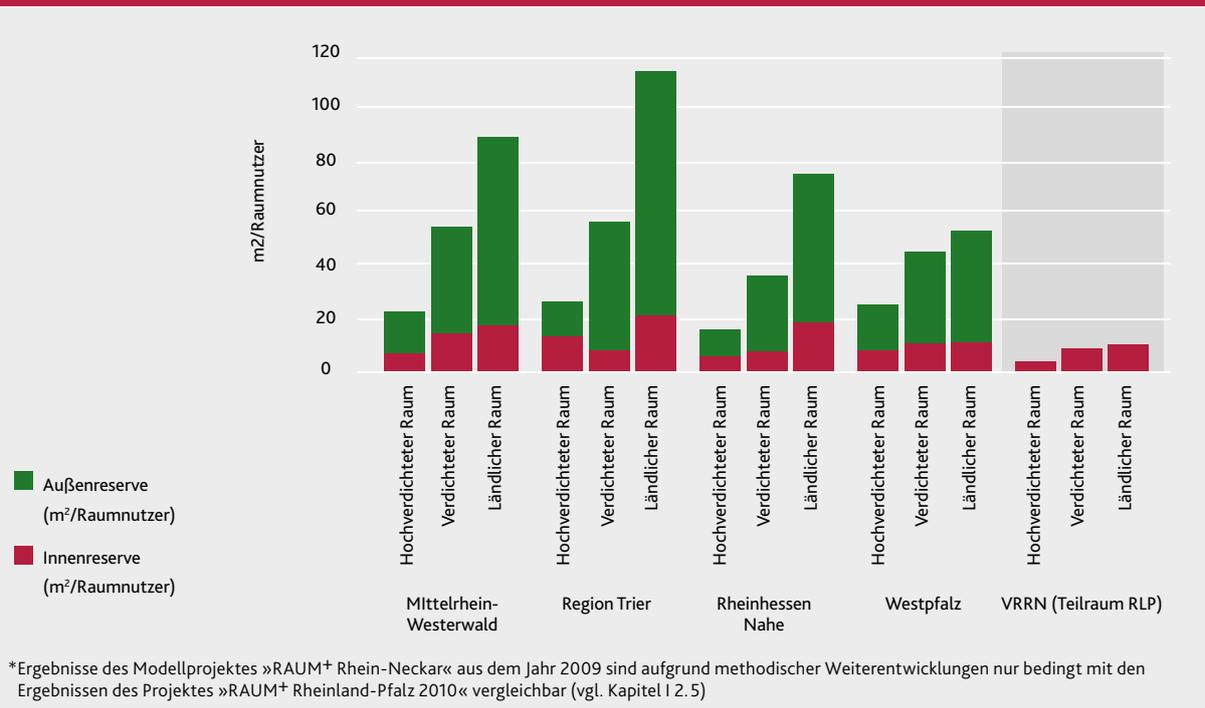


Abb. 12: Anteil der Fläche der Siedlungsflächenreserven an der Gebäude- und Freifläche auf regionaler Ebene

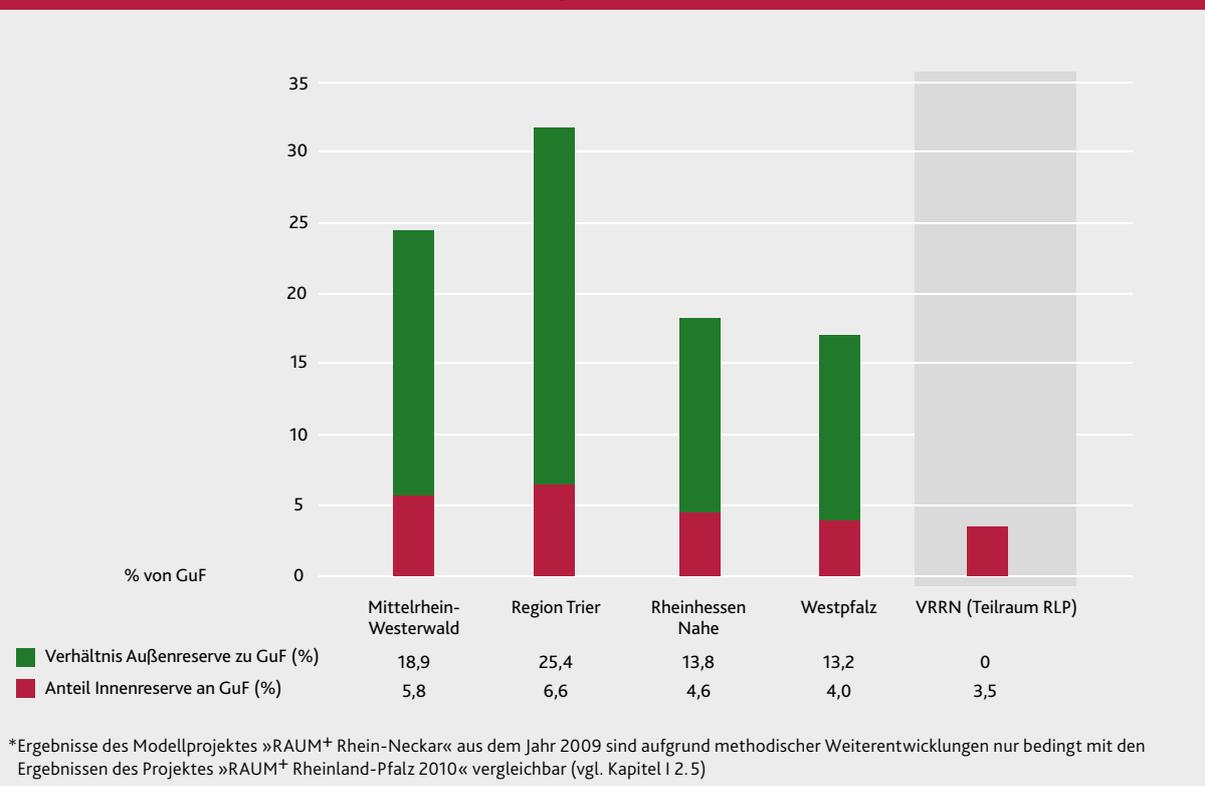


Abb. 13: Übersicht der Siedlungsflächenreserven innerhalb und außerhalb der Ortslage

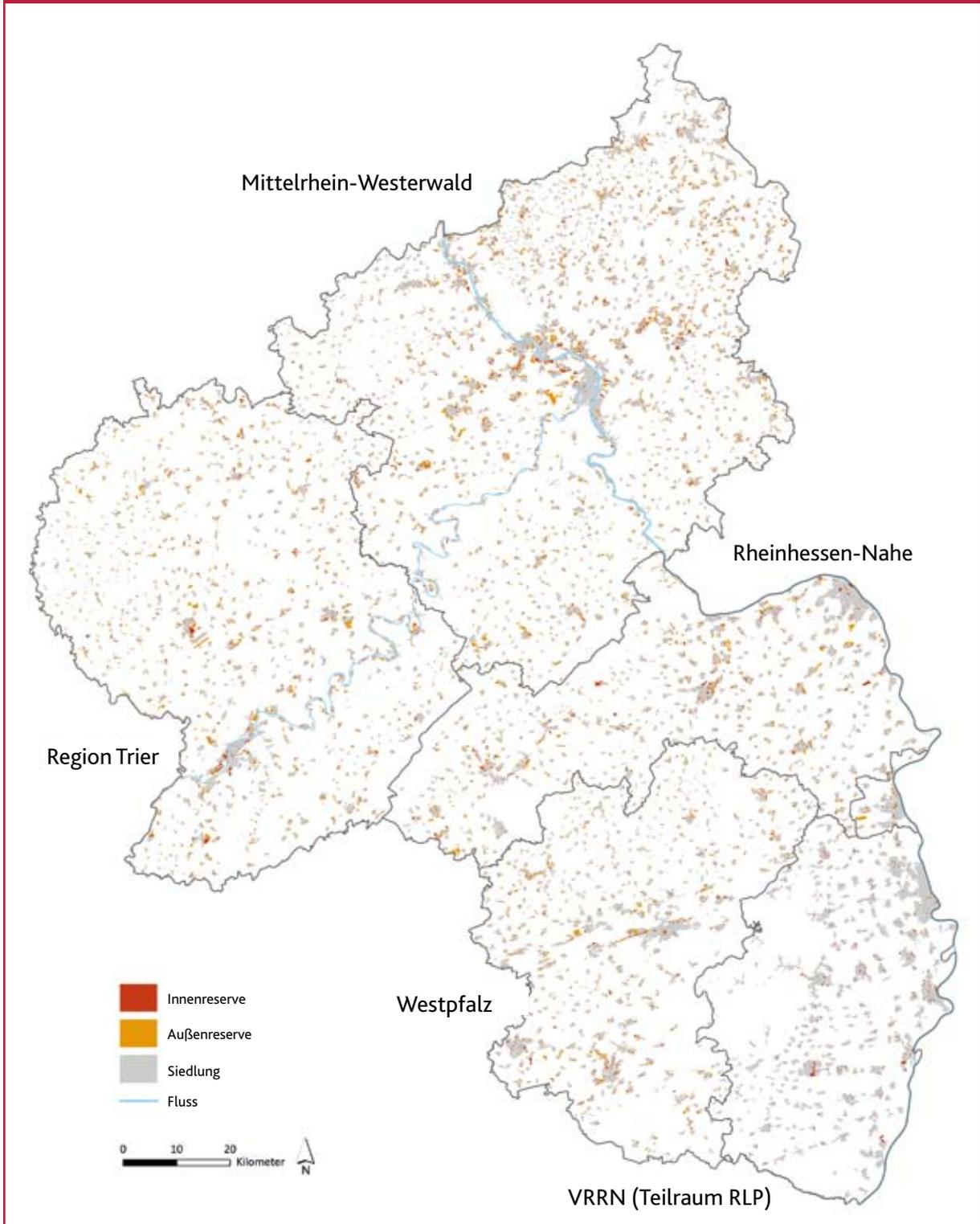


Abbildung 13 zeigt die räumliche Verteilung der Siedlungsflächenreserven innerhalb und außerhalb der Ortslage. Es ist eine Konzentration von größeren Innenreserven sowie Außenreserven

in und um die kreisfreien Städte und entlang des Rheins und der Mosel erkennbar. Die kleineren Flächen sind im Gegensatz dazu recht gleichmäßig über das gesamte Bundesland verteilt.

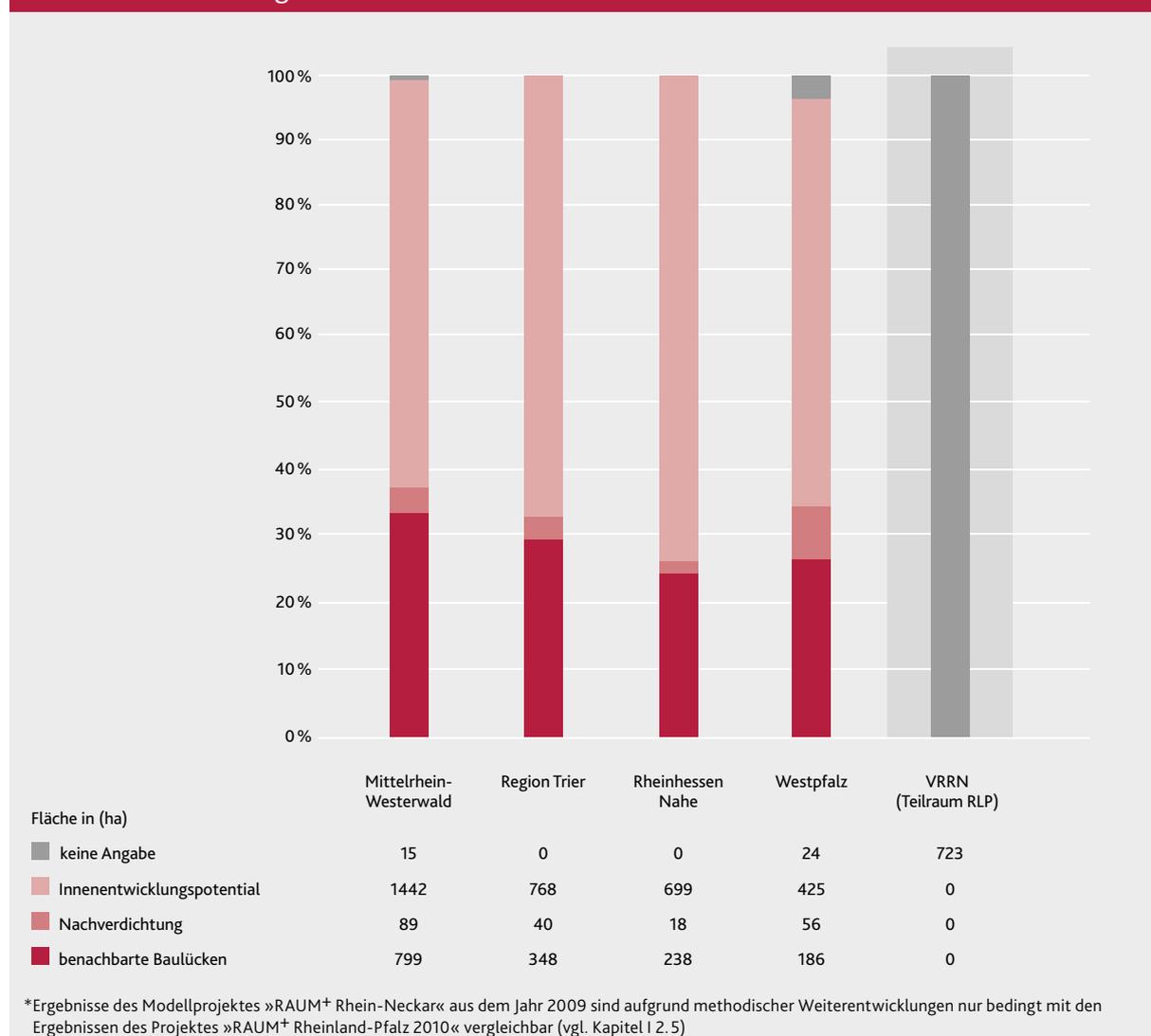
### 3. Struktur der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage (Innenreserven)

Innenreserven sind zusammenhängende Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern innerhalb der Ortslage. Diese Flächen können bereits überbaut (sogenannte Brachen oder Leerstände) oder (noch) nicht überbaut sein. Für eine erfolgreiche Mobilisierung dieser Flächen ist eine fundierte Lagebeurteilung grundlegend. Für die Aktivierung dieser Flächen wurden daher relevante Attribute wie Planungs- bzw. Verfahrensstand, Eigentumsverhältnisse, eventuelle Blockadegründe etc. erhoben und ausgewertet.

#### Kategorien

Von insgesamt rund 5.000 Hektar erhobenen Innenreserven sind insgesamt 65 Prozent klassische Innenentwicklungspotenziale – einzig in der Region Rheinhessen-Nahe beträgt dieser Anteil mehr als 70 Prozent (vgl. Abbildung 14). Bezogen auf die Gesamtfläche sind knapp 30 Prozent benachbarte Baulücken, wohingegen Flächen der Nachverdichtung mit durchschnittlich 4 Prozent eher selten sind.

Abb. 14: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach der Kategorie



## Nutzung

Der Großteil der Fläche der Innenreserven ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- (38 Prozent), gewerbliche (32 Prozent) oder gemischte Bauflächen (17 Prozent) dargestellt (vgl. Abbildung 15). Diese Verteilung spiegelt sich, bis auf einzelne Ausnahmen, in den Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden aller Regionen wider. Durchschnittlich 8 Prozent der Fläche sind als Sonderbaufläche ausgewiesen. In den Regionen Trier und Rheinhessen-Nahe haben die Sonderbauflächen mit 13 Prozent bzw. 17 Prozent einen größeren Anteil als in den

übrigen Regionen. Außerdem sind in der Region Trier anteilmäßig die meisten gemischten Bauflächen vorhanden und demzufolge auch weniger Wohn- und gewerbliche Bauflächen.

Gemäß den Angaben zur aktuellen Nutzung bzw. des Bebauungsstandes der erhobenen Innenreserven ist der überwiegende Anteil der Fläche (rund 70 Prozent) derzeit (noch) unbebaut. In Mittelrhein-Westerwald sind es sogar rund 75 Prozent. Durchschnittlich 20 Prozent der erhobenen Fläche der Innenreserven werden nicht mehr genutzt. In der Region Rheinhessen-Nahe

Abb. 15: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach der Darstellung des Flächennutzungsplans

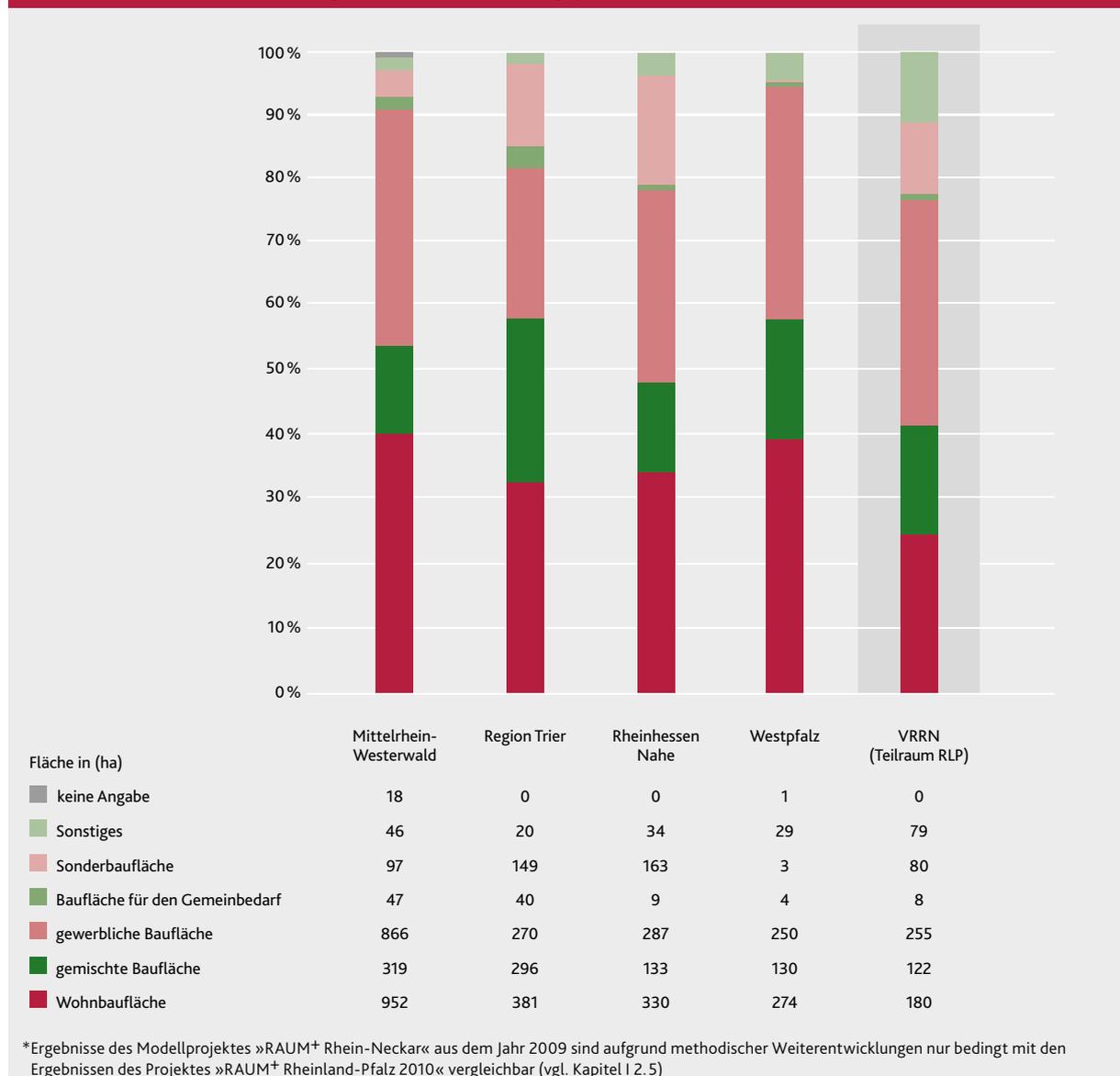
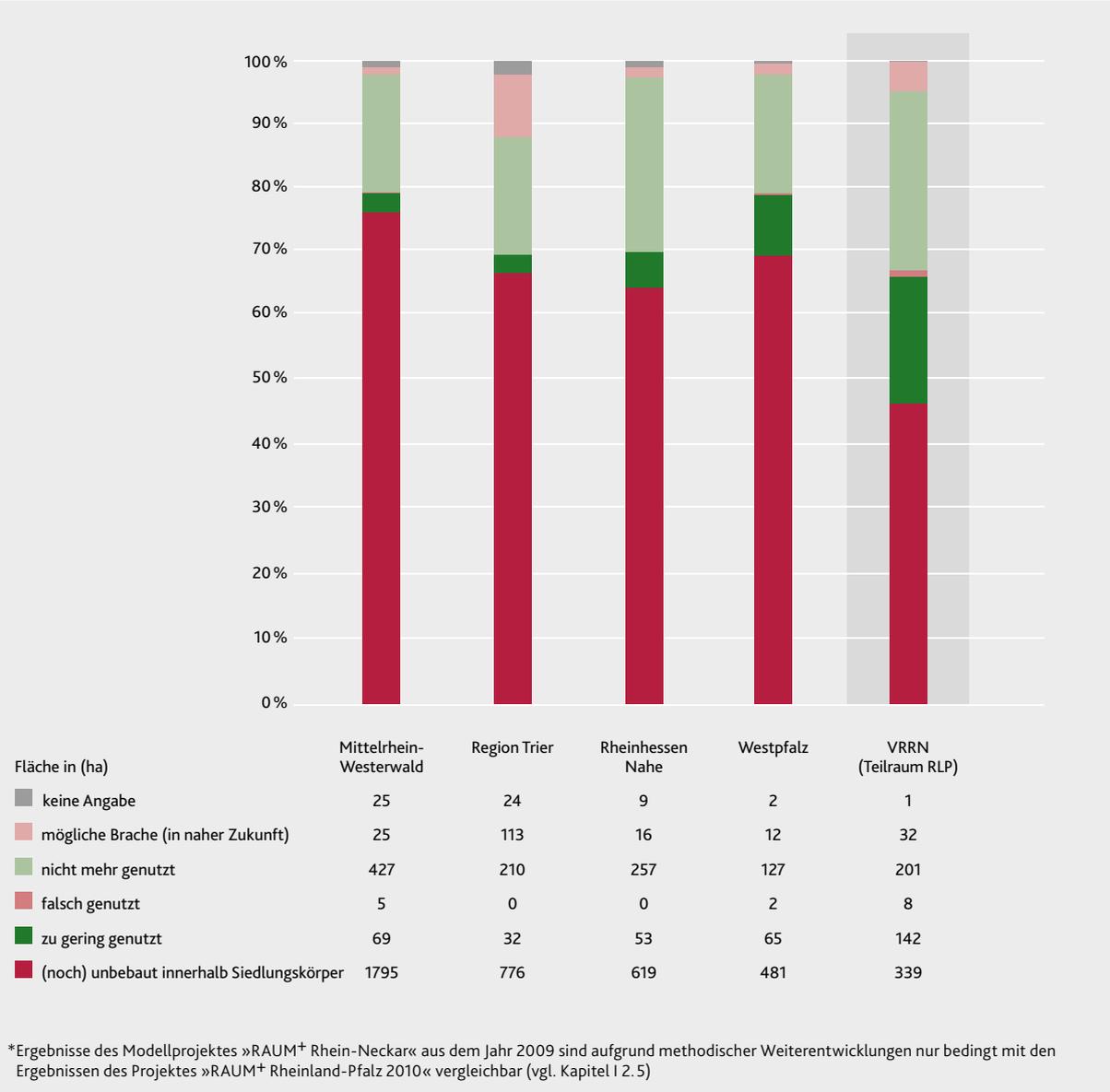


Abb. 16: Verteilung der Flächensumme der der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Stand der aktuellen Nutzung

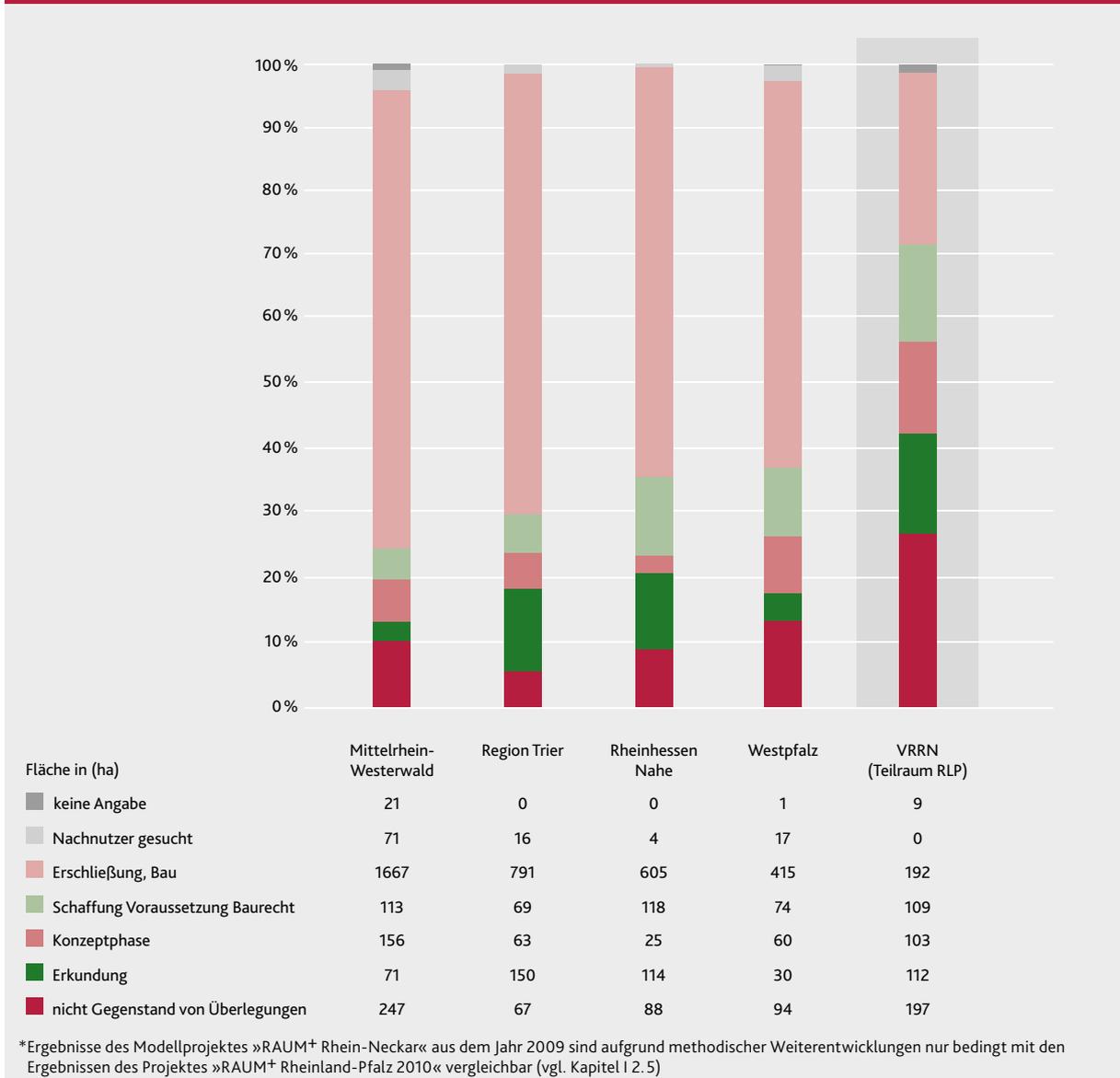


liegt dieser Anteil sogar bei 25 Prozent. Hinzu kommen die Reserven, bei denen eine Aufgabe der Nutzung und damit das Brachfallen der Fläche für die nahe Zukunft erwartet wird. Dieser Anteil ist, bezogen auf die Gesamtflächenreserve, in der Region Trier mit 10 Prozent weitaus höher als in den übrigen Regionen. Es zeigt sich außerdem, dass in allen Regionen nur ein kleiner Teil der Fläche falsch oder zu gering genutzt wird. Hier liegt dieser Wert mit 10 Prozent in der Region Westpfalz am höchsten (vgl. Abbildung 16).

### Verfahrensstand

Um den Zeithorizont für eine eventuelle Nutzung von Innenentwicklungsflächen zu bewerten, wurden die Städte und Gemeinden um eine Einschätzung der planerischen Phase des Mobilisierungsprozesses gebeten. Für 75 Prozent der Fläche der erhobenen Innenreserven sind die planerischen Voraussetzungen (Erschließung und Bau, Schaffung Voraussetzung Baurecht) bereits geschaffen oder im Gange, welche die seitens der Kommune gewünschte

Abb. 17: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach dem Verfahrensstand



Nutzung zulassen. In der Region Mittelrhein-Westerwald sind sogar 80 Prozent der Fläche ohne weitere Maßnahmen bebaubar. Auf einem nur sehr geringen Anteil der Flächen ist Bausubstanz vorhanden, für die ohne größere bauliche sowie planerische Maßnahmen derzeit ein Nachnutzer gesucht wird. Etwas mehr als 10 Prozent der Fläche befinden sich derzeit in der Phase planerischer Überlegungen (Konzeptphase, Erkundung). Weitere 10 Prozent sind derzeit nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen seitens der Städte und Gemeinden (vgl. Abbildung 17).

### Eigentumsverhältnisse und Mobilisierbarkeit der Eigentümer

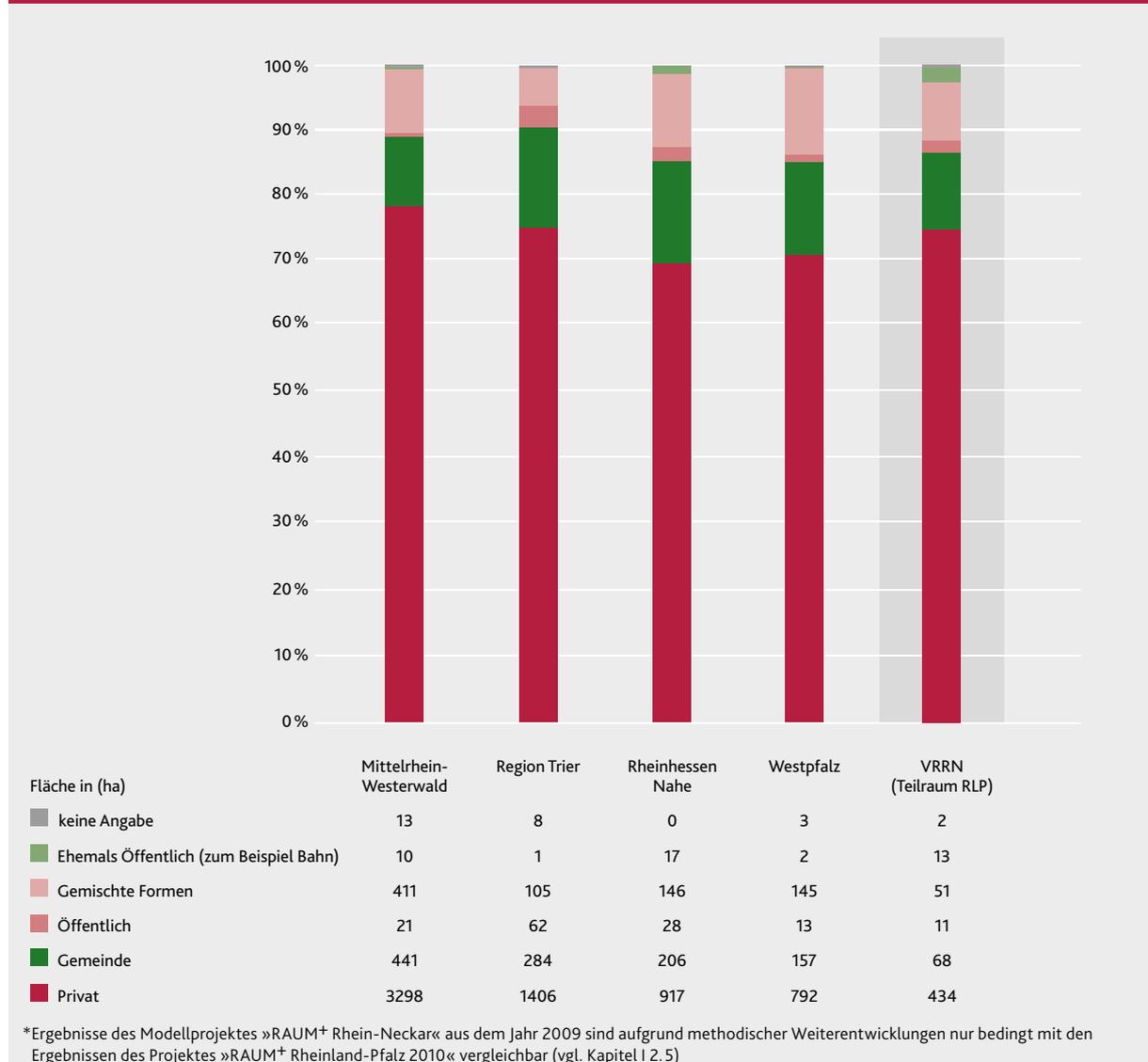
75 Prozent der Innenreserven in den »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« sind in privatem Besitz. Etwas mehr als 10 Prozent der Flächen gehören den Städten und Gemeinden. Jeweils weniger als 5 Prozent der Flächen liegen in öffentlicher Hand bzw. sind entweder Eigentum der Deutschen Bahn, Post oder ähnlichen Institutionen oder Kooperationen, die im klassischen Sinne weder wie private Akteure noch wie Vertreter der öffentlichen Hand agieren. Die verbleibenden

Anteile verteilen sich auf sogenannte Mischformen,<sup>16</sup> gebildet aus den vorangestellten Eigentübertypen (vgl. Abbildung 18).

Die Eigentumsverhältnisse stellen oft einen Hauptgrund für Blockadesituationen dar. Deshalb wurde erfasst, wie die Kommunalvertreterinnen und -vertreter die Bereitschaft des Eigentümers einschätzen, die Fläche selbst zu entwickeln oder zu veräußern. Insgesamt haben fast die Hälfte aller Eigentümer Interesse, ihre Fläche zu mobilisieren. In den beiden Regionen Mittelrhein-

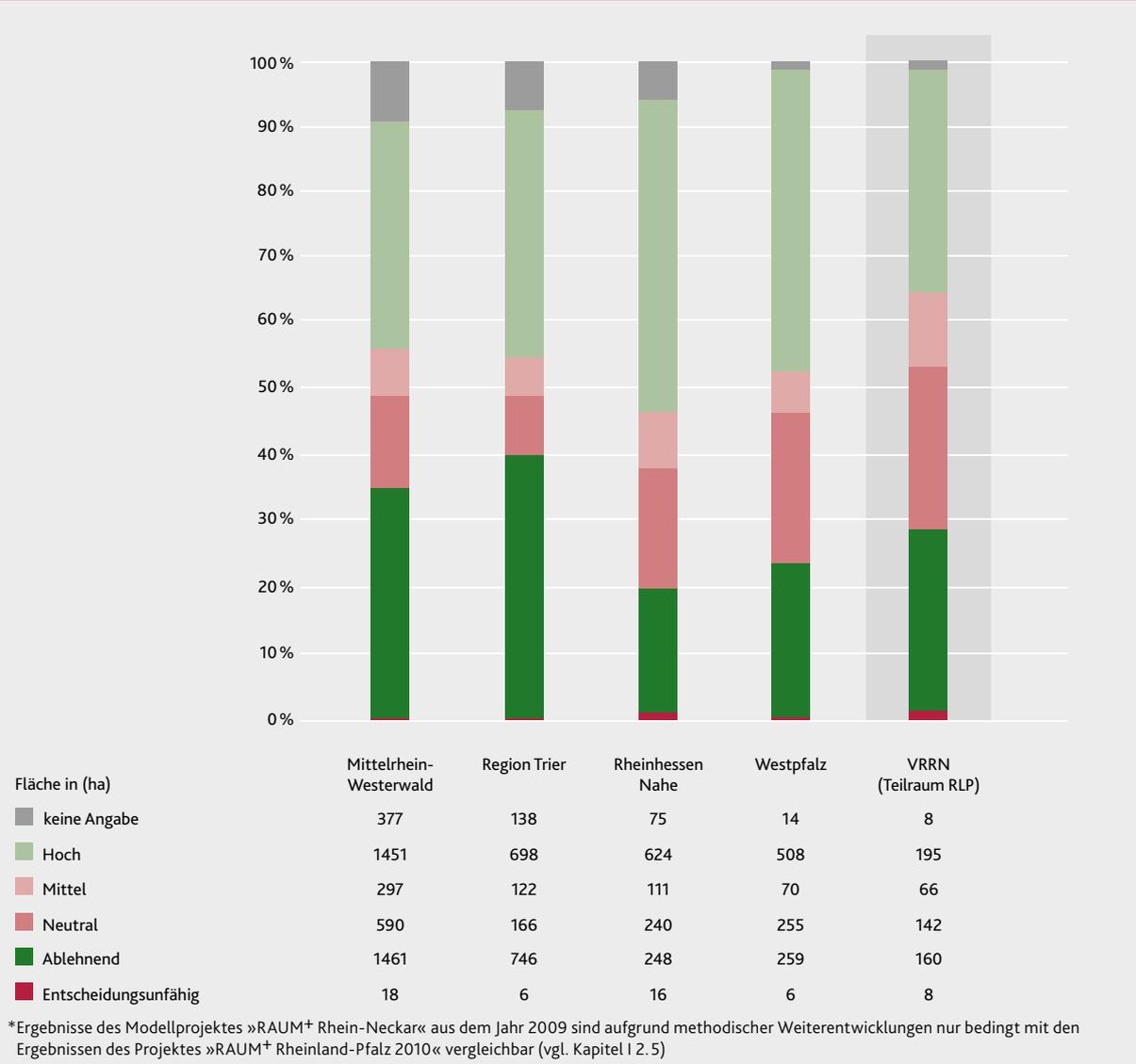
Westerwald und Trier stehen knapp 35 bzw. 40 Prozent der Eigentümer einer Entwicklung ablehnend gegenüber, wobei dieser Anteil in den Regionen Rheinhessen-Nahe und Westpfalz bei nur 20 bzw. 23 Prozent liegt. Nur in sehr wenigen Fällen haben die Kommunalvertreterinnen und -vertreter eine Blockade der Fläche darauf zurückgeführt, dass die Eigentümer, zum Beispiel aufgrund von Streitigkeiten innerhalb einer Erbgemeinschaft und Ähnliches, nicht entscheidungsfähig sind (vgl. Abbildung 19).

Abb. 18: Verteilung der Flächenanzahl der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Eigentübertyp



16 Diese Mischformen sind darin begründet, dass Innenpotenziale auch aus mehreren Flurstücken bestehen und in diesen Fällen auch mehr als einen Eigentümer (Eigentübertyp) aufweisen können.

Abb. 19: Verteilung der Einzelflächen der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Interesse des Eigentümers an einer Mobilisierung



## Nachfrage

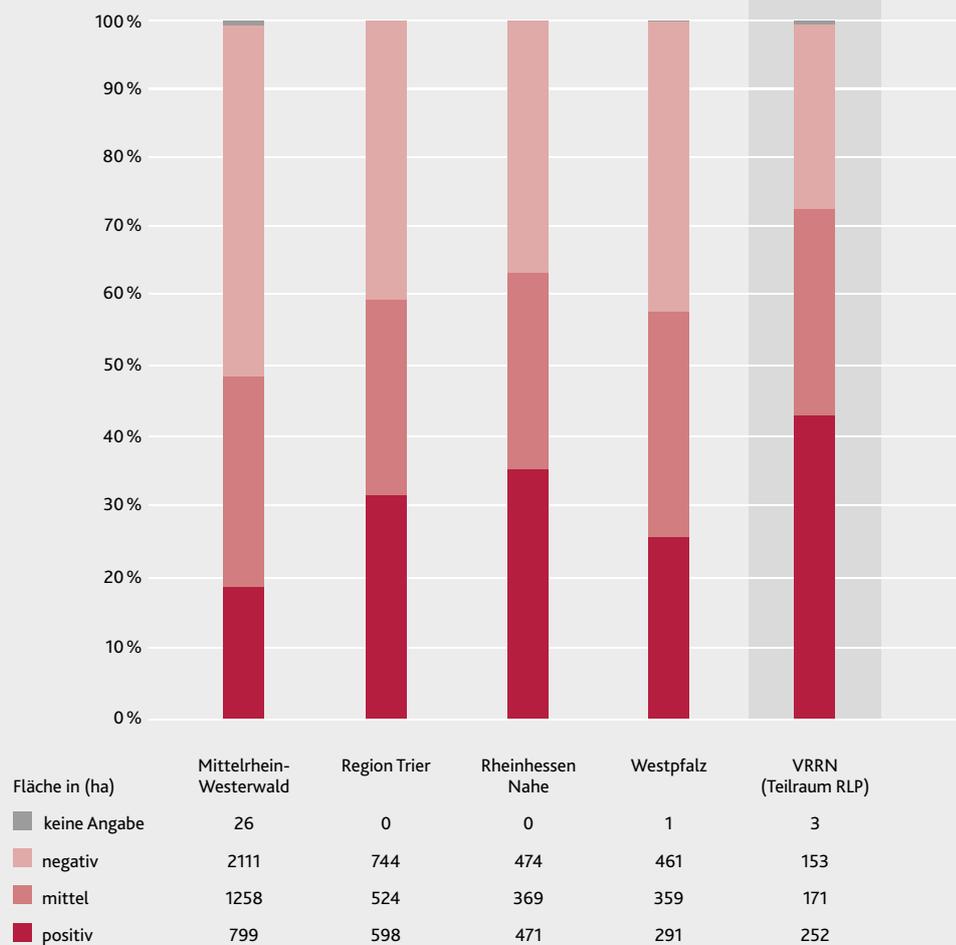
Die Nachfragesituation ist in den vier Regionen unterschiedlich (vgl. Abbildung 20). Für fast die Hälfte der Innenreserven (2.070 Hektar) besteht keine bzw. eine nur geringe Nachfrage. Lediglich für 25 Prozent der Flächen (1420 Hektar) ist die Nachfragesituation positiv zu bewerten. Die Regionen Trier und Rheinhessen-Nahe weisen die stärkste Flächennachfrage auf.

Eine Analyse der Nachfragesituation für einzelne Flächen nach Kreisen bzw. kreisfreien Städten zeigt erhebliche Unterschiede auf. Besonders kritisch wird die Nachfragesituation in einzelnen

Landkreisen des ländlichen Raumes eingeschätzt. Hier ist für fast 70 Prozent der Flächen keine oder nur eine sehr geringe Nachfrage vorhanden. Positiv hingegen ist die Nachfragesituation in den kreisfreien Städten Mainz und Trier. Dort sind über 95 Prozent der Flächen mit einer mittleren oder gar hohen positiven Nachfrage eingestuft worden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in fast allen Regionen im Verhältnis zu den übrigen Nutzungsarten am größten. Für 30 bis 40 Prozent der erhobenen Wohnbauflächen gibt es eine positive Nachfrage, in Mittelrhein-Westerwald lediglich für 20 Prozent der Flächen (siehe Abbildung 21).

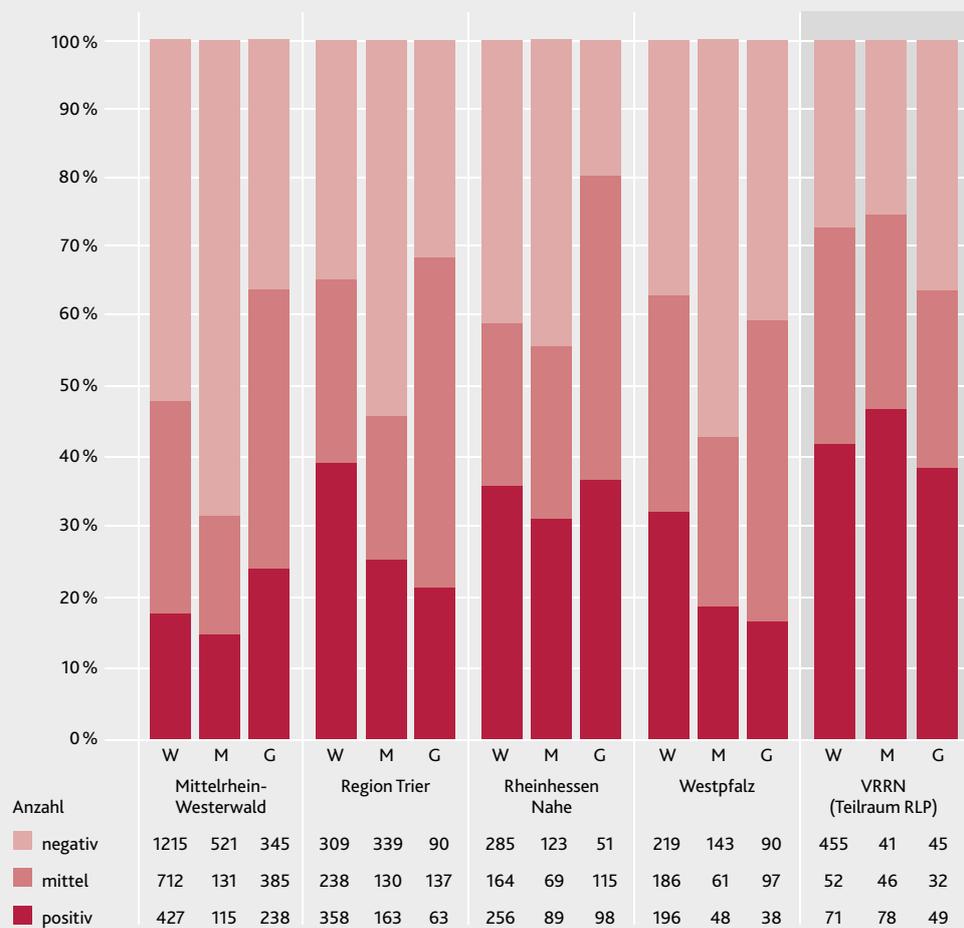


Abb. 20: Verteilung der Einzelflächen der Innenreserven auf regionaler Ebene nach der Nachfragesituation



\*Ergebnisse des Modellprojektes »RAUM+ Rhein-Neckar« aus dem Jahr 2009 sind aufgrund methodischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Ergebnissen des Projektes »RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010« vergleichbar (vgl. Kapitel I 2.5)

Abb. 21: Verteilung der Flächenanzahl der Innenreserven auf regionaler Ebene nach der Nachfrage, differenziert nach der Darstellung des Flächennutzungsplans



\*Ergebnisse des Modellprojektes »RAUM+ Rhein-Neckar« aus dem Jahr 2009 sind aufgrund methodischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Ergebnissen des Projektes »RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010« vergleichbar (vgl. Kapitel I 2.5)

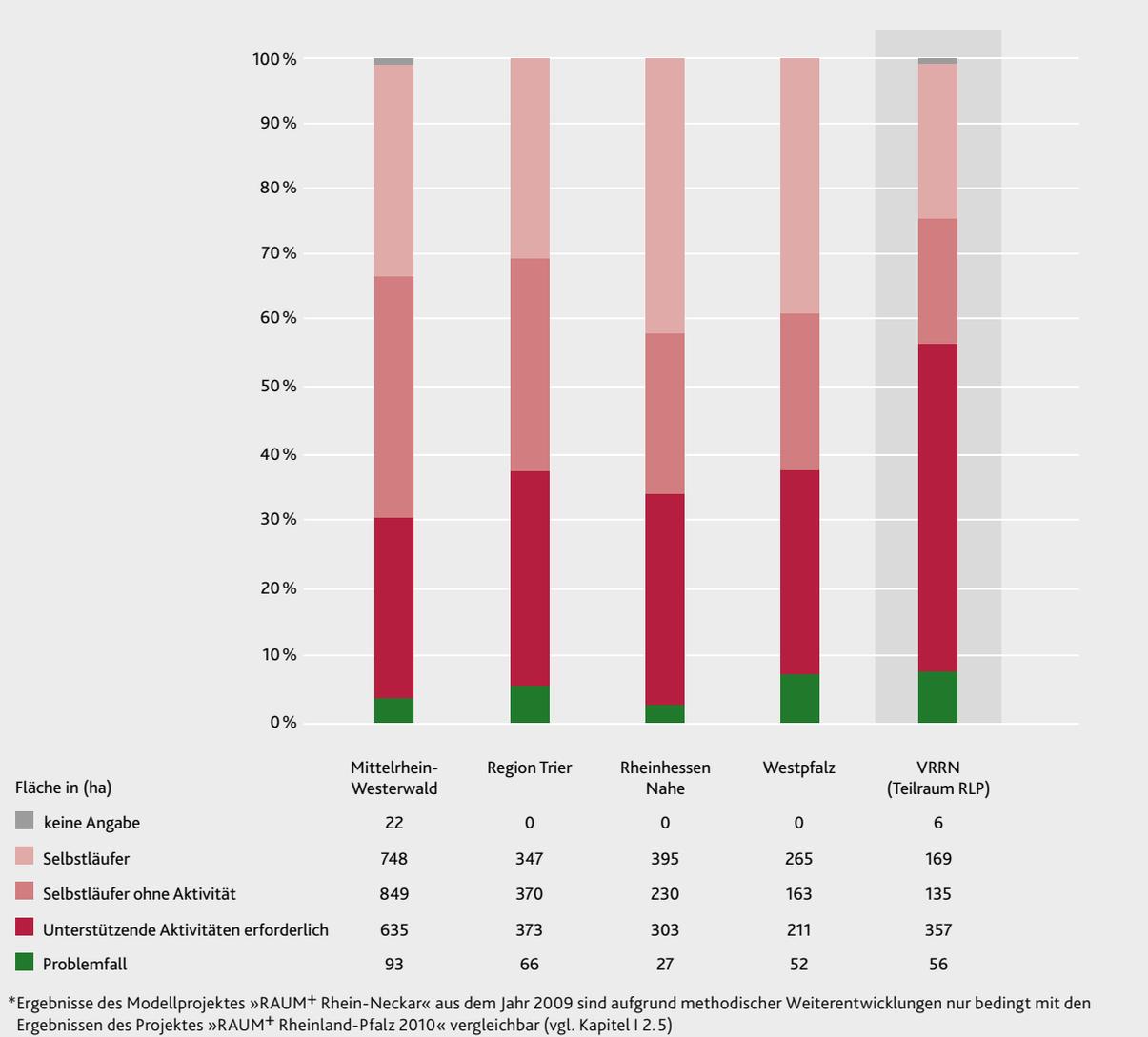
Gemischte Bauflächen werden nach Einschätzung der kommunalen Vertreterinnen und Vertreter sehr viel seltener nachgefragt. Für fast 60 Prozent der in den vier »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« erhobenen gemischten Bauflächen gibt es keine bzw. nur eine geringe Nachfrage. Für einen großen Teil der gewerblichen Bauflächen liegt die Nachfrage insgesamt im mittleren Bereich. Auch wurde für die erhobenen gewerblichen Bauflächen die Nachfrage sehr viel seltener negativ angegeben als für die übrigen Nutzungsarten.

### Gesamturteil

Die Gesamtbeurteilung ergibt nach kommunaler Selbsteinschätzung, dass 65 Prozent der Flächen

in den »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« als »Selbstläufer« oder »Selbstläufer ohne Aktivität« eingestuft wurden. Aus Sicht der jeweiligen Kommune ist keine Unterstützung bei der Aktivierung dieser Flächen erforderlich. Für 30 Prozent der Flächen der Innenreserven sind für eine Aktivierung unterstützende Maßnahmen auf Seiten der betreffenden Kommune notwendig. Nur ein sehr geringer Anteil der Flächen wurde von den kommunalen Vertreterinnen und Vertretern als »Problemfall« eingestuft – in diesen Fällen scheiterten vergangene Aktivierungsversuche, oder verschiedene Schwierigkeiten verhindern eine Aktivierung (vgl. Abbildung 22).

Abb. 22: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach der Gesamtbeurteilung



## 4. Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage

Eine Auswertung der Erhebung nach der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven ergibt drei Arten von Flächenpotenzialen (»Verfügbarkeit«) innerhalb der Ortslage:

- **Innenreserve<sup>plus</sup>**: Flächen, deren Mobilisierung keinerlei Hinderungsgründe entgegenstehen.
- **Innenreserve<sup>null</sup>**: Flächen, für die lediglich mangelndes Eigentümerinteresse, keine Nachfrage und/oder die fehlende Infrastruktur (Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten) vor Ort als Hinderungsgrund angegeben wurden.
- **Innenreserve<sup>minus</sup>**: Flächen, bei denen rechtliche oder physische Hinderungsgründe eine Mobilisierung stark erschweren (zum Beispiel Altlasten, die Erschließung der Fläche ist schwierig, oder ein weiteres Hindernis wurde als problematisch oder sehr problematisch eingeschätzt), oder die Fläche wurde im Gesamturteil als »Problemfall« oder »unterstützende Aktivität erforderlich« eingestuft.

### Landesweite Betrachtung

In den vier »Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010-Regionen« gibt es für 25 Prozent der erhobenen Flächen keine Hinderungsgründe für eine Aktivierung. Dieser Anteil entspricht den Erfahrungen aus dem Modellvorhaben »Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar«. Insgesamt gibt es somit 2.300 Flächen mit einer Gesamtfläche von fast 1.300

Hektar, die ohne größere Schwierigkeiten aktiviert werden könnten. Dies entspricht einem Anteil von 25 Prozent der Flächenanzahl, die als Innenreserven<sup>minus</sup> eingestuft wurden. Gleiches gilt auch für die Zahl der Einzelflächen, denen als Innenreserven<sup>plus</sup> keinerlei Hinderungsgründe entgegenstehen. In Bezug auf die Gesamtfläche entfällt dagegen ein Anteil von 45 Prozent auf Innenreserven<sup>minus</sup> und von lediglich 25 Prozent auf Innenreserven<sup>plus</sup>. Dies bedeutet, dass es sich bei den Flächen, die als ausgesprochene »Problemfälle« bezeichnet werden müssen, in der Regel um größere Flächen handelt. Dagegen sind viele kleinere Flächen nur wegen der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer, der fehlenden Nachfrage und/oder der fehlenden Infrastruktur derzeit nur schwer mobilisierbar (vgl. Abbildung 23).

### Regionale Betrachtung

Die Auswertung dieser Kategorisierung auf regionaler Ebene (siehe Abbildung 24) ergibt in der Region Westpfalz mit einem Anteil von rund 30 Prozent die größte Anzahl von Flächen der Kategorie Innenreserven<sup>minus</sup> im Verhältnis zu den übrigen Flächen der Region. Die Region Mittelrhein-Westerwald weist mit 20 Prozent den geringsten Anteil der »Problemfälle« auf. Für die Innenreserven<sup>null</sup> gibt es größere Unterschiede zwischen den Regionen. In Mittelrhein-Westerwald und der Region Trier gibt es einen

Abb. 23: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Innenreserven nach Verfügbarkeit

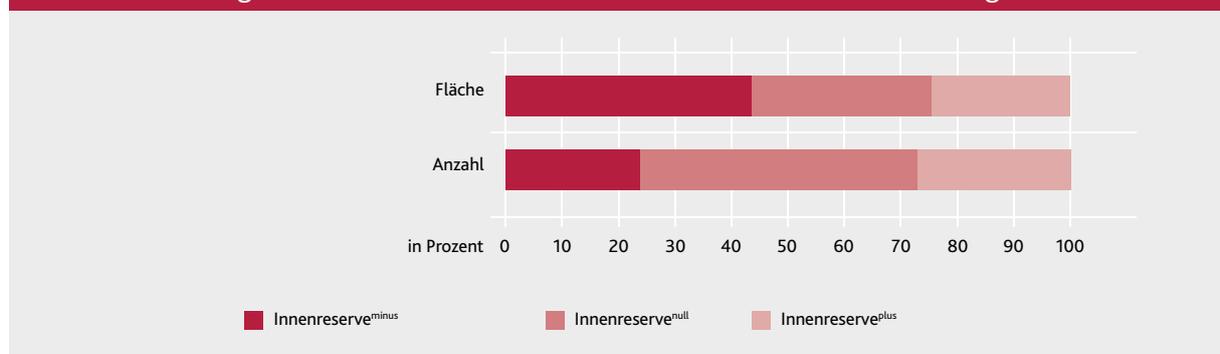
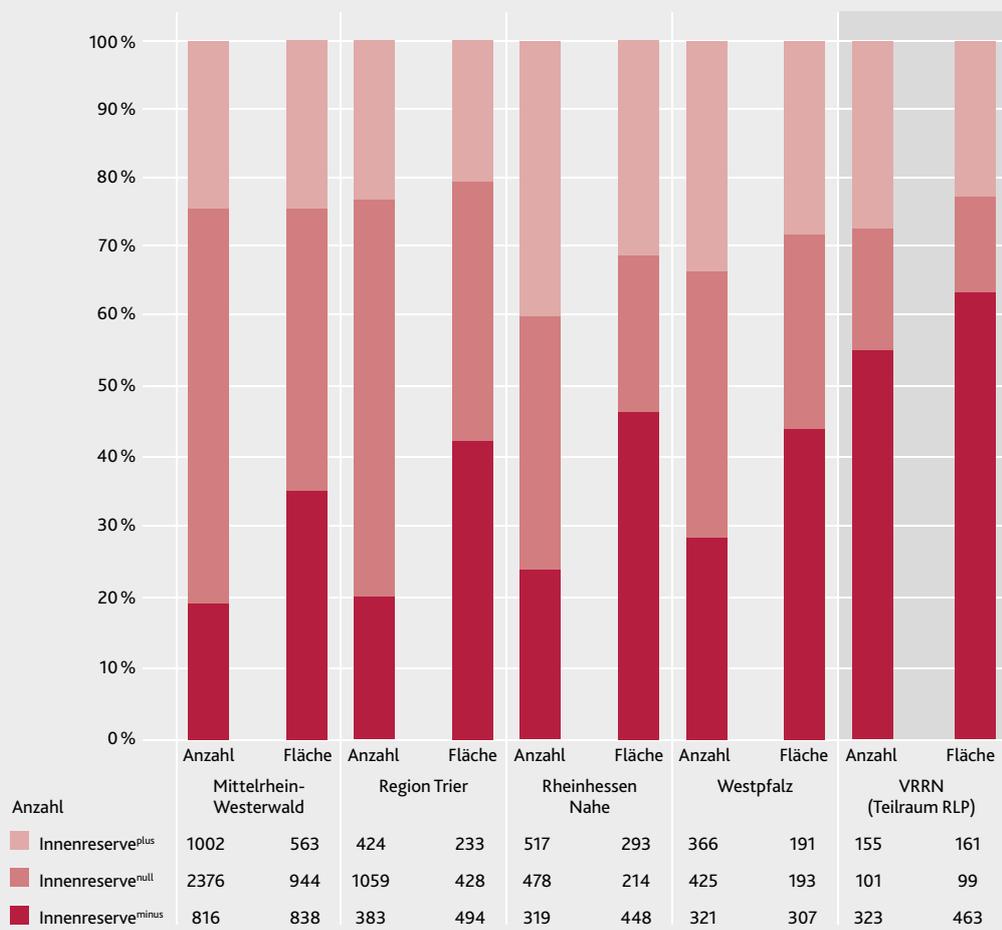


Abb. 24: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Verfügbarkeit

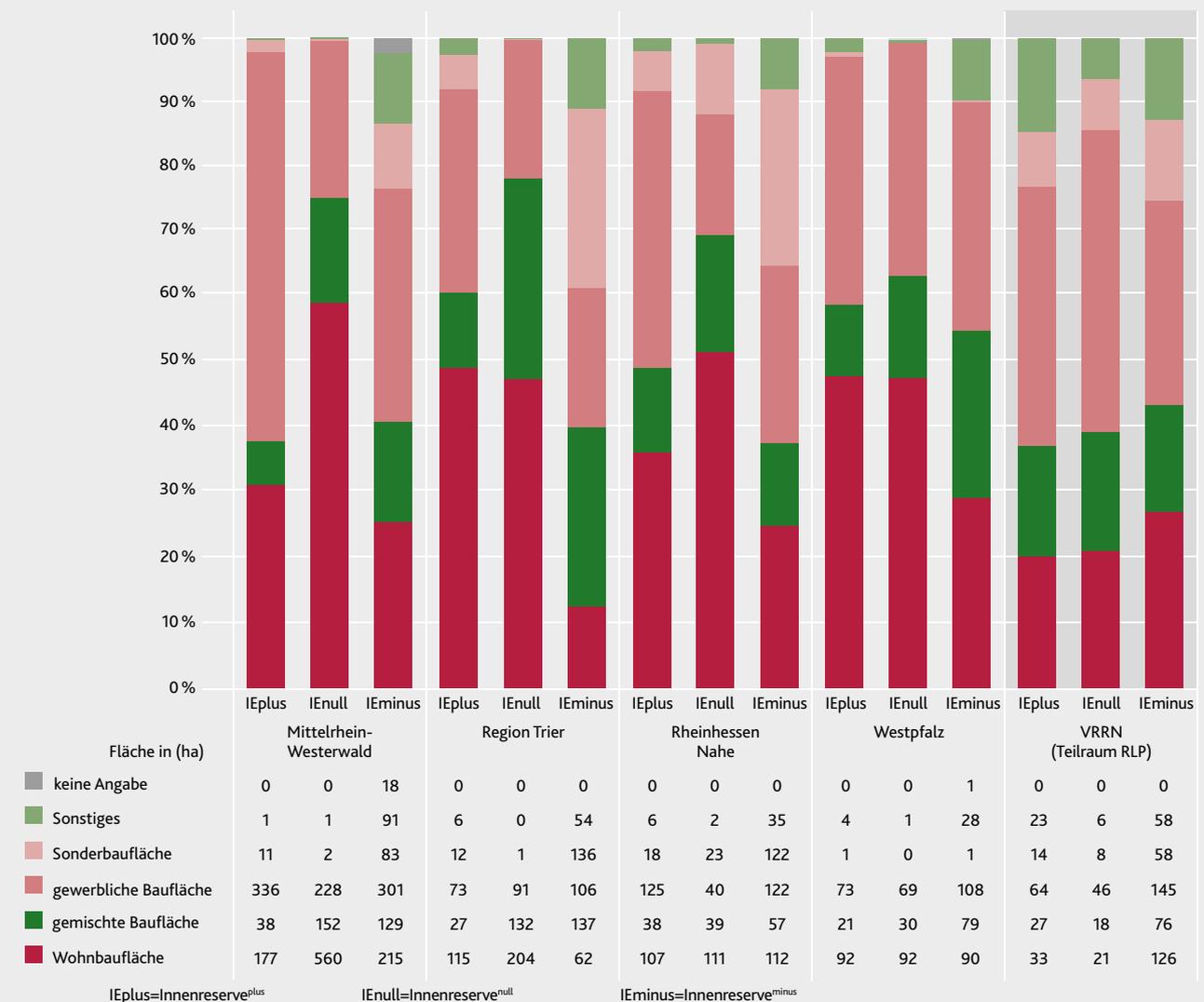


\*Ergebnisse des Modellprojektes »RAUM+ Rhein-Neckar« aus dem Jahr 2009 sind aufgrund methodischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Ergebnissen des Projektes »RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010« vergleichbar (vgl. Kapitel I 2.5)

wesentlich höheren Anteil von Einzelflächen dieser Kategorie als in Rheinhessen-Nahe und der Westpfalz (55 bzw. 35 Prozent). Dies lässt sich auch auf die Flächen der Kategorie Innenreserve<sup>plus</sup> übertragen. In den Regionen Rheinhessen-Nahe und Westpfalz wurden 35 bis 40 Prozent der Flächen als Innenreserve<sup>plus</sup> bewertet, in den Regionen Mittelrhein-Westerwald und Trier sind nur weniger als 25 Prozent der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar. 10 Prozent aller Innenreserven<sup>plus</sup> sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Abbildung 25) und nehmen damit in allen Regionen den geringsten Anteil ein. Dagegen ist der Anteil der gewerblichen

Bauflächen deutlich höher. In der Region Mittelrhein-Westerwald sind sogar 60 Prozent der Innenreserven<sup>plus</sup>-Flächen im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Anteil der Wohnbauflächen an den Innenreserven<sup>plus</sup>-Flächen liegt mit rund 50 Prozent in den Regionen Trier und Westpfalz am höchsten. In Bezug zu der Gesamtfläche liegt der Anteil, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, bei den Innenreserven<sup>null</sup> am höchsten und erzielt 60 Prozent in Mittelrhein-Westerwald und 50 Prozent in den restlichen Regionen. Einen hohen Anteil haben in dieser Kategorie auch die gemischten Bauflächen, vor allem in Trier mit 30 Prozent.

Abb. 25: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Verfügbarkeit und der Darstellung im Flächennutzungsplan

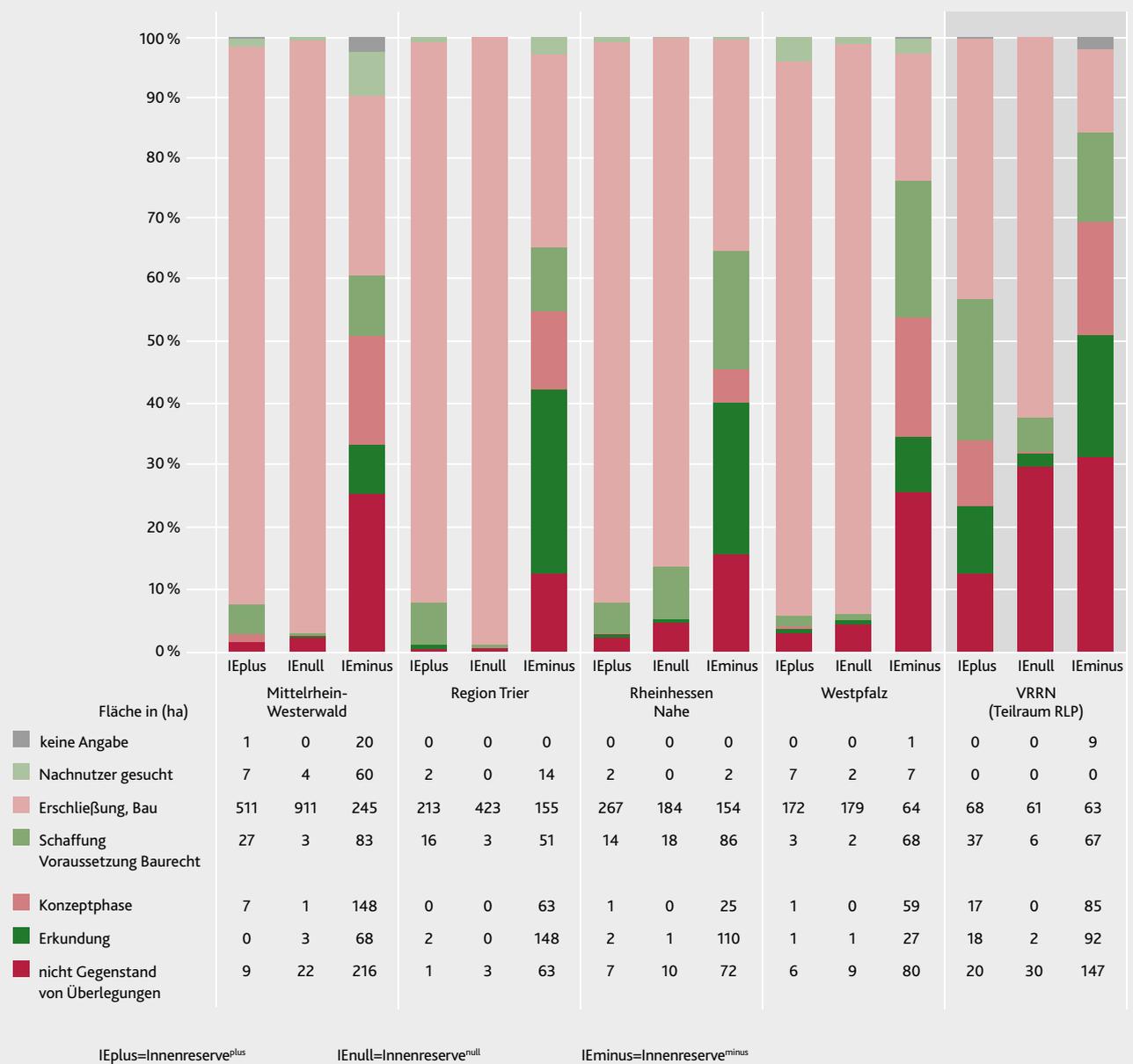


\*Ergebnisse des Modellprojektes »RAUM+ Rhein-Neckar« aus dem Jahr 2009 sind aufgrund methodischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Ergebnissen des Projektes »RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010« vergleichbar (vgl. Kapitel I 2.5)

Bei den Innenreserven<sup>minus</sup> ist der Anteil an Wohnbauflächen an der Gesamtfläche der ermittelten Reserven in allen Regionen deutlich geringer als bei den Innenreserven<sup>null</sup> und Innenreserven<sup>plus</sup>. Besonders auffällig ist hier der hohe Anteil der Sonderbauflächen in den Regionen Trier und Rheinhessen-Nahe, welcher rund 30 Prozent und somit mehr als das Doppelte im Vergleich zu den anderen Regionen beträgt. In der Region Westpfalz

sind, bezogen auf die Fläche, anteilig mehr der Innenreserven als Wohn- oder gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und nur sehr wenige als Sonderbauflächen. Abbildung 26 stellt die Verfügbarkeit in Kombination mit dem Verfahrensstand dar. Diese Auswertung ergibt für jede der drei »Verfügbarkeits«-Kategorien, unabhängig von der Regionszugehörigkeit, ein eindeutiges Bild.

Abb. 26: Verteilung der Flächensumme der Innenreserven auf regionaler Ebene nach Verfügbarkeit und Verfahrensstand



\*Ergebnisse des Modellprojektes »RAUM+ Rhein-Neckar« aus dem Jahr 2009 sind aufgrund methodischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Ergebnissen des Projektes »RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010« vergleichbar (vgl. Kapitel I 2. 5)

Für annähernd die gesamte Fläche, die der Kategorie Innenreserve<sup>plus</sup> bzw. Innenreserve<sup>null</sup> zugeordnet wurde, sind die planerischen Voraussetzungen bereits geschaffen oder werden derzeit geschaffen. Diese Fläche wäre unmittelbar mobilisierbar. Bei den Innenreserve<sup>minus</sup>-Flächen ist der Anteil der baureifen Flächen erwartungsgemäß wesentlich geringer als bei Innenreserve<sup>plus</sup>

bzw. Innenreserve<sup>null</sup>. Lediglich für 30 Prozent gibt es durchschnittlich marktgerechtes Baurecht, für weitere 15 Prozent wird dies derzeit geschaffen. Entsprechend mehr Fläche befindet sich in den frühen Planungsphasen. Mit 20 Prozent der Fläche beschäftigen sich die kommunalen Vertreterinnen und Vertreter derzeit nicht.

### Hinderungsgründe für eine Mobilisierung der Innenreserven<sup>null</sup>- und der Innenreserven<sup>minus</sup>-Flächen

Eine Auswertung der Häufigkeit der angegebenen Hinderungsgründe (Altlasten, Erschließung, Lärm etc.) für eine Flächenmobilisierung ergibt, dass für 50 Prozent der Innenreserven<sup>null</sup>-Flächen lediglich für einen Hinderungsgrund eine Lösung gefunden werden muss. Für 35 Prozent gibt es zwei und für weniger als 15 Prozent der Fläche drei Hinderungsgründe (vgl. Abbildung 27).

Die Gründe für die Entwicklungsblockaden von Innenreserven<sup>null</sup>-Flächen sind bereits per Definition auf Infrastruktur, Nachfrage und Eigentümer begrenzt. Die größte Schwierigkeit bereitet mit einem Anteil von 65 Prozent die geringe Flächennachfrage. Mit rund 50 Prozent bzw. 45 Prozent, bezogen auf die Anzahl der Einzelflächen, folgen die mangelnde Bereitschaft der Eigentümer sowie Defizite in der Infrastruktur als Blockadegrund, was jedoch im Wesentlichen auf meist kleinere Flächen zutrifft (vgl. Abbildung 28).

Abb. 27: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den Innenreserven<sup>null</sup>

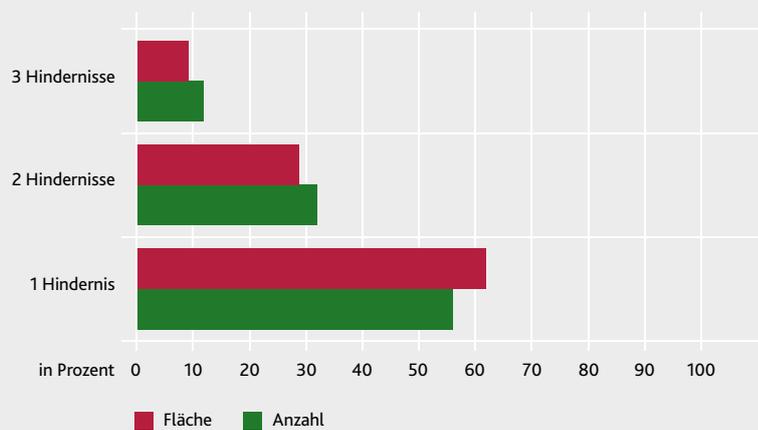


Abb. 28: Problemlagen bei den Innenreserven<sup>null</sup> (mehrere Nennungen möglich)

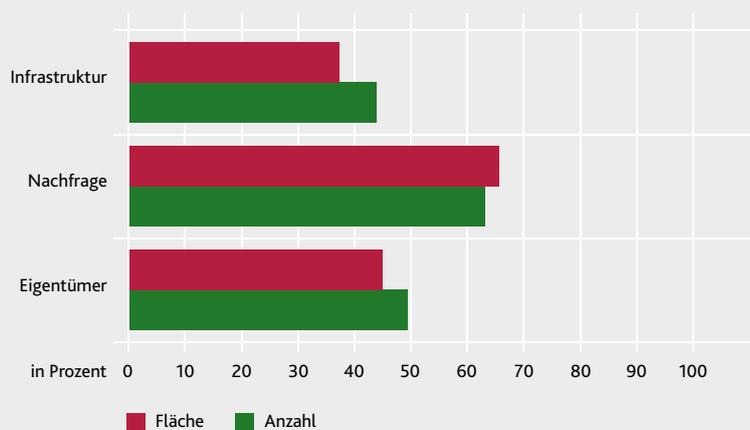
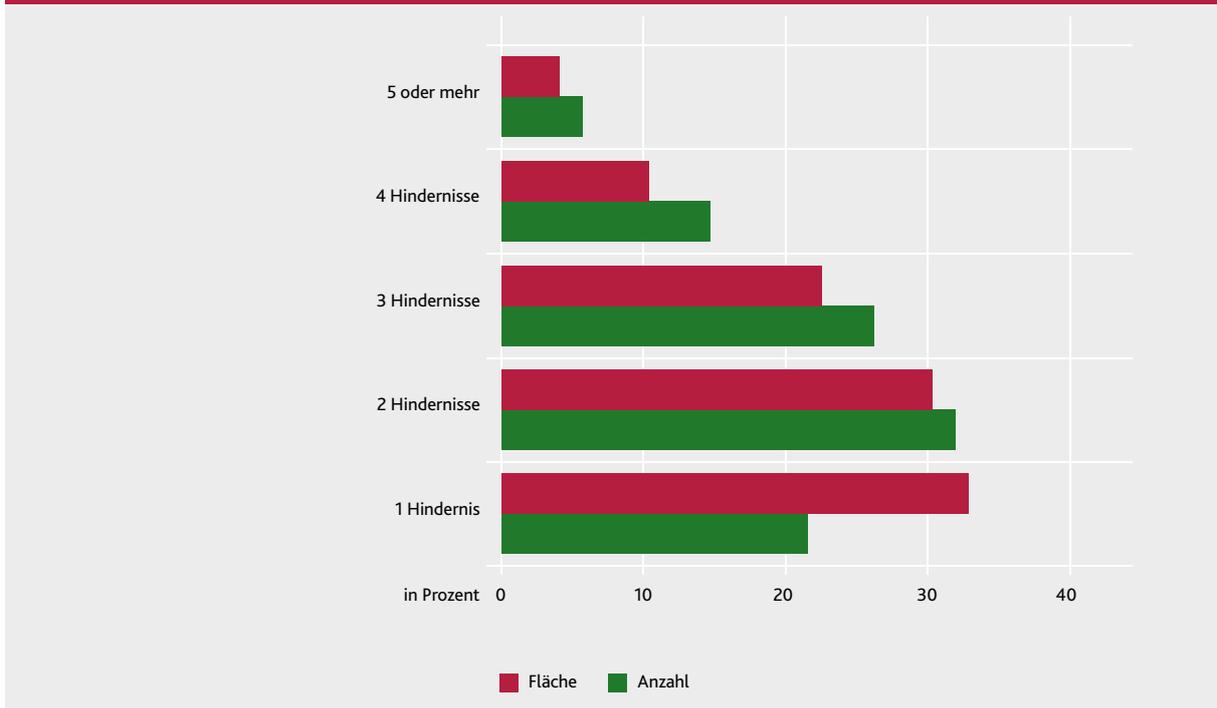


Abb. 29: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den Innenreserven<sup>minus</sup>



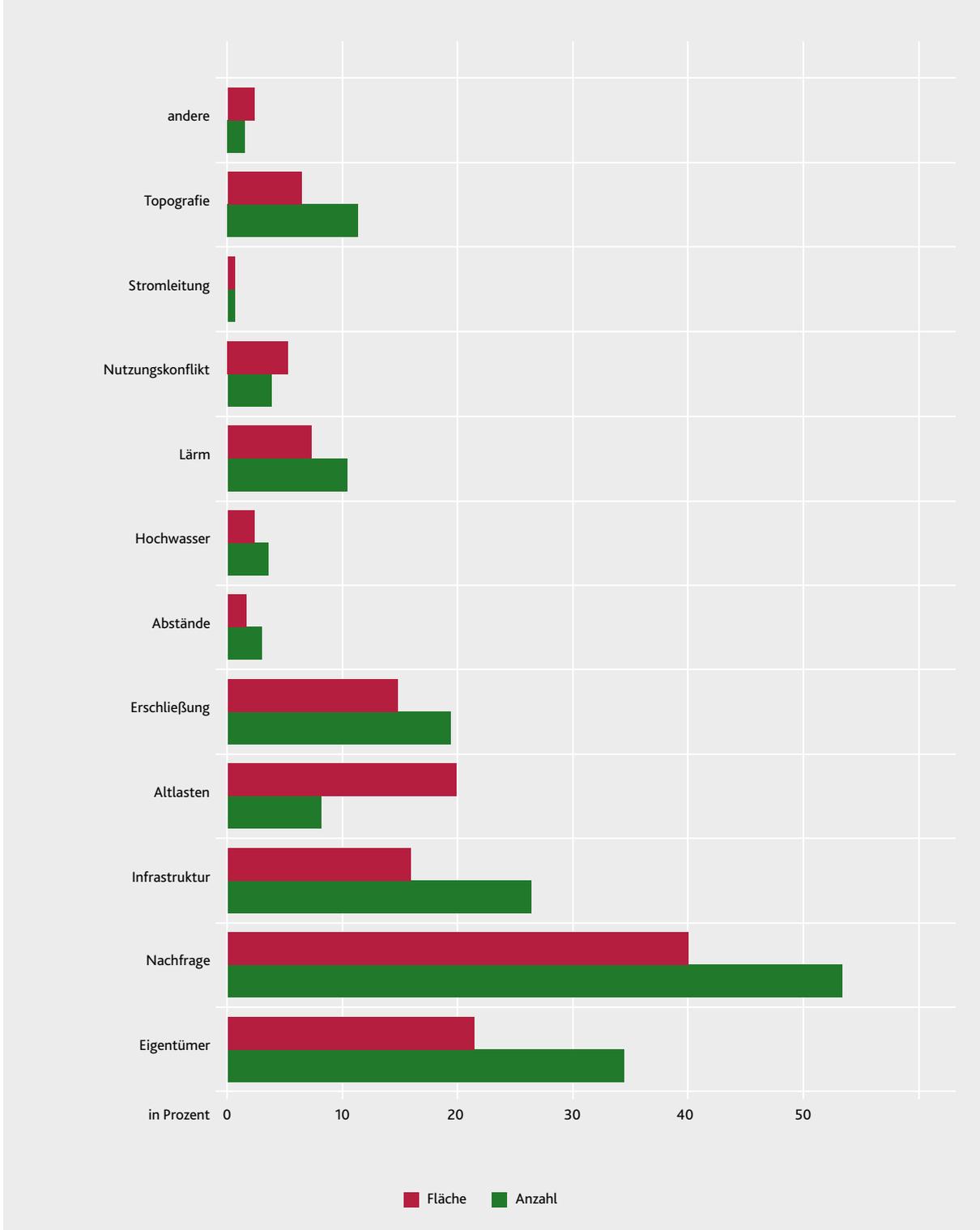
Die Auswertung der Anzahl der Hinderungsgründe je Fläche zeigt, dass nur bei knapp über 20 Prozent der Innenreserven<sup>minus</sup> nur ein Hinderungsgrund einer möglichen Mobilisierung entgegensteht. Für 30 Prozent aller Innenreserven<sup>minus</sup>-Flächen sind zwei und bei ca. 25 Prozent drei Mobilisierungshindernisse vorhanden (siehe Abbildung 29).

Die häufigsten Hinderungsgründe sind die fehlende Flächennachfrage und das mangelnde Eigentümerinteresse. Diese Hinderungsgründe treten, genauso wie Probleme bei der Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur, bei den

Innenreserven<sup>minus</sup>-Flächen nur in Kombination mit anderen Hinderungsgründen auf. Altlasten werden im Wesentlichen bei größeren, mangelndes Eigentümerinteresse und die fehlende Nachfrage eher bei kleineren Flächen genannt. Eine schwierige Erschließung der Flächen, eine nicht ausreichende Grundversorgung (Infrastruktur), Lärm und Topografie sind weitere genannte Hinderungsgründe, die eine Aktivierung erschweren oder gar blockieren. Nutzungskonflikte, Hochwasser, Abstände, Stromleitungen und andere Gefahren treten eher seltener auf (siehe Abbildung 30).



Abb. 30: Problemlagen bei den Innenreserven<sup>minus</sup> (mehrere Nennungen möglich)



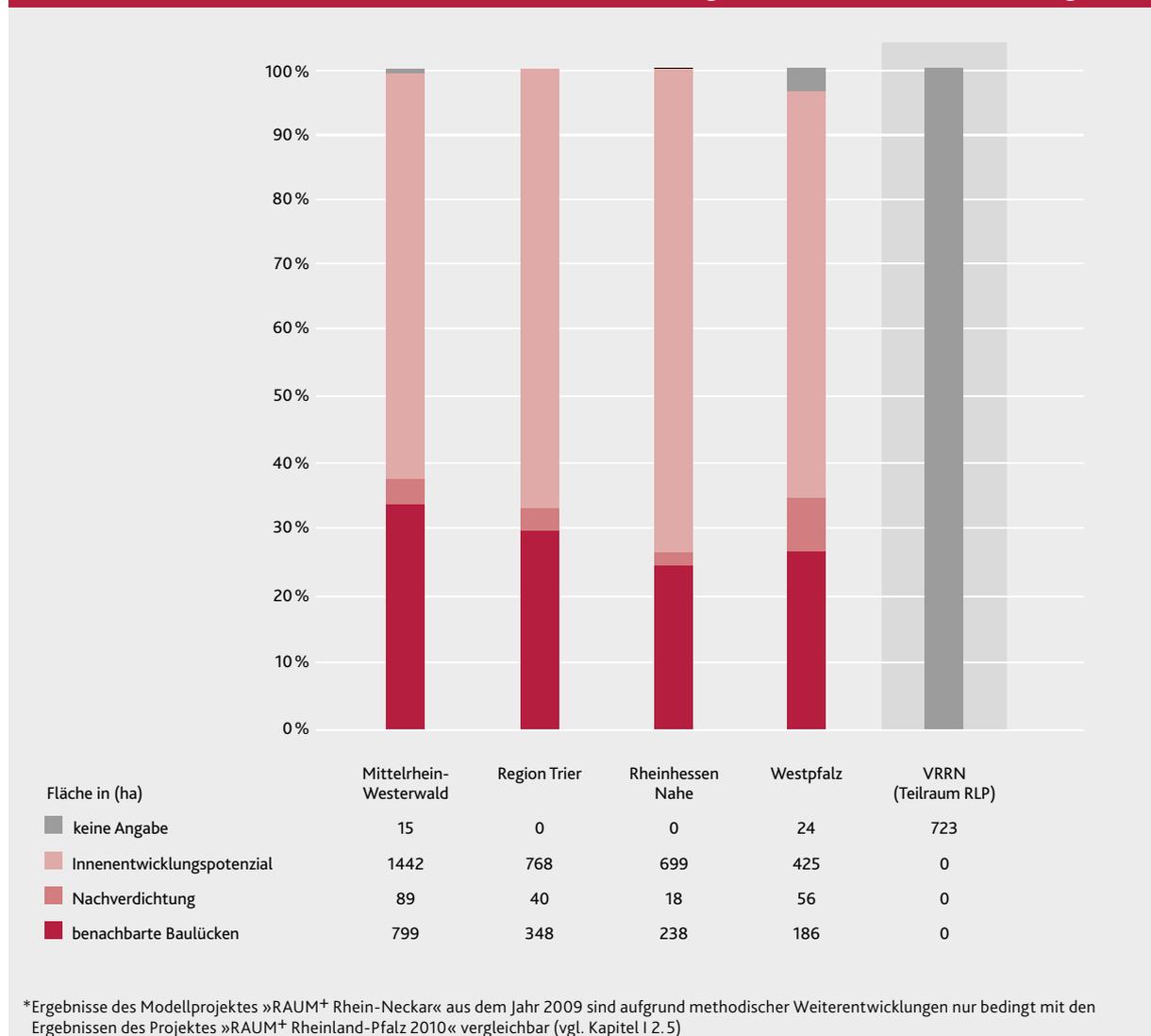
## 5. Struktur der Siedlungsflächenreserven außerhalb der Ortslage (Außenreserven)

Außenreserven sind zusammenhängende, noch unbebaute Flächen mit mehr als 2.000 Quadratmetern außerhalb der Ortslage. Für diese Flächen wurde nur das Merkmal »Nutzungsart« erfasst. In den Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden ergibt sich, unabhängig von der Regionszugehörigkeit, ein homogenes Bild. 42 Prozent der Fläche der Außenreserven sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar-

gestellt, 14 Prozent als gemischte Bauflächen und 44 Prozent als gewerbliche Baufläche (vgl. Abbildung 31).

Im Vergleich zu den Flächen innerhalb der Ortslage, bei denen die Wohnbauflächen am häufigsten vorkommen, nehmen bei den Außenreserven die gewerblichen Bauflächen den größten Anteil ein.

Abb. 31: Flächensumme der erhobenen Außenreserven auf regionaler Ebene nach der Nutzung



## 6. Siedlungsflächenreserven und Baulandnachfrage in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten

Abbildung 32 und Abbildung 33 verdeutlichen den Zusammenhang zwischen der Nachfrage und den Baulandpreisen. In Teilräumen mit einer hohen Nachfrage nach Bauflächen liegen die Baulandpreise dementsprechend hoch. Im Gegensatz dazu sind in Teilräumen mit schwacher Nachfrage auch die Preise, die für einen Quadratmeter Bauland bezahlt werden, niedrig.

In den Raum<sup>+</sup>-Erhebungsgesprächen haben einige Kommunen zudem von ihren Erfahrungen berichtet, dass in bestimmten Teilräumen die Nachfrage selbst durch sehr niedrige, nicht kostendeckende Baulandpreise, die deutlich unter dem Marktniveau liegen, nicht in jedem Fall positiv beeinflusst werden konnte.

Abb. 32: Nachfrage nach Bauland nach Angaben der Kommunalvertreter zum Zeitpunkt der Erhebungen

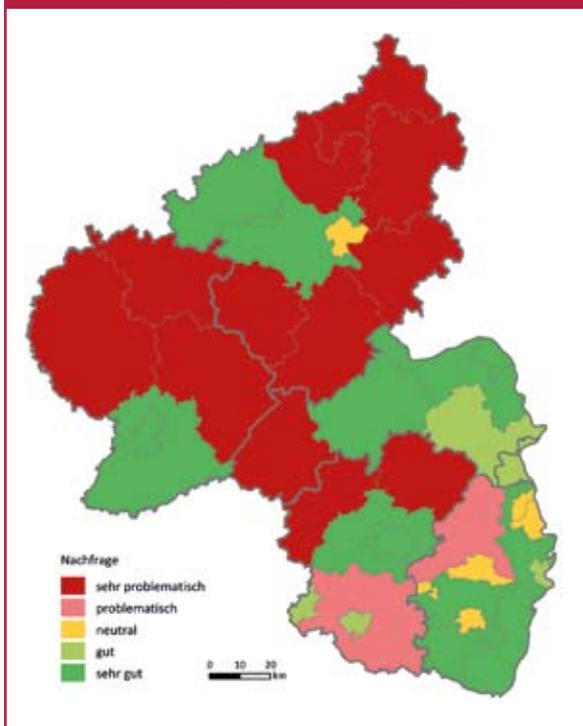
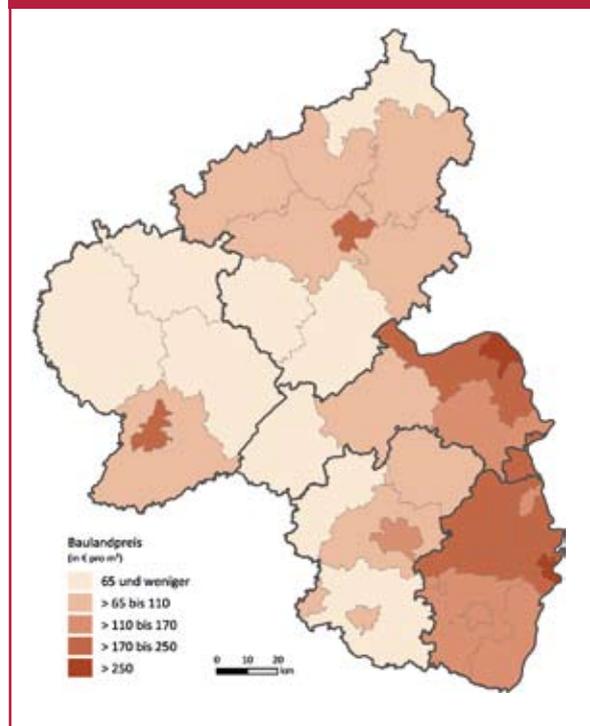


Abb. 33: Durchschnittliche Kaufpreise für baureifes Land [€/m<sup>2</sup>]



Die Betrachtung der absoluten (vgl. Abbildung 34) und der relativen Verteilung (vgl. Abbildung 35 und Abbildung 36) der Siedlungsflächenreserven innerhalb und außerhalb der Ortslage im Zusammenhang mit der Nachfrage zeigt überdurchschnittlich viele Flächenreserven in Teilräumen mit negativer oder mittlerer Nachfrage und niedrigen Baulandpreisen.

Die Ausweisung neuer Flächen trotz rückläufiger Nachfrage hat die Situation in diesen Teilräumen verschärft, da das Überangebot an Flächen und die zusätzliche Konkurrenz zwischen benachbarten Kommunen zu niedrigeren Baulandpreisen führten, ohne die Nachfrage positiv zu beeinflussen. Für den rheinland-pfälzischen Teilraum des Verbandes Region Rhein-Neckar ist wegen der dort methodisch bedingten fehlenden Erhebung der Außenreserven in den Abbildungen 34 und 36 keine Angabe möglich.

Abb. 34: Absolute Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven innerhalb und außerhalb der Ortslage

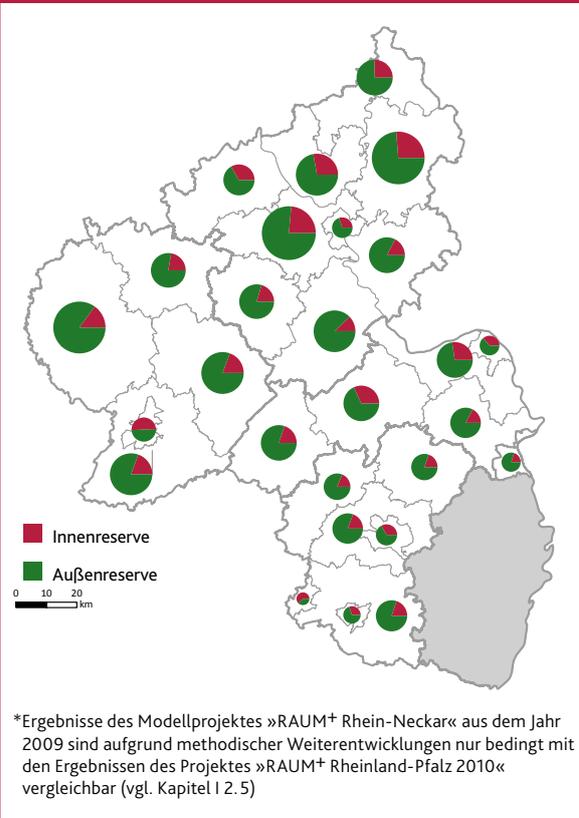


Abb. 35: Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage

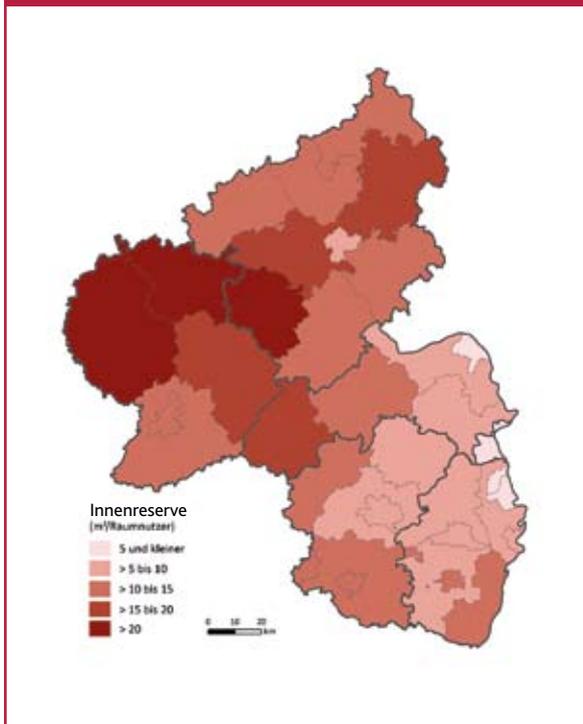
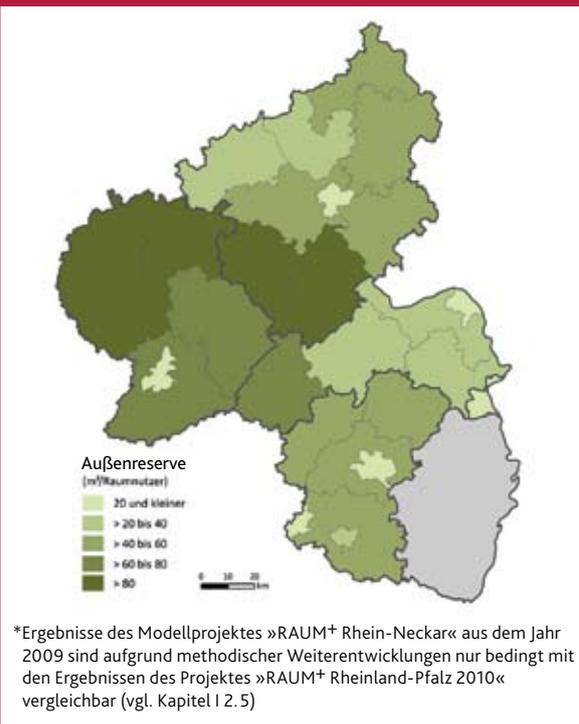


Abb. 36: Verteilung der Fläche der Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer außerhalb der Ortslage



# III. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung erfordert eine differenzierte Analyse der sehr unterschiedlichen Vor-Ort-Situation und darauf abgestimmte Schritte. In diesem Kapitel werden daher zunächst Handlungsempfehlungen für verschiedene Gemeindetypen für ein kommunales Flächenmanagement herausgearbeitet. Abschließend werden akteursübergreifende Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz gegeben.



# 1. Differenzierte Betrachtung und Handlungsempfehlungen für verschiedene Gemeindetypen

Ein nachhaltiges Flächenmanagement erfordert einen handlungsorientierten wie auch differenzierten Umgang mit den dargelegten heterogenen Ausgangslagen und Ergebnissen in den Städten und Gemeinden.

Zur Formulierung zielgerichteter Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung von Städten und Gemeinden wurden die Erhebungsdaten in deutlich unterscheidbare Gruppen unterteilt. Für diese Klassifizierung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

- Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage pro Raumnutzer,
- Gesamtsiedlungsflächenreserven (innerhalb und außerhalb der Ortslage) pro Raumnutzer,
- Nachfrage nach Bauland nach Angaben der Gemeinde zum Zeitpunkt der Erhebungen.

In den beiden Abbildungen 37 und 38 sind fünf Städte bzw. Gemeinden (mit Gemeinde A bis E bezeichnet) mit unterschiedlichen Ausgangssituationen exemplarisch gekennzeichnet. Abbildung 37 und Abbildung 38 stellen die

Abb. 37: Kombination der relativen Verteilung der Innenreserven [m<sup>2</sup>/Raumnutzer] mit der Nachfrage

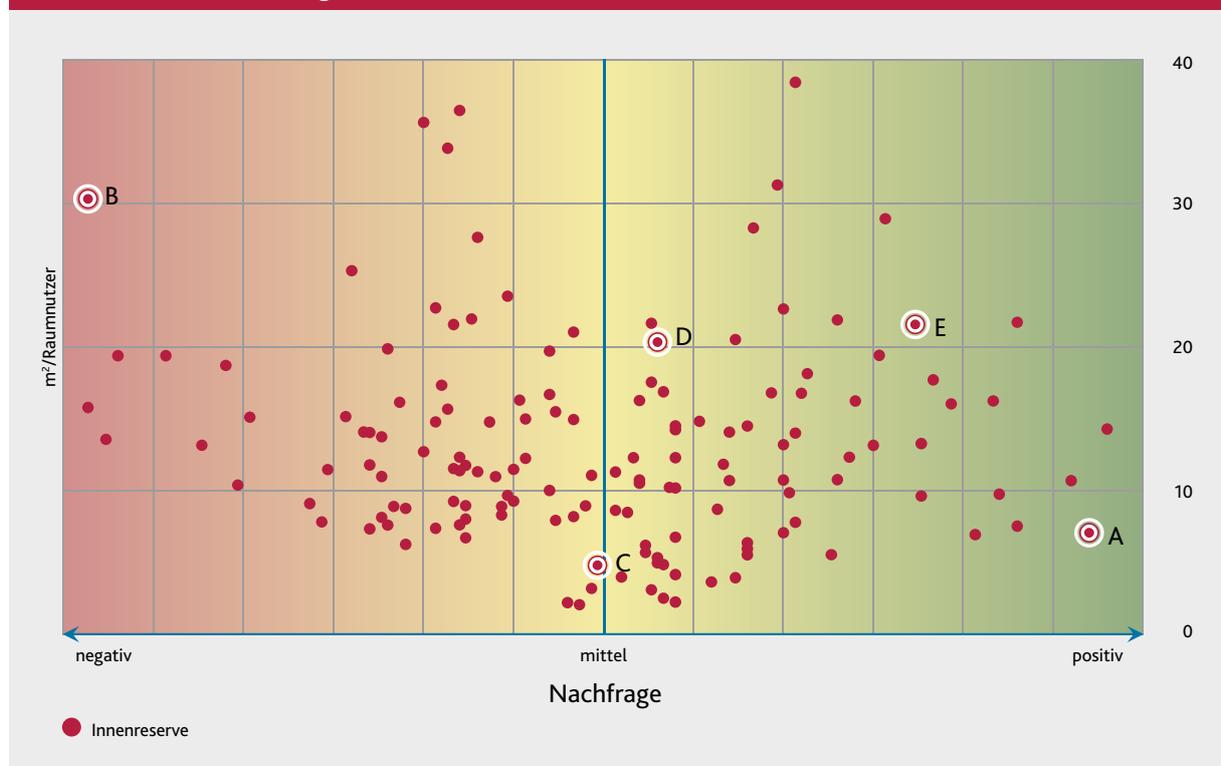
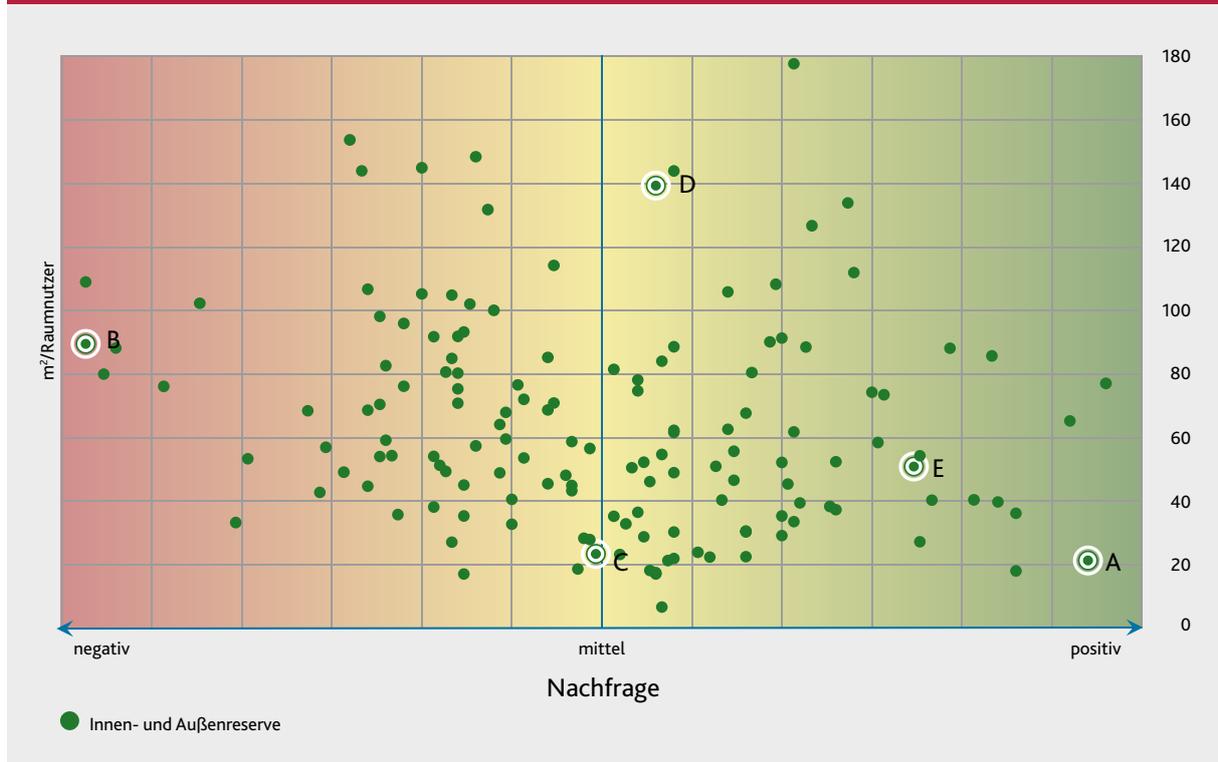


Abb. 38: Kombination der relativen Verteilung der Summe der Innen- und der Außenreserven [m<sup>2</sup>/Raumnutzer] mit der Nachfrage



Verteilung der Flächensumme der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage bzw. insgesamt pro Raumnutzer in Kombination mit der Nachfrage auf kommunaler Ebene dar. Jeder Punkt dieser anonymisierten Darstellung entspricht dabei einer Kommune. Aufgrund der kommunalen Erhebungsergebnisse ist jede Kommune in der Lage, sich selbst auf den beiden Grafiken einzuordnen und daraus sachliche Schlüsse im Hinblick auf die aktuelle Situation zu ziehen. Wichtig ist, dass neue Maßnahmen entsprechend dem Gemeindetyp ergriffen und nicht pauschale Vorgehensweisen angewendet werden. Die nachfolgend für diese Gemeindetypen (Städte bzw. Gemeinden) aufgezeigten Handlungsempfehlungen sind jedoch lediglich erste Ansatzpunkte und Hinweise für das Vorgehen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Diese können zudem durch weitere Maßnahmen angepasst und ergänzt werden und sollen außerdem auf die tatsächliche Situation vor Ort abgestimmt werden.

#### A. Kommunen mit starker Nachfrage und geringen Reserven im Innenbereich

**Beispiel: Ein Oberzentrum (A) mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In dieser Stadt sind insgesamt 20 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer vorhanden, davon liegen sieben Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage. Die Nachfrage nach Bauflächen ist in den letzten Jahren sehr hoch gewesen.**

Kommunen mit einer Ausgangslage wie in Beispiel (A) setzen aufgrund der knappen Reserven außerhalb der Ortslage und der dennoch starken Nachfrage die Innenentwicklung in der Regel bereits als Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung ein. Deshalb stehen derzeit im Innenbereich im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden relativ wenige Reserven für eine Innenentwicklung zur Verfügung. Diese Situation stellt die Städte und Gemeinden vor eine besondere Herausforderung. Es wird empfohlen,

nicht die letzten Filetstücke zu aktivieren und neue Reserven auf der grünen Wiese auszuweisen. Stattdessen sollen sich diese Kommunen auch vermehrt mit den schwierigen Innenentwicklungsflächen beschäftigen, deren Mobilisierung viele Hindernisse entgegenstehen. Dabei spielen die Entwicklung von Finanzierungskonzepten und der Einsatz von Fördermitteln eine wichtige Rolle. Ein besonderer Schwerpunkt kann hier auch auf die Sanierung oder den Abriss und Neubau alter Bestandsgebäude gelegt werden, um den Bestand zu erneuern und dadurch attraktive Wohnfläche zu gewinnen, ohne Flächen auf der grünen Wiese ausweisen zu müssen. Durch einen finanziellen Anreiz für die Bauherren kann die Kommune diesen Prozess aktiv fördern.

Von herausragender Bedeutung ist für diese Kommunen die interkommunale Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen, die stärker und strukturierter angegangen werden muss. Insbesondere Wohnbauflächen sollten interkommunal entwickelt und vermarktet werden. Diese Herangehensweise entschärft den Konkurrenzdruck zwischen den Kommunen, die Auslastung der Infrastrukturausstattung kann optimiert werden, und gemeinsam eröffnet sich die Möglichkeit, attraktive Wohnangebote unterschiedlichster Qualitäten anzubieten.

#### **B. Kommunen mit schwacher Nachfrage und großen Reserven**

**Beispiel: Eine Verbandsgemeinde (B) im ländlichen Raum mit mehr als 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In dieser Verbandsgemeinde sind insgesamt 90 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer vorhanden, davon liegen 30 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage. Die Nachfrage nach Bauflächen ist in den letzten Jahren sehr gering gewesen.**

Kommunen in einer ähnlichen Situation wie in Beispiel (B) sollen sich schwerpunktmäßig auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage, vor allem der

Baulücken, konzentrieren. Von einer Erschließung weiterer Flächen außerhalb der Ortslage wird dringend abgeraten. Zusätzlich sollen die großen Reserven außerhalb der Ortslage konsequent und verbindlich zurückpriorisiert und nur bei einer starken Ausschöpfung der inneren Reserven punktuell angegangen werden.

In Teilräumen, zum Beispiel Landkreisen, wo dieser Trend vermehrt auftritt, ist eine interkommunale Herangehensweise notwendig, um eine Perspektive für den ganzen Teilraum ohne neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu erarbeiten. In Räumen mit starken Schrumpfungsprozessen müssen darüber hinaus auch weitere Schritte unternommen werden, um die Grundversorgung (zum Beispiel Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten) in geeigneter Weise sicherzustellen. Auch hier können interkommunale Konzepte helfen, die Grundversorgung und damit auch die Attraktivität des jeweiligen Raumes zu erhalten.

#### **C. Kommunen mit mittlerer Nachfrage und mittleren Reserven**

**Beispiel: Eine Verbandsgemeinde (C) im Verdichtungsraum mit mehr als 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In dieser Verbandsgemeinde sind insgesamt 23 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer vorhanden, davon liegen fünf Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage. Die Nachfrage nach Bauflächen ist in den letzten Jahren im mittleren Bereich einzustufen.**

Um in Kommunen mit einer Ausgangslage wie in Beispiel (C) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu forcieren, ist es notwendig, kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Diese sollen vorzugsweise auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage setzen und die Erschließung von weiteren Flächen außerhalb der Ortslage sachlich priorisieren.

Die bereits erschlossenen Baulücken sollen vorrangig angegangen werden. Dabei spielen Workshops mit den Bürgern und Eigentümern sowie die direkte Ansprache vor allem der privaten Eigentümer eine wichtige Rolle. Eine interkommunale Baulandbörse kann zudem helfen, die vorhandenen Baulücken attraktiv anzubieten. In Teilräumen, zum Beispiel Landkreisen, wo diese Ausgangslage vermehrt auftritt, ist eine interkommunale Herangehensweise notwendig, um die Prioritäten- bzw. Schwerpunktsetzung gemeinsam zu erarbeiten.

#### **D. Kommunen mit mittlerer Nachfrage und großen Reserven**

**Beispiel: Eine Verbandsgemeinde (D) im ländlichen Raum mit weniger als 8.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In dieser Verbandsgemeinde sind insgesamt 140 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer vorhanden, davon liegen 20 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage. Die Nachfrage nach Bauflächen ist in den letzten Jahren im mittleren Bereich einzustufen.**

Kommunen in einer Situation wie in Beispiel (D) sollen sich schwerpunktmäßig auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage, vor allem der Baulücken, konzentrieren. Von einer Erschließung weiterer Flächen außerhalb der Ortslage wird dringend abgeraten. Zusätzlich sollen die großen Reserven außerhalb der Ortslage konsequent und verbindlich zurückpriorisiert und nur bei einer starken Ausschöpfung der inneren Reserven punktuell angegangen werden. Gerade auch bei großen Reserven innerhalb der Ortslage empfiehlt es sich, sich nicht ausschließlich auf die Mobilisierung von Einzelflächen zu konzentrieren. Stattdessen helfen kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte, die vorhandenen Reserven ganzheitlich zu betrachten und durch eine Priorisierung der Flächen die Entwicklung auf die individuellen Bedürfnisse der Kommune abzustimmen.

In Teilräumen, zum Beispiel Landkreisen, wo dieser Trend vermehrt auftritt, ist eine interkommunale

Herangehensweise notwendig, um die Schwerpunkte der Entwicklung gemeinsam zu setzen. Dementsprechend sollen Kommunen mit beschriebener Ausgangslage auch die interkommunale Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen stärker und strukturierter angehen und Flächen interkommunal entwickeln und vermarkten.

#### **E. Kommunen mit positiver Nachfrage und großen Reserven**

**Beispiel: Eine Verbandsgemeinde (E) im verdichteten Raum mit mehr als 22.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. In der Verbandsgemeinde sind insgesamt 50 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer vorhanden, davon liegen 22 Quadratmeter Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer innerhalb der Ortslage. Die Nachfrage nach Bauflächen ist in den letzten Jahren positiv gewesen.**

Um in Kommunen mit einer Ausgangslage wie in Beispiel (E) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu forcieren, ist es notwendig, kommunale Siedlungsentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Diese sollen vorzugsweise auf die Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage setzen und die Erschließung von weiteren Flächen außerhalb der Ortslage zurückstellen. Gerade auch bei großen Reserven innerhalb der Ortslage empfiehlt es sich, sich nicht ausschließlich auf die Mobilisierung von Einzelflächen zu konzentrieren. Stattdessen helfen die Entwicklungskonzepte, die vorhandenen Reserven ganzheitlich zu betrachten und durch eine Priorisierung der Flächen die Entwicklung auf die individuellen Bedürfnisse der Kommune abzustimmen.

Interkommunale Konzepte sind in solchen Teilräumen eine wichtige strategische Aufgabe, um Konkurrenz zwischen den Kommunen und damit ein starkes Überangebot an Bauland zu vermeiden.

## 2. Allgemeine Handlungsempfehlungen

Die im vorhergehenden Kapitel dargestellten Gemeindetypen und die dazugehörigen Beispiele machen deutlich, dass je nach Ausgangslage zielgerichtete Schritte auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung festgelegt werden müssen. Dies kann nur mit einem differenzierten Flächenmanagement, das auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Gemeindetypen abgestimmt ist, erfolgen. Allgemein gilt aber, dass schon heute große Räume mit einer rückläufigen Nachfrage und schrumpfenden Bevölkerung kämpfen. Diese Sachlage wird sich in den nächsten Jahren noch verschärfen. In dieser Situation ist es wichtiger denn je, dass die

sparsame Ausweisung von Flächen, interkommunale Konzepte und Flächenentwicklungen sowie eine Sicherstellung der Grundversorgung als die wesentlichen Elemente der Strategie für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung eingesetzt werden.

Folgende Handlungsempfehlungen richten sich daher an alle planerischen Ebenen. Im Dialog zwischen den betroffenen Akteuren ist jeweils individuell und sachgerecht die Aufgabenteilung zu vereinbaren.

### 2.1. Etablierung von Flächenmanagementprozessen

Für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung bildet die konsequente Umsetzung der Mindeststrategie »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« die Grundlage. Diese Strategie erfordert ein aktives, effektives sowie alle planerischen Ebenen umfassendes Siedlungsflächenmanagement. Die Etablierung eines solchen landesweiten Flächenmanagementprozesses erfordert langfristig tragbare Strukturen.

Mit Ziel 31 des rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)<sup>17</sup> wurde die Grundlage für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung im Land Rheinland-Pfalz geschaffen. Ziel der Landesregierung ist es, die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« bildet den Einstieg in den Prozess, ein landesweites Siedlungsflächenmanagement aufzubauen. Der nächste Schritt ist nun die Etablierung eines Prozesses mit langfristig tragfähigen Strukturen.

Dazu gehören im Wesentlichen drei Bestandteile:

- **Wahrung und Nachführung der Übersicht über Siedlungsflächenreserven:** Die im Rahmen des Projektes »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« erarbeitete landesweite Übersicht über die Siedlungsreserven ist eine Momentaufnahme. Nur eine periodische Nachführung bietet auch zukünftig eine belastbare Datengrundlage. Mit RAUM+Monitor werden die Ressourcen für die Unterstützung der Gemeinden bereitgestellt, so dass diese die Qualität der Daten sicherstellen können. Außerdem soll die Erhebung und Auswertung der Siedlungsflächenreserven und dazugehöriger Daten auch künftig in Zusammenarbeit der unterschiedlichen Planungsebenen koordiniert werden. Nur dadurch kann eine landesweit einheitliche und vergleichbare Übersicht als wichtige Grundlage für die Entwicklung und Anwendung differenzierter Angebote und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen gewährleistet werden.
- **Regelmäßige Lagebeurteilung und Flächenbilanzierung:** Die vorliegende Übersicht über die Siedlungsflächenreserven im Land Rheinland-Pfalz ist ein erster wichtiger

<sup>17</sup> Ministerium des Innern und für Sport: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008, Ziel 31, S. 79.

Schritt auf dem Weg zu einem landesweiten Flächenmanagementsystem. Eine Übersicht alleine reicht jedoch nicht aus. Als wichtiger Folgeschritt sollte sich einer solchen Übersicht eine Lagebeurteilung anschließen, um die Räume mit besonderem Handlungsbedarf zu identifizieren und eine Schwerpunktbildung vornehmen zu können. Auch hier bildet RAUM+Monitor einen wichtigen Baustein. Die Auswertung der erhobenen Daten liefert Grundlagen für diese Diskussion. Durch die Einführung eines Monitorings und einer regelmäßigen Erfolgskontrolle kann zudem überprüft werden, ob und wie sich getroffene Maßnahmen auswirken und ob Anpassungen oder weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Dazu bedarf es neben der periodischen Fortschreibung der Übersicht auch einer Aktualisierung der Lagebeurteilung.

- **Koordination des Flächenmanagementprozesses:** Da die Übersicht und die erforderliche RAUM+Monitor-Arbeitsplattform alleine nur Bestandteile des Flächenmanagementprozesses sind, bedarf es eines geeigneten Kooperations- und Koordinationsrahmens zwischen allen beteiligten Akteuren. Dieser Rahmen muss einerseits eine dauerhafte Zusammenarbeit ermöglichen, andererseits eine der Komplexität des Themas angemessene Offenheit und Flexibilität bieten. Eine zentrale Aufgabe in dem vorgeschlagenen Prozess ist neben der Wahrung der Übersicht auch der regelmäßige inhaltliche Austausch zwischen den verschiedenen Planungsebenen und den Kommunen.

## 2.2. Konkretisierung der Umsetzung der Strategie »Innenentwicklung vor Außenentwicklung«

Mit der gewonnenen Übersicht und Lagebeurteilung aus Raum+ konnten verschiedene Kernprobleme und Ausgangslagen identifiziert werden. Dies bildet die Grundlage zur Konkretisierung der Strategie »Innenentwicklung vor Außenentwicklung«.

Wichtig ist, dass nicht nur Einzellösungen für die aufgezeigten Mobilisierungshindernisse erarbeitet werden oder Maßnahmen für die Mobilisierung von Einzelflächen entwickelt und gefördert werden. Stattdessen sollen je nach Situation kommunale bzw. interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien unter Berücksichtigung der spezifischen Situation der jeweiligen Städte und Gemeinden integriert erarbeitet werden. Unterschiedliche Gemeindetypen und Teilräume erfordern auch unterschiedliche Lösungsansätze, wie im Kapitel 2 bereits beschrieben wurde. Folgende Maßnahmen werden entsprechend der spezifischen Situation empfohlen:

- **Die Erarbeitung von interkommunalen Siedlungsentwicklungsstrategien und Herangehensweisen,** insbesondere in Teilräumen oder Landkreisen, wo erhebliche Siedlungsflächenreserven vorhanden sind und eine mittlere oder keine Nachfrage vorhanden ist. Solche Konzepte sollen vor allem Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung gemeinsam definieren und umsetzen. Darüber hinaus sollen sich diese interkommunalen Strategien auch mit der Grundversorgung im ländlichen Raum über kommunale Grenzen hinweg beschäftigen, insbesondere in Kommunen, in denen sich bereits heute eine schlechte Grundversorgung negativ auf die Nachfrage auswirkt. Hier sind interkommunale Entwicklungen und Baulandbörsen weitere flankierende Maßnahmen.

- **Die Erarbeitung von kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten** in allen Kommunen, insbesondere aber in Gemeinden mit moderater Nachfrage und größeren Siedlungsflächenreserven. Siedlungsentwicklungskonzepte sollen vorzugsweise auf die Mobilisierung von vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage setzen und die Erschließung von weiteren Flächen außerhalb der Ortslage sachlich priorisieren. Dabei sollen die bereits erschlossenen Baulücken prioritär behandelt werden.
- **Die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für Flächen mit Mobilisierungshindernissen**, insbesondere in Kommunen mit positiver Nachfrage und geringen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage. Die Situation verlangt von den Kommunen, sich mit der Aktivierung von Flächen mit vielfältigen Mobilisierungshindernissen zu beschäftigen. Diese Blockaden und Schwierigkeiten führen zu längeren Planungsprozessen und erhöhen die Planungskosten. In dieser Situation sind besondere informelle Planungsverfahren, wie Testplanungen mit Ideenkonkurrenz als Baustein eines integrierten Planungsverfahrens, notwendig. Eine Förderung dieser Prozesse hilft,

die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Arealen aufzuzeigen und die Flächen aufzuwerten. Die Entscheidung, welche Flächen mit diesen Verfahren bearbeitet werden sollen, muss auf Basis eines integrierten kommunalen Konzepts entschieden werden, das die verschiedenen Möglichkeiten der Innenentwicklung in der jeweiligen Kommune aufzeigt und die Prioritäten für deren Entwicklung skizziert.

- **Eigentümerworkshops und -ansprachen**, insbesondere in Kommunen, in denen die Eigentümerbereitschaft, insbesondere bei bereits erschlossenen Baulücken, problematisch eingeschätzt wird, aber eine mittlere oder positive Nachfrage vorhanden ist. In Workshops mit Bürgern und privaten Eigentümern sollen die Ausgangslage sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune aufgezeigt werden und gemeinsam dieses Entwicklungskonzept konkretisiert werden. Dieser Dialog mit den beteiligten Akteuren führt in vielen Fällen zu einer Identifikation der Flächeneigentümer mit der Entwicklung ihrer Kommune und erhöht die Bereitschaft der Eigentümer, eine Fläche einer Mobilisierung zuzuführen.

**Mit dem Projekt »Raum+ Rheinland-Pfalz 2010« ist die Grundlage für ein Siedlungsflächenmanagement geschaffen. Die Umsetzung einer für jede Kommune optimal gestalteten nachhaltigen Siedlungsentwicklung liegt in der Hand der Gemeinden. Dabei wird die Erarbeitung einer geeigneten Strategie in interkommunaler und regionaler Abstimmung einen der nächsten maßgeblichen Schritte darstellen.**



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR  
WIRTSCHAFT, KLIMASCHUTZ,  
ENERGIE UND  
LANDESPLANUNG

Stiftstraße 9  
55116 Mainz

[poststelle@mwkel.rlp.de](mailto:poststelle@mwkel.rlp.de)  
[www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)