

Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

4. Teilfortschreibung 2026

Kapitel II.1.3 Schwellenwerte für die Wohnbauflächen-
ausweisung

Anhang 1: Zentrale Orte, Funktionszuweisungen,
Schwellenwertparameter

Entwurf zur Offenlage
Beschlussfassung (25.02.2026)

Das Kapitel II.1.3 Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung wird wie folgt geändert:

II.1.3 Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist landesweit darauf hinzuwirken, die quantitative Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren sowie ggf. notwendige Flächenneuinanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Als Grundlage für ein solches Flächenmanagement steht den regionalen und kommunalen Planungsträgern mit RAUM+Monitor eine landesweite und laufend zu aktualisierende Erhebung und Bewertung des vorhandenen Siedlungsflächenpotenzials zur Verfügung. Der Innenentwicklung ist hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.¹

Die Bestimmung der konkreten Bedarfswerte bedarf der Quantifizierung. Vorgeschaltet ist dem Quantifizierungsansatz die Unterscheidung zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung und Gemeinden, die für die Wohnraumversorgung über ihre eigene Entwicklung hinaus eine wichtige Rolle spielen – W-Gemeinden (vgl. auch Kap. II.1.2). Als Gemeinden mit W-Funktion werden die bisher ausgewiesenen Gemeinden mit qualifiziertem ÖPNV-Anschluss (taktaffine Schienen- und Busverbindungen) und mit relativ stabilem Verlauf der Entwicklung der Zahl der Bevölkerung gekennzeichnet.

Der Bedarfswert wird als Bruttobauland ermittelt. Dem Bedarfswert werden die Baulandpotenziale der landesweit einheitlichen Erhebung aus dem RAUM+Monitor gegenübergestellt.

In einem nächsten Schritt werden im ROP IV Westpfalz die Berechnungsmethoden für die Schwellenwerte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und regionaler Ausgangsbedingungen als Ziele der Raumordnung festgelegt.

Mit den jeweils ermittelten Schwellenwerten gibt die Regionalplanung der vorbereitenden Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung vor, um die Flächenneuinanspruchnahme zu begrenzen. Die örtliche Ausgestaltung erfolgt jeweils über die vorbereitende Bauleitplanung der Verbandsgemeinde bzw. Kreisfreien Stadt unter Berücksichtigung der raumstrukturellen Funktionsmerkmale, soweit der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde bzw. Kreisfreie Stadt nach den vorgegebenen Berechnungsparametern insgesamt eingehalten wird.²

Diese Ausgestaltung kann unter Einbeziehung ortsspezifischer Planungserfordernisse, wie lage- und zuordnungsbedingter, erschließungsbedingter sowie planungshorizontbedingter Gestaltung des Planungsgebietes, entsprechend den naturräumlichen, technischen und wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen sowie den städtebaulichen und planerischen Gegebenheiten erfolgen. Des Weiteren sollen bei der Wohnbauflächenausweisung auch die Aspekte Luftreinhaltung, Schutz des Mikroklimas (Kaltluftschneisen, Vermeidung von Hitzeinseln usw.), Radonbelastung sowie Lärmbelastung Berücksichtigung finden.

¹ Vgl. LEP IV, Kap 2.4.2, Z 31 einschließlich Zweite Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 21. Juli 2015 einschließlich zugehörige Begründung / Erläuterungen

² Vgl. LEP IV, Kap. 2.4.2, Begründung/Erläuterung zu Z 32

Z 7 Verbindliche Schwellenwerte für die Wohnbauflächenneuentwicklung

Bei der Darstellung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der festgestellte Schwellenwert zu beachten.

Die Schwellenwerte als Obergrenze der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der jeweils neuesten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen (Bedarfswert) für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich dem vorhandenen Flächenpotenzial an Wohnbauflächen (Potenzialwert) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne.³ Hierfür ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Begriffsdefinitionen und Berechnungsmethoden:

Bedarfswert = Einwohner (nach Vorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans) x Bedarfsausgangswert (nach Z 8) : Wohnbaudichte (nach G 9) x zeitliche Planreichweite (Jahre zwischen Inkrafttreten und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000.

Der Bedarfswert kann ggf. durch einen Zuschlag ergänzt werden, der sich aus Z 7 a ergibt.

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = „Außenpotenzial“ + verfügbares „Innenpotenzial“.

Z 7a Berücksichtigung der Off-Base lebenden Stationierungseinwohner

Der zum Bedarfswert gem. **Z 7** ggf. hinzuzurechnende Zuschlag aufgrund der Off-Base-Lebenden Stationierungseinwohner ist wie folgt zu ermitteln:

Bedarfswert = Off-Base lebende Stationierungseinwohner x Bedarfsausgangswert (nach Z 8) : Wohnbaudichte (nach G 9) x zeitliche Planreichweite (Jahre zwischen Inkrafttreten und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000.

Die Anzahl der Off-Base lebenden Stationierungseinwohner wird einer turnusmäßig über das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz bereitgestellten Aufstellung entnommen.

Z 8 Normativ festgelegte jährliche Bedarfsausgangswerte

Die normativ festgelegten Bedarfsausgangswerte werden nach Gemeinden, denen in Kapitel II.1.2.1 die besondere Funktion Wohnen zugewiesen wurde und den Gemeinden mit abschließlicher Eigenentwicklung differenziert:

Bei Gemeinden mit W-Funktion wird ein Wert von 3,2 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner (EW) als ausreichend festgelegt.

³ Vgl. LEP IV, Kap 2.4.2, Z 32, S. 79, einschließlich Begründung / Erläuterung und LEP-Erlass, Punkt 4.2.3.2, S. 9f.

Bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bestimmt sich der Wert definitionsgemäß niedriger und wird – normativ setzend – mit 2,0 WE je 1.000 EW und Jahr festgelegt.

G 9 Mindestdichtewerte für die Wohnbauflächenentwicklung

Folgende differenzierte Mindestdichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha)) werden zugrunde gelegt:

- Gemeinden mit Eigenentwicklung: 15 WE/ha (Bruttobaufläche)
- Gemeinden mit der zugewiesenen Funktion „Wohnen“: 20 WE/ha (Bruttobaufläche)
- Oberzentrum Kaiserslautern sowie Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken: 40 WE/ha (Bruttobaufläche).

Z 10 Möglichkeiten und Grenzen eines Flächentauschs

Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Fortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen (sog. "Flächentausch"). Dabei darf der nach Z 7 und Z 7 a zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

G 11 Entfällt

Begründungen und Erläuterungen

Zu Z 7 Begründung / Erläuterung

In der Region Westpfalz soll eine nachhaltige, geordnete Siedlungsentwicklung angestrebt werden.

Als zentrales Element zur Steuerung der weiteren Wohnbauflächenentwicklung werden daher nach den Vorgaben des LEP IV "Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung" in Form einer Berechnungsvorschrift zur Flächennutzungsplanung verbindlich festgelegt. Dabei wird der zukünftige Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und den Flächenreserven als vorhandene Flächenpotenziale gegenübergestellt. Im Ergebnis werden Schwellenwerte als Flächenobergrenze für weiteres Wohnbauland seitens der Regionalplanung für die Träger der Flächennutzungsplanung vorgegeben.

Die kommunale Eigenentwicklung bleibt unberührt, da die Zielvorgabe lediglich im Fall eines größeren Umfangs neuer Flächenausweisungen greift. Flächenausweisungen zur Deckung des Bedarfs, der aus der Eigenentwicklung resultiert, sind weiterhin jeder Gemeinde möglich (vgl. Begründung / Erläuterung zu Z 33 LEP IV RLP).

Ermittlung des Schwellenwertes:

Für die Ermittlung des Schwellenwertes ist im ROP Westpfalz eine Berechnungsvorschrift als Differenz des Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen abzüglich des schon vorhandenen Potenzials an Wohnbauflächen festgelegt (qualitative Dimension des Schwellenwertes). Der konkrete Wert an sich (quantitative Dimension des Schwellenwertes) wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplanes bestimmt (die Schwellenwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen). Damit ist sichergestellt, dass in die konkrete Schwellenwertermittlung die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung tatsächlich vor Ort gegebene Bedarfs- und Potenzialsituation einfließt, die vom Träger der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der zeitlichen Reichweite der Flächennutzungsplanung vorzulegen und entsprechend begründet darzustellen ist.

Aufgrund der i. d. R. mehrjährigen Dauer der Aufstellungs- oder Fortschreibungsverfahren eines Flächennutzungsplanes sinkt normalerweise der vom Bedarfswert abzuziehende Potenzialwert (v.a. durch die laufende Bautätigkeit während der Planungsphase) zwischen dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, dem Beginn der Bearbeitung und dem Inkrafttreten des FNP. Ergeben sich dadurch (positive) Differenzen beim Schwellenwert, wird empfohlen auf eine Überarbeitung des Planentwurfs zu verzichten und stattdessen die Differenz (planerisch nicht ausgeschöpfter Schwellenwert) als Reserve für unvorhergesehene Bedarfe während der Laufzeit des FNP anzulegen und bei Bedarf in Absprache mit den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Planungsgemeinschaft Westpfalz (ggf. in Tranchen) in Anspruch zu nehmen.

Bedarfswert:

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Hektar als Bruttobauland (Bedarfswert) ergibt sich aus der für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans vorausberechneten Einwohnerzahl, multipliziert mit dem Bedarfsausgangswert (vgl. Z 8) als jährlicher Bedarf an neuen Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (EW), dividiert durch die Wohnbaudichte als Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar (ha), multipliziert mit der zeitlichen Planreichweite des Flächennutzungsplans in Jahren, dividiert durch 1.000.

Grundlage für die vorausberechnete Einwohnerzahl:

Die Einwohner nach Vorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung.

Potenzialwert: Erfassung und Berücksichtigung von Siedlungsflächenreserven (Potenziale).

Im Rahmen des Flächenmanagements bzw. dem landesweit einheitlichen Bauflächenmonitoring steht mit dem RAUM+Monitor eine landesweite Erhebung von Siedlungsflächenreserven zur Verfügung. Diese gibt u. a. Auskunft über das Außenpotenzial, das sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung planungsrechtlich gesicherten, nicht bebauten Flächen sowie den verfügbaren Potenzialen der Innenentwicklung (Innenpotenziale) ergibt. Das Potenzial, welches vom Bedarfswert in Abzug gebracht werden muss, ergibt sich wie folgt:

- Außenpotenzial (im FNP enthaltene Bauflächen, die weder überplant noch erschlossen sind): alle Wohnbauflächen sowie 50 % der gemischten Bauflächen.

- Innenpotenzial: während des Geltungszeitraums als verfügbar anzunehmende Wohnbauflächen sowie 50 % während des Geltungszeitraums als verfügbar anzunehmende gemischte Bauflächen.

Berechnungsbeispiel:

Der Gesamtbedarf an weiteren Wohnbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung errechnet sich mit o. g. Vorgaben bzw. der Berechnungsvorschrift beispielhaft wie folgt:

Beispiel:

Verbandsgemeinde A., insgesamt 15.000 Einwohner vorausberechnet auf das Jahr 2040 gem. „Mittlerer Variante“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz: W-Gemeinden mit zusammen 8.000 EW, Gemeinden mit Eigenentwicklung zusammen 7.000 EW. Angenommenes Außenpotenzial: 8 ha; angenommenes verfügbares Innenpotenzial: 2 ha. Planung im Jahr 2025 für 2040.

Bedarfswert: $8.000 \text{ EW} \times 3,2 \text{ (WE / 1.000 EW/a)} : 20 \text{ (WE / ha)} \times 15 \text{ (Jahre)} : 1000 = 19,2 \text{ ha}$
 $7.000 \text{ EW} \times 2,0 \text{ (WE / 1.000 EW/a)} : 15 \text{ (WE / ha)} \times 15 \text{ (Jahre)} : 1000 = 14,0 \text{ ha}$
 $= 33,2 \text{ ha}$

Potenzialwert:

Von den 33,2 ha wäre das Außenpotenzial in Höhe von 8 ha komplett abzuziehen. Zusätzlich wäre das realisierbare / verfügbare Innenpotenzial gemäß den im Beispiel angenommenen 2 ha abzuziehen.

Schwellenwert:

Unter Beachtung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung (LEP IV, Z 31 i. d. F. der 2 Teilfortschreibung) wäre eine Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen in Höhe von 23,2 ha als Schwellenwert bis 2040 möglich (33,2 ha Bedarf – 2 ha verfügbares Innenpotenzial – 8 ha Außenpotenzial).

Zu Z 7 a Begründung / Erläuterung

Die zahlreichen militärischen Stützpunkte in der Westpfalz, allen voran die Airbase Ramstein sind verteidigungspolitisch von überragender Bedeutung für die nationale Sicherheit und die Bündnisverteidigung. Von daher soll auf allen Ebenen dafür Sorge getragen werden, dass die Stationierung der Streitkräfte und ihrer Angehörigen bestmöglich gelingt. Dies gilt auch im Bereich der Wohnraumversorgung. In Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (vgl. Schreiben vom 09. April 2024) erfolgt fortan die Berücksichtigung nicht kasernierter ausländischer Stationierungseinwohner (sogenannte Off-Base-Lebende) bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung. Dies führt über die Bereitstellung von Wohnraum für ausländische Stationierungseinwohner hinaus auch zur Entlastung angespannter Wohnraumsituationen.

Hinsichtlich der Ermittlung des zusätzlichen Bedarfswertes aufgrund der Off-Base lebenden Stationierungseinwohner im Rahmen der Schwellenwertermittlung für die Wohnbauflächenausweisung findet das Verzeichnis über die Anzahl der Stationierungseinwohner im Sinne des

§ 19 Abs. 4 Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) in der jeweils aktuellen Fassung Anwendung. Die Ermittlung des zusätzlichen Bedarfswertes infolge der Off-Base lebenden Stationierungseinwohner erfolgt analog der Berechnungsvorschriften und -parameter gemäß Z 7, Z 8 und G 9, wobei davon ausgegangen wird, dass deren Anzahl innerhalb der zeitlichen Planreichweite jeweils gleichbleibt.

Zu Z 8 Begründung / Erläuterung

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte und die Gemeinden mit der zugewiesenen Funktion Wohnen (W-Gemeinden; vgl. auch Kap. II.1.2). Daher wird für die zentralen Orte bzw. für die Gemeinden mit der zugewiesenen Funktion Wohnen ein höherer Bedarfsausgangswert festgelegt als für die übrigen Gemeinden. Diese stellen Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit.

Die Bedarfsausgangswerte sind als jährlicher Bedarf an neuen Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (EW) bestimmt und werden im ROP basierend auf Analysen der Baufertigstellungsstatistik und aufgrund der raumstrukturellen Besonderheiten in der Region Westpfalz unter Berücksichtigung der sehr dispersen Siedlungsverteilung bei gleichzeitig breiter Streuung der Siedlungsgrößen bei Gemeinden mit W-Funktion auf 3,2 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1000 Einwohner bestimmt. Für Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zukommt, wird ein Bedarfsausgangswert von 2,0 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1000 Einwohner als ausreichend angesehen.

Zu G 9 Begründung / Erläuterung

Die Wohnbaudichte wird als Mindestdichtewert, als Maß für die Anzahl an Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, um den aus vorausberechneter Einwohnerzahl und Bedarfsausgangswert ermittelten Bedarf für die Anzahl an Wohneinheiten in ein Flächenmaß umzurechnen. Unter Einbeziehung regionalspezifischer Besonderheiten basieren die Dichtewerte u. a. auf einer Analyse der Bauleitpläne und betragen in Gemeinden mit Eigenentwicklung 15 WE pro Hektar Bruttobauland, in Gemeinden mit W-Funktion 20 WE pro Hektar und 40 WE pro Hektar in den Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken sowie im Oberzentrum Kaiserslautern. Mit Blick auf die bestehenden Flächensparziele und den Bedarf am Wohnungsmarkt sind in der Praxis mitunter höhere Dichtewerte anzustreben.

Zu Z 10 Begründung / Erläuterung

Übersteigen Potenzialwerte die Bedarfswerte, ist eine weitere Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nur noch im Rahmen des Flächentausches möglich (Z 10). Der sich in der Planungspraxis etablierte Flächentausch wird auch weiterhin durch den ROP IV Westpfalz ermöglicht. Er kann jedoch nur im Rahmen des Z 31 LEP IV (Innenentwicklung vor Außenentwicklung; dortiges Kap. 2.4.2) zugelassen werden und soweit der nach Z 7 ggf. i. V. m. Z 7 a zu quantifizierende Schwellenwert durch bereits seit Inkrafttreten des Flächennutzungs-

plans oder – bei älteren, vor dem 31.7.2020 getretenen Flächennutzungsplänen - dem Berechnungstichtag 31. Juli 2010 erfolgte Flächentausche in der Summe mit dem beantragten Flächentausch nicht überschritten wird. Grundsätzlich wird seitens der Regionalplanung empfohlen, bei einem wiederholten Erfordernis eines Flächentauschs den Flächennutzungsplan in die Gesamtfortschreibung zu führen.

Der Anhang 1 „Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter“ wird wie folgt geändert:

1. Änderung der Bezeichnung des Anhangs 1: Der Anhang 1 trägt die Bezeichnung „Zentrale Orte und Funktionszuweisungen“
2. Wegfall der Spalte Schwellenwertparameter und ihrer untergeordneten Spalten (Bedarfwert, Potenzial zum Stichtag: Innen / Außen) in der Tabelle.

Begründung / Erläuterung:

Im Zuge der Umstellung auf eine Formel, welche variable Parameter wie z.B. den Zielhorizont eines Flächennutzungsplanes beinhaltet, ist die Nennung von feststehenden Bedarfswerten im ROP IV Westpfalz nicht zielführend und widerspricht der beschlossenen Formellösung. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die o.g. Anpassungen vorgenommen.

Anhang

Strategische Umweltprüfung (SUP)

Kapitel III.3.4 Sonstige Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit im Einzelfall möglichen negativen Umweltauswirkungen der Strategischen Umweltprüfung wird wie folgt ergänzt:

Die Steuerung der Wohnflächenentwicklung in der Region Westpfalz erfolgt nicht über konkrete Ausweisungen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Stattdessen wird nach Maßgabe des LEP IV über die Zuordnung von Schwellenwerten in Abhängigkeit von der Funktion der Gemeinde im System der zentralen Orte und der dort jeweils anzustrebenden Baudichte eine Steuerung der Wohnflächenentwicklung angestrebt.

Die Schwellenwerte basieren einerseits auf der zu erwartenden demographischen Entwicklung und andererseits auf den bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen in den einzelnen Gemeinden (www.raumplusmonitor.rlp.de). In Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (vgl. Schreiben vom 09. April 2024) erfolgt fortan zudem die Berücksichtigung ausländischer Stationierungseinwohner (sogenannte Off-Base-Lebende) bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung.

Die Schwellenwerte zielen aus Sicht des Umweltschutzes darauf ab, einen quantitativen Rahmen für die Flächenausweisungen der Kommunen abzustecken, der erklärtermaßen auch der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme dient. Sie beinhalten einerseits ein gewisses Recht auf Flächenausweisungen, sorgen zugleich aber dafür, dass der Umfang auch in der Summe in einem raumordnerisch und hinsichtlich des absehbaren Bedarfs begründbaren Rahmen bleibt.

Dadurch werden die negativen Auswirkungen von Flächenneuausweisungen auf die Umweltschutzgüter begrenzt.

In diesem Sinne wirkt auch die Benennung von Dichtewerten (WE/ha). Sie wirken zwar nicht direkt im Sinne einer zu kontrollierenden Mindestdichte. Wenn aber eine Gemeinde die angestrebte Zahl an Wohneinheiten realisierbar machen möchte, ist diese letztlich im eigenen Interesse an den genannten Werten zu orientieren. Die unterschiedlichen Dichtevorgaben berücksichtigen zudem, dass in größeren Gebietskörperschaften der Anteil verdichteter Wohnformen höher ist und unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit dort knappen Freiraumressourcen auch sein soll.

Der Verteilungsansatz beinhaltet eine Gewichtung, die auf der Zuweisung der Funktion Wohnen beruht. Diese Funktion ist u. a. an Erreichbarkeitskriterien und die Anbindung an den getakteten ÖPNV („Rheinland-Pfalz-Takt“) gebunden und beinhaltet somit ebenfalls Kriterien, die der Minderung von Umweltauswirkungen des durch die Ausweisung entstehenden Verkehrs dienen.

Der Regionalplan selbst gibt keinen konkreten Schwellenwert für die einzelne Gemeinde vor, sondern lediglich die methodische Vorgehensweise zur Ermittlung des Schwellenwertes sowie eine exemplarische Anwendung der Methode für die jeweilige Verbandsgemeinde oder Kreisfreie Stadt. Im Rahmen der Umweltprüfung des Regionalplans kann daher nicht überprüft werden, inwieweit die zu erwartenden Schwellenwerte tatsächlich umsetzbar sind, ohne mit anderen Zielsetzungen im Regionalplan oder mit naturräumlichen Restriktionen (z. B. Luftreinhaltung, Mikroklima, Radonbelastung sowie Lärmbelastung) zu kollidieren. Es ist daher Aufgabe der Bauleitplanung, sowohl den konkreten Schwellenwert zu ermitteln als auch die daraus resultierenden Umweltkonflikte abzuprüfen. Die Verbandsgemeinde bzw. kreisfreie Stadt hat dabei auch die Möglichkeit, Wohnbaupotenziale zwischen den einzelnen Ortsgemeinden bzw. Ortsteilen zu verschieben, solange der zulässige Schwellenwert für die gesamte Verbandsgemeinde bzw. Stadt nicht überschritten wird. Die konkrete Prüfung erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung der jeweiligen Flächennutzungspläne.

Insofern wird im vorliegenden Regionalplan ein Instrument eingesetzt, das die Wohnbauflächenausweisung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden und sonstigen natürlichen Ressourcen begrenzt.