


Neuaufstellung RegFNP

Planungskonzept zur Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen

Methode zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Verbandsgebiet

Regionalvorstand am 15.11.2018

Planungsausschuss am 06.12.2018

Antje Koşan, Abteilungsleiterin Planung



Stufenweises Vorgehen bei der Ermittlung von Wohnbauflächen

1. Innenentwicklungspotenziale

Baulücken, Nachverdichtung, Umstrukturierung

2. RegFNP-Potenziale

RegFNP-Wohnbaupotenziale unbebaut

3. Schwerpunkträume an Schienenhaltepunkten

(1000m bzw. 2000m-Radius)

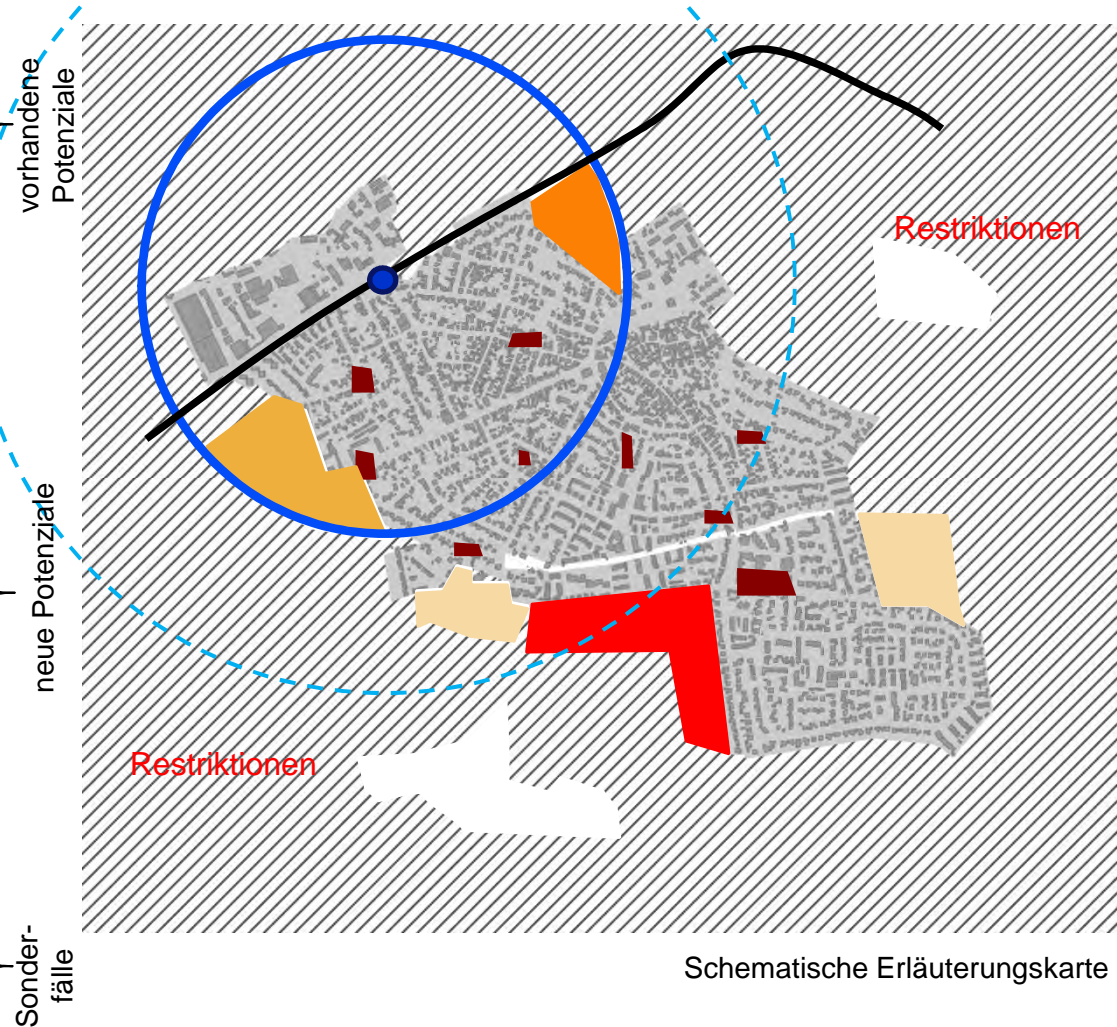
- **geeignet ***
ohne Restriktionen und konfliktarm
- **begrenzt geeignet ***
ohne Restriktionen

4. Optionsräume außerhalb von Schienenhaltepunkten

- ohne *Restriktionen und **konfliktarm
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- angrenzend an den Siedlungskörper
- gute Anbindung an das Fernstraßennetz

5. Leuchtturmprojekte

z.B. Interkommunale Projekte



Schematische Erläuterungskarte

* ohne Restriktionen = alle Restriktionen für Wohnen + Waldbestand und Grüngürtel

** konfliktarm = ohne Vorrang Landwirtschaft und ohne Ökologisch bedeutsame Flächennutzung

Ausschluss von Restriktionen bei der Ermittlung von neuen Wohnbauflächen

Naturschutzrechtliche Restriktionen

(Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete,
(Auen-)Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Geschützte
Landschaftsbestandteile, Rechtswirksame Ausgleichsflächen,
Gesetzlich geschützte Biotope)
+ **Grüngürtel FFM**

weitere Restriktionen

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete Zonen 1 und
Heilquellenschutzgebiete A und B, Bannwald, Schutzwald,
Bodendenkmal Limes,
1000 m-Abstand um TPEE-Windvorrangflächen

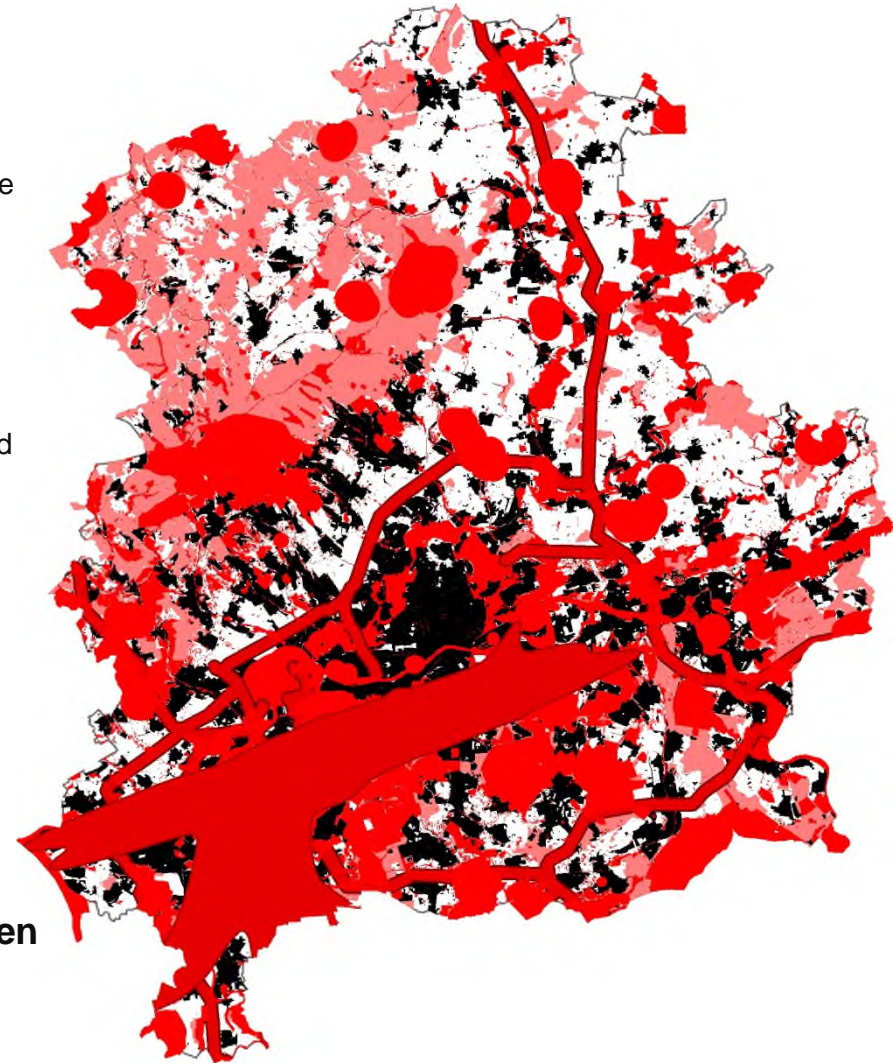
Achtungsabstände um Seveso III-Betriebe

Neuabgrenzung

Siedlungsbeschränkungsgebiet

400 m-Puffer um Höchstspannungsfreileitungen

+ Waldbestand




Vorzugsräume für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im VG

A. Innenpotenziale

(Baulücken + Nachverd.)


B. RegFNP

 unbebaute Wohnbaupotenziale


vorhandene
Potenziale

C. Schwerpunkte an Schienenhaltepunkten

 geeignet
ohne Restriktionen und Konfliktarm


 begrenzt geeignet und
ohne Restriktionen

D. Optionsräume außerhalb von Schienenhaltepunkten

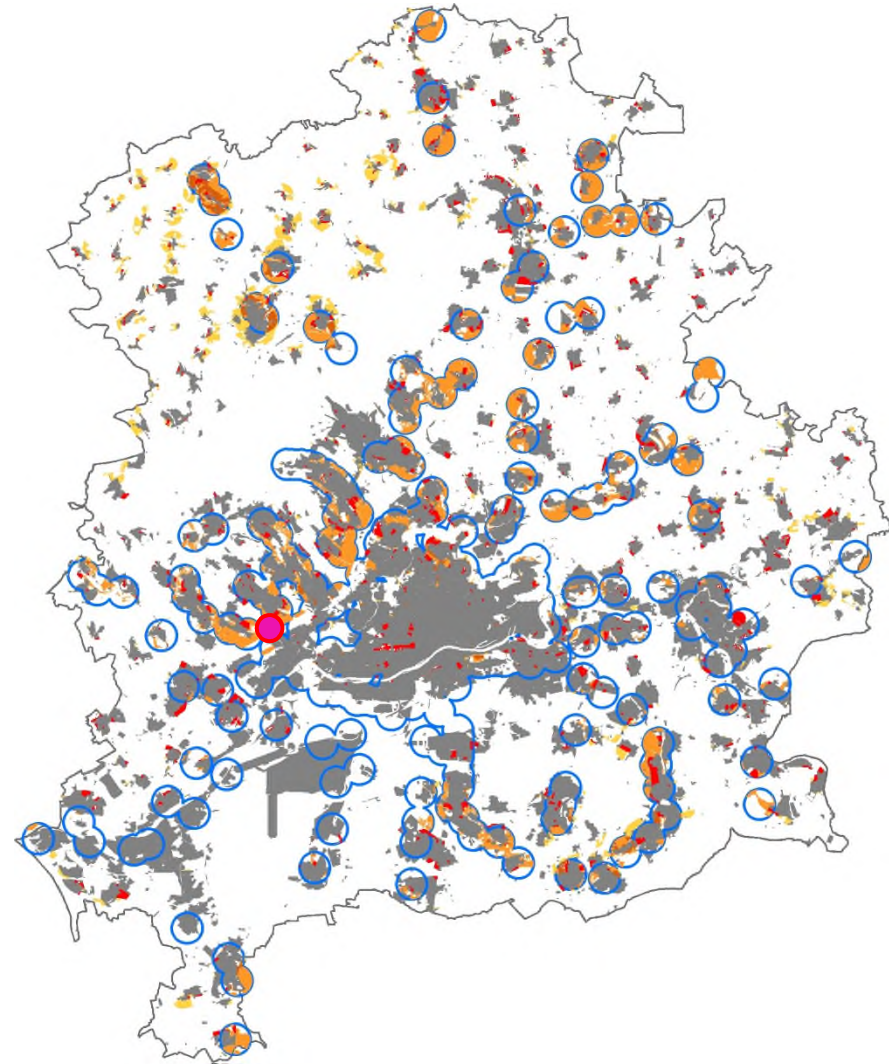
 ohne Restriktionen und konfliktarm
gute fußläufige Erreichbarkeit
angrenzend an den Siedlungskörper
gute Anbindung an das Fernstraßennetz

neue
Potenziale

E. Leuchtturmprojekte

 z.B. Interkommunale Projekte

Sonder-
fälle



Fazit:

Der Fokus für die Ermittlung neuer Wohnbauflächenpotenziale liegt auf:

- a) vorhandene Innenentwicklungspotenziale
- b) unbebaute RegFNP-Reserveflächen
- c) **Schienenhaltepunkten im 1000m- und 2000m-Radius** mit einer guten Erreichbarkeit, ohne Restriktionen und möglichst konfliktarm.
- d+e) **Optionsräume außerhalb von Schienenhaltepunkten**, angrenzend an den Siedlungskörper, mit einer guten Anbindung an das Fernstraßennetz, ohne Restriktionen und möglichst konfliktarm.
- f) **Leuchtturmprojekte** (bspw. interkommunale Projekte)

Beschlussantrag

- Für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans wird das Planungskonzept für eine stufenweise Ermittlung von Wohnbauflächen in den o.g. Vorzugsräumen zugrunde gelegt.
- Das Planungskonzept bildet eine Grundlage für die Gemeindegespräche.

