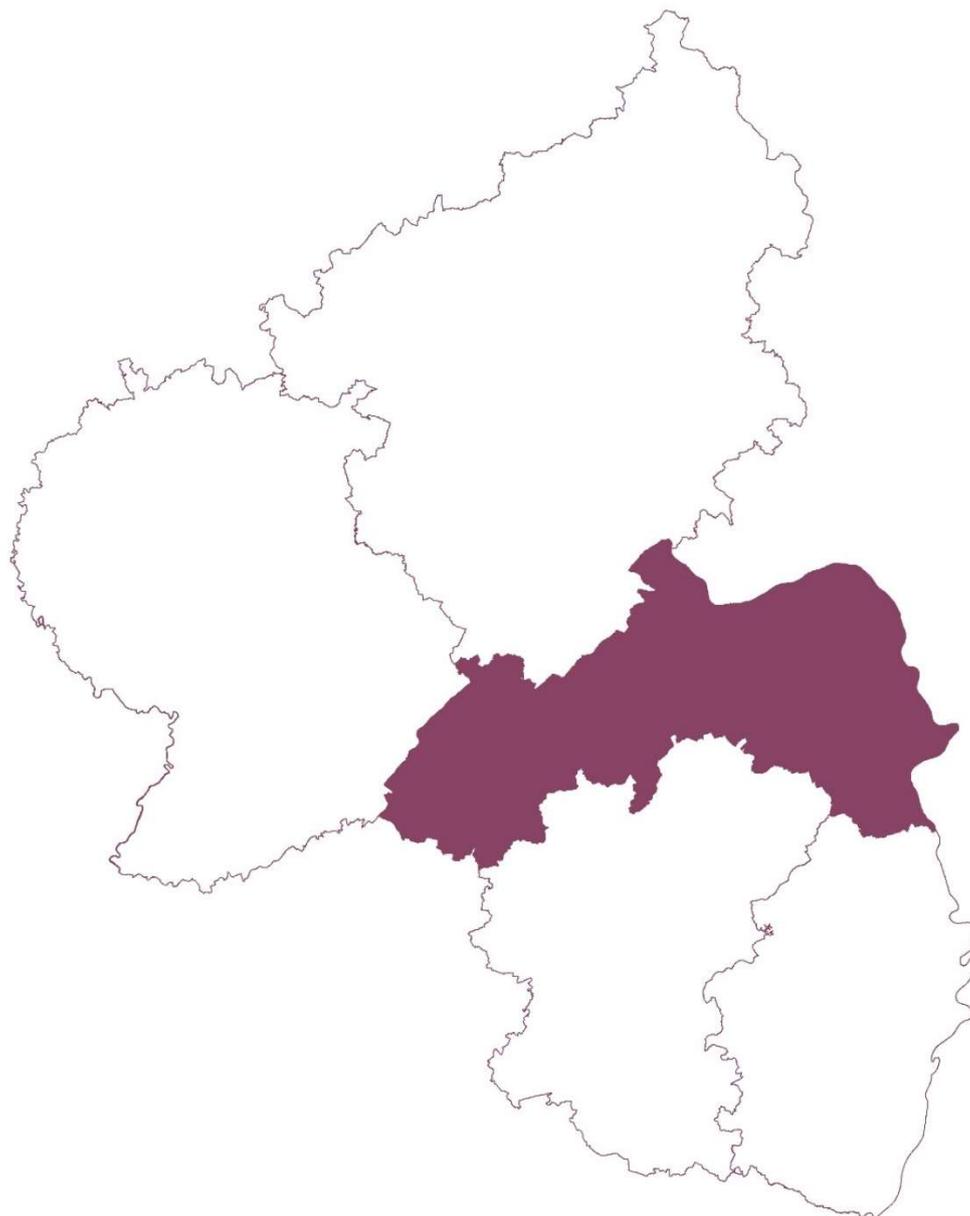


REGIONALER RAUMORDNUNGSBERICHT

RHEINHESSEN-NAHE 2024



Herausgeber – Planungsgemeinschaft Rhein-Hessen-Nahe
Vorsitzende – Bettina Dickes Landrätin des Landkreises Bad Kreuznach

Impressum

Herausgeber: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Vorsitzende: Bettina Dickes
Landrätin des Landkreises Bad Kreuznach

Leitender Planer: Alexander Krämer

Bearbeitung: Johannes Baumann, Valentina Alvarez

Projektmitarbeit: Anette Huber

Redaktion: Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft
Rheinhessen- Nahe
Ernst-Ludwig-Straße 2
55116 Mainz

Tel.: 06131 / 48018-40

E-Mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhessen-nahe.de

Website: www.pg-rheinhessen-nahe.de

VORWORT

Der letzte regionale Raumordnungsbericht der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wurde im Jahr 2021 veröffentlicht. Seitdem hat es innerhalb der Region eine Vielzahl von Entwicklungen gegeben. Der nun veröffentlichte Raumordnungsbericht 2024 stellt die Dynamiken der letzten Jahre dar, fasst aktuelle Trends zusammen und gibt einen Ausblick in zukünftige Veränderungen. Dabei zeigt sich, dass die Region vor langfristigen Herausforderungen wie dem Demographischen Wandel, Klimawandel und der Digitalisierung steht, aber auch kurzfristige Ereignisse einen starken Einfluss auf die Prozesse und Entwicklungen der Region haben und schnelle Entscheidungen erfordern.



Der Raumordnungsbericht stellt die Prozesse der Region differenziert dar und zeigt die unterschiedlichen Herausforderungen auf kleinräumiger Ebene. Hierbei sind die verschiedenen Schwerpunkte in den Teilregionen gut zu beobachten. Der östliche Teil der Region profitiert von der Lage im Verflechtungsbereich der beiden Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar. Im westlichen Teil zeigen sich rückläufige Bevölkerungszahlen und sinkende Mietpreise. Die Raumordnung hat insbesondere die Aufgabe gleichwertige Lebensverhältnisse zu sichern. In Anbetracht der unterschiedlichen Bedingungen und den daraus resultierenden Entwicklungen bleibt diese Aufgabe aktueller denn je.

Die Raumplanung stellt mit dem Landesentwicklungsprogramm und dem regionalen Raumordnungsplan die Weichen für den regionalen Fortschritt. Globale und regionale Ereignisse haben bestimmte Prozesse beschleunigt und zu Veränderungen in den Schwerpunkten geführt. So hat die durch die Corona-Pandemie gewachsene Nutzung von Telearbeit und Home-Office Auswirkungen auf die Nachfrage von gewerblichen Büroflächen und auf eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Der demographische Wandel und der Klimawandel bleiben die größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung, der wachsende Anteil von Seniorinnen und Senioren und sinkende Geburtenraten haben sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Ergebnisse des Raumordnungsberichts bieten eine Grundlage für kommende Entscheidungen, damit sich die Region resilient und zukunftsfähig entwickeln kann.



Bettina Dickes

Landrätin des Landkreises Bad Kreuznach und

Vorsitzende der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

VORWORT

Der dritte Raumordnungsbericht der Region Rheinhessen-Nahe stellt wichtige Entwicklungen der letzten Jahre dar und fasst die hieraus gewonnenen Erkenntnisse zusammen. Analysen zu den bisherigen Entwicklungen im Beobachtungszeitraum von 2018 bis 2022 werden anschaulich mit Hilfe von Karten und Diagrammen illustriert, woraus sich auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Entwicklungstendenzen und Prognosen für die Kommunen ableiten lassen. Dabei werden v.a. die Themenbereiche Demographie, Wohnen und Gewerbe analysiert.



Im nun vorliegenden Bericht werden v.a. die Themen Siedlungsentwicklung, Wohnungsmarkt und Gewerbe genauer betrachtet. Dabei werden die unterschiedlichen Entwicklungen, gemeinsame Herausforderungen und Potenziale sichtbar. Die Erkenntnisse können als Grundlage für regionalplanerische Konzepte genutzt werden. Die Analysen und Zahlen geben kommunalen Entscheidungsträgern einen guten Überblick über aktuelle Strukturen und Trends. So können durch strategische Planungen regionale Unterschiede verringert, die Lebensqualität sowie Wettbewerbsfähigkeit langfristig erhalten und gleichwertige Lebensverhältnisse gesichert werden.

Die Region Rheinhessen-Nahe mit ihren 341 Städten und Gemeinden sowie rund 875.000 Einwohnern zählt zu den bevölkerungsreichsten Regionen in Rheinland-Pfalz. Die sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2020) nimmt die Dynamiken der Corona-Pandemie mit in die Modellberechnung auf. Die statistische Analyse zeigt, dass alle Landkreise von einer demographischen Alterung betroffen sind. Bis zum Jahr 2040 wird in der Stadt Mainz ein Geburtenüberschuss erwartet, in allen anderen Gebietskörperschaften werden negative natürliche Salden erwartet. Insgesamt wird für die Region trotz dieser Entwicklungen ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet.

Der vorliegende Raumordnungsbericht richtet sich auch an die Gebietskörperschaften, indem er über die Ergebnisse der räumlichen Entwicklungen und deren Konsequenzen für zukünftige Planungen unterrichtet. Darüber hinaus stellt er eine reichhaltige Informationsquelle sowohl für Planer und Investoren als auch für Politik und Verwaltung dar. Nicht zuletzt soll er auch als Beitrag zur aktuellen Landeskunde dienen. Aus diesem Grund finden Sie den Bericht auch im Internet unter <https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/projekte/reg-raumordnungsbericht/> .

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hannes Kopf', written in a cursive style.

Prof. Dr. Hannes Kopf

Präsident der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Inhaltsverzeichnis

1. Region Rheinhessen-Nahe	1
2. Flächenneuanspruchnahme	3
2.1 Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“	3
2.2 Notwendigkeit der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme	5
2.3 Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme	7
2.4 Stand der Flächennutzung in der Region	9
2.5 Entwicklung der Flächenanspruchnahme und des Freiraums	12
2.5.1 Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV)	12
2.5.2 Bilanzierung der Flächenneuanspruchnahme	17
3. Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung	20
3.1 Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung der Haushalte	20
3.1.1 Demografische Entwicklung	20
3.1.2 Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt	30
3.2 Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumangebot	32
3.2.1 Entwicklung der Wohnbaufläche und Wohnflächenbaureserven	32
3.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestands	37
3.3 Spannungsfeld Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs	54
3.4 Planerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung	54
3.4.1 Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung	54
3.4.2 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung	55
3.4.3 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung	58
3.5 Bewertung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der Wohnbauflächenentwicklung	59
3.5.1 Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung	59
3.5.2 Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die W-Funktionsgemeinden	60
3.5.3 Innenentwicklung	60
3.6 Zukünftige Handlungserfordernisse für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung	61
4. Nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	61
4.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz und damit verbundene Flächennachfrage	61
4.1.1 Wirtschaftsentwicklung	61
4.1.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)	65
4.2 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region	70
4.2.1 Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche	70
4.2.2. Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung	73
4.3 Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	76
4.4 Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung	77

4.4.1. Monitoring von Brachflächen.....	77
4.4.2 Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien.....	77
4.5 Zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung.....	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Jakobsberg, Blick vom Aussichtspunkt Friedenskreuz.....	1
Abbildung 3: Bad Münster am Stein, Blick zur Ebernburg.....	1
Abbildung 4: Region Rheinhessen-Nahe.....	2
Abbildung 5: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung.....	5
Abbildung 6: Bodenfläche nach Nutzungsartenbereichen 2021.....	9
Abbildung 7: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung 2021	10
Abbildung 8: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr 2021.....	11
Abbildung 9: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Vegetation 2021	12
Abbildung 10: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche und pro Einwohner im Jahr 2021	13
Abbildung 11: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Region Rheinhessen-Nahe im Zeitraum 2016 bis 2021	15
Abbildung 12: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Strukturräumen in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021	16
Abbildung 13: Veränderung der Wohnbaufläche im Zeitraum 2016 bis 2021	17
Abbildung 14: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche im Zeitraum 2016 bis 2021.....	18
Abbildung 15: Veränderung der Fläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr im Zeitraum 2016 bis 2021	19
Abbildung 16: Veränderung der Fläche für Landwirtschaft 2016 bis 2021	19
Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021	21
Abbildung 18: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen in Prozent in der Region Rheinhessen Nahe 2016 bis 2021	22
Abbildung 19: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021	23
Abbildung 20: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung 2020 bis 2040	25
Abbildung 21: Entwicklung der Einwohner 80 Jahre und älter von 2016 bis 2021.....	27
Abbildung 22: Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2017 bis 2021	29
Abbildung 23: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in der Region Rheinhessen-Nahe 2020 bis 2022	30
Abbildung 24: Entwicklung der Lebensformen in der Region Rheinhessen-Nahe 2020 bis 2022	31
Abbildung 25: Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021	33
Abbildung 26: Entwicklung der aktivierbaren Innenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021	35
Abbildung 27: Entwicklung der Außenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021.....	36
Abbildung 28: Abgleich des Wohnbauflächenbedarfs mit aktivierbaren Innenreserven in der Region Rheinhessen-Nahe 2021	37
Abbildung 29: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude in 2021.....	38
Abbildung 30: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude 2016 bis 2021.....	39
Abbildung 31: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise nach Wohnfläche von 2018 bis 2022	40

Abbildung 32: Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021	41
Abbildung 33: Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner nach Strukturräumen in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021	42
Abbildung 34: Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße 2022	43
Abbildung 35: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Baujahr des Gebäudes 2022	44
Abbildung 36: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner 2017 bis 2021	45
Abbildung 37: Durchschnittliche jährliche Veränderung der Baufertigstellungen Raumsstruktur 2017 bis 2021	47
Abbildung 38: Veränderung Anzahl Pflegeheime und verfügbare Plätze für vollstationäre Pflege 2017 bis 2021	48
Abbildung 39: Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen auf Basis der empirica Preisdaten-bank 2018 bis 2022	49
Abbildung 40: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis der empirica Preisdatenbank 2018 bis 2022	51
Abbildung 41: Entwicklung der Leerstandsquote (Wohnungen) 2016 bis 2022 nach Verwaltungsgebieten.....	52
Abbildung 42: Entwicklung des Baulandpreises (=Kaufwert von baureifem Land) im Zeitraum 2016 bis 2020.....	53
Abbildung 43: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV.....	56
Abbildung 44: BIP und BIP pro m ² zu Marktpreisen Industrie- und Gewerbefläche 2021.....	62
Abbildung 45: Anteil der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung 2021.....	63
Abbildung 46: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren 2017 bis 2021	64
Abbildung 47: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Wohn- und Arbeitsort 2017 - 2022	66
Abbildung 48: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) 2017 bis 2021	67
Abbildung 49: Pendlersaldo über Gemeindegrenzen 2022.....	69
Abbildung 50: Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen (TOP 20 Standorte) 2021	71
Abbildung 51: Entwicklung des Gewerbesteuerhebesatzes 2017 bis 2021 - 10 Ortsgemeinden mit den größten Veränderungen	73
Abbildung 52: Stand des Gewerbesteuerhebesatzes (Realsteuerhebesätze) 2021.....	74
Abbildung 53: Gewerbesteueristaufkommen (brutto) und Gewerbesteuerereinnahmen 202	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die Planungsgemeinschaften ...	8
Tabelle 2: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren 2017 bis 2021 (StLa RLP 2024).....	64
Tabelle 3: Verfügbarkeit freier Gewerbe-/Industrieflächen (ha) (Raum+Monitor 2024).....	72

1. Region Rheinhessen-Nahe

Zwischen Rhein, Hunsrück, Taunus und Donnersberg erstreckt sich die Region Rheinhessen-Nahe in Rheinland-Pfalz. Sie besteht aus den Teilgebieten Rheinhessen und Nahe-raum und umfasst die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Birkenfeld und Mainz-Bingen sowie die kreisfreien Städte Mainz und Worms. Die Vielfalt Ihrer Naturräume und abwechslungsreichen Landschaften prägt die räumliche Struktur und Entwicklung der Region.

Rheinhessen



Abbildung 1: Jakobsberg, Blick vom Aussichtspunkt Friedenskreuz (PG RHN 2024)

Die Region **Rheinhessen** bildet den östlichen Teil der Region und umfasst das Gebiet zwischen Bingen, Worms und der Landeshauptstadt Mainz. Der Raum ist besonders geprägt durch seine landwirtschaftlichen Standorte, die auf Grund der geologischen und klimatischen Bedingungen zu den wertvollsten in Deutschland gehören. Neben dem Ackerbau, Weinbau und Obstbau prägen ausgedehnte siedlungs- und waldarme Hochflächen das Landschaftsbild. Das größte deutsche Weinbaugebiet ist für seine geschichtlichen Sehenswürdigkeiten und historischen Wurzeln bekannt, stellt gleichzeitig als Teil der Metropolregion Rhein-Main einen wichtigen und aufstrebenden Wirtschaftsstandort dar.

Nahe-raum

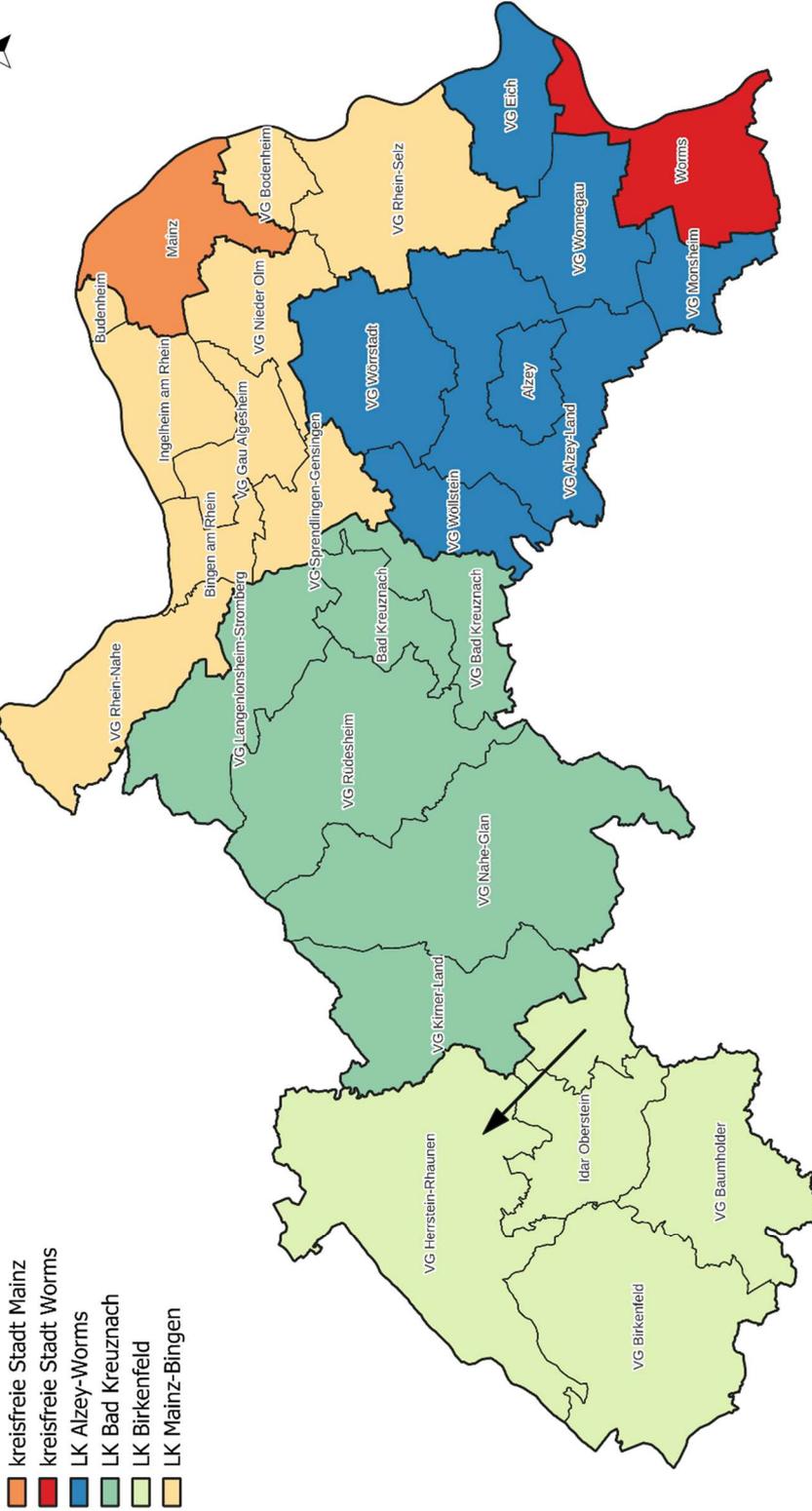


Abbildung 2: Bad Münster am Stein, Blick zur Eberburg (PG RHN 2024)

Der **Nahe-raum** bildet den westlichen Teil der Region. Dieser zeichnet sich u.a. durch ausgedehnte Wälder, dem UNESCO-Weltkulturerbe Mittelrheintal bei Bingen, zahlreiche Burgen und Klöster, dem internationalen Edelstein- und Schmuckzentrum Idar-Oberstein sowie Salinen und Thermen als abwechslungsreiche Urlaubsregion aus. Außerdem ist er geprägt durch die reizvolle Flusslandschaft der Nahe, die Mittelgebirgshöhen des Hunsrücks und Soonwaldes sowie das Nordpfälzer Hügelland. An den Ausläufern des südlichen Hunsrücks liegt das kleine Weinbaugebiet Nahe. Zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und der Saar-Lor-Lux-Region gelegen, bietet der Nahe-raum vielfältige Entwicklungschancen.



Region Rheinhessen-Nahe



1:400.000
 Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
 © PGRN 2024



Abbildung 3: Region Rheinhessen-Nahe (PG RHN 2024)

2. Flächenneuanspruchnahme

Die Flächenneuanspruchnahme (FNI) beschreibt allgemein die Umwandlung von naturbelassenen Teilen der Erdoberfläche oder durch Land- und Forstwirtschaft genutzten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) durch den Menschen. Häufig wird Flächenneuanspruchnahme missverständlich als „Flächenverbrauch“ bezeichnet. Die Fläche, wie auch der Boden, stellen eine endliche Ressource dar und können folglich nicht „verbraucht“ werden, da sie sich umgekehrt auch nicht „produzieren“ lassen. Der Mensch muss zum Erhalt seiner natürlichen Lebensgrundlagen sparsam mit der Fläche umgehen (Beirat für Raumentwicklung 2019, S. 4).

In der Diskussion um Flächenneuanspruchnahme wird fälschlicherweise häufig davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme einer Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit einer vollständigen Flächen- und Bodenversiegelung einhergeht (Gotthard Meinel et al. 2020, S. 235). Bei der Versiegelung wird die Oberfläche wasser- und luftundurchlässig, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr stattfinden können. Dahingegen ist mit der Neuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke keineswegs verbunden, dass die gesamte in Anspruch genommene Fläche auch versiegelt wird, da sie auch unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält. Hierzu gehören beispielsweise auch alle den Gebäuden unmittelbar zugehörigen Flächen wie Haus- und Vorgärten, Stellplätze, oder auch Grünanlagen, Spielplätze und Friedhöfe (Statistisches Bundesamt 2023).

Nach Schätzungen der Umweltökonomischen Gesamtrechnungen der Länder wird der Anteil der versiegelten Flächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Rheinland-Pfalz auf 45 Prozent geschätzt (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

Flächennutzung im Bereich Siedlung

2.1 Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“

Die Bundesregierung hat seit dem Jahr 2002 den „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag“ als Nachhaltigkeitsindikator unter dem Thema Flächenneuanspruchnahme in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verankert. Nach Maßgabe des Statistischen Bundesamtes ergibt sich die Flächenneuanspruchnahme aus dem Anstieg der SuV, welche die Gebäude- und Freiflächen, die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen umfasst, abzüglich der Flächen für Bergbaubetriebe, Tagebau, Gruben und Steinbrüche (Statistisches Bundesamt 2023).

Die Angaben zur Siedlungs- und Verkehrsfläche entstammen der amtlichen Flächenstatistik. Als Datengrundlage für die Ermittlung dient die sogenannte „tatsächliche Nutzung (tN)“, welche von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder bereits seit Jahrzehnten erhoben und insb. im Liegenschaftskataster als Geobasisinformation geführt bzw. nachgewiesen wird. Zunächst erfolgte die Führung der tatsächlichen Nutzung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf der Basis des sogenannten Nutzungsartenkatalogs. Ab dem Jahr 2010 löste das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) das ALB in den Ländern sukzessive ab. Damit einhergehend wurde auch der Nachweis der tN angepasst. Seit 2016 basieren die Auswertungen der Flächenstatistik auf den Nachweisen der tN im ALKIS. Zu Gunsten der Anforderungen der Flächenstatistik werden die Vermessungsverwaltungen der Länder im Jahr 2024 weitere Anpassungen am Nachweis der tN einführen. Daher wird es zukünftig erstmals möglich sein, für eine Fläche zusätzlich zu deren Haupt- bzw. Primärnutzung auch eine weitere sekundäre Nutzung nachzuweisen (z. B. bei gleichzeitiger Nutzung einer Fläche durch Freiflächenphotovoltaik

Verteilung der Verkehrsflächen

und Landwirtschaft). Darüber hinaus werden von den Vermessungsverwaltungen der Länder erstmals neue Datensätze zur sogenannten Landnutzung (LN) bzw. Landbedeckung (LB) abgeleitet und bereitgestellt. Die Daten zur Landnutzung werden vollständig aus den Nachweisen der tN abgeleitet, die Daten der Landbedeckung hingegen aus neuen Verfahren aus dem Bereich der Fernerkundung.

Das Statistische Bundesamt (2023) weist in seinen methodischen Erläuterungen zum Indikator darauf hin, dass „entsprechend der Praxis im Vermessungswesen (...) reale Veränderungen von den Katasterbehörden im Liegenschaftskataster nur nachträglich – zum Teil erst Jahre später – nachvollzogen werden [können].“ Der Indikator wird als gleitender Vierjahresdurchschnitt berechnet, d. h. als arithmetisches Mittel aus den Zahlen des aktuellen und der drei vorangegangenen Berichtsjahre, um statistische Effekte wie auch Spitzen nach oben und nach unten zu glätten. Diese vier Einzelwerte errechnen sich jeweils aus der Differenz der SuV des betreffenden Jahres zum Vorjahr (jeweils festgestellt zum 31. Dezember) geteilt durch 365 (Schaltjahr: 366) Tage.

Da die tN nicht originär für die Zwecke der Flächenstatistik erhoben und geführt wird, sondern als Geobasisinformation auch anderen Zwecken dient, hat der Indikator Schwächen bzw. Widersprüche. Diese sollten transparent dargelegt werden. Der Indikator liefert beispielsweise keine Informationen zum Grad der Bodenbeeinträchtigung, da Flächen mit stark bodenschädigenden Nutzungsformen und ökologisch wertvolle Flächen derselben Kategorie der SuV zugeordnet werden. Kurzumtriebsplantagen, die häufig der Energiegewinnung durch Holzhackschnitzel dienen, stellen keine SuV dar, sondern zählen zur forstwirtschaftlichen Nutzfläche. Parkanlagen, die möglicherweise eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als intensiv land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sind in den Geobasisinformationen Teil der SuV und gehen folglich im Falle einer entsprechenden Umwidmung in die Statistik der Flächenneuanspruchnahme ein. Trotz der skizzierten Mängel ist der Indikator zum Anstieg der SuV jedoch nicht generell infrage zu stellen. Vielmehr müssten die statistischen Informationsgrundlagen zur Flächennutzung durch weitere Indikatoren ergänzt werden, die die Qualität der Flächenneuanspruchnahme bzw. die qualitative Veränderung von Flächen umfänglich abbilden (Jörissen & Coenen 2005, S. 168f.).

Flächenneuanspruchnahme liegt in Rheinland-Pfalz bei 4,3 ha pro Tag

Des Weiteren gab es aufgrund der Einführung moderner Erhebungsmethoden, welche die Aktualisierung der tN erheblich beschleunigte, in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Sekundäreffekte, die den Indikator zur Flächenneuanspruchnahme erheblich beeinflusst haben. Der starke Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Jahren 2021, 2022 und voraussichtlich auch noch 2023 ist u. a. stark durch Migrationseffekte aufgrund einer Neuordnung von Waldwegen beeinflusst. Diese werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht mehr als Waldfläche geführt, sondern den Verkehrsflächen zugeordnet. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 Hektar pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung hat einen Monitor für Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor) entwickelt, welcher 2016 durch den Rat für Sozial und Wirtschaftsdaten akkreditiert wurde. Grundlage des Monitorings ist die turnusmäßige und flächendeckende Aktualisierung der geotopographischen Grundinformationen durch die Vermessungsverwaltungen der Länder. Darum basiert der IÖR-Monitor auf der Auswertung der amtlichen topographischen Geobasisdaten Deutschlands (ATKIS Basis-DLM5) und arbeitet nicht mit Katasterdaten ALKIS wie in der amtlichen Flächenerhebung. Anders als im Liegenschaftskataster, in welchem einige Länder die tN flurstückbezogen erheben, werden die topographischen Geobasisinformationen „blockbezogen“ erhoben bzw. aktualisiert¹. Die turnusmäßige Grundaktualisierung des gesamten Bundesgebiets erfolgt in einem mindestens dreijährigen Fortführungszyklus mit einer Spitzenaktualität von drei bis zwölf Monaten für bestimmte Objektarten (etwa Verkehrsstrassen)². Für die Fünfjahresperiode 2017/21 errechnete der IÖR-Monitor eine tägliche Flächenneuanspruchnahme von 2,8 Hektar für Rheinland-Pfalz. Betrachtet man nur die bebauten Siedlungs- und Verkehrsflächen (also ohne Siedlungsfreiflächen wie etwa Parks oder Gärten) nahm die tägliche neu in Anspruch genommene Fläche in der betrachteten Periode in Rheinland-Pfalz um 2,5 Hektar zu.

2.2 Notwendigkeit der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme

Vielfältige Nutzungsansprüche

Fläche stellt eine endliche Ressource dar, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Funktionen übernimmt. Angesichts der vielfältigen und zunehmenden Nutzungsansprüche (bspw. Freiraumbelange, Energiewende, Baulandbedarfe) an das knappe Gut „Fläche“ ist ein sparsamer Umgang mit dieser Ressource geboten. Die Raumordnung übernimmt hierbei eine zentrale Aufgabe, indem sie die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche auf Grundlage politischer Zielsetzungen sowie entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung koordiniert und ordnet.

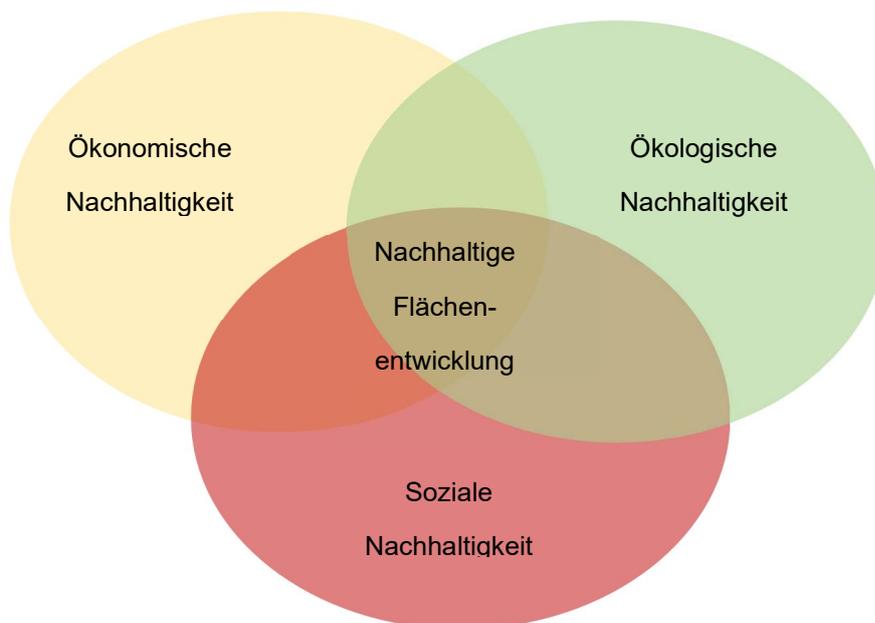


Abbildung 4: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung (Mdl 2024)

¹ In Rheinland-Pfalz erfolgt die Aktualisierung der tN ebenfalls blockbezogen im Einklang mit der Aktualisierung des ATKIS Basis-DLM.

Ausbauziel von jährlich jeweils 500 MW Solar- und Windenergie

Einerseits übernimmt die Ressource „Fläche“ vielfältige ökologische (Ausgleich-)Funktionen. Dazu zählt u. a. der Erhalt der biologischen Diversität, zusammenhängender Lebensräume und ökologischer Bodenfunktionen. Die Neuinanspruchnahme von naturbelassenen Flächen bringt vielfältige negative ökologische Auswirkungen mit sich. Sie begünstigt außerdem den Klimawandel und steht dem primären Ziel des Klimaschutzes zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen entgegen. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche gilt folglich als eine wesentliche Aufgabe des Klimaschutzes.

Neben der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist auch der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Im Programm der Landesregierung wird das Ziel formuliert, pro Jahr jeweils 500 MW an Solar- und Windenergie zuzubauen. Insbesondere die Anlagen für die Erzeugung von Strom aus Photovoltaik (PV-Freiflächen-Anlagen) haben dahingehend eine besondere Relevanz für die Flächenneuanspruchnahme. In der Regel werden hierfür Flächen herangezogen, bei denen zuvor eine andere Nutzung - oftmals Landwirtschaft - vorlag. Derzeit ergeben sich im Hinblick auf die Energiewende folglich neue Flächenkonkurrenzen zwischen Freiraumbelangen auf der einen und einer dezentralen und flächenintensiven Energieerzeugung auf der anderen Seite.

Die Fläche stellt außerdem einen unvermehrbaren Produktionsfaktor dar und übernimmt somit auch eine ökonomische Funktion. Hierbei ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe-/ Industrieflächen zu nennen, die erforderlich ist, um Rheinland-Pfalz als Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten und zu stärken. Die ökonomische Funktion von Fläche umfasst aber auch die Nutzung als Land- oder Forstwirtschaftsfläche u.a. zur Nahrungsmittelproduktion.

Nicht zuletzt ist mit der Fläche entsprechend der Nachhaltigkeitstrias, neben der bereits geschilderten ökologischen und ökonomischen Funktion, auch eine soziale Funktion verbunden. Hier kann beispielhaft die Bereitstellung von Wohnbauland genannt werden, die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Gleichzeitig können aber auch Freiflächen die soziale Funktion übernehmen und sich positiv auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung auswirken.

Zentrales Spannungs- und Handlungsfeld der Landes- und Regionalplanung ist demnach die Frage, wie die zunehmenden Flächenkonkurrenzen bestmöglich untereinander abgewogen und koordiniert werden können. Eine Herausforderung ist dabei, sowohl durch eine sparsame Neuinanspruchnahme von Freiflächen einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz zu leisten, als auch eine bedarfsorientierte Bereitstellung von nachhaltigem Wohnbauland und Gewerbe-/Industrieflächen zu ermöglichen.

² Gilt in Rheinland-Pfalz nach den Richtlinien zur Erhebung der tatsächlichen Nutzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (gem. Nummer 1.5.1 und 1.5.2) auch für den Nachweis der tN im Liegenschaftskataster.

Neben der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist gleichzeitig der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Insofern müssen auch die Flächenbedarfe für die Energiewende gedeckt werden. Insbesondere PV-Freiflächen-Anlagen haben jedoch einen hohen Flächenanspruch, sofern sie nicht mit anderen Nutzungsarten kombiniert werden. Entsprechend der in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten Indikatorenbereiche werden PV-Freiflächen-Anlagen der Siedlungs- und Verkehrsfläche angerechnet (Schlüsselindikator 11.1.a). Bei PV-Freiflächen-Anlagen ist von 1 ha Flächenanspruchnahme für 1 MW installierte Leistung auszugehen. In Bezug auf die Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Grünland- oder Ackerlandflächen in benachteiligten Gebieten wurde ein etwas konservativer Wert von 1,4 ha pro 1 MW angenommen. Aus dem Ausbauziel von 500 MW (50% Dach- und 50% Freifläche) für PV-Freiflächen-Anlagen ergibt sich daher rechnerisch pro Jahr ein Flächenanspruchnahme-Bedarf von durchschnittlich mehreren Hundert Hektar nach derzeitigem Stand der Technik. Dadurch wäre das Flächenneuanspruchnahme-Ziel von unter 1 ha / Tag bereits durch PV-Freiflächen-Anlagen (weitgehend) ausgeschöpft. Dies verdeutlicht, dass künftig ein deutlich stärkerer Fokus auf die multifunktionale Nutzung von Flächen notwendig wird, um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, zum Wohnungsbau oder zur Energiewende zu erreichen. Das Fraunhofer Institut geht davon aus, dass durch die Nutzung von integrierter Photovoltaik (z. B. Agri-PV oder bauwerkintegrierte PV) ausreichend Potenzial in Deutschland für den Ausbau der PV vorhanden ist, ohne dass es zu Konflikten zwischen Landwirtschaft und Naturschutz kommen muss (Fraunhofer ISE 2023, S. 30).

Fokus auf multifunktionale Nutzung

Durch den verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien kann eine zunehmende Flächenutzungskonkurrenz entstehen, sofern keine multifunktionale Flächennutzung erfolgt. Damit können ökologische Auswirkungen infolge des zunehmenden Freiraumverlusts, als auch Auswirkungen auf die Lebensmittelproduktion durch den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen verbunden sein. Gleichzeitig werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten für andere Raumnutzungen wie für Wohnen und Gewerbe / Industrie durch einen verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien eingeschränkt. Diese Flächennutzungskonflikte gilt es künftig zu lösen.

2.3 Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen findet sich an mehreren Stellen der zentralen Vorschrift des Raumordnungsgesetzes (ROG), § 2 (Grundsätze der Raumordnung). Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist „die Siedlungstätigkeit (...) räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächenanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen“. In § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG heißt es: "Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächenanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen."

**Bundesziel von max.
30 ha am Tag bis
2030**

Neben dem Bundesraumordnungsgesetz greifen auch die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz die notwendige Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf. Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ist es, die Flächenneuanspruchnahme bundesweit bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren sowie bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne Flächenneuanspruchnahme zu etablieren. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist die Zielsetzung verankert, den gleitenden Vierjahresdurchschnitt der täglichen Flächenneuanspruchnahme bis 2030 bei unter 1 Hektar zu begrenzen. Gemäß Koalitionsvertrag (Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz – 2021 bis 2026) muss der tägliche „Verbrauch“ (Neuanspruchnahme) dauerhaft unter 1 Hektar liegen, um das Ziel Netto-Null Flächenverbrauch bis 2050 zu erreichen. Darüber hinaus wird im Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz die „nachhaltige Flächennutzung“ als eines der Handlungsfelder von besonderer Bedeutung für die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms definiert.

Tabelle 1: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die Planungsgemeinschaften (StLa RLP 2024)

Land bzw. Planungsregion	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Bevölkerung auf die Planungsregionen umgelegt	Fläche (Stand 31.12.2021) in ha	Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Fläche auf die Planungsregionen umgelegt	Gleitender Vierjahresdurchschnitt der Flächenneuanspruchnahme (2018-2021)**
Rheinland-Pfalz	4.106.485	0,99 ha / Tag	1.985.177	0,99 ha / Tag	4,3 ha / Tag
Mittelrhein-Westwald	1.262.938	0,30 ha / Tag	643.422	0,32 ha / Tag	0,6 ha / Tag
Rhein-Neckar (Rlp-Teil) **	900.741	0,22 ha / Tag	236.692	0,12 ha / Tag	0,5 ha / Tag
Rheinhessen-Nahe**	885.407	0,21 ha / Tag	304.057	0,15 ha / Tag	0,3 ha / Tag
Trier	536.772	0,13 ha / Tag	492.582	0,25 ha / Tag	1,8 ha / Tag
Westpfalz	520.627	0,13 ha / Tag	308.423	0,15 ha / Tag	1,1 ha / Tag

* Der Zielwert zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme der Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich auf die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche und umfasst demnach Flächen für Siedlung (Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Halde, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof) und Verkehr (Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr).

** Worms gehört sowohl der PG Rheinhessen-Nahe als auch dem Verband Region Rhein-Neckar an. In der vorliegenden Berechnung wurden die Bevölkerungszahl und die Fläche der Stadt Worms (83.850 Einwohner; Fläche 10.873 ha) nur der Region Rheinhessen-Nahe zugerechnet. Der in der Tabelle angegebene Zielwert von 0,22 ha / Tag (umgelegt auf die Bevölkerung) bzw. 0,12 ha / Tag (umgelegt auf die Fläche) bezieht sich somit auf den rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar exklusive Worms. Der Zielwert der Flächenneuanspruchnahme umgelegt auf die Bevölkerung der Stadt Worms beträgt ca. 0,02 ha / Tag und auf die Fläche ca. 0,01 ha / Tag.

Bei der Berechnung des gleitenden Vierjahresdurchschnitts der Flächenneuanspruchnahme wurde die Stadt Worms nur bei der Region Rheinhessen-Nahe berücksichtigt.

*** Bei Betrachtung der angegebenen Werte sind die Ausführungen zum Indikator der Flächenneuanspruchnahme in Kapitel 0 unbedingt zu berücksichtigen. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 Hektar pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

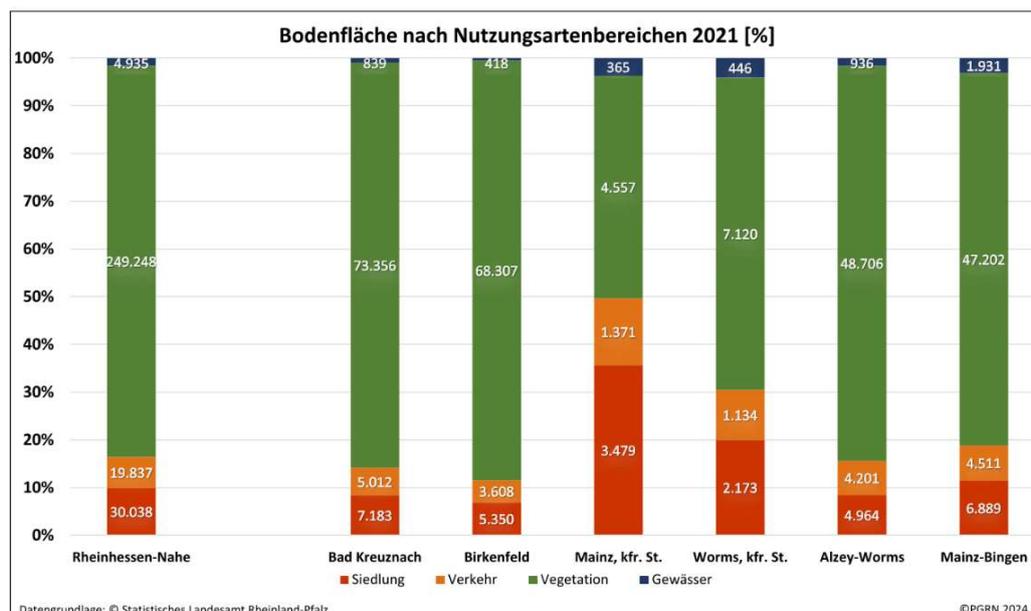
2.4 Stand der Flächennutzung in der Region

Die Region der Planungsgemeinschaft wird hauptsächlich geprägt durch den Nutzungsartenbereich der Vegetation. In allen Kreisen und den kreisfreien Städten nimmt dieser Nutzungsartenbereich den größten Faktor ein. In der Region liegt der Anteil der Vegetation bei ca. 82%. Darauf folgen Siedlungsflächen mit ca. 10%, die Verkehrsflächen mit ca. 6,5% und die Gewässer mit einem Anteil von ca. 1,6%.

Innerhalb der Kreise liegt die Verteilung auf einem ähnlichen Niveau. In den kreisfreien Städten macht der Anteil der Vegetationsflächen einen deutlich geringeren Anteil aus (Stadt Mainz ca. 47% und Stadt Worms ca. 65%). Dies ist v.a. auf die urbanen Strukturen der beiden Städte zurückzuführen. Besonders das Oberzentrum Mainz hat im Vergleich zu den anderen Gebietskörperschaften einen deutlich erhöhten Anteil an Siedlungsflächen. Dieser liegt hier bei ca. 34 %. In der Stadt Worms liegen die Siedlungsflächen bei ca. 20%, in den Kreisen zwischen 6% und 12%.

Eine ähnliche Aufteilung zeigt sich im Bereich der Verkehrsflächen. In diesem Nutzungsartenbereich hat die Stadt Mainz einen Anteil von ca. 14%, in Worms von ca. 10% und in den Kreisen zwischen 4,6% und 7,4%. Interessant ist auch die Verteilung der Gewässerflächen, die ebenfalls in der Stadt Mainz mit 3,7% und im Kreis Mainz-Bingen mit ca. 3% am höchsten ist.

Vegetation als größte Nutzungsart



Verteilung der Nutzungsartenbereiche im Bereich Boden

Abbildung 5: Bodenfläche nach Nutzungsartenbereichen 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Nutzungen der Bodenflächen innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung, der ca. 9,9% der Gesamtflächen beinhaltet. Darin wird deutlich, dass in der Region Rheinhessen-Nahe die Wohnbaufläche den größten Anteil ausmacht, den zweitgrößten Teil stellt der Bereich der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Darauf folgen die Industrie- und Gewerbeflächen, danach die Flächen mit gemischter Nutzung, die Flächen mit besonderer funktionaler Prägung sowie die sonstigen Flächen.

Insgesamt zeigt sich in allen Gebietskörperschaften eine ähnliche Verteilung. Zwischen den beiden Städten Mainz und Worms sind jedoch Unterschiede zu erkennen. In der Stadt Mainz machen die Wohnbauflächen und Flächen mit besonderer funktionaler Prägung einen höheren Anteil aus als in der Stadt Worms. Dort sind die Industrie- und Gewerbeflächen und die Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen mit einem höheren Anteil vertreten.

Bodenflächennutzung im Bereich Siedlung

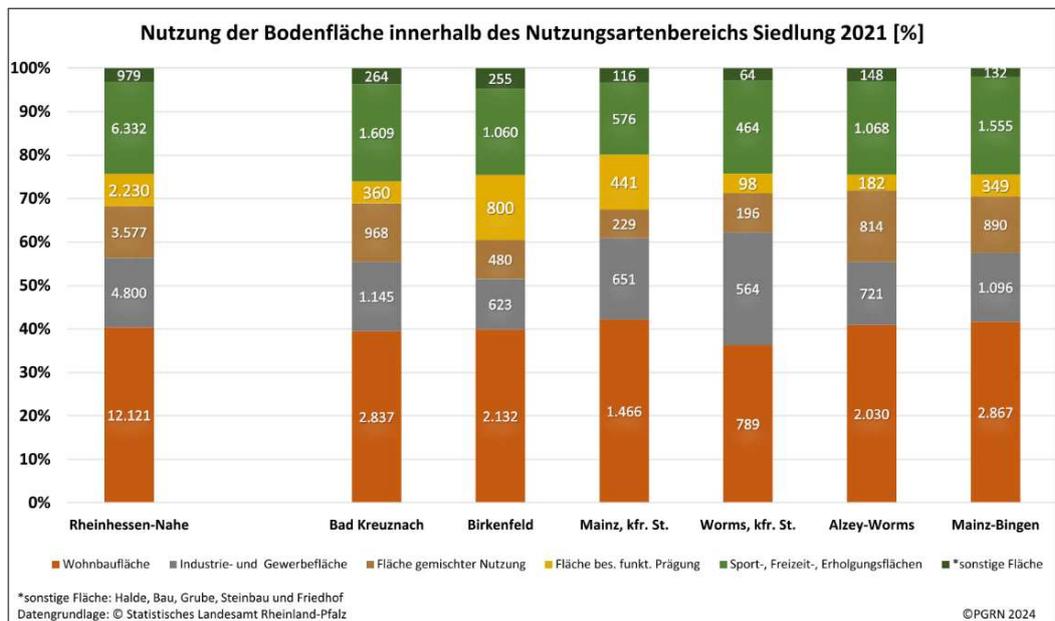
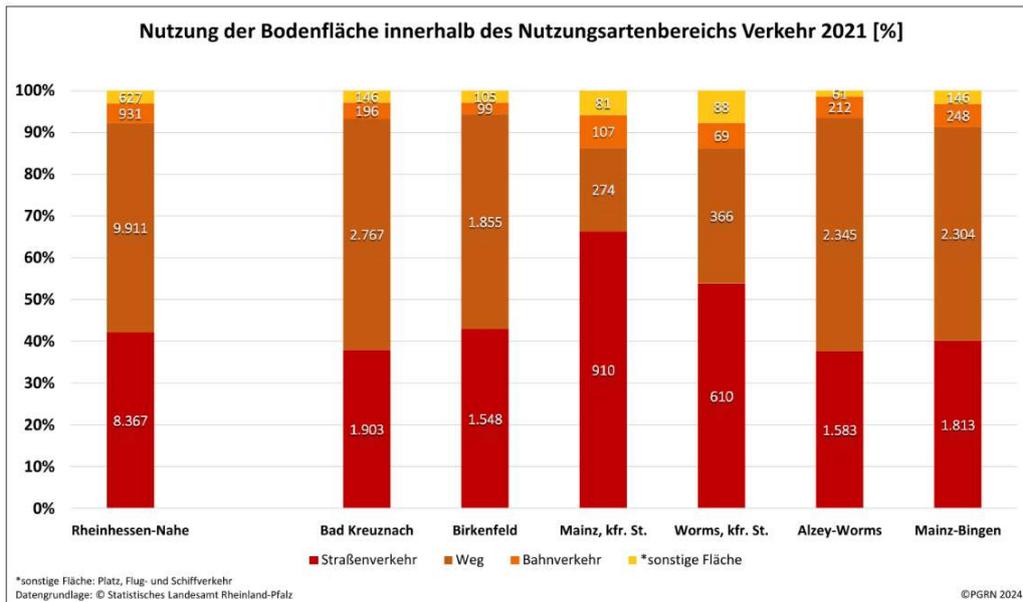


Abbildung 6: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Im Bereich der Verkehrsflächen gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Gebietskörperschaften. In der Region sind die Wege der am stärksten vertretene Nutzungsartenbereich, dicht gefolgt von den Flächen des Straßenverkehrs. Die Flächen für den Bahnverkehr liegen an dritter Position. Die Wege sind hierbei v.a. durch die landwirtschaftlichen Nutzwege in der Region stark vertreten.

Eine ähnliche Verteilung zeigt sich in den Landkreisen innerhalb der Region, wobei die Landkreise Birkenfeld und Mainz-Bingen einen etwas höheren Anteil an Flächen für den Straßenverkehr haben. Die beiden kreisfreien Städte erreichen insgesamt einen höheren Anteil an Flächen für den Straßenverkehr, wobei die Stadt Mainz mit ca. 66% den höchsten Anteil hat. Gleichzeitig liegt der Anteil der Flächen für den Bahnverkehr in Mainz (ca. 6%) anteilig am höchsten (vgl. Region ca. 0,7%).



Bodenflächennutzung im Bereich Verkehr

Abbildung 7: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Als Letztes wird die Nutzung der Bodenflächen innerhalb des Nutzungsartenbereichs Vegetation betrachtet. In dieser Kategorie zeigen sich die größten Unterschiede zwischen den betrachteten Gebietskörperschaften. Insgesamt macht in der Betrachtung der Region innerhalb des Nutzungsartenbereiches Vegetation die Landwirtschaft mit ca. 62% den größten Anteil aus. Die Waldflächen belaufen sich insgesamt auf ca. 34% und die sonstigen Flächen auf ca. 4%.

Die beiden kreisfreien Städte sowie der Landkreis Alzey-Worms haben eine ähnliche Verteilung, bei der die landwirtschaftlichen Flächen ca. 90% der Flächen im Nutzungsartenbereich Vegetation ausmachen. Im Landkreis Mainz-Bingen liegen die landwirtschaftlichen Flächen hier bei ca. 78%. Hieraus wird die große Bedeutung von Landwirtschaft und Weinbau in Rheinhessen deutlich, wohingegen der Waldanteil hier äußerst gering ist.

Deutliche Unterschiede in der Verteilung landwirtschaftlicher Flächen

Die Landkreise Bad Kreuznach und Birkenfeld zeigen ebenfalls deutliche Unterschiede in der Verteilung der Flächen. Im Landkreis Bad Kreuznach machen innerhalb des Nutzungsartenbereiches Vegetation die Waldflächen einen Anteil von ca. 44%, im Landkreis Birkenfeld ca. 61% und damit im Vergleich zu den anderen Gebietskörperschaften den größten Anteil aus.

Die größten Waldflächen besitzt der Landkreis Birkenfeld, der mit ca. 41.000 ha fast die Hälfte der Waldflächen der Region hat (ca. 85.000 ha). Im Landkreis Bad Kreuznach gibt es ca. 32.000 ha Waldflächen. Die Waldflächen in den anderen Gebietskörperschaften ist durch die urbanen Strukturen deutlich geringer, der Landkreis Mainz-Bingen hat ca. 8.400 ha Waldflächen weniger als der Landkreis Bad Kreuznach.

Insgesamt zeigen die Abbildungen 5 – 7 die unterschiedlichen Nutzungen und Verteilungen der Fläche innerhalb der Gebietskörperschaften auf. Die jeweiligen Schwerpunkte der Nutzung sind v.a. durch regionale Entwicklungen zu erklären.

Bodenflächennutzung im Bereich Vegetation

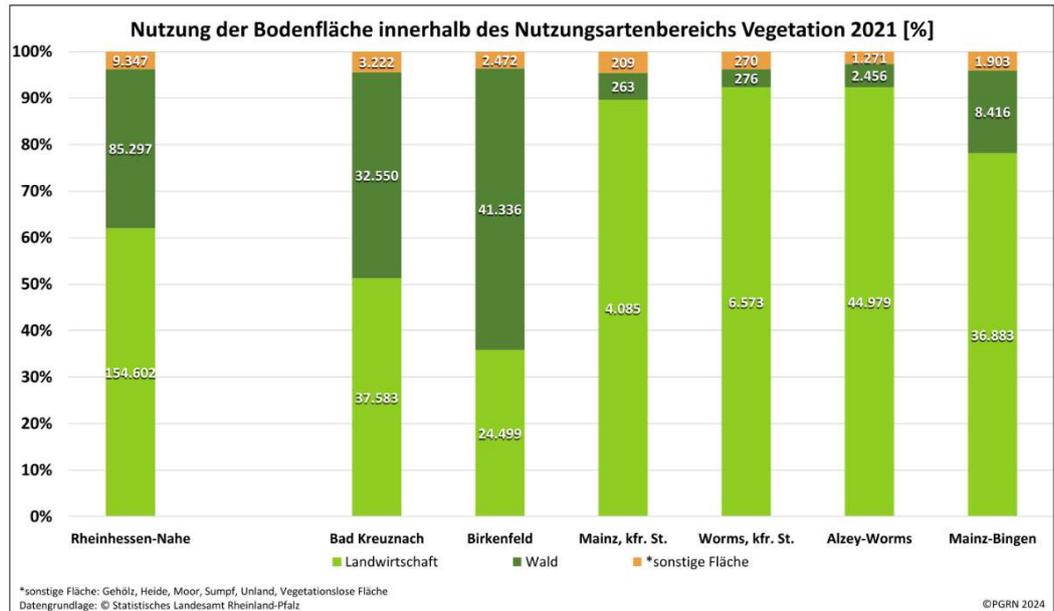


Abbildung 8: Nutzung der Bodenfläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Vegetation 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

2.5 Entwicklung der Flächeninanspruchnahme und des Freiraums

2.5.1 Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV)

Die Abb. 9 veranschaulicht aufbauend auf den im vorherigen Kapitel dargestellten Daten die Anteile der Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb der Regionen. Dabei werden v.a. die Unterschiede zwischen den verschiedenen Gebietskörperschaften deutlich. Die urbanen Gebiete zeigen dabei einen deutlich höheren Anteil der SuV-Flächen. So liegt der Anteil ebendieser besonders in der kreisfreien Stadt Mainz und deren Umland sehr hoch. Bei den Städten Bad Kreuznach, Bingen und der verbandsfreien Gemeinde Budenheim zeigt sich ein vergleichbares Bild. Die Städte Alzey und Worms liegen im regionsweiten Vergleich im Mittelfeld. Die meisten Gebietskörperschaften in der Region weisen einen deutlich geringeren Anteil der SuV Flächen auf. Hierbei ist ein Unterschied zwischen dem östlichen und westlichen Teil der Region festzustellen. Im westlichen Teil, der durch einen geringeren Anteil an SuV gekennzeichnet ist, bildet allein die Stadt Idar-Oberstein eine Ausnahme.

In der zweiten Ebene stellt die Karte die Einwohner pro ha Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Hierbei ist grundsätzlich eine ähnliche Verteilung wie in den Anteilen an der gesamten Bodenfläche festzustellen. Das Oberzentrum Mainz hat mit 45 Einwohnern (EW) pro ha SuV den höchsten Wert, in den Städten Bad Kreuznach und Worms sowie der VG Bodenheim liegt der Wert jeweils bei 26. Den niedrigsten Wert hat die VG Baumholder mit 6 EW pro ha SuV. Insgesamt zeigen sich im westlichen Teil der Region geringere Werte und im Umland des Oberzentrums die höchsten Werte.

Anstieg der SuV um ca. 400 ha

Die Erweiterung und Neuausweisung von SuV haben in vielen Fällen auch eine Versiegelung von Fläche zur Folge. Auf Grund dessen kann die Veränderung der SuV ein Indikator für die Flächeninanspruchnahme der Region darstellen. Innerhalb der Region gab in der Betrachtung des gesamten Beobachtungszeitraumes einen Anstieg der SuV von ca. 48.900 ha im Jahr 2016 auf ca. 49.300 ha im Jahr 2021.



Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an der gesamten Bodenfläche und pro Einwohner im Jahr 2021

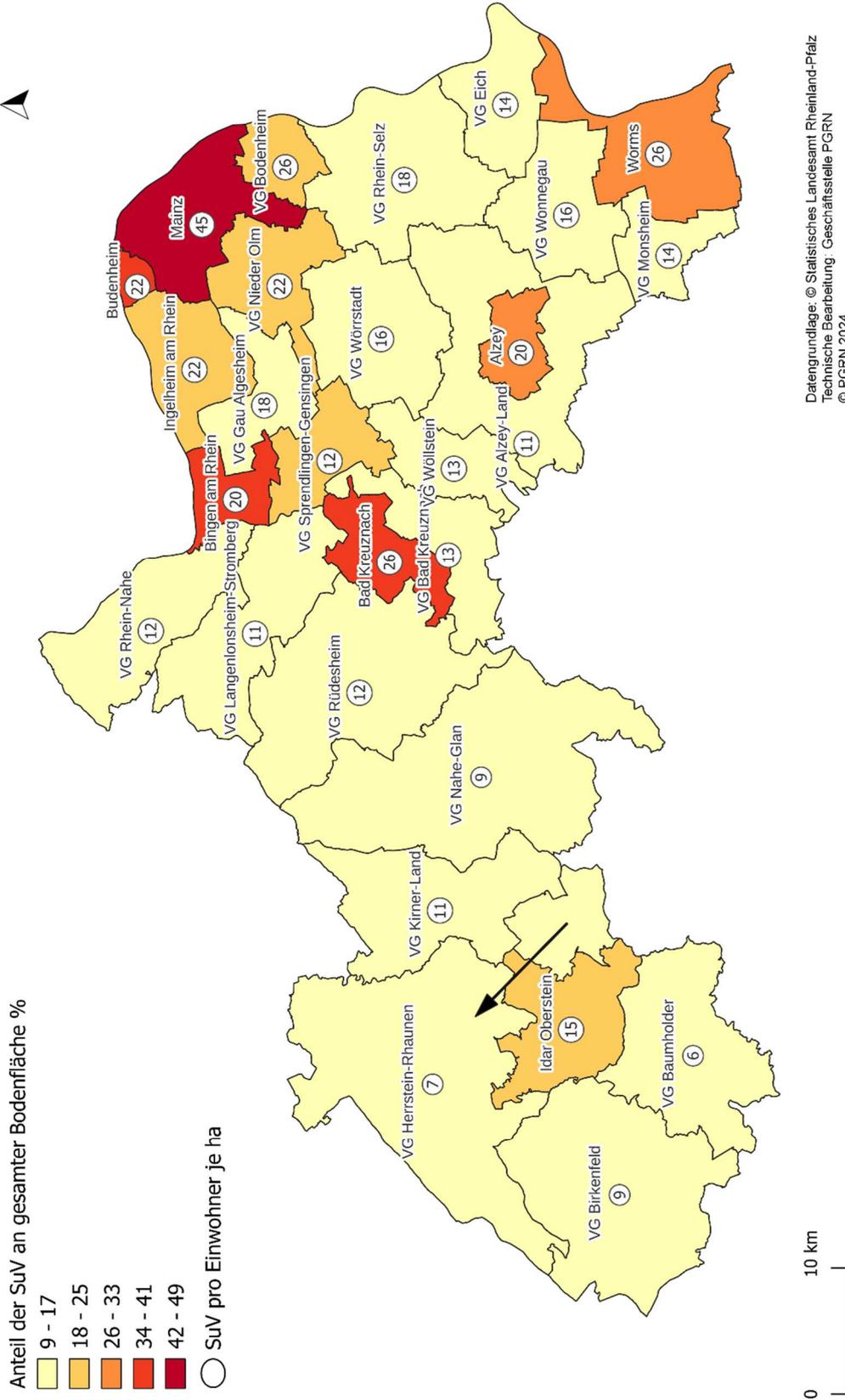


Abbildung 9: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche und pro Einwohner im Jahr 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

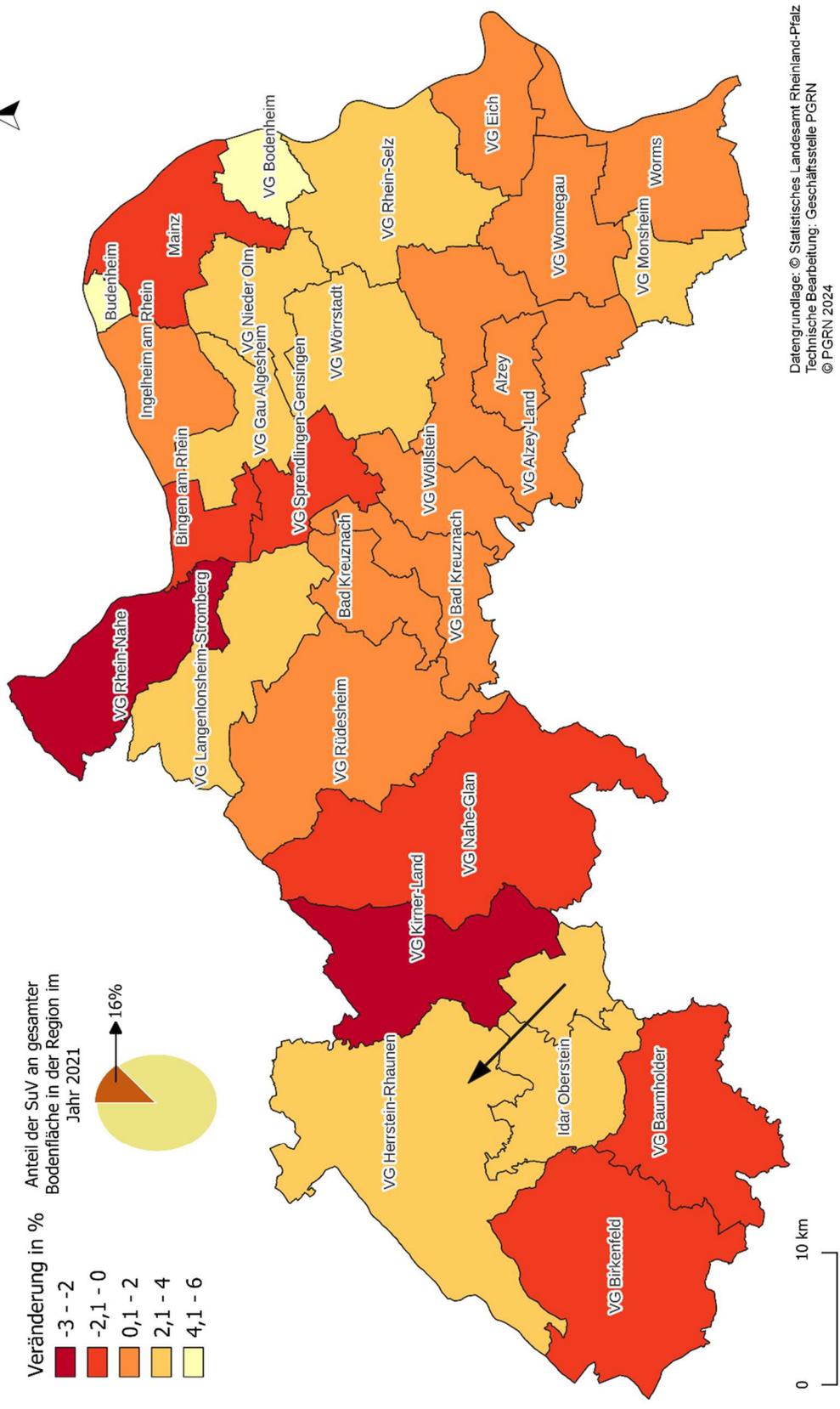
Unterschiedliche Entwicklungen in den Kommunen

Wie unterschiedlich sich die Gebietskörperschaften innerhalb der Jahre 2016 bis 2021 in diesem Bereich entwickelt haben, zeigt sich in der folgenden Karte. Insgesamt konzentriert sich der Anstieg der SuV im Osten der Region, wobei es dort bei genauerer Betrachtung weitere Unterschiede gibt. Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim sowie die Verbandsgemeinde Bodenheim verzeichneten den stärksten Anstieg der SuV (4,1% - 6%). Einen ähnlichen Anstieg gab es in den in den Verbandsgemeinden Alzey-Worms, VG Rhein-Selz und der VG Monsheim im östlichen Teil der Region und in den Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen und der Stadt Idar-Oberstein im westlichen Teil. Im Gegensatz zu diesen Gebietskörperschaften ist im westlichen Teil der Region auch ein Rückgang der SuV zu verzeichnen. In den Verbandsgemeinden Birkenfeld, Kirner Land und die Verbandsgemeinde Nahe-Glan sowie die Stadt Kirn gibt es einen Rückgang von ca. -3,3% bis -1,4%.

Die Abb. 10 zeigt die unterschiedlichen Entwicklungen und Veränderungen der SuV in der Region. Die Stadt Mainz zeigt einen vergleichsweise geringen Anstieg der SuV. Die räumlichen Schwerpunkte, in denen die SuV von 2016 bis 2021 vergleichsweise stark angestiegen sind, liegen im Umland der Stadt Mainz sowie im Umland der Stadt Idar-Oberstein.



Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) in der Region Rheinhessen-Nahe im Zeitraum 2016 bis 2021



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 10: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Region Rheinhessen-Nahe im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Diese Entwicklung zeigt sich auch in Abbildung 11. Sowohl im ländlichen, verdichteten und hochverdichteten Raum ist der größte Anstieg - gemessen am Zuwachs in ha - in den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion. Einen Rückgang der SuV kann man lediglich in den Mittelzentren im ländlichen Raum sowie im Oberzentrum im hochverdichteten Raum beobachten.

Die Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche vom Jahr 2016 bis 2021 wird in der folgenden Abbildung dargestellt. In der Abbildung wird in die Kategorien *ländliche Räume*, *verdichtet* und *hochverdichtet* mit den jeweiligen Unterkategorien *kein zentraler Ort*, *Grundzentrum* und *Mittelzentrum* unterteilt. Eine Ausnahme ist die Stadt Mainz als Oberzentrum im hochverdichteten Raum.

Ländlicher Raum

Innerhalb des ländlichen Raums gibt es eine entgegengesetzte Entwicklung in den Unterkategorien. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion gab es einen Anstieg von ca. 85 ha, wohingegen in den Mittelzentren ein Rückgang von ca. 75 ha festzustellen ist.

In der Kategorie *verdichtete Räume* gab es insgesamt in allen Unterkategorien einen Anstieg. Den größten Zuwachs gab es in den Orten ohne zentralörtliche Funktion von ca. 150 ha, gefolgt von den Mittelzentren mit einem Anstieg von ca. 75 ha sowie den Grundzentren von ca. 35 ha.

Hochverdichteter Raum

In den hochverdichteten Gebieten gab es, mit Ausnahme des Oberzentrums Mainz, einen Anstieg in allen Unterkategorien. Den größten Anstieg gab es hier ebenfalls bei den Orten ohne zentralörtliche Funktion von ca. 80 ha und den geringsten Anstieg gab es in den Mittelzentren mit ca. 25 ha. Im Oberzentrum gab es hingegen im Beobachtungszeitraum einen Rückgang von ca. 25 ha.

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

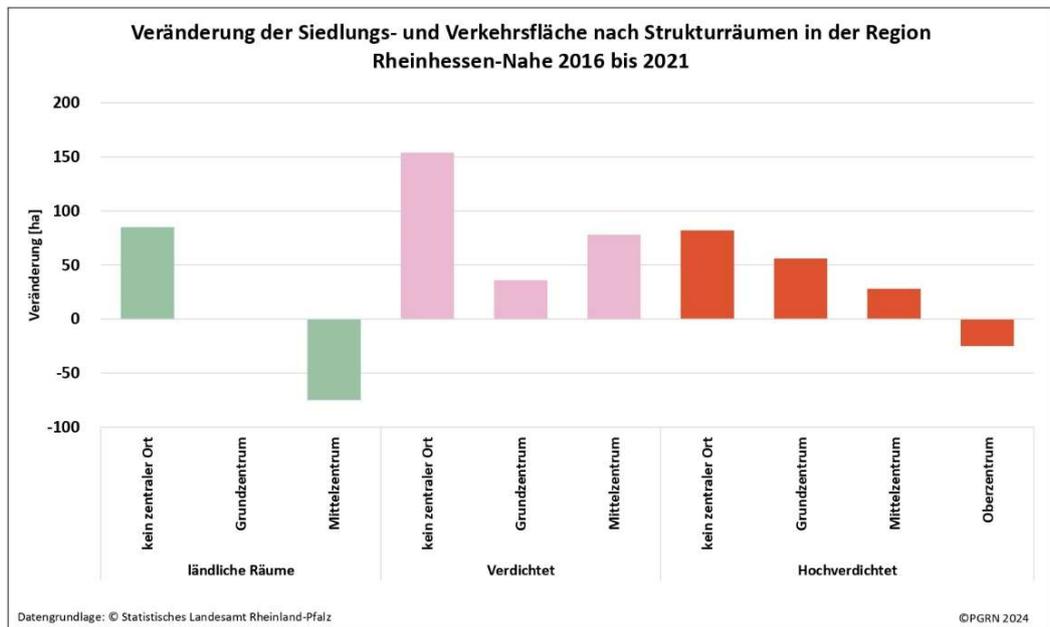


Abbildung 11: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Strukturräumen in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

2.5.2 Bilanzierung der Flächenneuanspruchnahme

Kapitel 1.4 hat sich besonders auf die Entwicklung der SuV-Flächen konzentriert. Die Flächeninanspruchnahme soll im folgenden Kapitel durch die Entwicklung der Flächen im Bereich Wohnen, Industrie und Gewerbe sowie der Verkehrsflächen dargestellt werden. Die Abbildungen zeigen die Veränderungen im Zeitraum von 2016 bis 2021 in absoluten Zahlen.

Abbildung 12 zeigt die Veränderung der Wohnbauflächen in Hektar. Auf regionaler Ebene zeigt sich dabei ein deutlicher Anstieg von ca. 244 ha. Die Abbildung stellt im Detail die Unterschiede zwischen den Gebietskörperschaften dar. In den Landkreisen gab es einen durchschnittlichen Anstieg von ca. 55 ha, in den kreisfreien Städten Mainz und Worms von ca. 12 ha, wobei es in der Stadt Worms einen Zuwachs von 18 ha und in der Stadt Mainz von ca. 6 ha gab. Den größten Zuwachs insgesamt gab es im Landkreis Alzey-Worms. Hier ist die Wohnbaufläche um ca. 89 ha im Beobachtungszeitraum angestiegen. Im Landkreis Bad Kreuznach war ein Zuwachs von ca. 51 ha festzustellen.

**Regionaler Anstieg
von ca. 244 ha**

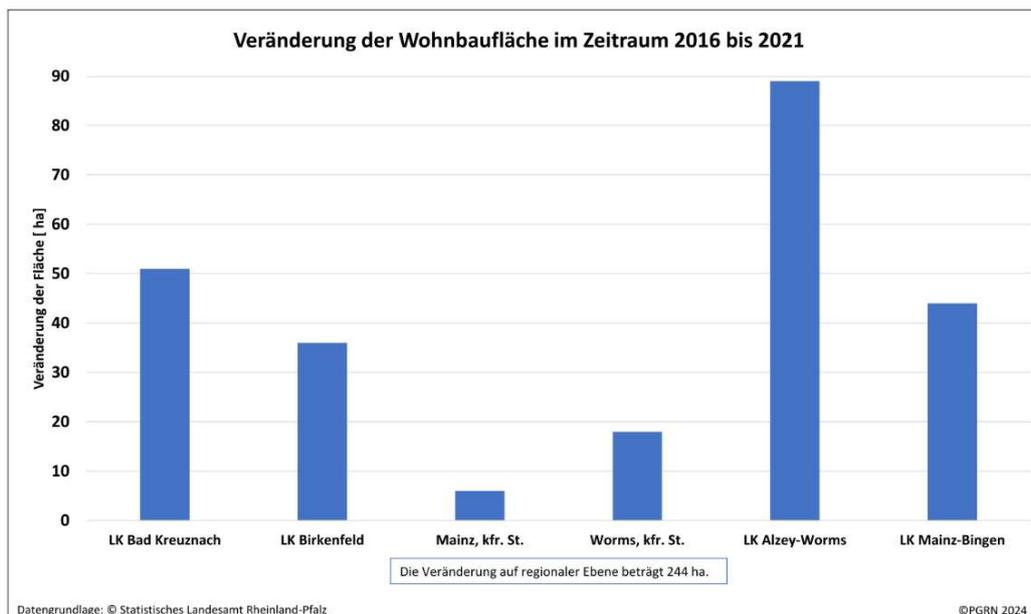


Abbildung 12: Veränderung der Wohnbaufläche im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Im Nutzungsartenbereich der Industrie- und Gewerbeflächen gab es einen regionalen Zuwachs von ca. 147 ha. Auch hier ist der größte Zuwachs im Landkreis Alzey-Worms zu verzeichnen. Diese Entwicklung zeigt sich auch im Zuwachs innerhalb der Stadt Worms, die mit ca. 24 ha einen ähnlichen Zuwachs wie der Landkreis Birkenfeld und etwas weniger als der Landkreis Mainz-Bingen (ca. 26 ha) hat. Im Landkreis Bad Kreuznach erfolgte im Beobachtungszeitraum kein Zuwachs an Industrie- und Gewerbefläche.

**Regionaler Zuwachs
der Industrie- und
Gewerbeflächen von
ca. 147 ha**

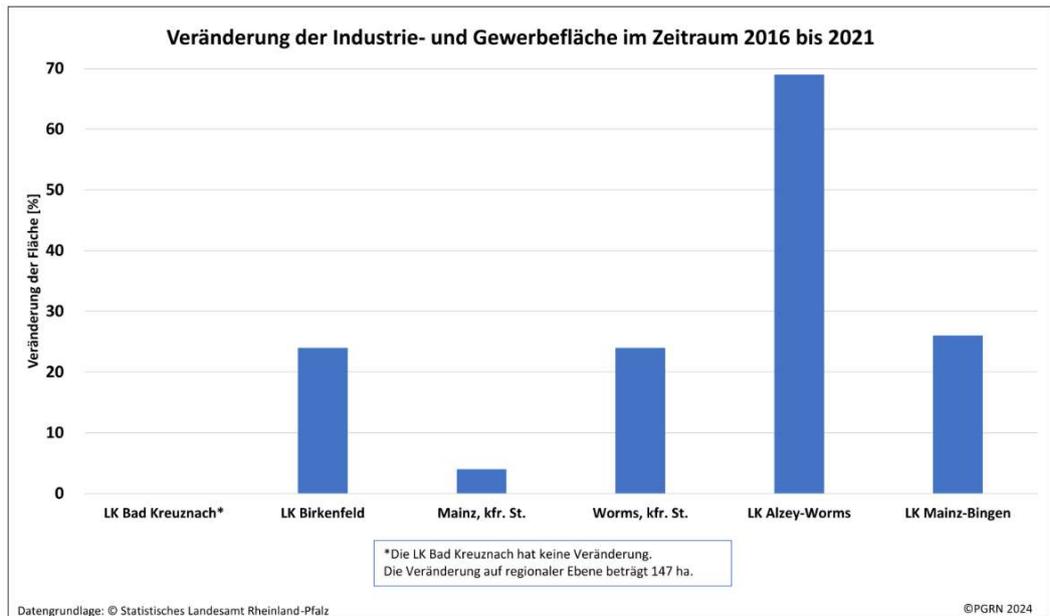


Abbildung 13: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Rückgang der Flächen für den Bahnverkehr

Die Veränderungen der Fläche im Nutzungsartenbereich Verkehr wird in Abbildung 14 dargestellt. Dort zeigt sich ein eindeutiger Rückbau der Flächen für den Bahnverkehr. Ausnahmen hiervon sind die beiden kreisfreien Städte. In Mainz erfolgte ein Zuwachs von ca. 10 ha, in Worms gab es keine Veränderung der Fläche. Auf regionaler Ebene gab es einen Rückgang der Fläche für den Bahnverkehr von ca. 25 ha. Eine noch deutlichere Veränderung fand im Bereich der Wegflächen statt, denn in der Region gab es einen Rückgang von ca. 234 ha. Der größte Anteil des Rückgangs entfällt auf den Landkreis Bad Kreuznach (ca. 196 ha). Insgesamt ist in jeder Gebietskörperschaft ein Rückgang festzustellen, eine Ausnahme bildet auch hier die Stadt Mainz mit einem Zuwachs von ca. 5 ha. Die Veränderungen in der Kategorie „Weg“ ist v.a. auf den Wechsel der Bezugsgrundlage des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie der Übernahme der Ergebnisse von Flurbereinigungen zurückzuführen.

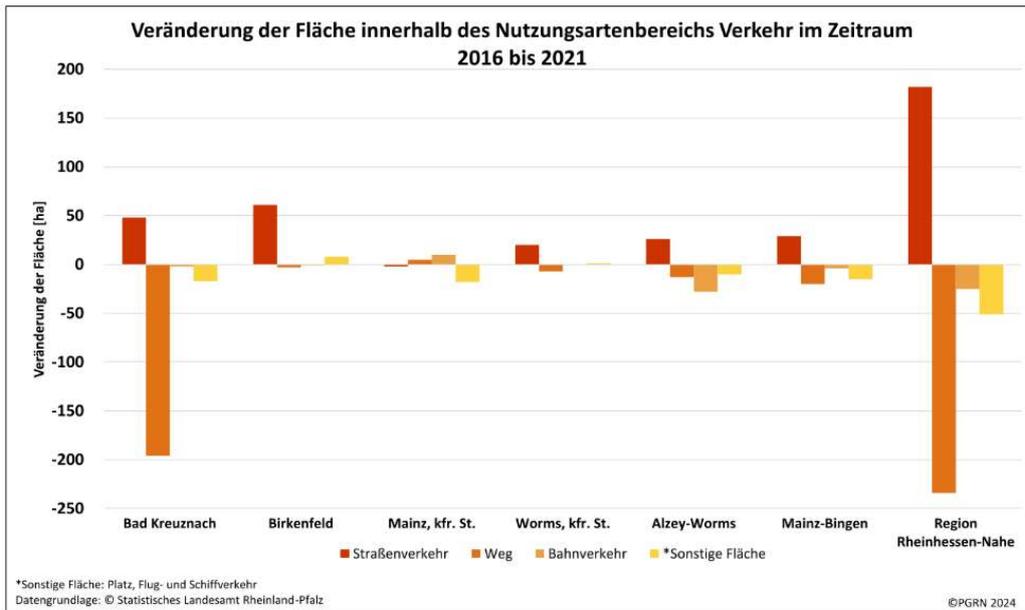


Abbildung 14: Veränderung der Fläche innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die Betrachtung der Veränderung der Fläche für Landwirtschaft zeigt eine vergleichbare Entwicklung. Insgesamt gab es einen Flächenrückgang von ca. 2.885 ha (ca. 1,8 %). In den Landkreisen Bad Kreuznach (ca. 1.012 ha) und Birkenfeld (ca. 1.000 ha) erfolgte der größte Rückgang. Dies erklärt sich anhand des hohen Anteils von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden im Westen der Region, deren Bewirtschaftung für die Landwirte weniger rentabel ist. Den prozentualen größten Rückgang gab es in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim mit ca. -14,72% und der Verbandsgemeinde Baumholder mit ca. -10%. In der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe beläuft sich der Anstieg der Fläche für Landwirtschaft auf 0,3% (ca. 10 ha). Der Rückgang der landwirtschaftlichen Fläche lässt sich durch verschiedene Entwicklungen erklären, dazu gehören u.a. die Neuausweisung und Erweiterungen von Wohn- und Gewerbegebieten sowie dem Ausbau von Erneuerbaren Energien.

Rückgang der landwirtschaftlichen Flächen

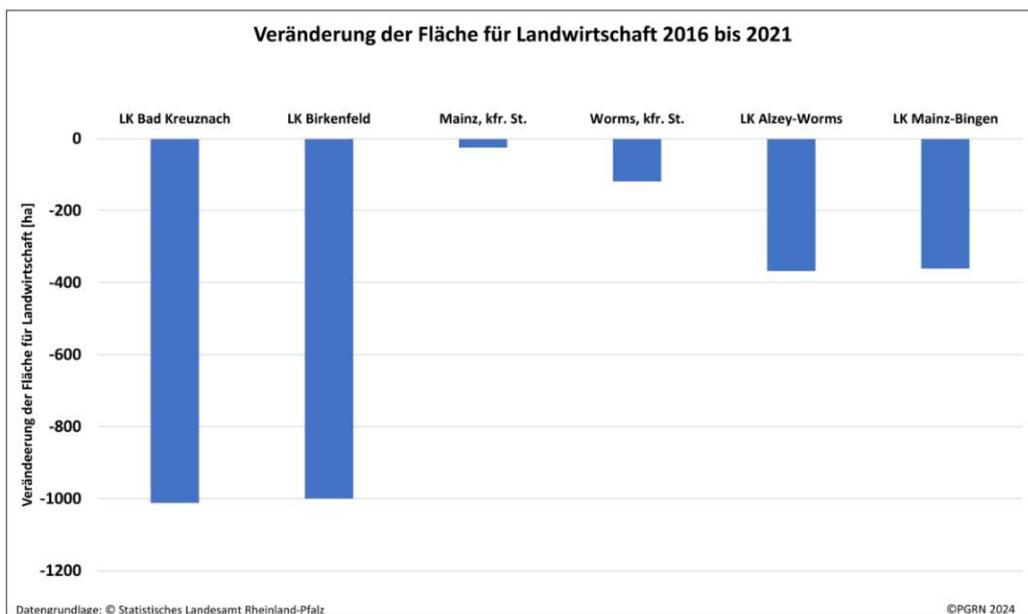


Abbildung 15: Veränderung der Fläche für Landwirtschaft 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

3. Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung

Eine nachhaltige Gestaltung der Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung ist entscheidend, um zukunftsfähige und attraktive Städte und Dörfer zu schaffen. Das Ziel einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung besteht darin, Wohnbauflächen bzw. Wohnraum auf ökologisch und sozial verträgliche Weise zu gestalten und dabei sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung langfristig erfüllt sind. Hierfür muss eine effiziente Nutzung von Flächen gewährleistet werden.

Die raumordnerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung erfordert daher zunächst die Kenntnis über die bestehenden Bedarfe der Bevölkerung an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum sowie das verfügbare Angebot, sodass auf dieser Basis Herausforderungen und Spannungsfelder der Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung abgeleitet werden können.

Um zukünftige Handlungserfordernisse und –möglichkeiten für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung formulieren zu können, müssen die bestehenden Steuerungsinstrumente analysiert sowie einer umfassenden Bewertung unterzogen werden. Hierbei stellt sich die Frage, welchen Beitrag beispielsweise die bestehenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben, wie die Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung in den Regionalplänen zur Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung beitragen.

3.1 Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung der Haushalte

3.1.1 Demografische Entwicklung

Die Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der Bevölkerung in Prozent von 2016 bis 2021 auf Ebene der Verbandsgemeinden. In der Karte werden Verbandsgemeinden mit einem Bevölkerungswachstum in hellerer Farbe und mit einem Bevölkerungsrückgang in dunklerer Farbe dargestellt.

Insgesamt wird in der Karte eine positive Entwicklung in der Region dargestellt. Der mittlere und östliche Teil der Region zeigt bis auf die verbandsfreie Gemeinde Budenheim und die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg eine positive Entwicklung der Bevölkerung zwischen 0,7 % und 5,3 %. Im westlichen Teil der Region war bis auf die Verbandsgemeinden Baumholder und Birkenfeld sowie die Stadt Idar-Oberstein eine rückläufige Entwicklung der Bevölkerung im Beobachtungszeitraum festzustellen. Den stärksten Zuwachs gab es in der Stadt Alzey, die einen Anstieg um ca. 5,4 % zu verzeichnen hat. Den prozentual größten Rückgang gab es in der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen mit ca. -2,3 %. Im Oberzentrum Mainz fand ein moderater Anstieg von 1,9% statt. Mit ca. 4.028 zusätzlichen Einwohnern erfolgte jedoch der größte Bevölkerungsanstieg in absoluten Zahlen in Mainz. Die beiden Städte Bad Kreuznach (1.661 EW) und Worms (1.255 EW) konnten ebenfalls im Beobachtungszeitraum über 1.000 EW gewinnen. Einen Rückgang der Bevölkerung gab es lediglich in den Verbandsgemeinden Kirner Land (-64 EW), Nahe-Glan (-231 EW) und Herrstein-Rhaunen (-528 EW).

Im Gegensatz zu den bereits angesprochenen Unterschieden zwischen den westlichen und östlichen Gebietskörperschaften haben die Orte mit zentralörtlicher Funktion laut der Karte kaum Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. So gibt es Verbandsgemeinden mit einem oder mehreren Mittelzentren, in denen die Bevölkerungszahl zurückging.

Bevölkerungsentwicklung

Regionale Entwicklungsunterschiede



Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021

Entwicklung der Bevölkerung [%]

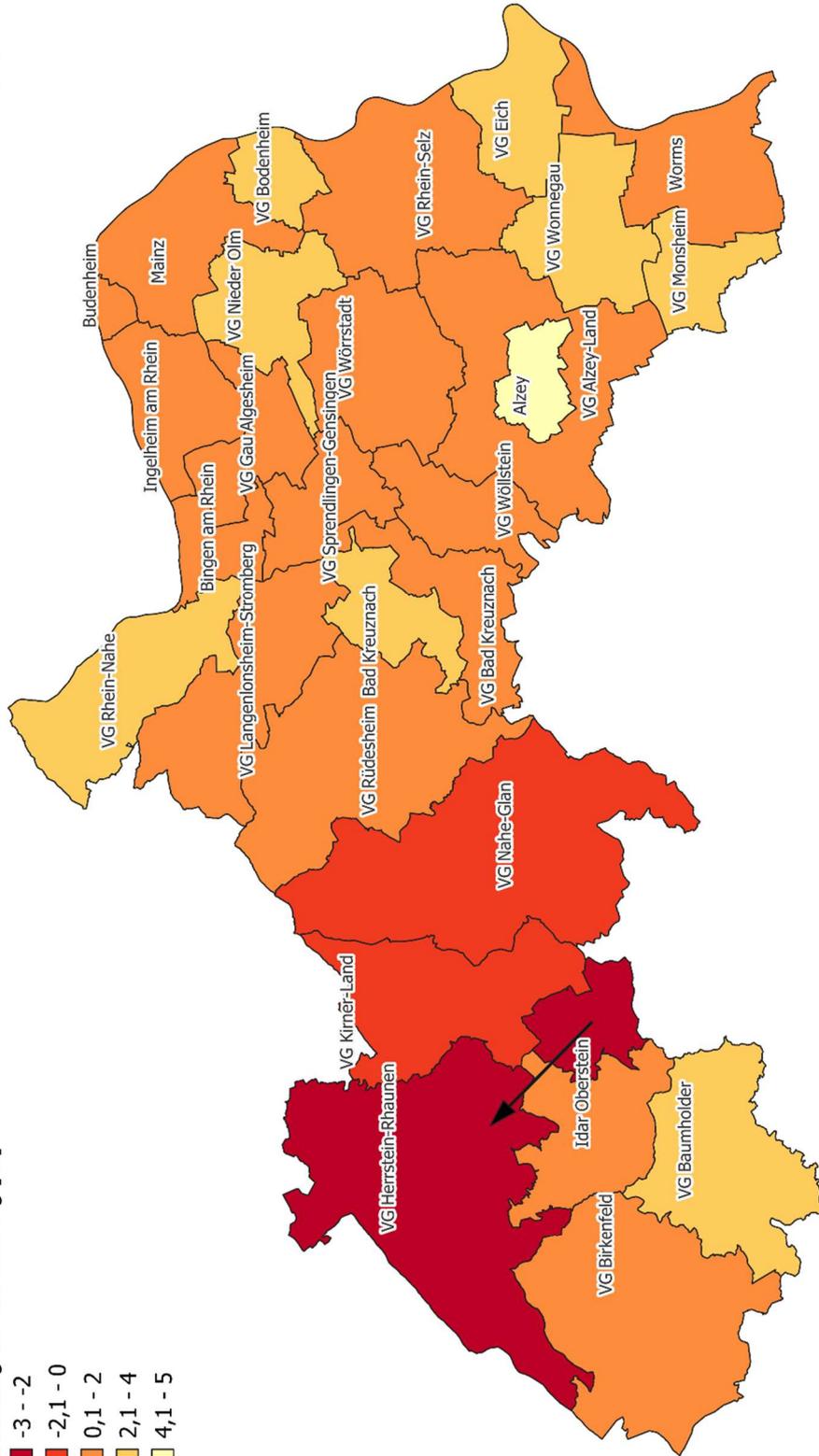
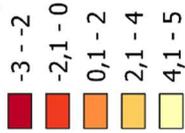


Abbildung 16: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Eine differenziertere Betrachtung ermöglicht die Darstellung der Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen. Vor allem in der Betrachtung der Veränderung in Prozent zeigt sich der Anstieg der Personen in der Altersklasse 80 Jahre und älter. Im Landkreis Mainz-Bingen gab es hier einen Anstieg um ca. 30%, was in absoluten Zahlen einen Anstieg um ca. 3.100 EW darstellt. Grundsätzlich ist in fast allen Altersklassen ein Anstieg zu erkennen, lediglich in den Altersklassen 30 bis 49 Jahre sowie 18 bis 29 Jahre zeigt sich ein Rückgang. In der Region ist dieser prozentual am stärksten (in Höhe von durchschnittlich -5%) in der Altersklasse 18 bis 29 Jahre ausgeprägt. Hier zeigt sich, dass mehr junge Leute die Region für Ausbildung und Einstieg ins Berufsleben verlassen als zuziehen. Die beiden kreisfreien Städte Mainz und Worms verzeichnen in dieser Altersklasse dank ihrer Hochschulen den geringsten Rückgang (-3,8% und -2,3%). In absoluten Zahlen ist der Rückgang in der Altersklasse 30 bis 49 Jahre im Kreis Mainz-Bingen am stärksten. Dieser liegt mit -2.952 EW deutlich über dem Rückgang der Altersklasse 18 bis 29 Jahre von -1.962 EW. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein Bevölkerungsrückgang in der Altersklasse unterschiedliche Gründe haben kann. Dabei spielen u.a. der demographische Wandel und Umzüge eine wichtige Rolle.

Bevölkerung nach Altersklassen

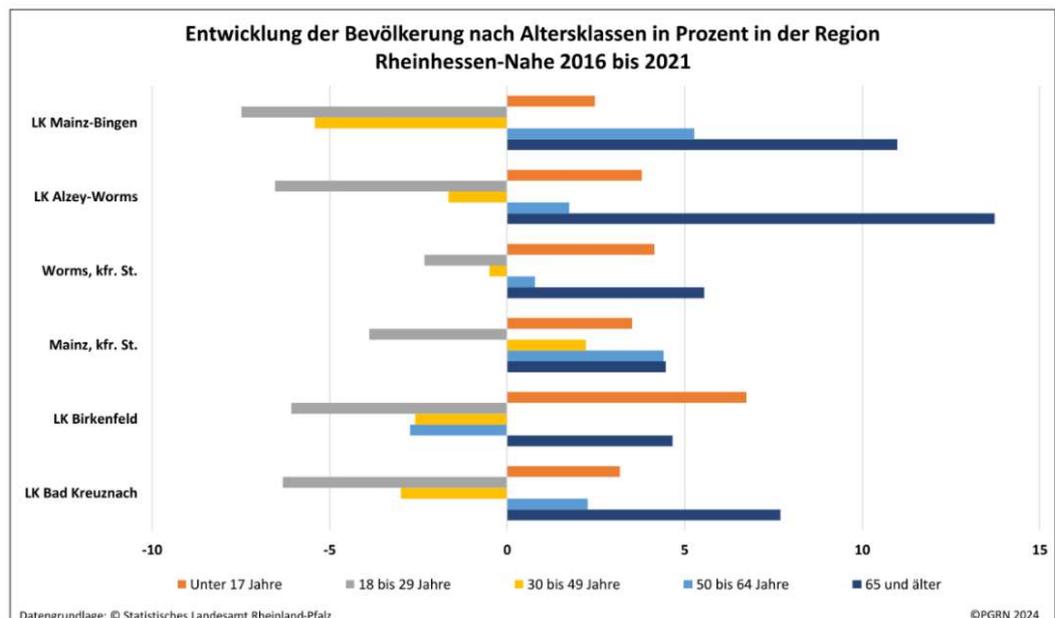


Abbildung 17: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen in Prozent in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Ländlicher Raum

In Abbildung 18 wird die Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum von 2016 bis 2021 - aufgeteilt in die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen - dargestellt. Hierbei zeigt sich grundsätzlich, dass es im verdichteten und hochverdichteten Raum ausschließlich positive Entwicklungen der Bevölkerung gab. Der ländliche Raum ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktionen sowie den Grundzentren durch Bevölkerungsrückgänge gekennzeichnet.

Der verdichtete Raum weist ein durchschnittliches Wachstum von 1,9% auf. Hervorzuheben ist in der Entwicklung, dass die Grundzentren mit 2,4% den prozentual höchsten Anstieg haben. Dieser stellt jedoch in absoluten Zahlen von +1.511 EW den geringsten Anstieg dar. Zum Vergleich ist die Bevölkerung in den Orten ohne zentralörtliche Funktion um 1,3% (+2.087 EW) und in den Mittelzentren um 2,2% (4.597 EW) gestiegen.

Im verdichteten Raum ist der prozentual höchste Anstieg in den Mittelzentren zu verzeichnen. Im Oberzentrum lag der Anstieg bei 1,9%, in den Grundzentren bei 0,5% und in den Orten ohne zentralörtliche Funktion bei 1,5%. Der höchste Anstieg in absoluten Zahlen zeigt sich im Oberzentrum mit +4.028 EW, der geringste in den Grundzentren mit +135 EW. Es wird deutlich, dass die Grundzentren ihre besondere Funktion für die Wohnbauflächenentwicklung nicht ausreichend wahrnehmen, wovon die nicht zentralen Orte profitieren.

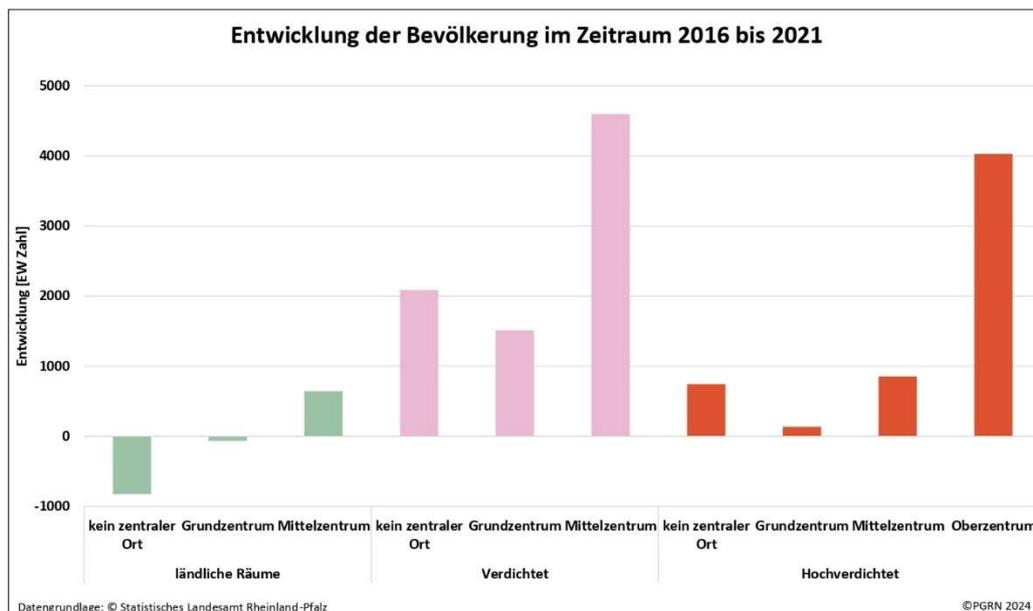


Abbildung 18: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die folgende Karte stellt die prognostizierten Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 dar. Diese wurde auf Grundlage der Daten der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Bundesland Rheinland-Pfalz mit dem Basisjahr 2020 erstellt und bietet eine Annäherung an die zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen auf Landes-, Kreis- und Verbandsgemeindeebene und dient u.a. den kommunalen Entscheidungsträgern als Grundlage für vielfältige Aufgaben der Fach- und Regionalplanung.

Karte 19 zeigt u.a., dass sich die absehbaren Muster der demographischen Veränderungen kaum von den vergangenen Entwicklungen unterscheiden. So steigt v.a. die Bevölkerungszahl von zentral gelegenen, strukturstärkeren Kommunen und die in den vorherigen Abbildungen dargestellten Tendenzen verfestigen sich.

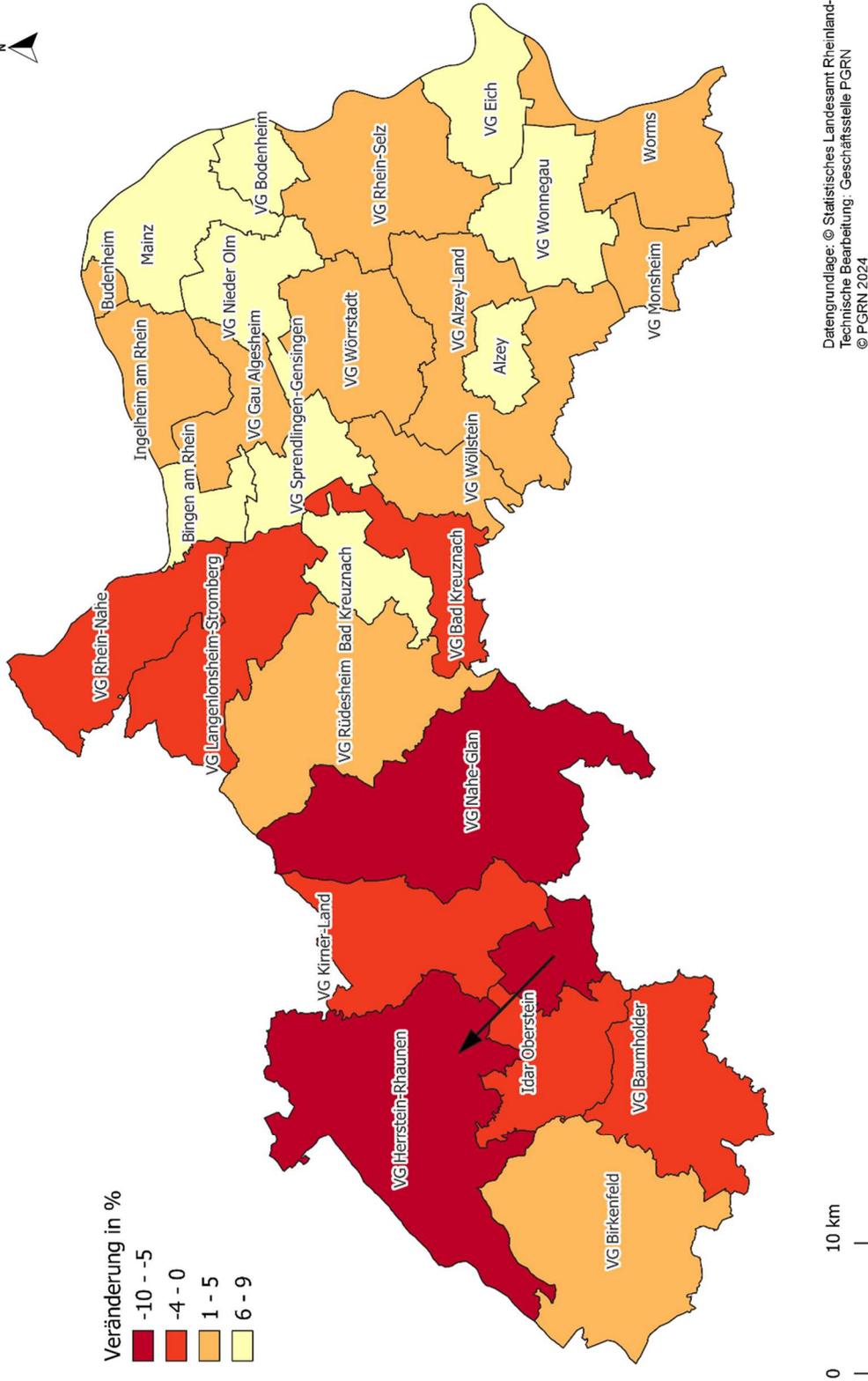
Die Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen innerhalb der Region fallen teilweise sehr stark aus. So existiert eine Spanne der prognostizierten Veränderung in den Verbandsgemeinden von -10% bis +9%. Insgesamt stellt Karte 19 in den östlichen Verbandsgemeinden prognostiziertes Bevölkerungswachstum dar, in den westlichen hingegen, bis auf die Ausnahmen VG Birkenfeld und VG Rüdesheim, einen prognostizierten Bevölkerungsrückgang. Die VG Birkenfeld stellt durch den Umweltcampus der Hochschule Trier und als Standort für Einwanderer aus dem asiatischen Raum einen Sonderfall dar. Die Prognose zeigt einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang in den beiden Verbandsgemeinden Herrstein-Rhaunen und Nahe-Glan. Hier kommt es zu einem Rückgang von ca. 7 bis 9 %.

**Stärkster Anstieg
wird der in der Stadt
Bad Kreuznach er-
wartet**

In den Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Bodenheim und den Städten Alzey, Bad Kreuznach und Bingen wird hingegen ein starkes Wachstum erwartet. Der stärkste prozentuale Anstieg wird dabei für die Stadt Bad Kreuznach (ca. 9 %) vorhergesagt. Der größte absolute Zuwachs der Bevölkerung wird in der Stadt Mainz (ca. 12.000 EW) prognostiziert.



Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung 2020 bis 2040



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
 Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
 © PGRN 2024

Abbildung 19: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung 2020 bis 2040 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Anstieg der Bevölkerung in der Region von ca. 11.000

Die Veränderungen der Bevölkerungszahlen sind ein Teilaspekt der demographischen Entwicklung. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der steigende Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung. Im Folgenden soll dies anhand der Entwicklung der Bevölkerungsgruppen der 80-Jährigen und älter je 1.000 EW exemplarisch dargestellt werden.

Wie in den vorherigen Karten gibt es hier regionale Unterschiede, die jedoch in dieser Kategorie nicht so stark ausgeprägt sind. Insgesamt ist in der Region Rheinhessen-Nahe ein Anstieg der Altersklasse je 1.000 EW von ca. 300 Personen (ca. 11.000 Personen insgesamt) festzustellen. Im größten Teil der Region gab es einen leichten Anstieg der Bevölkerung in der o.g. Altersklasse je 1.000 EW zwischen 2,8 und 13,6 Personen (insgesamt zw. 49 und 500 Personen). Dazu gehören u.a. die Verbandsgemeinden Alzey-Land, Bad Kreuznach, Baumholder, Rhein-Nahe und Sprendlingen-Gensingen.

In den Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Rhein-Selz sowie in den Städten Bad Kreuznach und Worms gab es einen stärkeren Anstieg je 1.000 EW zwischen 13,7 und 16 Personen (insgesamt zw. 591 und 940 Personen). Die Stadt Mainz hat einen durchschnittlichen Anstieg der Altersklasse 80 Jahre und älter pro 1.000 EW von ca. 9,9 EW. Der Anstieg der Altersklasse in der Gesamtbevölkerung lag insgesamt bei ca. 2.359 EW und damit am höchsten innerhalb der Region.

Den prozentual größten Anstieg erfolgte in den Verbandsgemeinden Bodenheim, Nieder-Olm und Rhein-Selz, hier betrug der Anstieg zwischen 32 und 38 %. Einen geringeren prozentualen Anstieg gab es u.a. in den Verbandsgemeinden Bad Kreuznach, Baumholder und Birkenfeld, der in diesen Kommunen zwischen 8 und 15% lag. In der Region ist die Bevölkerung in der o.g. Altersklasse von ca. 49.000 auf ca. 60.000 Personen angestiegen, was wie oben beschrieben einen Anstieg um ca. 11.000 Personen bedeutet. Der Anteil der beobachteten Altersklasse und damit auch der Anteil der Einwohner im nicht mehr erwerbsfähigen Alter an der Gesamtbevölkerung stieg von 5,6 % auf 6,8 % und wird sich auch in Zukunft weiter vergrößern.

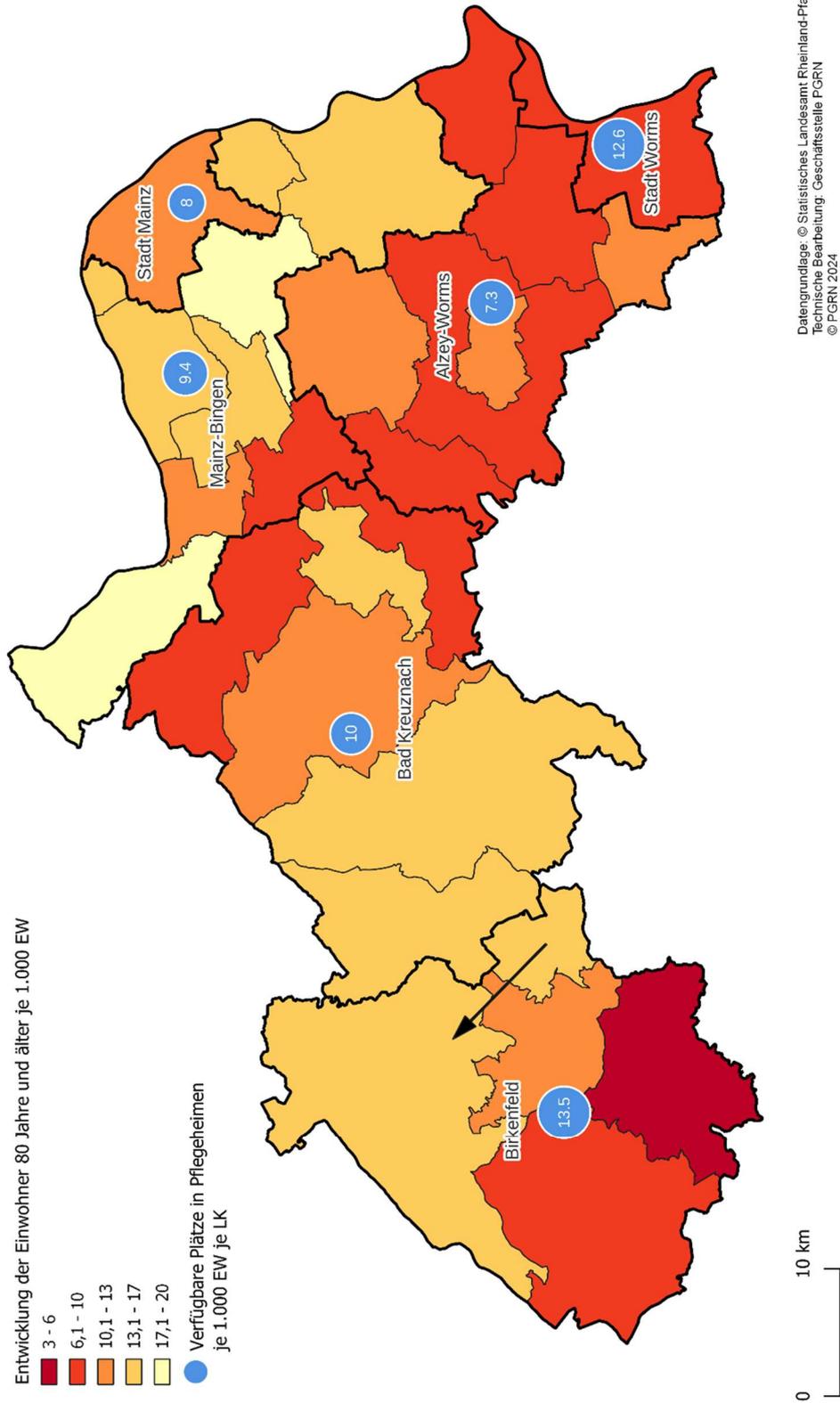
Verfügbare Pflegeheimplätze regional auf ähnlichem Niveau

Die oben dargestellte Vergrößerung des Anteils der Altersklasse mit Menschen über 80 Jahren an der Gesamtbevölkerung hat Auswirkungen auf die regionale Entwicklung. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Anzahl der Pflegeheime und die verfügbaren Pflegeplätze. Die folgende Karte stellt in den blau hinterlegten Kreisen die verfügbaren Plätze je 1.000 EW für jeden Landkreis und die beiden kreisfreien Städte dar. Grundsätzlich zeigt sich in der ersten Betrachtung, dass die Werte alle auf einem ähnlichen Niveau liegen. Im Kreis Birkenfeld (13,5 Plätzen/1.000 EW) stehen die meisten Plätze innerhalb der Region zur Verfügung, gefolgt von der Stadt Worms (12,6 Plätze/1.000 EW). Der Landkreis Alzey-Worms (7,3 Plätze/1.000 EW) hat zum Zeitpunkt der Datenerhebung die wenigsten freien Plätze zur Verfügung. Die Stadt Mainz (8 Plätze/1.000 EW) sowie die Landkreise Mainz-Bingen (9,4 Plätze/1.000 EW) und Bad Kreuznach (10 Plätze/1.000 EW) bewegen sich im mittleren Bereich.

Bei der Auswertung der Daten ist zu beachten, dass die angegebenen Werte die Plätze für vollstationäre Pflege anhand der Gesamtbevölkerung darstellen. In jeder Gebietskörperschaft gibt es zusätzliche Plätze für die teilstationäre Pflege. Das Statistische Landesamt gibt die verfügbaren Plätze auch pro 1.000 EW in den Altersklassen 70 Jahre und älter an. Hier hat die Stadt Worms (83 Plätzen/1.000 EW) die meisten verfügbaren Plätze, gefolgt vom Kreis Birkenfeld (76,5 Plätze/1.000 EW). Die wenigsten Plätze stehen im Landkreis Alzey Worms (50,3 Plätze/1.000 EW) zur Verfügung.



Entwicklung der Einwohner 80 Jahre und älter von 2016 bis 2021



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 20: Entwicklung der Einwohner 80 Jahre und älter von 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Gesamtwanderungs- saldo auf Gemeinde- ebene

Die nächste Karte widmet sich dem Thema der Binnenmigration, dargestellt durch das Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen. Der beobachtete Zeitraum der Auswertung liegt hier zwischen 2017 und 2021. Die Werte werden auf Gemeindeebene je 1.000 Einwohner angegeben. Für eine übersichtliche graphische Darstellung werden die Kommunen in die Kategorien oberen 10%, Top 10 – 30%, Untere 10 – 30% und Untere 10% eingeteilt. Die Kommunen mit Werten außerhalb dieser Kategorien werden der Kategorie „Rest“ zugeordnet.

Innerhalb der Region zeigt sich eine durchmischte Verteilung. Es gibt kein erkennbares räumliches Verteilungsmuster der einzelnen Kategorien. Die Top 10 % - in Dunkelblau dargestellt - liegen v.a. im westlichen und nordwestlichen Teil der Region. Im östlichen Teil sind nur vereinzelt Gemeinden vorhanden, die zu den Top 10 % gehören. So zählen zu den Gemeinden u.a. Ost- und Westhofen, Stromberg, Weiler bei Bingen, Baumholder und Bergen.

In den Kategorien der Top und Unteren 10 – 30 % - in Hellblau und Hellrot dargestellt - zeigt sich eine ähnliche Verteilung.

Die Kategorie Untere 10 % umfasst u.a. die Gemeinden Oberwörresbach, Dambach, Weiden, Callbach und Windesheim.



Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen
 je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2017 bis 2021

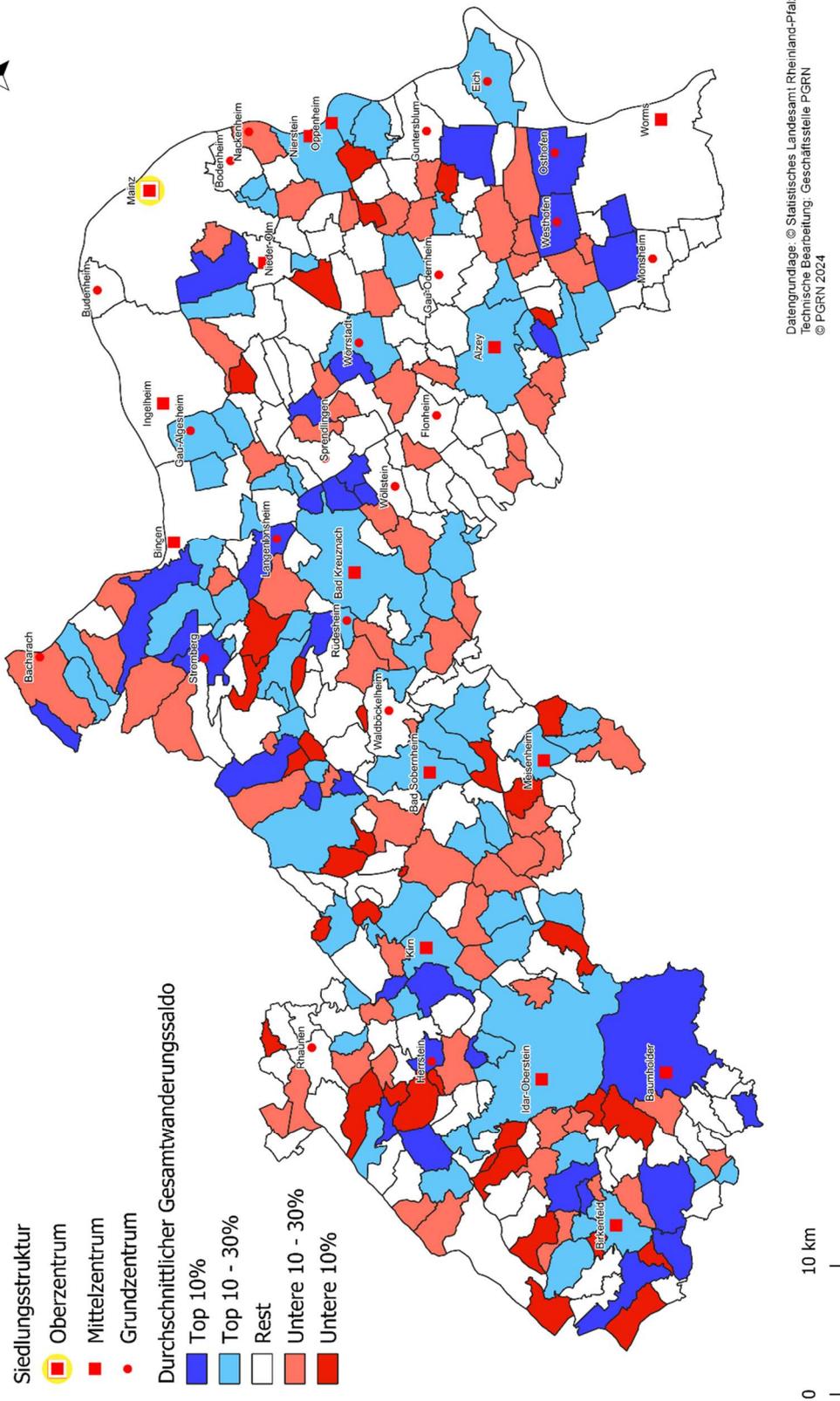


Abbildung 21: Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Haushalte nach Haushaltsgröße

3.1.2 Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

In der nächsten Abbildung wird die Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße von 2020 bis 2022 dargestellt. Dabei wurde in Ein-, Zwei- und Dreipersonenhaushalte unterschieden. In allen drei Kategorien gab es innerhalb des Beobachtungszeitraums Veränderungen. Die Einpersonenhaushalte sind von 2020 bis 2021 konstant geblieben. Im Jahr 2022 fand dann ein Rückgang von ca. 160.000 auf 150.000 Einpersonenhaushalte statt. Im Vergleich dazu ist bei den Zweipersonenhaushalte nach einem leichten Rückgang im Jahr 2021 wieder ein Anstieg im Jahr 2022 zu konstatieren. Insgesamt gab es im Jahr 2022 ca. 147.000 Zweipersonenhaushalte. In der Kategorie der Drei- und mehr-Personenhaushalte erfolgte ein kontinuierlicher Anstieg. So ist die Anzahl von ca. 113.000 auf ca. 119.000 im Jahr 2022 gestiegen.

In der Gesamtbetrachtung der Haushalte in der Region zeigt sich eine etwas abweichende Entwicklung. So gab es von 2017 bis 2018 einen Anstieg von ca. 8.300 Haushalten. In den folgenden Jahren ging die Zahl dann jedoch um durchschnittlich ca. 4.600 Haushalte pro Jahr zurück. Von 2019 auf 2020 war der Rückgang mit ca. 6.400 Haushalten am größten, von 2020 auf 2021 mit einem Rückgang von ca. 500 am geringsten.

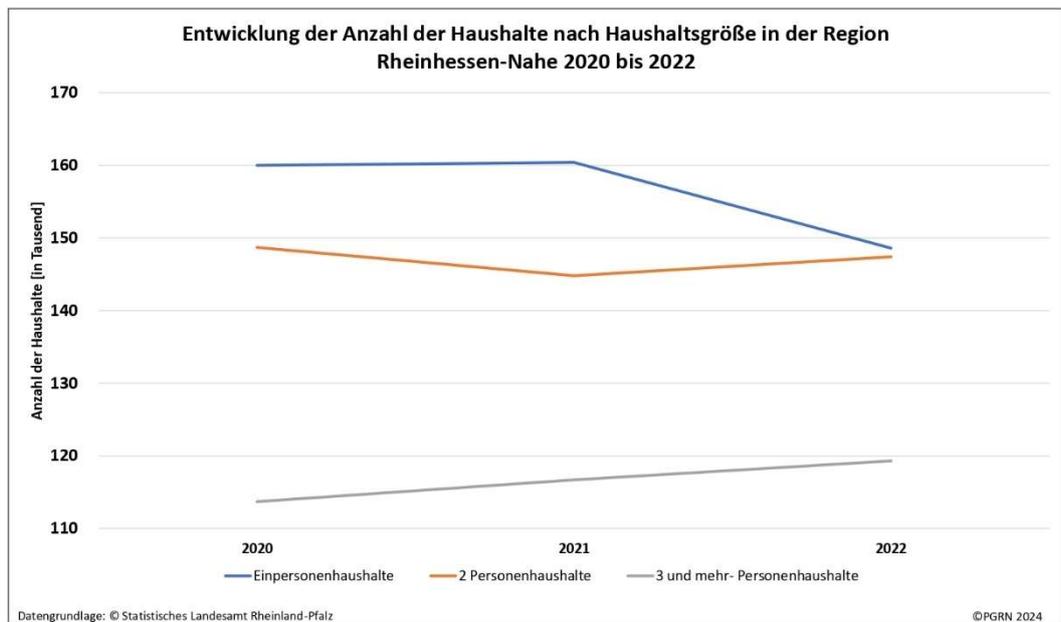
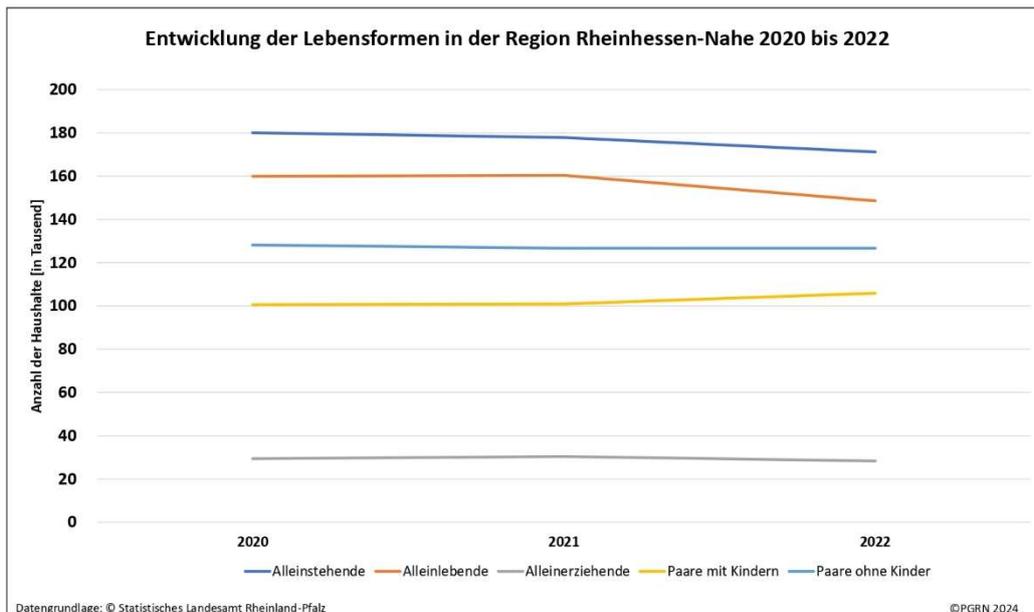


Abbildung 22: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in der Region Rhein-hessen-Nahe 2020 bis 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung der Lebensformen in der Region Rhein-hessen-Nahe. Dargestellt sind Alleinstehende, Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kindern und Paare ohne Kinder.



Lebensformen in Rheinhessen-Nahe

Abbildung 23: Entwicklung der Lebensformen in der Region Rheinhessen-Nahe 2020 bis 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

In den beiden Kategorien Alleinstehende und Alleinlebende gab es im Beobachtungszeitraum einen durchschnittlichen Rückgang von ca. 3.480 bzw. 3.620 Personen pro Jahr. Konnte die Zahl der Personen von 2017 auf 2018 noch bei ebendiesen Kategorien um 2.000 bzw. 2.300 steigen, so gab es besonders von 2018 auf 2019 (ca. - 3,46%) und von 2021 auf 2022 (ca. - 7,36%) einen stärkeren Rückgang. In absoluten Zahlen ausgedrückt ging die Zahl der Alleinstehenden von 188.600 auf 171.200 und die Zahl der Alleinlebenden von 166.700 auf 148.600 zurück. Wichtig ist hierbei zu beachten, dass die Kategorie Alleinlebende eine Unterkategorie der Alleinstehenden ist. Diese beiden Kategorien also nicht summiert werden können. Alleinstehende sind Personen, die ohne Ehe oder Lebenspartner und ohne ledige Kinder leben. Alleinlebende sind eine Untergruppe der Alleinstehenden, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie in einem Einpersonenhaushalt leben. Alleinstehende können auch mit anderen Personen (nicht Partner und minderjährige Kinder) in einem Mehrpersonenhaushalt leben.

Alleinstehende und Alleinlebende

In der Kategorie Alleinerziehende gab es einen jährlichen Anstieg von 120 Personen. Bei einer konkreteren Betrachtung der Jahre zeigen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen. Von 2018 bis 2019 gab es mit ca. 3.400 Personen den größten Anstieg und von 2021 bis 2022 mit ca. 2.100 den größten Rückgang. Trotzdem stieg in dieser Kategorie, die im Vergleich den kleinsten Teil der Bevölkerung darstellt, um insgesamt ca. 600 Personen im Beobachtungszeitraum an.

Alleinerziehende

In den beiden Kategorien Paare ohne und mit Kindern, die beide einen ähnlichen Anteil der Bevölkerung ausmachen, gab es vergleichbare Entwicklungen. Bei den Paaren mit Kindern war ein durchschnittlicher jährlicher Anstieg von ca. 1.440 und bei den Paaren ohne Kinder von ca. 1.040 Personen festzustellen. In beiden Kategorien gab es Jahre mit starkem Wachstum (ca. 7.500 Personen im Jahr 2018) und starkem Rückgang (ca. 5.000 Personen im Jahr 2022). Insgesamt ist die Anzahl der Paare mit Kindern von ca. 98.700 auf ca. 105.900 und die Anzahl der Paare ohne Kinder von 121.500 auf 126.700 gestiegen.

Paare mit und ohne Kinder

3.2 Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumangebot

3.2.1 Entwicklung der Wohnbaufläche und Wohnflächenbaureserven

Die Karte 24 zeigt die Entwicklung des Wohnraums in der farblichen Darstellung und die Bevölkerungsentwicklung in % auf Ebene der Verbandsgemeinden. Der Beobachtungszeitraum der Entwicklung reicht von 2016 bis 2021.

Betrachtet man die gesamte Region, so ist die Wohnbaufläche um 2,2% und die Bevölkerung um 1,5% angestiegen. Den größten Anstieg der Wohnbauflächen gab es in den Verbandsgemeinden Alzey-Land und Eich. Dort konnten diese in den Jahren 2016 bis 2021 um ca. 6,7% und 6,3% steigen. Insgesamt sind im Gebiet der Region leicht unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. So gab es grundsätzlich zwar einen Anstieg der Wohnbaufläche, die Städte Bingen am Rhein, Bad Kreuznach und, Ingelheim am Rhein sowie die Verbandsgemeinde Rhein-Nahe haben allerdings einen leichten Rückgang zu verzeichnen. In der verbandsfreien Gemeinde Budenheim gab es mit ca. -3,1% den größten Rückgang an Wohnbauflächen.

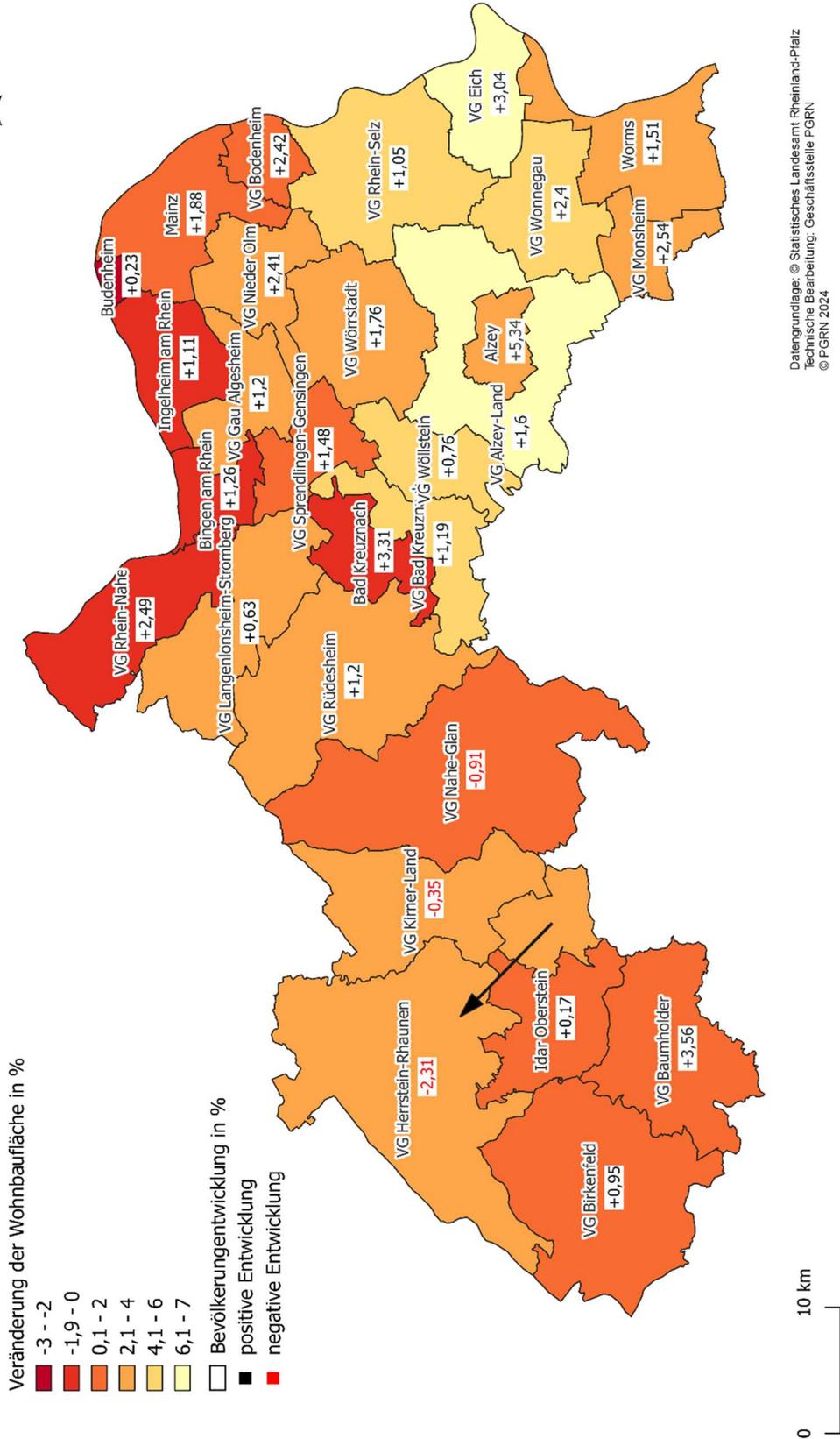
Die Bevölkerungszahlen haben sich innerhalb der Regionen etwas unterschiedlich entwickelt. So gibt es insgesamt innerhalb der Region einen Zuwachs der Bevölkerung zwischen +0,17% in der Stadt Idar-Oberstein und +5,34% in der Stadt Alzey. Ein Rückgang der Bevölkerung war in den Verbandsgemeinden Herrstein-Rhaunen, Kirner Land und Nahe-Glan zu beklagen, wobei der prozentual höchste Rückgang in der VG Herrstein-Rhaunen mit -2,31% erfolgte.

Der Vergleich der beiden dargestellten Entwicklungen zeigt, dass es keinen direkten Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Wohnbaufläche und der Bevölkerungsentwicklung gab. Die Gebietskörperschaften mit den höchsten Bevölkerungsanstiegen haben nicht gleichzeitig auch die größten Anstiege der Wohnbauflächen, diese Entwicklungen sind voneinander entkoppelt.

Anstieg der Wohnbaufläche um 2,2% und der Bevölkerung um 1,5%



Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 24: Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat die Bundesregierung beschlossen die Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. Um diese Entwicklung zu steuern wird innerhalb der Regional- und Landesplanung durch Ziel 31 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

Aktivierbare Innenreserven für Wohnen

Die Abbildung 25 zeigt die Entwicklung der aktivierbaren Innenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021 in der Region Rheinhessen-Nahe auf Grundlage der Anwendung „Raum+Monitor“. In diese tragen die Kommunen die innerörtlichen Potenzialflächen wie z.B. Brachflächen, Baulücken aber auch Außenreserven erfassen, verwalten und bilanzieren. Blockiert ist eine Fläche dann, wenn sie planungsrechtlich gesichert, jedoch aus verschiedenen Gründen (z.B. Eigentümer will nicht verkaufen) nicht entwickelt werden können. Die Eintragung der Daten erfolgt freiwillig durch die Kommunen, dadurch kann es zu zeitlichen Verzögerungen der Dateneingabe kommen. Betrachtet wurden alle nicht blockierten Flächen im Innenbereich, die planerisch zur Wohnnutzung gesichert sind. Flächen im Innenbereich, die aus unterschiedlichen Gründen blockiert sind, werden in dieser Berechnung nicht abgebildet. Dabei zeigt sich, dass alle Gebietskörperschaften, außer der Stadt Mainz, einen Rückgang der Innenreserven aufweisen. Den stärksten Rückgang der Innenreserven ist im Landkreis Alzey-Worms und der Stadt Worms mit -80 bis -100% zu beobachten. In der Stadt Mainz gab es hingegen einen Anstieg von 21 bis 50%.

Außenreserven für Wohnen

Die Karte zeigt ebenfalls den Stand der aktivierbaren Innenreserven in ha im Jahr 2021. Die Stadt Mainz sowie die beiden Landkreise Mainz-Bingen und Bad Kreuznach haben vergleichbare Flächen (ca. 25 ha) zur Verfügung. Im Landkreis Birkenfeld gibt es mit ca. 14,5 ha ebenfalls noch aktivierbare Innenreserven. Im Landkreis Alzey-Worms liegen diese nur bei ca. 5 ha.

Die Stadt Worms ist die einzige Gebietskörperschaft, die nach aktuellem Stand der eingetragenen Daten in Raum+Monitor über keine aktivierbaren, also nicht-blockierten Innenreserven für Wohnen mehr verfügt.

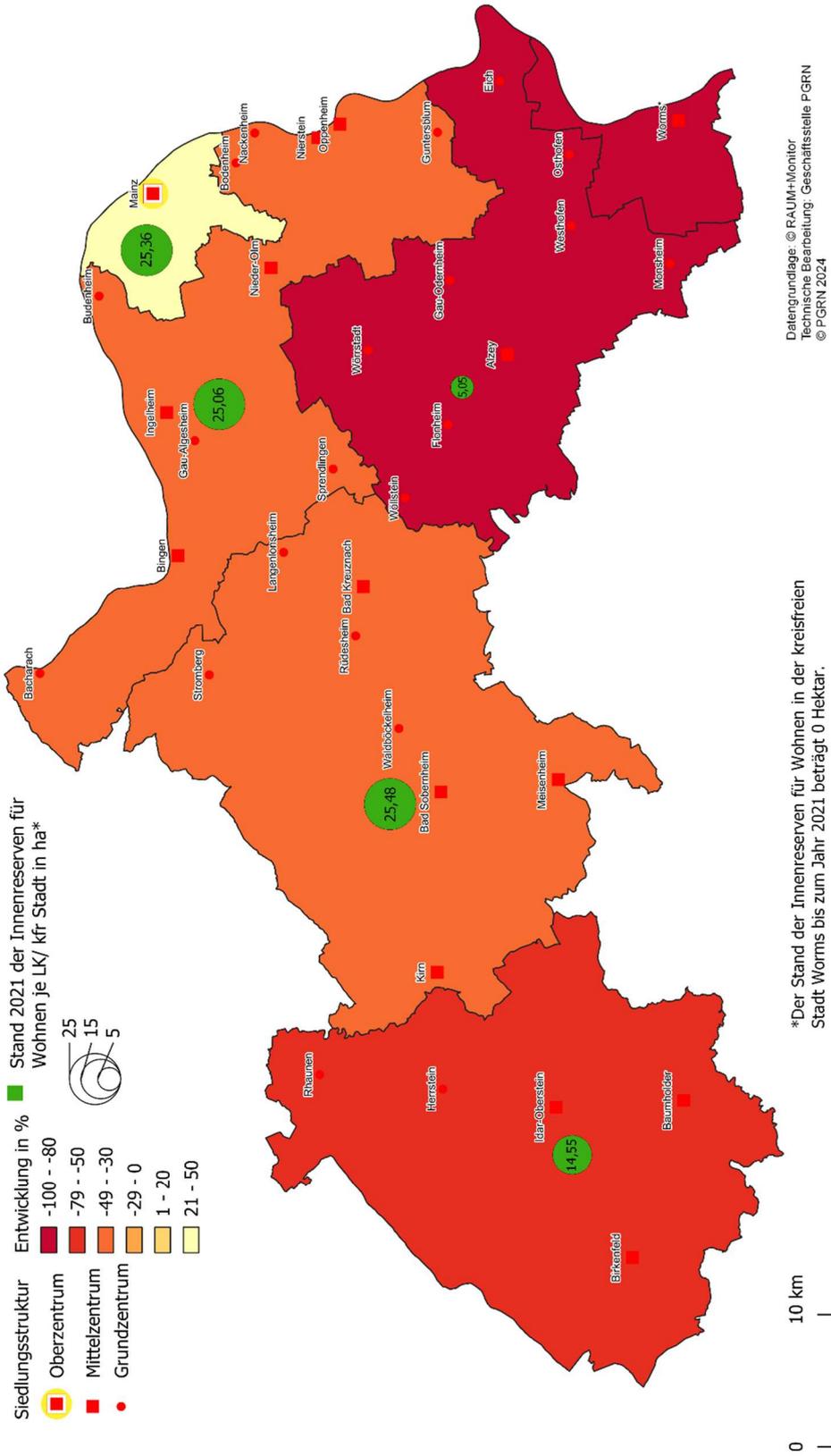
Der Regionale Raumordnungsplan gibt den Kommunen über den Wohnbauflächenbedarfswert eine vorgegebene Flächengröße für die weitere Wohnbauflächenentwicklung vor. Dieser Wert wird u.a. über einen Dichtewert (Wohneinheiten je Hektar) bestimmt, eine genauere Erklärung erfolgte in Kapitel 2.4.2. Dieser Wert variiert zwischen den Kommunen; durchschnittlich wird in der Region ein durchschnittlicher Dichtewert von 25 Wohneinheiten pro Hektar angenommen. In der Region stehen noch ca. 95 ha an Innenreserven zur Verfügung, was mit dem angenommenen Dichtewert ca. 2.700 verfügbare Wohneinheiten ergibt.

Als nächstes wird auf die Entwicklung der Außenreserven für Wohnen im Zeitraum 2017 bis 2021 eingegangen. Innerhalb der ganzen Region Rheinhessen-Nahe gab es einen Rückgang der Außenreserven. Der größte Rückgang bei den Außenreserven fand im Landkreis Birkenfeld mit -44 bis -34% statt und die geringste Veränderung im Landkreis Mainz-Bingen und den Städten Mainz und Worms mit -12 bis -3%.

Der Stand der Außenreserven im Jahr 2021 lag in den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Kreuznach und Mainz-Bingen bei jeweils über 215 ha. Der Landkreis Birkenfeld hatte ca. 90 ha zur Verfügung. Die Stadt Worms besaß mit ca. 30 ha den wenigsten Außenreserven.



Entwicklung der aktivierbaren Innenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021



Datengrundlage: © RAUM+Monitor
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

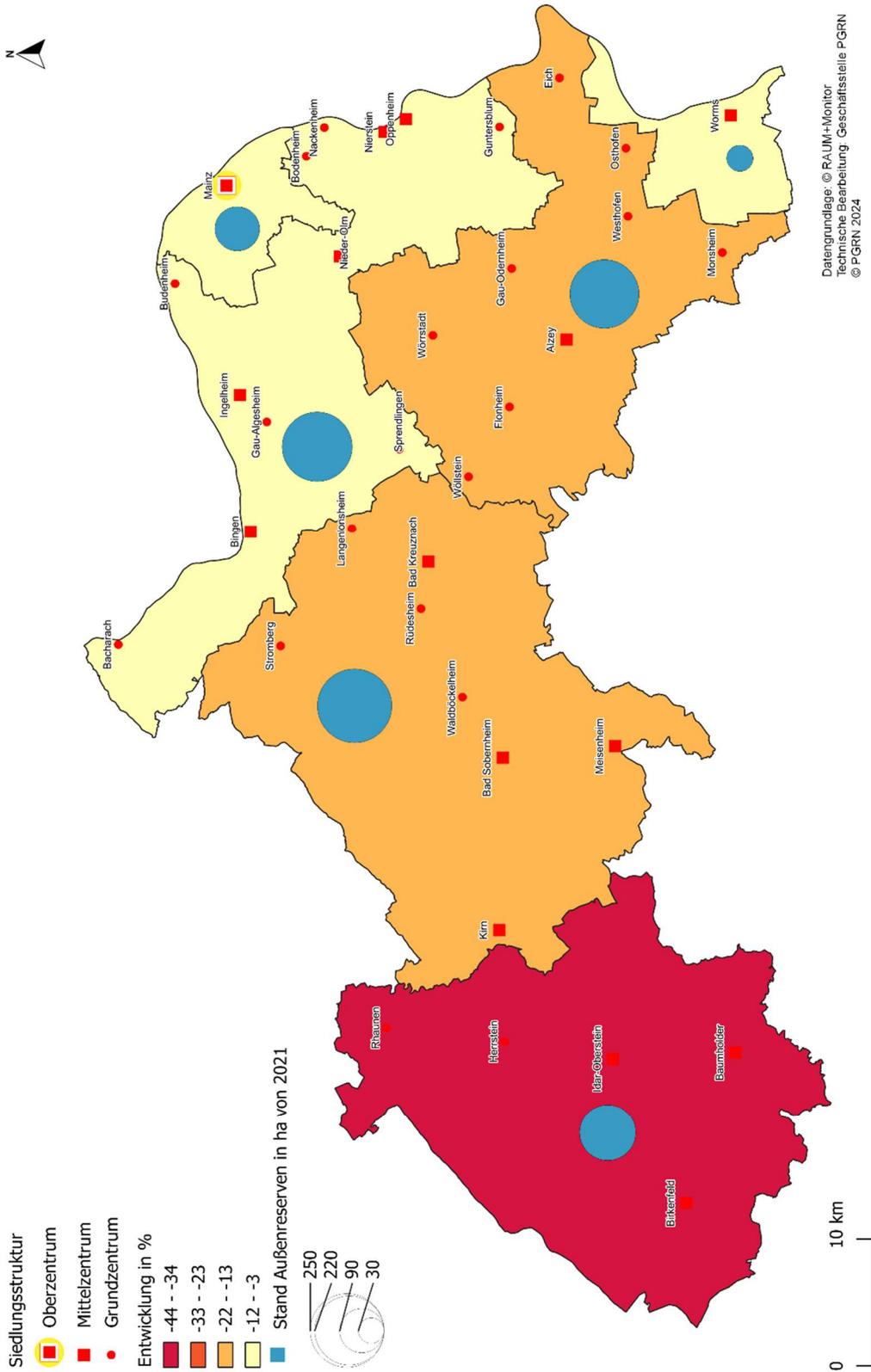
*Der Stand der Innenreserven für Wohnen in der kreisfreien Stadt Worms bis zum Jahr 2021 beträgt 0 Hektar.



Abbildung 25: Entwicklung der aktivierbaren Innenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach Raum+Monitor 2024)



Entwicklung der Außenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021



Datengrundlage: © RAUM+Monitor
technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 26: Entwicklung der Außenreserven für Wohnen von 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach RAUM+Monitor 2024)

Auf der Abb. 27 sieht man den Wohnbauflächenbedarf sowie den durch aktivierbare Innenreserven deckbaren Bedarf je Landkreis (LK) im Jahr 2021. Der Landkreis Mainz-Bingen hatte den größten Wohnbauflächenbedarf der Region mit über 400 ha, hiervon könnten jedoch nur 2 % durch aktivierbare Innenreserven gedeckt werden.

Die Landkreise Alzey-Worms und Bad Kreuznach verfügten jeweils über einen Wohnbauflächenbedarfswert von ca. 275 ha, wovon im Jahr 2021 jedoch ebenfalls nur 5 bzw. 15 ha durch aktivierbare Innenreserven gedeckt werden könnten. Die Stadt Mainz könnte von ihrem Wohnbauflächenbedarf von ca. 190 ha ca. 20 % (ca. 46 ha) mit aktivierbare Innenreserven befriedigen. Damit ist die Stadt Mainz die Gebietskörperschaft innerhalb der Region Rheinhessen-Nahe, die den größten Anteil des Wohnbauflächenbedarfs durch aktivierbare Innenreserven nutzen könnte.

Wohnbauflächenbedarf der Kommunen

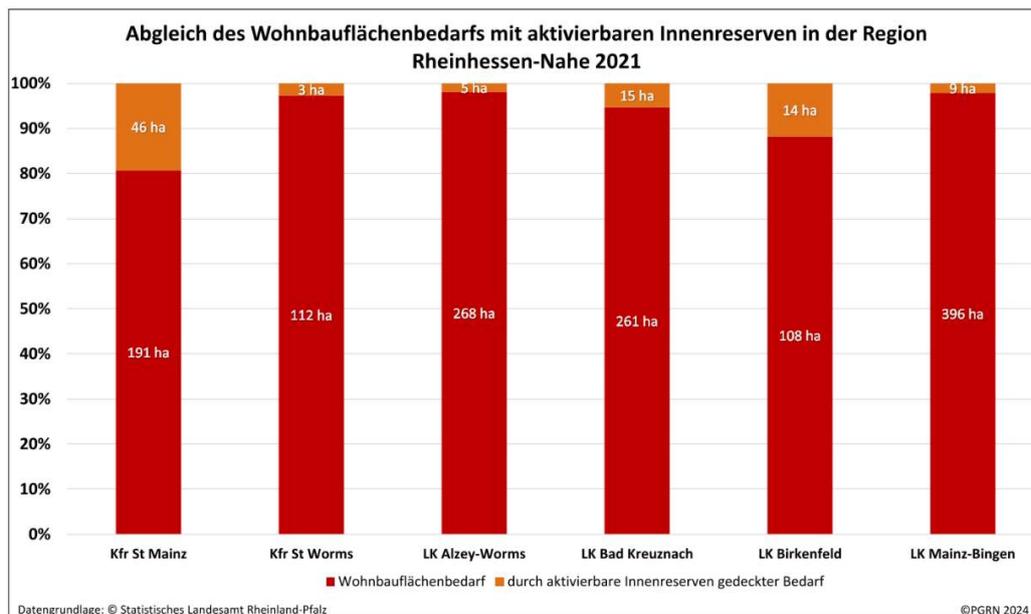


Abbildung 27: Abgleich des Wohnbauflächenbedarfs mit aktivierbaren Innenreserven in der Region Rheinhessen-Nahe 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

3.2.2 Entwicklung des Wohnungsbestands

Auf der nächsten Seite wird der Wohnungsbestand der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Jahr 2021 abgebildet. Dargestellt werden fünf verschiedene Kategorien.

Innerhalb der Region gibt es ein ähnliches Niveau des Bestands. Ein großer Teil der Gebietskörperschaften ist in Kategorie 1 (450 – 500 Wohnungen) und Kategorie 2 (501 – 550 Wohnungen) eingeteilt. Insgesamt gibt es 15 Verbandsgemeinden in der Kategorie 1, dazu gehören u.a. Birkenfeld, Rüdesheim, Bad Kreuznach, Wöllstein, Sprendlingen-Gensingen, Bodenheim, Rhein-Selz und Eich. Die Kategorie 2 umfasst insgesamt neun Verbandsgemeinden und Städte, zu denen u.a. Herrstein-Rhaunen, Nahe-Glan, Rhein-Nahe und die Städte Bad Kreuznach, Ingelheim und Alzey gehören.

Wohnungsbestand der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Die Karte zeigt neben der weitgehend gleichmäßigen Verteilung des Wohnungsbestands aber auch die beiden Städte Bingen am Rhein und Mainz im Nordosten sowie die Stadt Idar-Oberstein im Südwesten der Region, die der Kategorie 3 (551 – 600 Wohnungen) zugeordnet sind. Die Verbandsgemeinde Baumholder ist die einzige Gebietskörperschaft, die der Kategorie 5 (651 – 680) zugeordnet ist und hat damit den höchsten Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021. Hierbei dürften die dort stationierten Streitkräfte eine Rolle spielen.



Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude in 2021

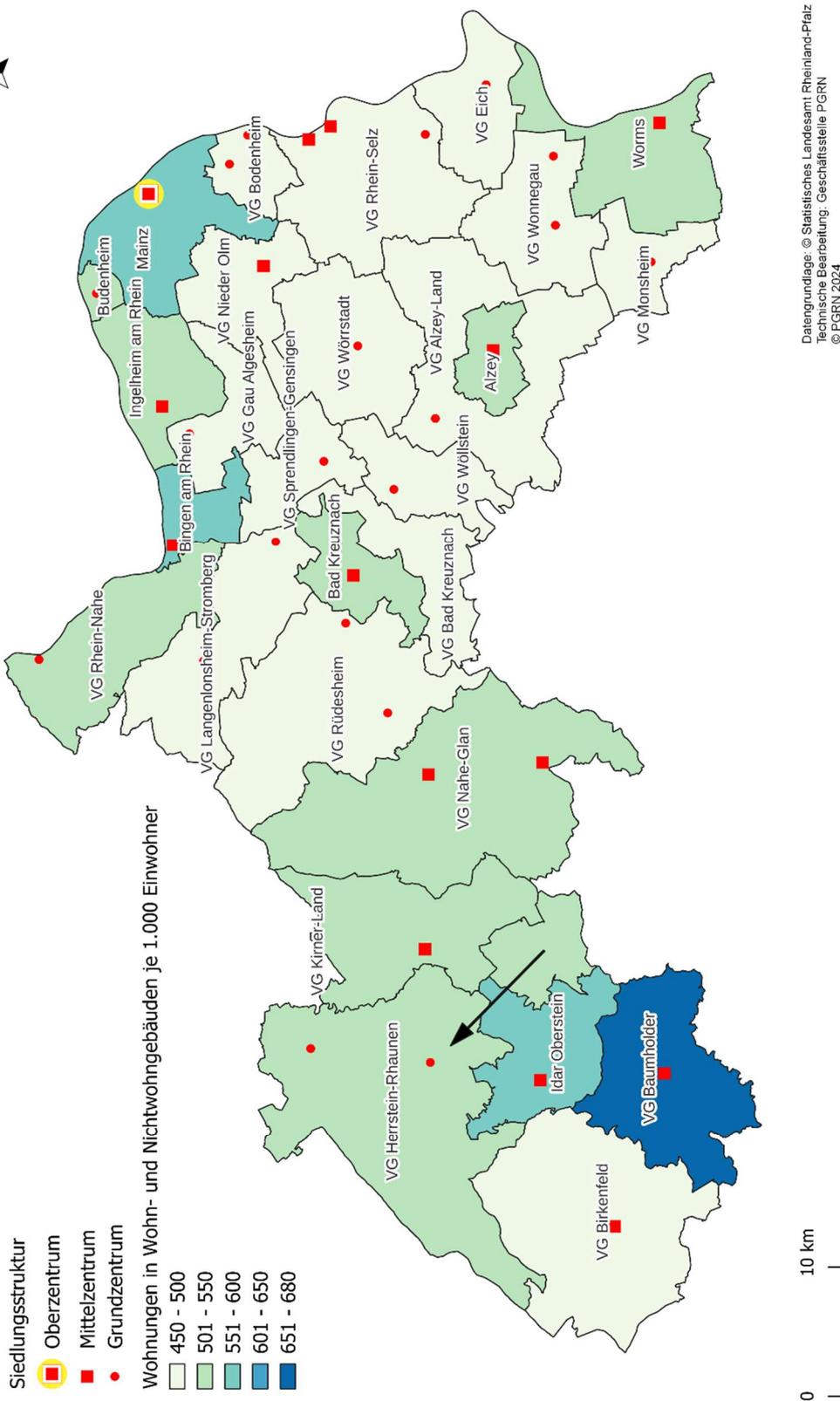


Abbildung 28: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude in 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nächste Abbildung zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude im Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2021. Unterteilt wird hier nach Kreisen und kreisfreien Städte der Region mit den Kategorien *mit 1 Wohnung*, *mit 2 Wohnungen*, *mit 3 Wohnungen oder mehr* und *Wohnheime*.

Den größten Anstieg des Bestands gab es in der Kategorie *mit 3 oder mehr Wohnungen*. Darunter fallen die Stadt Mainz (über 3.000 Wohnungen) und der Landkreis Mainz Bingen (ca. 2950 Wohnungen) mit den deutlichsten Anstiegen auf. Die Landkreise Alzey-Worms und Bad Kreuznach sowie die Stadt Worms verzeichneten dagegen einen Anstieg auf einem ähnlichen Niveau (zw. 700 – 1100 Wohnungen). Der Landkreis Birkenfeld hatte ebenfalls einen Anstieg in dieser Kategorie, allerdings mit 125 Wohnungen den niedrigsten in der Region.

Die Gebäude mit einer Wohnung in Kategorie 1 sind ebenfalls in allen Gebietskörperschaften angestiegen. Die Abbildung zeigt drei Gruppen in dieser Kategorie. Der Landkreis Mainz-Bingen hat mit ca. 2.000 Wohnungen den stärksten Anstieg in der Region. In den Landkreisen Alzey-Worms und Bad Kreuznach gab es mit einem Anstieg von ca. 900 Wohnungen eine vergleichbare Entwicklung im Beobachtungszeitraum. Der Landkreis Birkenfeld und die beiden Städte Mainz und Worms liegen auf einem ähnlichen niedrigen Niveau mit ca. 200 – 400 Wohnungen.

Bei den Gebäuden mit 2 Wohnungen gab es im LK Mainz-Bingen mit ca. 900 Wohnungen den deutlichsten Anstieg, gefolgt vom LK Bad Kreuznach mit ca. 350 Wohnungen. Den größten Anstieg der Wohnheime gab es in Mainz (ca. 800 Wohnheime). Im Gegensatz dazu gab es in Worms ca. 2 neue Wohnheime und im Landkreis Mainz-Bingen ca. 90 neue Wohnheime im Beobachtungszeitraum.

Wohnungsbestands nach Wohnungen im Gebäude

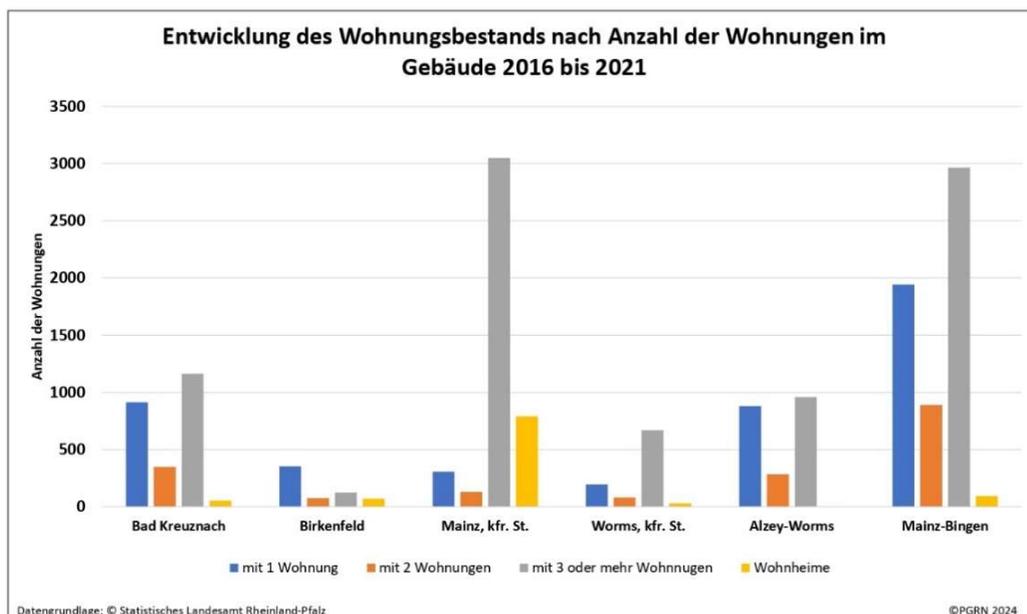
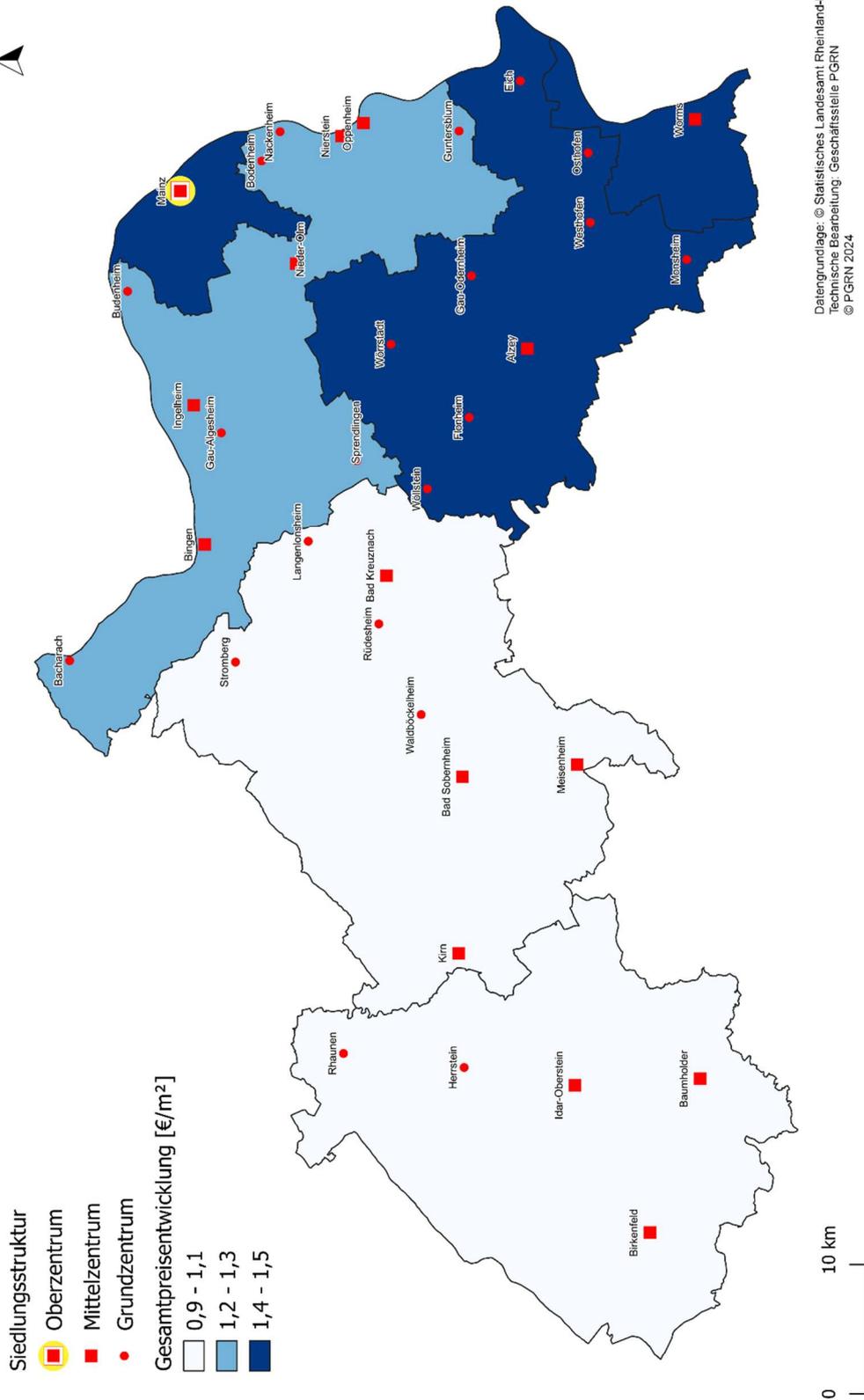


Abbildung 29: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)



Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise nach Wohnfläche von 2018 bis 2022



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 30: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise nach Wohnfläche von 2018 bis 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Karte 30 zeigt die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise nach Wohnfläche. Die Entwicklung bezieht sich hier auf den Beobachtungszeitraum von 2018 bis 2022 und wird in €/m² dargestellt. In der Region sind in allen Kreisen und kreisfreien Städten die inserierten Angebotsmietpreise gestiegen.

Anstieg der inserierten Angebotsmietpreise

Die Karte zeigt einen starken Unterschied zwischen den östlichen und westlichen Gebietskörperschaften. In den beiden Landkreisen Bad Kreuznach und Birkenfeld gab es einen Anstieg von 0,9 bis 1,1 €/m².

Im LK Mainz-Bingen war ein Anstieg von 1,2 bis 1,3 €/m² zu verzeichnen (dargestellt in Hellblau). In den Städten Mainz und Worms sowie im LK Alzey-Worms erfolgte (dargestellt in Dunkelblau) den stärksten Anstieg der inserierten Angebotsmietpreise innerhalb der Region mit 1,4 bis 1,5 €/m².

Der Anstieg innerhalb der Region lag insgesamt in einer engen Spanne von 0,9 bis 1,5 €/m².

Abbildung 31 stellt die Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner in der Region im Beobachtungszeitraum von 2016 bis 2021 dar. Unterteilt werden die Werte nach Kreisen und kreisfreien Städte. In allen Gebietskörperschaften gab es im Beobachtungszeitraum einen Anstieg der Wohnfläche. In den beiden Städten Mainz und Worms sowie im Landkreis Alzey-Worms lag der Anstieg unter 1 m²/EW. In den Landkreisen Bad Kreuznach und Birkenfeld belief sich der Anstieg auf 1,0 – 1,2 m²/EW. Den stärksten Anstieg gab es im LK Mainz-Bingen mit ca. 2,6 m²/EW.

Anstieg der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Die Abbildung zeigt jedoch eindeutig die Unterschiede in der Wohnungsfläche zwischen den Gebietskörperschaften. In der Stadt Mainz stieg die Wohnfläche im Beobachtungszeitraum von 42,6 m² auf 43,4 m², im LK Birkenfeld von 58,2 m² auf 59,2 m². Der Unterschied in der Wohnfläche pro EW liegt zwischen den beiden Gebietskörperschaften bei ca. 16 m². Insgesamt lässt sich ein Unterschied zwischen den urbanen und ländlichen Gebieten erkennen. Die Wohnfläche pro EW ist in den ländlichen Regionen durchschnittlich höher als in den urbanen Gebieten.

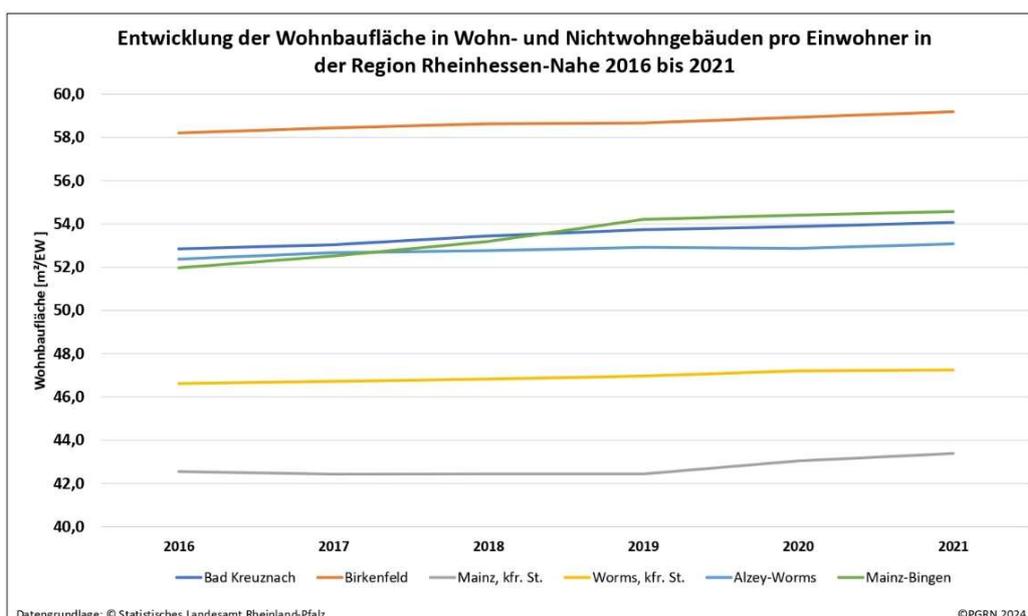


Abbildung 31: Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Strukturräumen ist in der nächsten Abbildung dargestellt. Unterteilt werden die Darstellungen hier in ländliche Räume, verdichtet und hochverdichtet mit verschiedenen Unterkategorien. Die Darstellung gibt die Entwicklung in m²/EW an und zeigt eine detaillierte Aufteilung als die vorherige Abbildung.

Wie bereits oben angesprochen wird hier deutlich, dass es in allen Kategorien einen Anstieg der Wohnbaufläche gab. Der stärkste Anstieg erfolgte im hochverdichteten Raum. Dort lag er zwischen ca. 2,5 m²/EW in den Grundzentren und 3,3 m²/EW in den Mittelzentren. Das Oberzentrum Mainz sticht in dieser Kategorie mit 0,8 m²/EW heraus, was auf die hohen Bodenpreise zurückzuführen ist.

Im verdichteten Raum lag die Entwicklung im Beobachtungszeitraum zwischen ca. 0,9 in den Grundzentren und ca. 1,5 in den Orten ohne zentralörtliche Funktion. Im ländlichen Raum gab es in den Grundzentren einen Anstieg von ca. 2,2 m²/EW und in den Orten ohne zentralörtliche Funktion von ca. 2,0 m²/EW. In den Mittelzentren gab es im ländlichen Raum einen deutlich geringeren Anstieg der Wohnfläche von ca. 0,2 m²/EW.

Die Abbildung zeigt den stärksten Anstieg der Wohnbaufläche auch in dieser Darstellung im hochverdichteten Raum. Mit Bezug auf die vorherige Abbildung ist jedoch auch hier zu beachten, dass die Wohnfläche pro EW im ländlichen Raum wie o.g. ca. 16 m² größer ist als in den urbanen und hochverdichteten Räumen.

Anstieg der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Strukturräumen

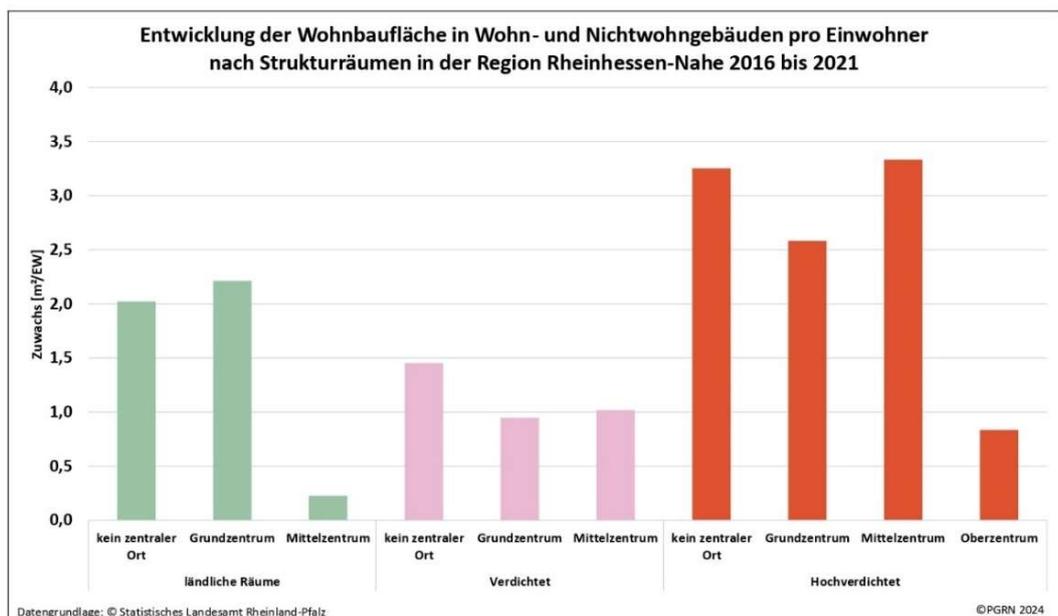


Abbildung 32: Entwicklung der Wohnbaufläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Einwohner nach Strukturräumen in der Region Rheinhessen-Nahe 2016 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

In der nächsten Abbildung wird die Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße im Jahr 2022 dargestellt. In dieser Darstellung werden die Wohnheime nicht betrachtet. Unterschieden wird hier in Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus.

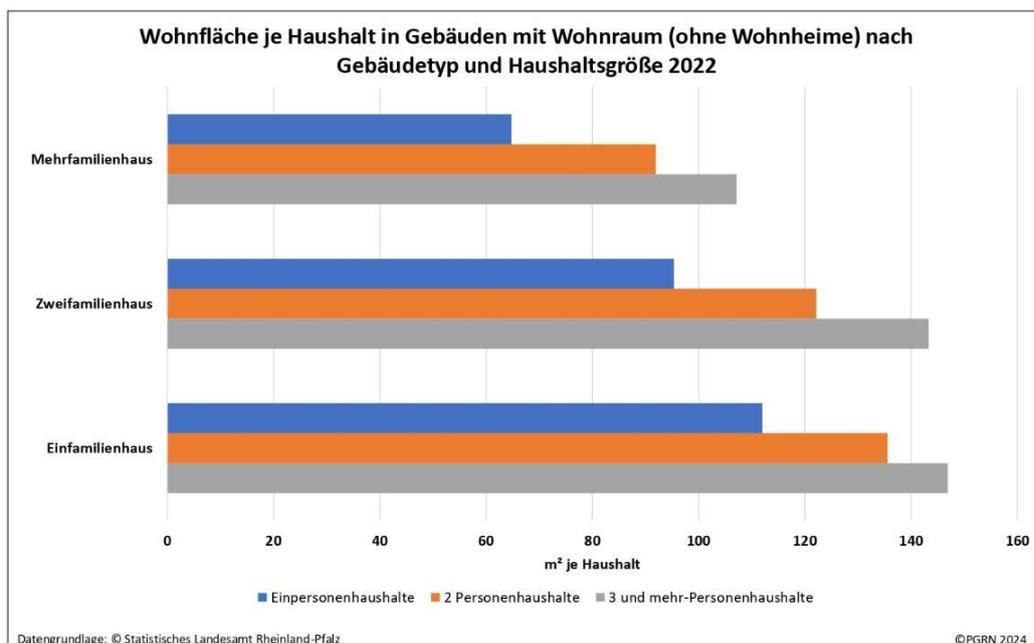
Größte Wohnfläche in Haushalten ab 3 Personen

Die Abbildung zeigt sehr deutlich, dass jede Haushaltsgröße in den Einfamilienhäusern die größte Wohnfläche zur Verfügung hatte. So standen einem Einpersonenhaushalt in einem Einfamilienhaus ca. 112 m² zur Verfügung. In einem Mehrfamilienhaus waren es ca. 65 m² und in einem Zweifamilienhaus ca. 95 m².

Zweipersonenhaushalte verfügten im Jahr 2022 in Einfamilienhäusern über ca. 136 m², in Zweifamilienhäusern waren es noch ca. 122 m² und in Mehrfamilienhäusern ca. 92 m².

Die Haushalte ab 3 Personen erreichen insgesamt die größte Wohnfläche, was u.a. auf die höhere Anzahl an Personen zurückzuführen ist.

In Einfamilienhäusern stehen den Haushalten 147 m² zur Verfügung, in den Zweifamilienhäusern ist es mit 143 m² etwas weniger Wohnfläche. In Mehrfamilienhäusern verbleiben den Haushalten noch ca. 107 m². Die Kategorie *Haushalte mit 3 Personen und mehr* ist die einzige, bei denen auch in Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt mehr als 100 m² vorhanden sind.



Wohnfläche in Gebäuden nach Gebäudetyp

Abbildung 33: Wohnfläche je Haushalt in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Gebäudetyp und Haushaltsgröße 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

In der Abbildung 34 wird die Anzahl der Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr im Jahr 2022 dargestellt. Hierbei werden ebenfalls die Wohnheime nicht betrachtet und die Anzahl der Haushalte wird in Tausend angegeben.

Insgesamt zeigt sich eine ähnliche Verteilung des Gebäudealters. Die Anzahl der Haushalte in Gebäuden mit dem Baujahr 1949 – 1979 liegt deutlich über jenen in Gebäuden aller anderen Baujahre. Über 161.000 Haushalte gibt es in der Region in den o.g. Kategorie. Das sind ca. 40 % der Gesamtzahl der Haushalte.

40 % der Haushalte leben in Gebäuden der Baujahre 1949 - 1979

In der Kategorie der Gebäude mit einem Baujahr vor 1919 leben ca. 42.000 Haushalte, was ca. 10 % der Gesamthaushalte entspricht. In Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 gebaut wurden leben ca. 345.000 Haushalte, was ca. 85 % ausmacht. In Gebäuden, die nach der Jahrtausendwende gebaut wurden, leben dagegen nur ca. 59.000 Haushalte. Ein großer Teil lebt also in Gebäuden, die über 25 Jahre alt sind.

Haushalte in Gebäuden nach Baujahr des Gebäudes

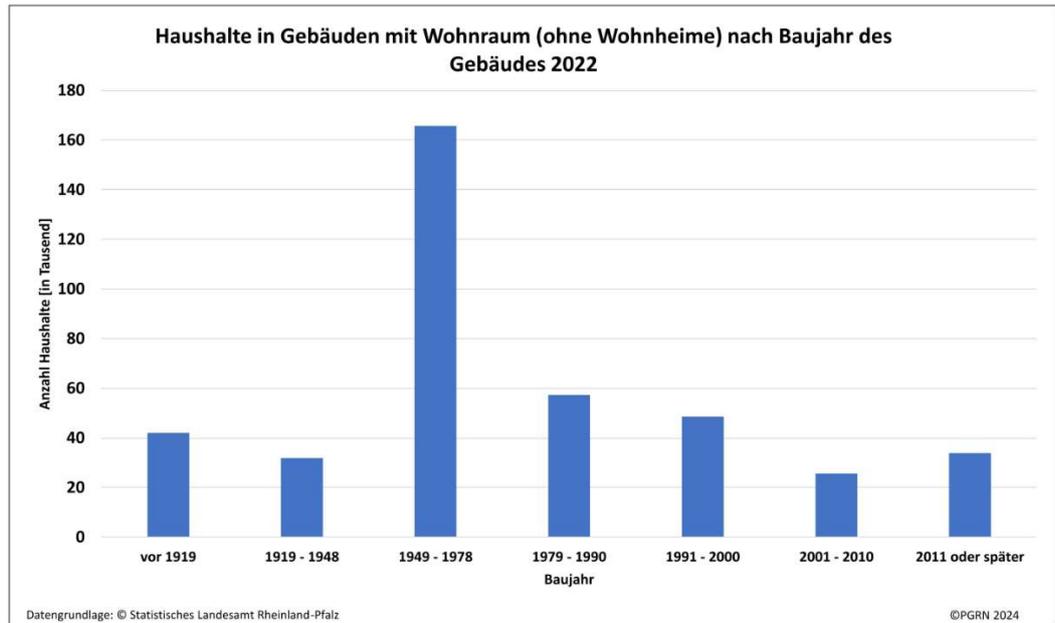


Abbildung 34: Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Baujahr des Gebäudes 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Die nächste Karte zeigt die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner in einem Beobachtungszeitraum von 2017 bis 2021. Dargestellt werden die Daten auf Ebene der Verbandsgemeinden, in vier Kategorien in verschiedenen Farben.

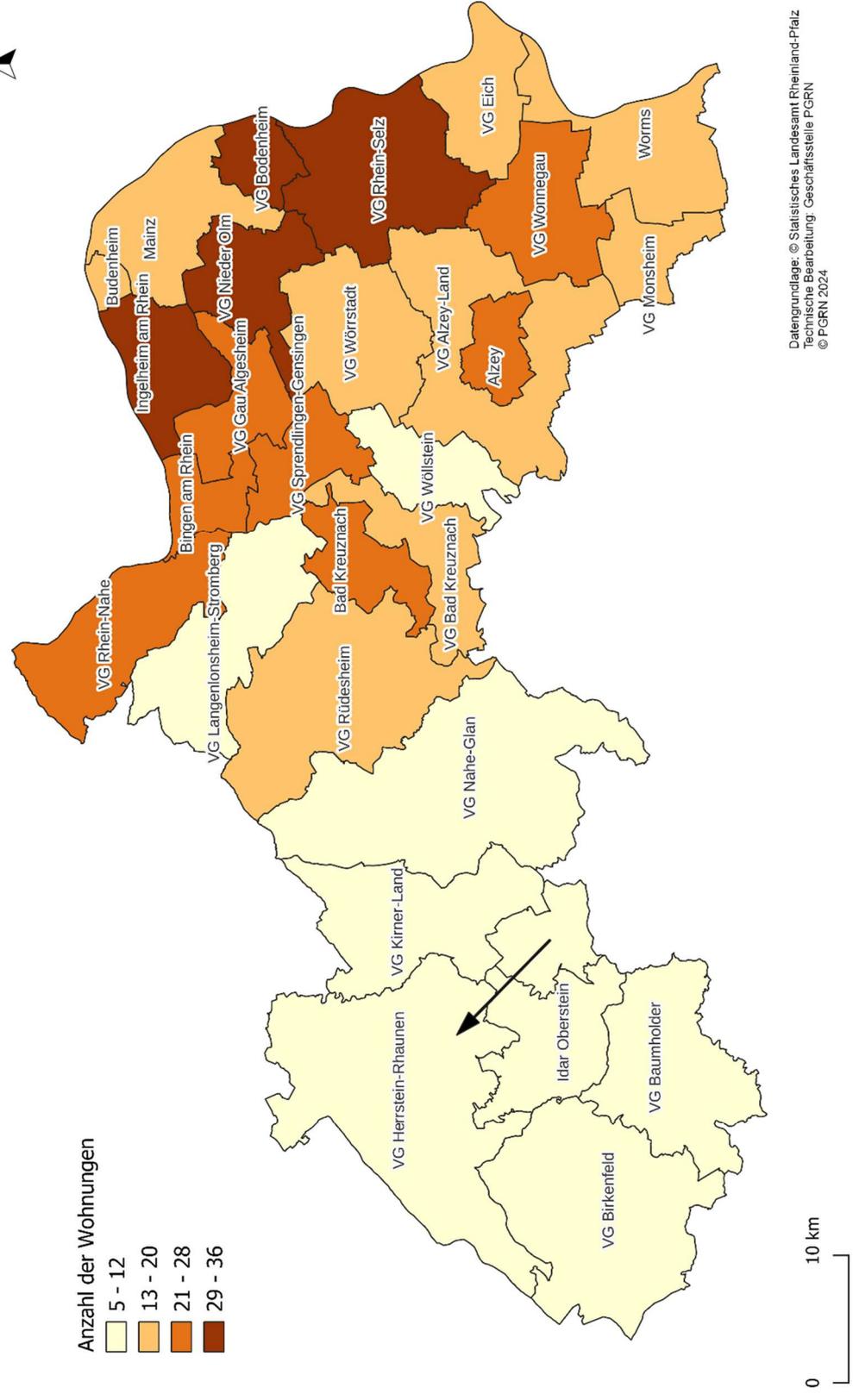
Auf der Karte zeigt sich eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den östlichen und westlichen Gebietskörperschaften. Im westlichen Teil lag die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zwischen 5 – 12 je 1.000 EW. Alle Gebietskörperschaften im westlichen Teil der Region sind dieser Kategorie zugeordnet. Die Verbandsgemeinden Langenlonsheim-Stromberg und Wöllstein sind in im mittleren und östlichen Bereich hingegen die einzigen in dieser Kategorie.

Im südöstlichen Teil der Region gibt es einen großen Anteil an Gebietskörperschaften, in denen zwischen 13 – 20 Wohnungen je 1.000 EW fertiggestellt wurden. Ausnahmen davon bilden die VG Wonnegau und die Stadt Alzey, in denen zwischen 21 – 28 Wohnungen je 1.000 EW fertiggestellt wurden. Diese Ausbauwerte gab es sonst v.a. im Norden der Region.

Die höchsten Fertigstellungen von Wohnungen gab es im direkten Umland der Stadt Mainz. Dort wurden ca. 29 – 36 Wohnungen je 1.000 EW fertiggestellt. Dazu gehören die Verbandsgemeinden Nieder-Olm, Bodenheim, Rhein-Selz und die Stadt Ingelheim am Rhein. All diese Gebietskörperschaften grenzen an die Stadt Mainz an, sodass hier ein Suburbanisierungseffekt festzustellen ist.



Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner
 2017 bis 2021



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
 Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
 © PGRN 2024

Abbildung 35: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Höchster Anstieg der Baufertigstellungen im ländlichen Raum

Die durchschnittliche jährliche Veränderung der Baufertigstellungen im Zeitraum 2017 bis 2021 wird in der Abb. 36 in der bereits verwendeten Aufteilung nach Siedlungsstruktur dargestellt.

Die Veränderung wird in dieser Abbildung in Prozent dargestellt. Die größte durchschnittliche jährliche Veränderung der Baufertigstellungen gab es innerhalb der Grundzentren im ländlichen Raum, nämlich einen durchschnittlichen Anstieg von ca. 450 % (hierbei ist zu beachten, dass für den vierjährigen Beobachtungszeitraum nur 2 Daten vorlagen). Hieraus lässt sich folgern, dass der Eigenheimbau insbesondere im ländlichen Raum an Fahrt aufgenommen hat, sofern eine gewisse zentralörtliche Ausstattung vorhanden ist. Die ausreichende Verfügbarkeit von Bauplätzen und die günstigen Bodenpreise spielen dabei eine Rolle. Den zweithöchsten Anstieg von ca. 70 % weist das Oberzentrum Mainz auf bei Gebäuden mit einer Wohnung auf. Auffällig ist, dass es bei den Gebäuden mit einer Wohnung sowohl im hochverdichteten, verdichteten und ländlichen Raum einen Rückgang der durchschnittlichen jährlichen Veränderung der Baufertigstellungen gab.

Bei Gebäuden mit zwei Wohnungen gab es den größten Anstieg in den Orten ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum, hier gab es einen Anstieg von ca. 150 %. Im Gegensatz zu den Gebäuden mit einer Wohnung ist bei den Gebäuden mit zwei Wohnungen in allen Kategorien ein Anstieg zu verzeichnen. Im verdichteten Raum lag die Veränderung bei ca. 24 %. Im hochverdichteten Raum war die durchschnittliche jährliche Veränderung mit ca. 20 % etwas niedriger. Im ländlichen Raum liegen jedoch nur Daten für die Gebäude mit einer Wohnung vor.

Bei den Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen gab es ebenfalls in allen Kategorien einen Anstieg. In den Mittelzentren im ländlichen Raum gab es mit einem Anstieg von ca. 75 % den höchsten Anstieg, gefolgt von den Orten ohne zentralörtliche Funktion im hochverdichteten Raum. Im verdichteten Raum war der Anstieg sowohl in den Grund- und Mittelzentren als auch in den Orten ohne zentralörtliche Funktion auf einem ähnlichen Niveau. Hier lag die durchschnittliche jährliche Veränderung bei ca. 30 %. Im hochverdichteten Raum gab es in den Grund- und Mittelzentren sowie im Oberzentrum eine Veränderung von ca. 5 %.

Auf regionaler Ebene gab es in den Gebäuden mit einer Wohnung einen Anstieg von durchschnittlich 50 %, bei den Gebäuden mit zwei Wohnungen von ca. 37 % und bei den Gebäuden mit drei Wohnungen oder mehr von ca. 31 %.

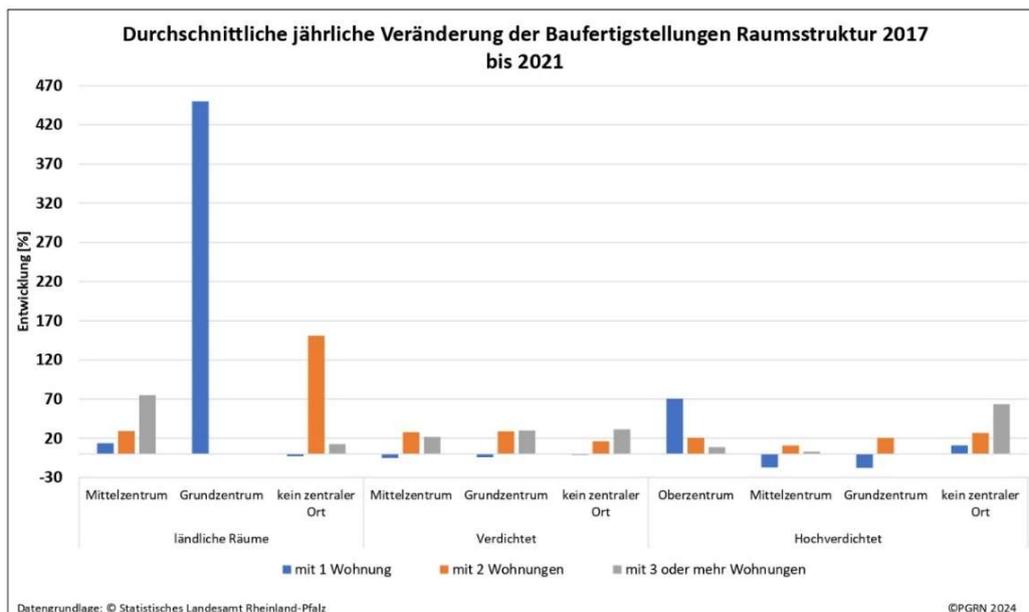


Abbildung 36: Durchschnittliche jährliche Veränderung der Baufertigstellungen Raumsstruktur 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nächste Abbildung zeigt die Veränderung der Anzahl der Pflegeheime sowie die verfügbaren Plätze für vollstationäre Pflege in den Jahren 2017 bis 2021. Die Zahl der Pflegeheime wird mit einem blauen Punkt und die verfügbaren Plätze mit einer orangenen Säule dargestellt.

In der Region gab es in keiner Gebietskörperschaft einen Rückgang der Pflegeheime. In den Landkreisen Alzey-Worms und Birkenfeld sowie in der Stadt Worms fanden keine Veränderungen statt. In der Stadt Mainz ist die Zahl der Pflegeheime innerhalb des Beobachtungszeitraums um eins und im Landkreis Mainz-Bingen ist die Zahl um drei Pflegeheime gestiegen. Den größten Anstieg gab es im Landkreis Bad Kreuznach, hier konnte die Zahl der Pflegeheime um Fünf steigen.

Kein Rückgang der Anzahl von Pflegeheimen

Die Entwicklung der verfügbaren Plätze für vollstationäre Pflege war in den Gebietskörperschaften sehr unterschiedlich. Der LK Mainz-Bingen konnte hier einen Anstieg von ca. 188 Plätzen verzeichnen. In allen anderen LK und kreisfreien Städten gab es einen Rückgang der vollstationären Pflegeplätze. Im LK Alzey-Worms erfolgte der größte Rückgang (-51 Plätze), in Mainz ein Rückgang von acht Plätzen und in Worms von 20 Plätzen. Für den LK Birkenfeld lagen keine Daten zum Zeitpunkt des Berichtes vor.

Über 180 neue verfügbare Plätze im LK Mainz-Bingen

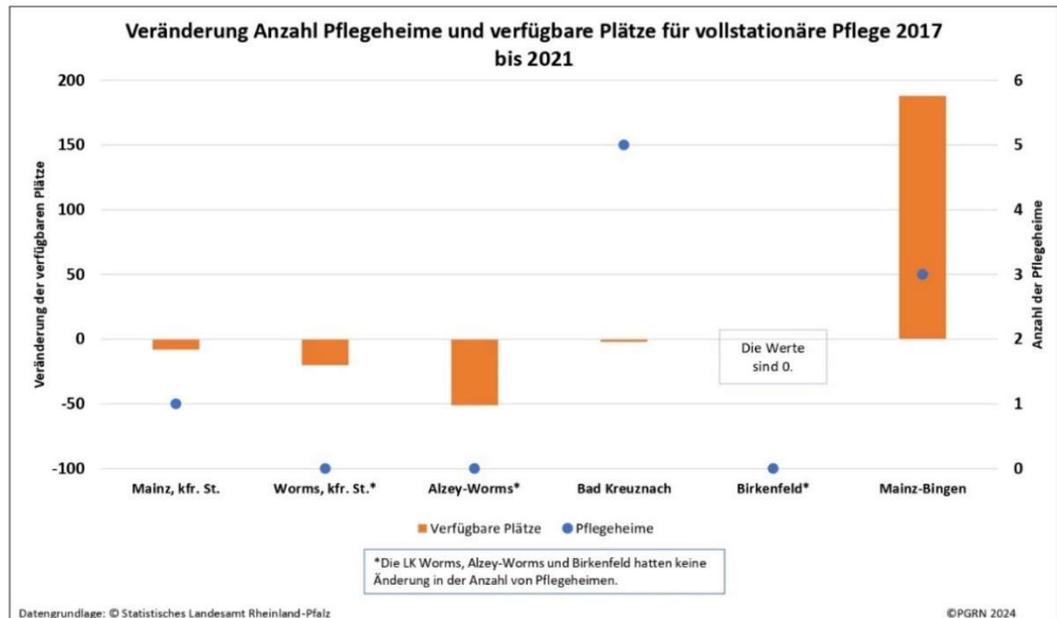


Abbildung 37: Veränderung Anzahl Pflegeheime und verfügbare Plätze für vollstationäre Pflege 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nächste Karte stellt die Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen von 2018 bis 2022 dar. Als Grundlage für die Daten wurde die empirica Datenbank genutzt. Es standen für alle Verbandsgemeinden, mit Ausnahme der VG Herrstein-Rhaunen und VG Baumholder, Daten zur Verfügung.

Regionaler Anstieg der inserierten Angebotskaufpreise

Auf regionaler Ebene gab es einen Anstieg von 35,91%. In vielen der Verbandsgemeinden im östlichen Teil der Region stiegen die inserierten Angebotskaufpreise um 31 - 60 % an. In den Städten Alzey und Idar-Oberstein, sowie in den Verbandsgemeinden Langenlonsheim-Stromberg und Sprendlingen-Gensingen gab es einen Anstieg von 61 – 100 %. Den höchsten Anstieg hatte die VG Bad Kreuznach zu verzeichnen, hier sind die inserierten Angebotskaufpreise um 101 -140 % gestiegen. Den größten Rückgang gab es hingegen in der VG Rhein-Nahe, dort sind die Angebotskaufpreise um 20 % gesunken.



Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen auf Basis der empirica Preisdatenbank 2018 bis 2022

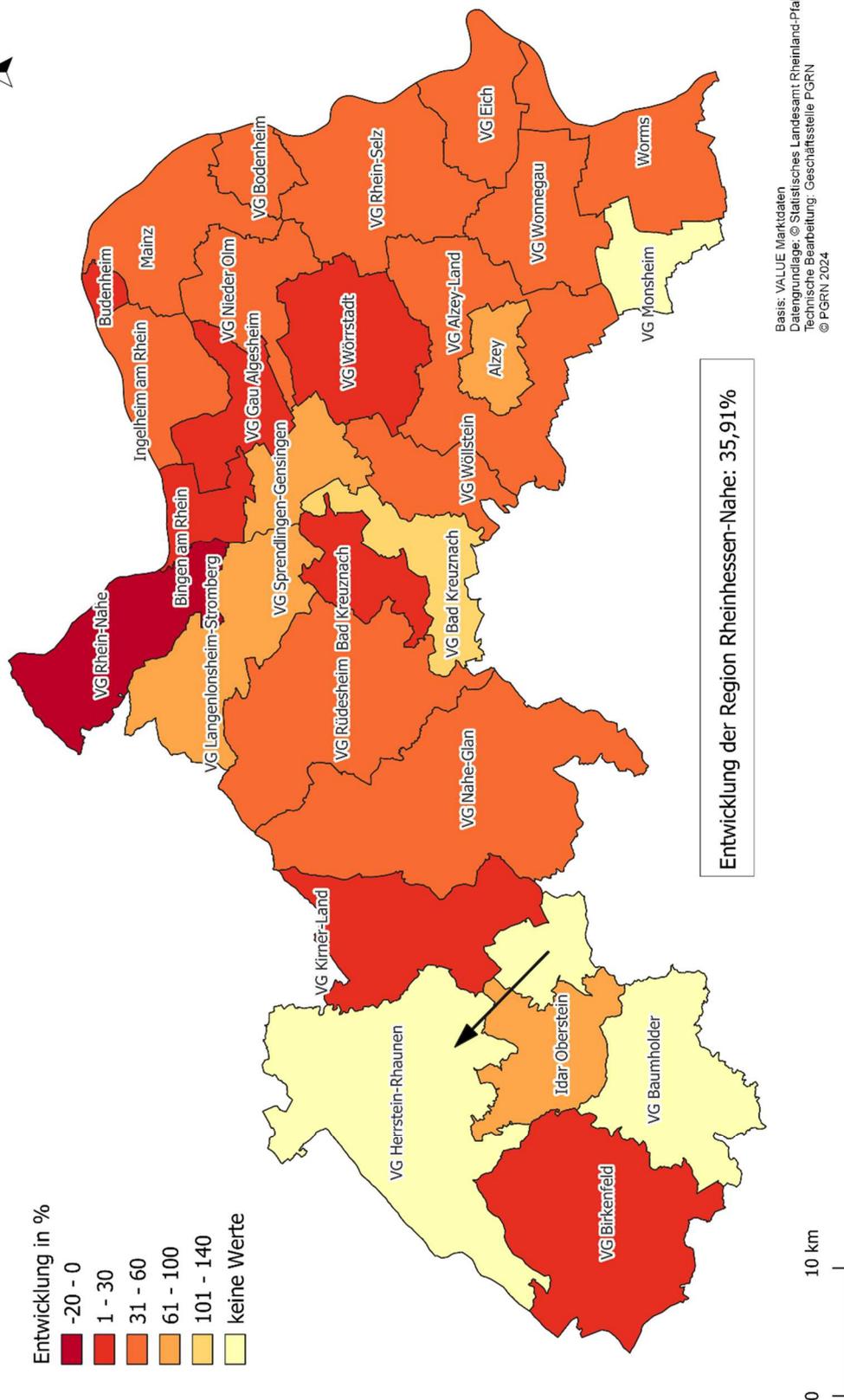


Abbildung 38: Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen auf Basis der empirica Preisdatenbank 2018 bis 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024):

Die Karte 39 stellt die Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise von 2018 bis 2022 dar. Hierbei wurde ebenfalls wie in der vorherigen Karte die empirica Preisdatenbank als Grundlage genutzt. Die Daten werden auf Ebene der Verbandsgemeinden dargestellt.

Regionaler Anstieg der Angebotsmietpreis um 17,51%

In der Region ist der Angebotsmietpreis um 17,51 % gestiegen. Innerhalb der Region gibt es unterschiedliche Preisentwicklungen, jedoch gibt es regional ähnliche Entwicklungen. Die erste Kategorie umfasst u.a. die Städte Ingelheim am Rhein, Bingen am Rhein, Mainz, Bad Kreuznach und die VG Nah-Glan. In dieser Kategorie sind die Preise um ca. 12 – 18 % gestiegen.

In der zweiten Kategorie sind die Preise um ca. 19 – 24 % gestiegen. Zu dieser Kategorie gehören u.a. die VG Gau Algesheim, und die VG Baumholder.

Größter Anstieg der inserierten Angebotsmietpreise in VG Eich und Wonnegau

In den Städten Idar-Oberstein und Worms sowie in den Verbandsgemeinden Herrstein-Rhaunen, Bad Kreuznach und Monsheim gab es einen Anstieg von ca. 25 – 31 % der Preise. Den größten Anstieg erreichten die Verbandsgemeinden Eich und Wonnegau. Hier lag der Anstieg der inserierten Angebotsmietpreise zwischen 32 – 37 %. Wichtig zu beachten ist, dass die prozentualen Veränderungen dargestellt werden. Die Entwicklung der Mietpreise (€/m²) wurde in der Karte 39 bereits dargestellt.

Rückgang des Leerstands

Auf der folgenden Karte wird die Entwicklung der Leerstandsquote von 2016 bis 2022 dargestellt. Die Pfeile geben eine Tendenz der Entwicklung für die jeweilige Gebietskörperschaft an. In der Stadt Worms sowie im LK Alzey-Worms gab es eine stagnierende Leerstandsquote innerhalb des Beobachtungszeitraums. In allen anderen Gebietskörperschaften ging die Leerstandsquote zurück.

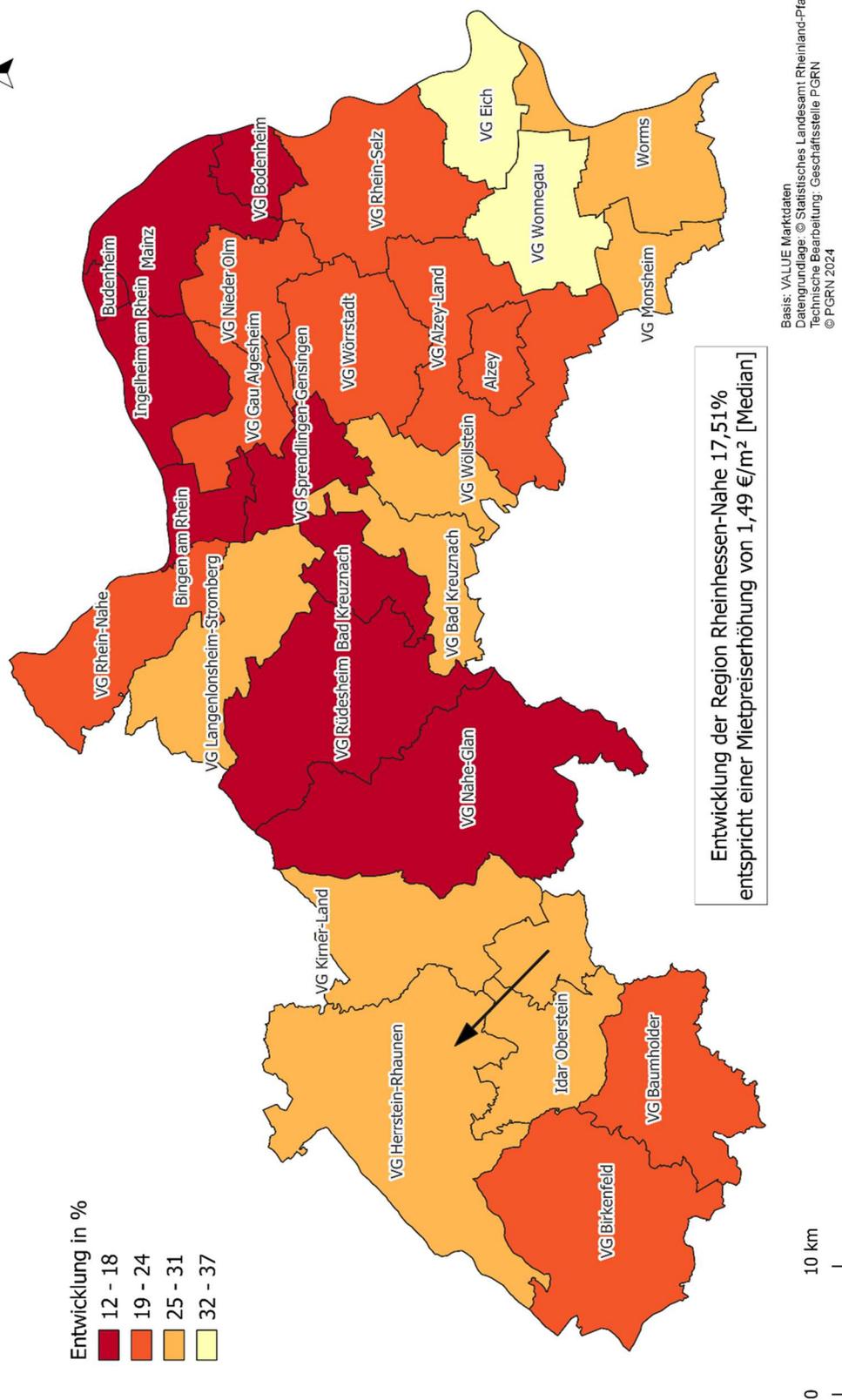
Die farbliche Einfärbung in der Karte stellt den Stand der Leerstandsquote im Jahr 2022 dar. Innerhalb der Region zeigen sich sichtbare Unterschiede zwischen den östlichen und westlichen Gebietskörperschaften. Die höchste Leerstandsquote in der Region erreicht der LK Birkenfeld, hier stehen ca. 6,5 % der Wohnungen leer.

Die Stadt Mainz hat die niedrigste Leerstandsquote in der Region, hier stehen lediglich 0,6 % der Wohnungen leer, was v.a. durch den hohen Wohnungsbedarf in der Stadt begründet wird. Die Leerstandsquote ist hier von 1 % im Jahr 2016 auf 0,6 % im Jahr 2022 zurückgegangen.

In den restlichen Gebietskörperschaften liegt die Leerstandsquote zwischen 1,6 und 3 %, und damit auf einem ähnlichen Niveau wie der Landeswert von ca. 3 %.



Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis der empirica Preisdatenbank
2018 bis 2022

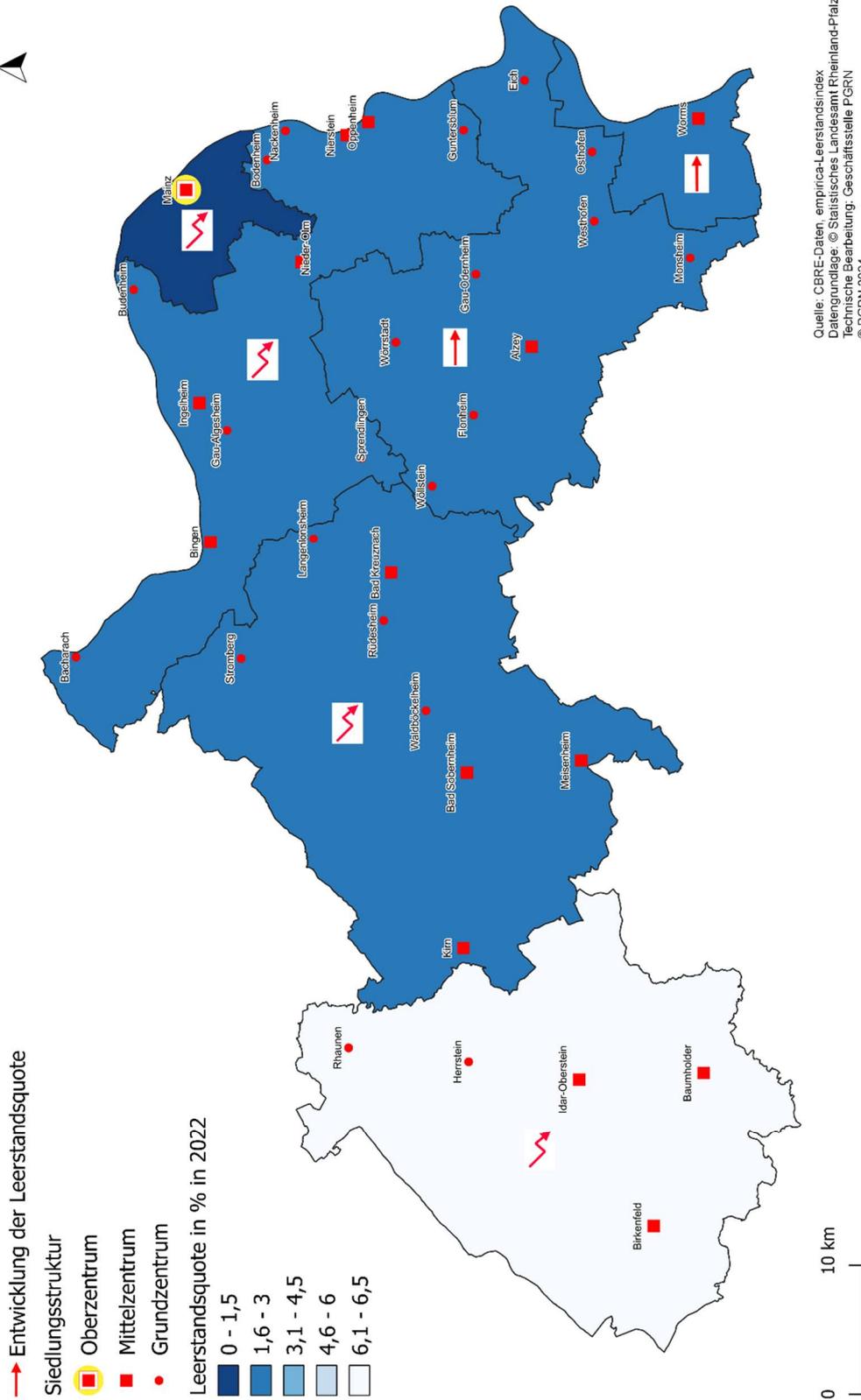


Basis: VALUE Marktdaten
Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle FGRN
© PGRN 2024

Abbildung 39: Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis der empirica Preisdatenbank 2018 bis 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)



Entwicklung der Leerstandsquote (Wohnungen) 2016 bis 2022 nach Verwaltungsgebieten



Quelle: CBRE-Daten, empirica-Leerstandsindex
Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 40: Entwicklung der Leerstandsquote (Wohnungen) 2016 bis 2022 nach Verwaltungsgebieten (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nächste Abbildung zeigt die Entwicklung des Baulandpreises im Zeitraum von 2016 bis 2020. Die dargestellten Linien sind z.T. nicht vollständig, da für die Gebietskörperschaften in den jeweiligen Jahren keine Daten vorliegen.

Die Abbildung zeigt für die Landkreise Bad Kreuznach, Alzey-Worms und Mainz-Bingen einen moderaten Anstieg der Baulandpreise. Im LK Birkenfeld ging der Preis von 2017 bis 2018 leicht zurück, auf Grund der geringen Datenverfügbarkeit ist hier jedoch keine konkretere Aussage möglich.

In der Stadt Worms gab es im Jahr 2018 einen deutlichen Anstieg der Baulandpreise. Im Jahr 2019 gingen diese wieder leicht zurück und blieben dann im Jahr 2020 konstant.

Auffällig ist die Entwicklung der Baulandpreise in der Stadt Mainz. Hier gab es von 2017 auf 2018 noch einen leichten Rückgang der Preise. Ab 2019 sind diese jedoch sehr stark angestiegen. Lagen die Preise 2018 noch bei ca. 622 €/m², so stiegen sie im Jahr 2019 auf 1.352 €/m² und im Jahr 2020 nochmal auf 1.753 €/m² an. Damit lagen sie deutlich über den Preisen der anderen Gebietskörperschaften. Im LK Birkenfeld lagen die Preise bei ca. 40 €/m² und in der Stadt Worms bei ca. 330 €/m² im Jahr 2020.

Größter Anstieg des Baulandpreises in der Stadt Mainz

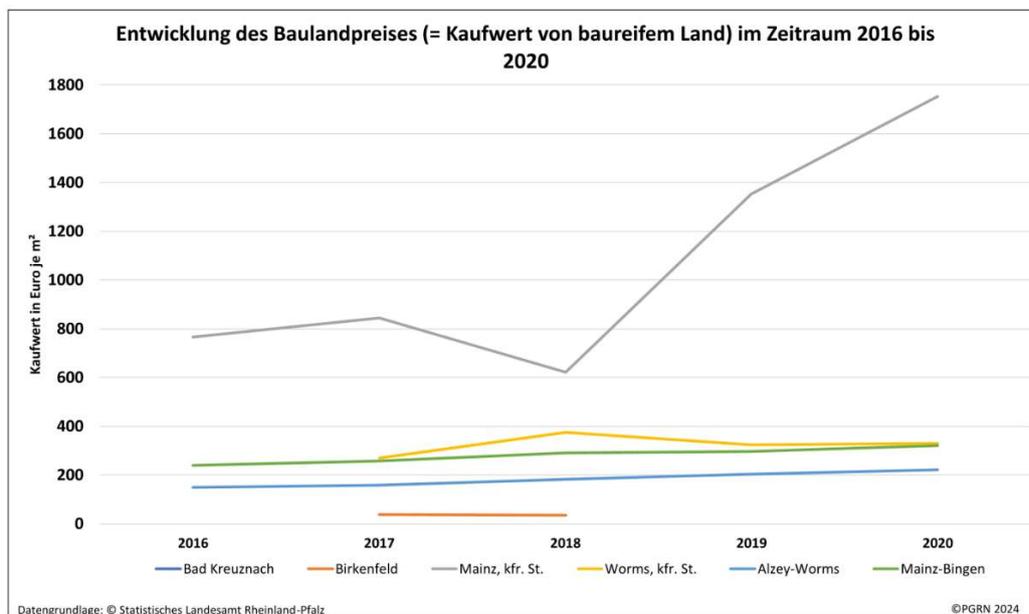


Abbildung 41: Entwicklung des Baulandpreises (=Kaufwert von baureifem Land) im Zeitraum 2016 bis 2020 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Dieses Kapitel hat die Entwicklung des Wohnungsbestands betrachtet. Dabei konnte dargestellt werden, welche Reserven für Wohnbauflächen im Außen- und Innenbereich bestehen und welche Möglichkeiten die Kommunen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen haben. Die Entwicklung des Leerstandes zeigt eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums, der durch die Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nochmals gestärkt wird.

Es besteht jedoch weiterhin der Bedarf nach neuen Wohnungen in der Region. In den Fortschreibungen und Neuaufstellungen der Flächennutzungspläne werden weitere neue, an den Wohnbauflächenbedarfswert angepasste, Wohnbauflächen ausgewiesen. Dabei gibt es v.a. in den urbaneren Gebieten eine hohe Nachfrage an neuem Wohnraum. Der zur Verfügung stehende Wohnbauflächenbedarfswert wird hierbei über die Flächennutzungsplanung voll ausgenutzt.

3.3 Spannungsfeld Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs

Das Spannungsfeld zwischen der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung besteht darin, einen Ausgleich zwischen dem Schutz der Umwelt auf der einen Seite und dem Bedarf an Wohnraum auf der anderen Seite zu schaffen.

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zielt darauf ab, wertvolle Lebensräume, landwirtschaftliche Flächen und andere ökologisch bedeutsame Gebiete zu schützen. Durch den Erhalt dieser Flächen können wichtige Ökosysteme bewahrt, die Artenvielfalt gefördert und ökologische Funktionen, wie der Hochwasserschutz, aufrechterhalten werden.

Gleichzeitig besteht ein steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in urbanen Räumen. Um eine soziale und wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten, ist es wesentlich, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen.

In Rheinland-Pfalz liegt die Flächenneuanspruchnahme im Vierjahresdurchschnitt deutlich über dem Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie (Fortschreibung 2019) von unter einem Hektar pro Tag in 2030, Tendenz steigend. Als wesentlicher Treiber der Flächenneuanspruchnahme in Rheinland-Pfalz und der Planungsregion Rheinhessen-Nahe konnte die Umwidmung von Freiflächen für Wohnzwecke identifiziert werden.

Um das geschilderte Spannungsfeld zu lösen, kann sich die Raumplanung verschiedener planerische Ansätze auf den verschiedenen Planungsebenen zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung bedienen, die in den folgenden Kapiteln dargestellt und bewertet werden (Kapitel 3.5 und 3.6).

3.4 Planerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung

Landes-, Regional- und Bauleitplanung verfügen über verschiedene Instrumente und Ansätze zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, die nachfolgend dargestellt werden. Die vorrangige Innenentwicklung ist ein grundlegendes raumplanerisches Prinzip im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, die durch die verschiedenen Planungsebenen ihre Umsetzung findet.

3.4.1 Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung

Die **vorrangige Innenentwicklung** ist ein wichtiges Prinzip in der Raumplanung. Es bezieht sich auf die Nutzung und Entwicklung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen, bevor neue Flächen für die Bebauung auf der „Grünen Wiese“ ausgewiesen werden. Das Ziel besteht darin, vorhandene Ressourcen effizienter zu nutzen und die flächenmäßige Ausbreitung von Siedlungen nach außen zu begrenzen.

Die vorrangige Innenentwicklung hat mehrere Vorteile. Durch die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete können bestehende Infrastruktur, Verkehrswege und Versorgungsnetze effizienter genutzt werden. Dies führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und reduziert den Bedarf an neuen Infrastrukturinvestitionen. Zudem werden kurze Wege geschaffen, was wiederum den Verkehr und die Umweltbelastung verringert.

Die Innenentwicklung kann auch zu einer Stärkung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen von bestehenden Siedlungen beitragen. Durch die Nutzung von Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden können neue Wohnungen, Arbeitsplätze oder soziale Einrichtungen geschaffen werden, die zur Revitalisierung von Stadtvierteln beitragen.

Das Prinzip der vorrangigen Innenentwicklung findet sich sowohl im Raumordnungsgesetz, in den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) von Rheinland-Pfalz als auch in den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist „die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (...) zu verringern, insbesondere (...) durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“

Das LEP IV formuliert im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel 31, welches besagt, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren ist und die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren ist und dabei der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist.

**Innen- vor Außen-
entwicklung**

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es, dass „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (sind).“ Auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Innenentwicklung ist jedoch kein endloses Mittel, um die Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen. Dichte Bebauung kann gerade in heißen Sommern oder bei starken Niederschlägen negative Wirkungen haben. Ebenso kann es bei zunehmender Dichte der Bebauung zu sozialen Problemen kommen.

3.4.2 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung

Im LEP IV Rheinland-Pfalz sind Vorgaben zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen in Kapitel 2.4.1 „Eigenentwicklung und besondere Funktionen“ und 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ festgelegt:

2.4.1 Eigenentwicklung und besondere Funktionen

Ziele und Grundsätze

G 26

Die **Eigenentwicklung** hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und Inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27

Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

G 28

Zur Konkretisierung der **besonderen Funktion** Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

Vorgaben des LEP IV

2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Ziele und Grundsätze

Z 31

Die quantitative **Flächenneuinanspruchnahme**³² ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung **Schwellenwerte** als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz³³ und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 33

In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Z 34

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.³⁴

Abbildung 42: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV (Mdl nach LEP IV RLP)

Neben der aktiven Steuerung durch Festlegungen zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung kann die Wohnbauflächenentwicklung auch indirekt durch landesplanerische Festlegungen zum Freiraumschutz oder durch die Ausweisung von Vorranggebieten für andere Raumnutzungen gesteuert werden, da sich diese begrenzend auf die Entwicklung der Nutzung „Wohnen“ auswirken. Im LEP IV ist hierbei insbesondere das Ziel 87 zur Konkretisierung und Sicherung der landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu nennen. Weitere Festlegungen zur Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bspw. für den Biotopverbund (Ziel 98), zur Sicherung des Grundwassers (Ziel 106), für den Hochwasserschutz (Ziel 109), für klimaökologische Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (Ziel 114), für die Landwirtschaft (Ziel 120), für die Forstwirtschaft (Ziel 125) als auch für die Rohstoffsicherung (Ziel 128) können sich ebenfalls begrenzend auf die Wohnbauflächenentwicklung auswirken.

Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Regionalplanung

Die Festlegungen im ROG, LEP IV und BauGB setzen den Rahmen für die Siedlungsentwicklung. Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhesen-Nahe hat auf den o.g. Grundlagen eigene Ziele und Grundsätze verfasst. Die beiden Ziele 20 und 21 geben konkrete Vorgaben für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Grundsätze 22, 22a und 23 erweitern die Vorgaben um ein Monitoring, Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau.

In Ziel 20 werden die Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung dargestellt. Eine detaillierte Erklärung ist auf den Seiten 19 – 24 im ROP zu finden. Grundsätzlich gibt der Wohnbauflächenbedarfswert den Verbandsgemeinden einen verbindlichen Wert für die zukünftige Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Dabei gilt, dass bei Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen, in denen erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und §§ 2 bis 4a BauNVO dargestellt werden, der für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angabe festgelegte Wohnbauflächenbedarfswert in diesem Zeitraum nicht überschritten werden darf. Dadurch soll eine räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit, die Erhaltung von Freiräumen und die nachhaltige schonende Flächeninanspruchnahme gesteuert werden.

Die Steuerungswirkung des Wohnbauflächenbedarfswerts liegt v.a. auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Die berechneten Werte im ROP geben den Verbandsgemeinden den Rahmen für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig gibt es einen Wert für jede Ortsgemeinde, welcher als Orientierung für die Verteilung neuer Wohnbauflächen in der Flächennutzungsplanung gilt. Da die vorgegebenen Werte nicht überschritten werden dürfen, bietet der Wohnbauflächenbedarfswert eine gute Steuerungsmöglichkeit zur Eindämmung des Flächenverbrauchs. Um dennoch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten gibt der Flächentausch den Ortsgemeinden die Möglichkeit ausgewiesene Wohnbauflächen aus den wirksamen Flächennutzungsplänen herauszunehmen und an anderer Stelle in gleicher Größe darzustellen. Zusätzlich steht mit der Härtefallregelung jeder Ortsgemeinde das Recht auf Eigenentwicklung weiterhin zu.

Wohnbauflächenbedarfswert

Die im ROP berechneten Wohnbauflächenbedarfswerte stellen den aktuellen Stand zur Zeit der Fortschreibung des Plans dar. Diese Werte werden bei jeder Anpassung, Fortschreibung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen zugrunde gelegt. Die Planungsgemeinschaft aktualisiert diese Werte, sobald eine neue Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes zu wesentlichen Abweichungen führt. Dadurch kann eine regelmäßige Überprüfung der Wohnbauflächenbedarfswerte gewährleistet werden. Die aktuellen Daten zeigen, dass die festgelegten Werte in den bisherigen Planungen der Verbandsgemeinden nicht überschritten wurden.

Parameter des Wohnbauflächenbedarfswertes

Die Wohnbauflächenbedarfswerte werden auf Grundlage verschiedener Parameter berechnet. Dazu gehören u.a. Grundwert, Dichtewert, Bevölkerungsvorausberechnung 2030 (Basisjahr 2017) und Funktionszuweisung der Gemeinde. Diese Werte berücksichtigen unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der Region und unter Einbeziehung der Bevölkerungsvorausberechnung das stärkere Bevölkerungswachstum in Ballungszentren. Dadurch ist eine grundsätzliche Einhaltung der Wohnbauflächenbedarfswerte zu beobachten.

3.4.3 Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung

Im deutschen Planungssystem ist die kommunale Bauleitplanung den Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung untergeordnet. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist ein wichtiger Aspekt im deutschen Planungssystem. Die Raumordnung hingegen erfolgt auf übergeordneter Ebene und umfasst die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die räumliche Entwicklung auf regionaler und überregionaler Ebene und gibt einen Handlungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung vor.

Die Bauleitplanung umfasst zum einen die Erstellung von **Flächennutzungsplänen** für das gesamte Gemeindegebiet zur Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Dadurch wird die langfristige Entwicklung von Flächen und deren Nutzungen gesteuert. Flächennutzungspläne stellen dar, wie bestimmte Flächen für verschiedene Zwecke genutzt werden sollen, zum Beispiel als Wohngebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen oder Verkehrsinfrastruktur.

Zum anderen zählt auch die **Bebauungsplanung** zur Bauleitplanung, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und somit Baurecht schafft.

Insofern ist die Ebene der Bauleitplanung eine wesentliche Planungsebene zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, da sie den Kommunen ermöglicht, Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Steuerungswirkung des Instruments Bauleitplanung ist insbesondere von der **Aktualität der vorbereitenden Bauleitplanung**, der Flächennutzungsplanung, abhängig. Es bedarf Aktualisierungen und Anpassungen bestehender Flächennutzungspläne an neue Anforderungen und Entwicklungen, wie beispielsweise gestiegene oder rückläufiger Bedarfe an Wohnbauflächen. Nur durch regelmäßige Fortschreibungen der Flächennutzungspläne an die aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort wird das Instrument seiner Aufgabe der Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gerecht.

Als planerisches Steuerungsinstrument der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ist auf Ebene der Bauleitplanung **§ 13b BauGB** zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zu nennen. Danach galt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB bis Ablauf des 31.12.2022 (Zeitpunkt der letztmöglichen förmlichen Einleitung) auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Einführung des Paragraphen im Jahr 2017 hatte zum Ziel, der starken Dynamik der Wohnungsmärkte in wachsenden Ballungsräumen zu begegnen und dem dortigen Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Das Bundesverwaltungsgericht hatte in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und daher nicht mehr angewendet werden darf. Der Ende 2023 eingeführte § 215a BauGB regelt, als eine Art „Reparaturvorschrift“, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Ergeben sich im Rahmen dieser Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

§ 13b BauGB

3.5 Bewertung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der Wohnbauflächenentwicklung

Vor den Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Wohnbauflächenentwicklung und des Wohnraumangebots sowie den daraus ableitbaren Herausforderungen und Spannungsfeldern lassen sich ausgewählte Steuerungsinstrumente der Wohnbauflächenentwicklung ansatzweise bewerten.

3.5.1 Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Die Ausweisungen von Wohnbauflächen lagen in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau. Dies wurde u.a. durch den § 13b BauGB befördert, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglichte. Dadurch war es für die Orts- und Verbandsgemeinden möglich ohne Anpassung, Änderung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne neue Wohnbauflächen auszuweisen. Eine Anrechnung oder Beachtung der Wohnbauflächenbedarfswerte fand nicht statt, da diese auf Ebene der Flächennutzungsplanung angewendet werden. Den vorgegebenen Wohnbauflächenbedarfswert stehen die Flächenpotenziale (Innenpotenziale und Außenreserven) gegenüber, welche bei der Flächennutzungsplanung vom verfügbaren Wert abgezogen werden. Nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen aus durchgeführten § 13b BauGB Verfahren werden dann als Innenpotenzial angerechnet.

Die allgemeine Überprüfung der Flächenpotenziale wird über das landesweite Programm RAUM + Monitor durchgeführt. Dort werden durch die Träger der Bauleitplanung abgeschlossene Verfahren eingepflegt und die Flächen aktualisiert. Auf Ebene der Regionalplanung werden diese dann zur Aktualisierung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenbedarfswerte in den jeweiligen Flächennutzungsplanverfahren überprüft, sodass hier eine Kontrolle der Eingaben erfolgt.

Landesweites Programm RAUM + Monitor

3.5.2 Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die W-Funktionsgemeinden

Der Regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen aus. Diese werden in Z 14 und Z 15 genauer definiert und beschrieben. Grundsätzlich orientiert sich die Wohnbauflächenentwicklung am tatsächlichen Bedarf an Wohnbaufläche unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Aspekte. Dort sind v.a. die demographische Entwicklung, die Raumstrukturtypen und leistungsfähige ÖPNV-Haltpunkte wichtig (Z 14). Aus diesen Gründen sind zentrale Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen, Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung.

Bei Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen wird wie bereits erwähnt ein höherer Grundwert für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfswert angenommen und dort bei der Verteilung der Flächen innerhalb der Verbandsgemeinden der Schwerpunkt gesetzt.

Wie in Kapitel 2.1.1. beschrieben wächst die Bevölkerung v.a. in den zentralen Orten, die Baufertigstellungen sind jedoch nicht so stark an ebendiese gebunden.

Aktuell wurden die vorgegebenen Wohnbauflächenbedarfswerte noch nicht überschritten und es besteht für alle Ortsgemeinden in der Region die Möglichkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

3.5.3 Innenentwicklung

Das Ziel 31 des LEP IV sieht eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme vor stellt die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung. In der Region der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird in Außenreserven und Innenpotenziale unterschieden und dann jeweils nochmal in Wohnbauflächen und Mischgebiete aufgeteilt.

Die vorherigen Abbildungen und Karten haben einen guten Überblick über den Rückgang der Innenreserven gezeigt. Die Kommunen nutzten immer stärker die Potenziale der Nachverdichtung, um den steigenden Bedarf an Wohnungen zu decken. Weitere Informationen dazu gibt es im Kapitel 2.2.1, welches sich genauer mit der Entwicklung der Wohnbaufläche und Wohnbaureserven beschäftigt. Insgesamt gehen die verfügbaren Innenreserven innerhalb der Region zurück.

Eine große Herausforderung für die Kommunen bei der Aktivierung bestehender Innenreserven bleibt der hohe Anteil von privaten Flächen. Hier haben die Kommunen nur die Möglichkeit diese Flächen zu entwickeln, wenn die Eigentümer bereit sind die Flächen zu verkaufen. Dies führt dazu, dass nicht alle freien Flächen für die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich genutzt werden können.

Bei den Außenreserven gab es bei den Wohn- und Mischbauflächen einen Rückgang. Die Wohnbauflächen sind um 7,45 ha und die Mischbauflächen um 17,16 ha zurückgegangen. Insgesamt wurden 33 Flächen zwischen 2017 und 2021 zurückgenommen. Der Rückgang der Außenreserven hat unterschiedliche Gründe. Der wichtigste Grund ist die Bebauung der bestehenden Außenreserven. In vielen Kommunen stehen jedoch Außenreserven aus älteren Flächennutzungsplänen zur Verfügung, die heute nicht mehr als Baugebiete erschlossen werden können und dadurch zurückgenommen werden.

Hoher Anteil privater Flächen stellt eine Herausforderung für die Kommunen dar

3.6 Zukünftige Handlungserfordernisse für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung

Im Ergebnis zeigt die Bewertung ausgewählter Steuerungsinstrumente zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, dass nach wie vor ein Spannungsfeld zwischen der Zielsetzung der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und des Ziels bedarfsgerechter Wohnbauflächenausweisung zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs besteht. Künftige landesplanerische Vorgaben sollten daher einen Rahmen aufzeigen, wie dieses Spannungsfeld gelöst werden kann.

4. Nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen ist von großer Bedeutung für eine erfolgreiche und zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung des Landes und ist wesentlich, um das Land als bedeutenden Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten. Gleichzeitig sollte die Planung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeit neben den ökonomischen Gesichtspunkten auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten und sozialer Verantwortung erfolgen.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuanspruchnahme von Gewerbeflächen geringgehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften und Regionen hat, ist die Gewerbeflächenpolitik eine der wichtigsten regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben ist dementsprechend eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

Konversion von ehemaligen Militärflächen

4.1 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz und damit verbundene Flächennachfrage

4.1.1 Wirtschaftsentwicklung

Die Karte 43 zeigt das Bruttoinlandsprodukt sowie das Bruttoinlandsprodukt pro m² Industrie- und Gewerbefläche im Jahr 2021 zu Marktpreisen auf Kreisebene. Hierbei sind die unterschiedlichen Werte des BIPs der Landkreise farblich dargestellt. Die Stadt Mainz hat mit ca. 22,6 Mrd. € das regional betrachtet deutlich höchste BIP, gefolgt vom Landkreis Mainz-Bingen mit ca. 7,3 Mrd. €. Der Landkreis Bad Kreuznach ist in der Reihenfolge vor den Landkreisen Alzey-Worms und Birkenfeld sowie der Stadt Worms.

**BIP der Stadt Mainz
ca. 22,6 Mrd. €**



BIP und BIP pro m² Industrie- und Gewerbefläche 2021 zu Marktpreisen

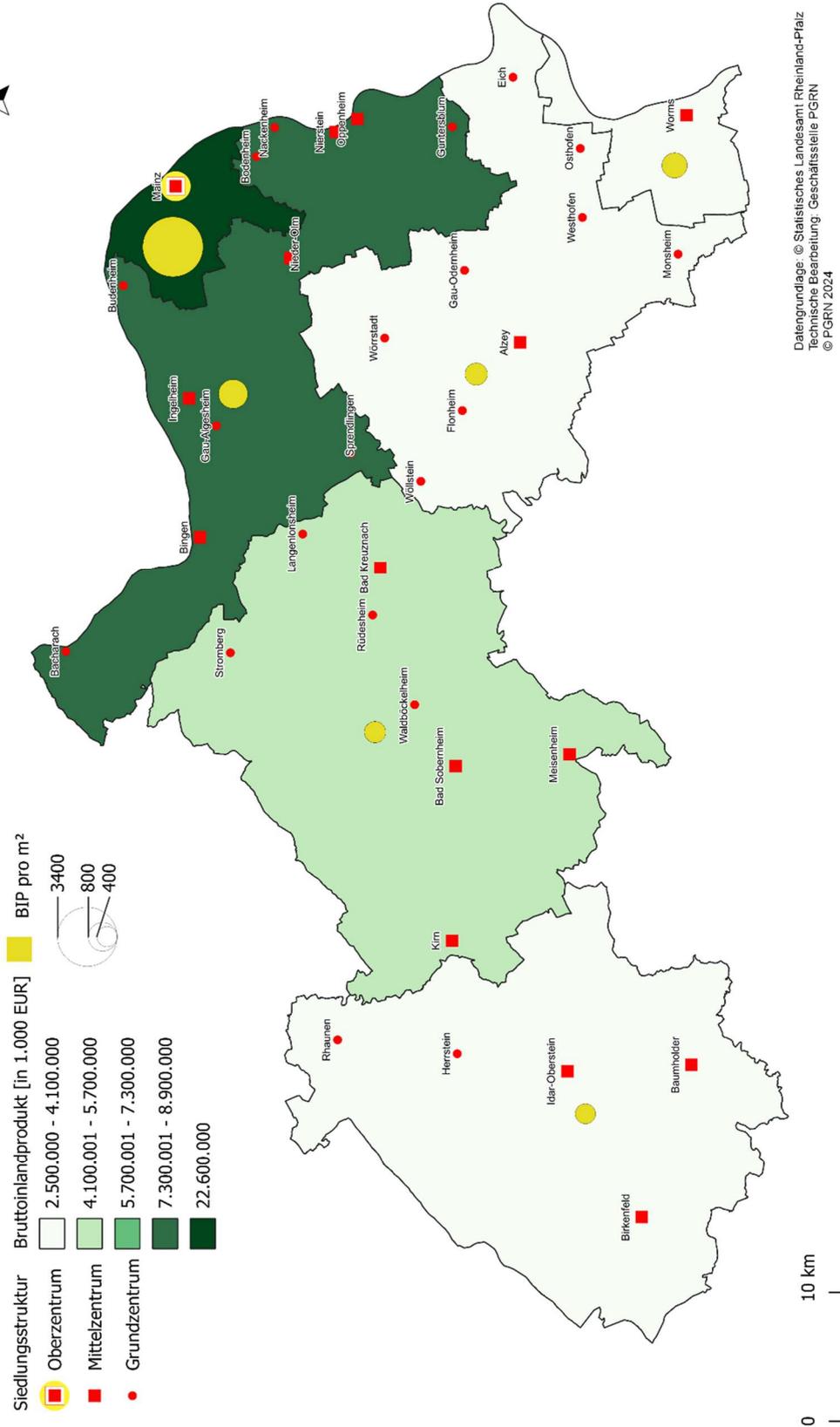
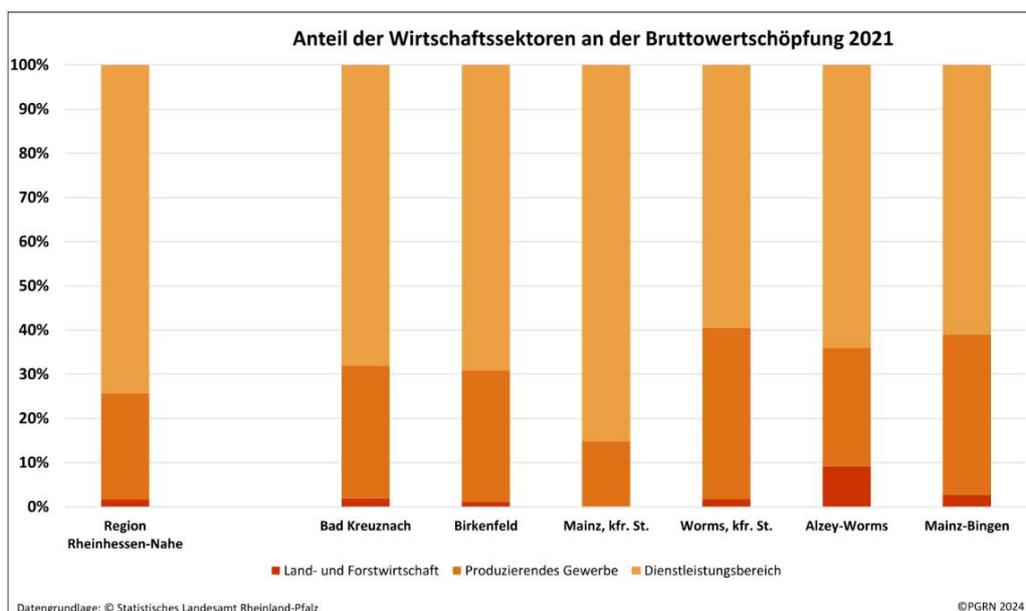


Abbildung 43: BIP und BIP pro m² zu Marktpreisen Industrie- und Gewerbefläche 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Betrachtet man das BIP pro m² der Industrie- und Gewerbeflächen hat auch hier das Oberzentrum Mainz den höchsten Wert mit ca. 3.400 €/m². Der Landkreis Birkenfeld hat mit ca. 395 €/m² den niedrigsten Wert. Die anderen Gebietskörperschaften liegen alle in einer Spanne von ca. 450 – 800 €/m².

Die Karte zeigt eindeutig, dass es große Unterschiede zwischen den Gebietskörperschaften gibt. Daraus kann grundsätzlich eine höhere Produktivität in den urbanen Gebieten abgeleitet werden, da die Stadt Mainz sowie der Landkreis Mainz-Bingen zu den TOP 3 in dieser Einteilung gehören. Dabei müssen jedoch die wirtschaftlichen Strukturen der Kommunen sowie die industriellen Schwerpunkte genauer betrachtet werden. Das Oberzentrum Mainz ist u.a. Standort für mehrere hochtechnologisierte Unternehmen. Der Kreis Mainz-Bingen kann auf Grund seiner direkten Anbindung an das Oberzentrum aber auch durch viele eigene große Unternehmen, wie z.B. Boehringer in Ingelheim profitieren.



Anteil der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung in 2021

Abbildung 44: Anteil der Wirtschaftssektoren an der Bruttowertschöpfung 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die Abbildung 44 zeigt eine konkretere Darstellung der Wirtschaftssektoren und deren Anteil an der Bruttowertschöpfung im Jahr 2021. In der regionalen Betrachtung zeigt sich der hohe Anteil des Dienstleistungssektors. Der Sektor liegt mit ca. 75% vor dem Produzierenden Gewerbe (ca. 36 %) und der Land- und Forstwirtschaft (ca. 2,7 %).

Hoher Anteil des Dienstleistungssektors an der Bruttowertschöpfung

Auf Ebene der Landkreise zeigt sich ein relativ ähnliches Bild. Die Aufteilung der Sektoren ist von den Anteilen gleich. Unterschiede gibt es lediglich im Landkreis Alzey-Worms, wo die Land- und Forstwirtschaft einen Anteil von ca. 9 % und damit den höchsten in der Region hat. Zwischen den beiden kreisfreien Städten sind jedoch größere Unterschiede ersichtlich. In der Stadt Mainz macht die Land- und Forstwirtschaft lediglich ca. 0,1 % und der Dienstleistungssektor über 85 % aus. In Worms hingegen liegt der Anteil des produzierenden Gewerbes bei ca. 38 %, gegenüber ca. 15 % in Mainz. Auch die Land- und Forstwirtschaft hat mit ca. 1,7 % einen höheren Anteil als in Mainz. Der hohe Anteil des Dienstleistungssektors in Mainz ist einer der Gründe für die stärkste wirtschaftliche Entwicklung innerhalb der Region.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren 2017 - 2021

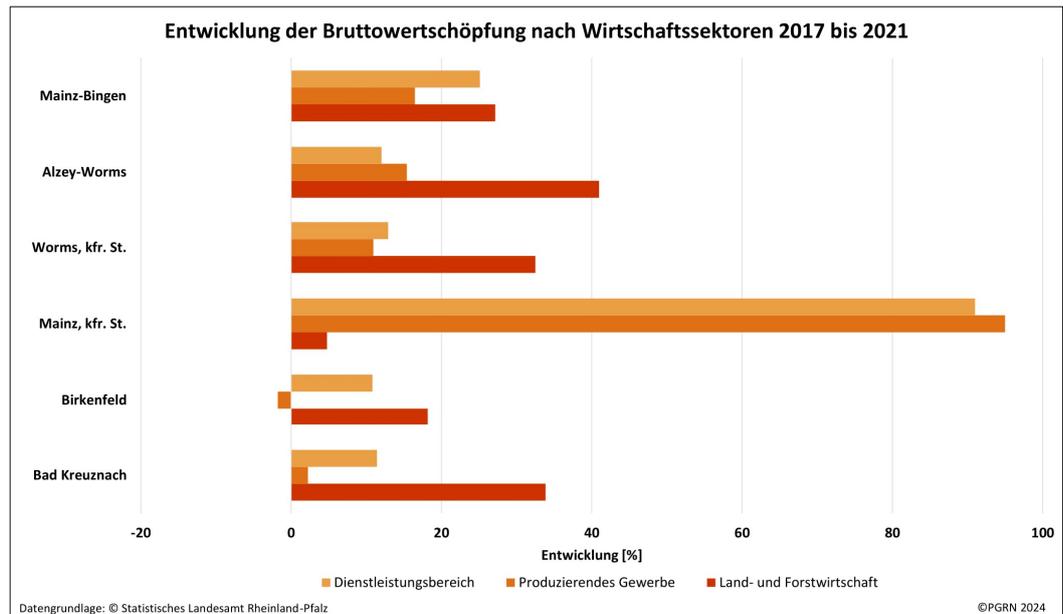


Abbildung 45: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Größte Entwicklung der Region in der Stadt Mainz

Abbildung 45 erweitert die Analyse der wirtschaftlichen Prozesse und stellt die Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren von 2017 bis 2021 dar. Das Oberzentrum Mainz zeigt auch in dieser Darstellung die größten Entwicklungen, hierbei besonders wie in den vorherigen Abbildungen bereits erklärt in den Sektoren Dienstleistung und produzierendes Gewerbe. So konnten diese Sektoren in Mainz zwischen 90 und 95 % wachsen. In den anderen Gebietskörperschaften konnte v.a. die Land- und Forstwirtschaft die Bruttowertschöpfung im Beobachtungszeitraum am stärksten erhöhen.

Rückgang vom produzierenden Gewerbe in LK Birkenfeld um ca. 1,7%

Insgesamt ist innerhalb der Region in den drei Sektoren ein Wachstum der Bruttowertschöpfung zu beobachten. Eine Ausnahme bildet hier das produzierende Gewerbe im Landkreis Birkenfeld. Hier gab es einen leichten Rückgang von ca. 1,7%.

Die nächste Abbildung erweitert die o.g. Entwicklungen und gibt einen Überblick über den aktuellen Stand der Betriebsniederlassungen in den verschiedenen Branchen und Betriebsklassen im Jahr 2021.

Wichtig hierbei zu nennen sind v.a. folgende Erkenntnisse. Die Betriebe in denen unter 10 Beschäftigte arbeiten machen ca. 85% der gesamten Betriebe innerhalb der Region aus. Die größte Betriebsklasse ab 250 Beschäftigten machen ca. 0,4% der Betriebe aus.

Viele Betriebe gibt es v.a. im KFZ-Bereich (ca. 6.000 Betriebe), dem Baugewerbe (ca. 4.000 Betriebe), den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (ca. 5.100 Betriebe), dem verarbeitenden Gewerbe (ca. 2.100 Betriebe) sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen (ca. 3.000 Betriebe).

Tabelle 2: Entwicklung der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

	Niederlassungen 2021			
	unter 10 Beschäftigte	10 bis 49 Beschäftigte	50 bis 249 Beschäftigte	250 und mehr Beschäftigte
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	17	4		1
Verarbeitendes Gewerbe	1749	395	105	43
Energieversorgung	515	14	7	4
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	77	40	13	2
Baugewerbe	3517	421	40	3
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	5697	962	166	15
Verkehr und Lagerei	860	205	67	15
Gastgewerbe	2230	323	21	1
Information und Kommunikation	1358	130	32	6
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	841	65	23	10
Grundstücks- und Wohnungswesen	2281	42	3	
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	4803	352	39	11
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	2147	274	99	7
Erziehung und Unterricht	718	338	37	5
Gesundheits- und Sozialwesen	2308	486	165	25
Kunst, Unterhaltung und Erholung	978	79	9	3
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	2229	151	29	4
Summe	32325	4281	855	155

Betriebsniederlassungen 2021

Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

©PGRN 2024

4.1.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)

Einen guten Überblick über die wirtschaftliche Situation gibt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese wird in der nächsten Abbildung nach Wirtschaftsbereichen am Wohn- und Arbeitsort im Zeitraum von 2017 bis 2022 dargestellt.

Die Abbildung zeigt die unterschiedlichen Entwicklungen in der Region. In der Stadt Mainz gab es den stärksten Anstieg der SvB am Wohnort, hier stieg die Anzahl der SvB um ca. 13%. Im LK Birkenfeld war der geringste Anstieg der SvB am Wohnort festzustellen mit ca. 3,6%. In den restlichen Gebietskörperschaften gab es einen Anstieg auf vergleichbarem Niveau von 6,2% bis 7%.

Bei der Entwicklung der SvB am Arbeitsort gab es einen ähnlich starken Anstieg, dieser war jedoch räumlich anders verteilt. Im LK Alzey-Worms erfolgte mit ca. 13% der stärkste Anstieg, gefolgt vom LK Mainz-Bingen. Dort stieg die Zahl der SvB um ca. 12% an. Der LK Birkenfeld hat auch in dieser Betrachtung die geringste Veränderung zu verzeichnen. Hier lag der Anstieg bei ca. 0,7%. In der Stadt Mainz und dem LK Bad Kreuznach gab es eine ähnliche Entwicklung. Der Anstieg lag hier bei 6 % im LK Bad Kreuznach und 8,5% in der Stadt Mainz.

Größte Entwicklung der SvB am Wohnort in der Stadt Mainz mit ca. 13%

Größte Entwicklung der SvB am Arbeitsort im LK Alzey-Worms mit ca. 13%

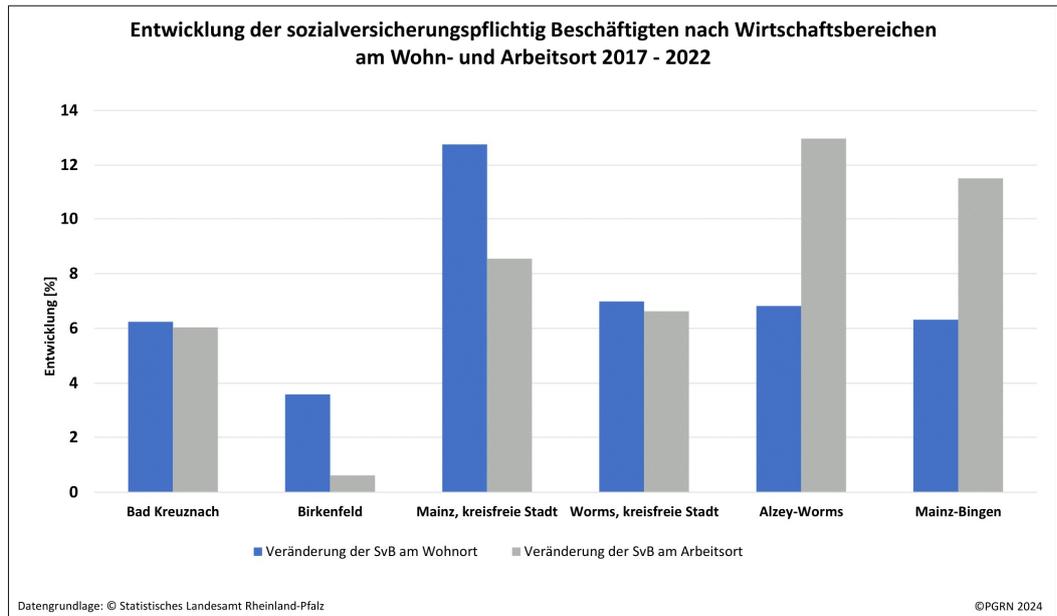


Abbildung 46: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen am Wohn- und Arbeitsort 2017 - 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

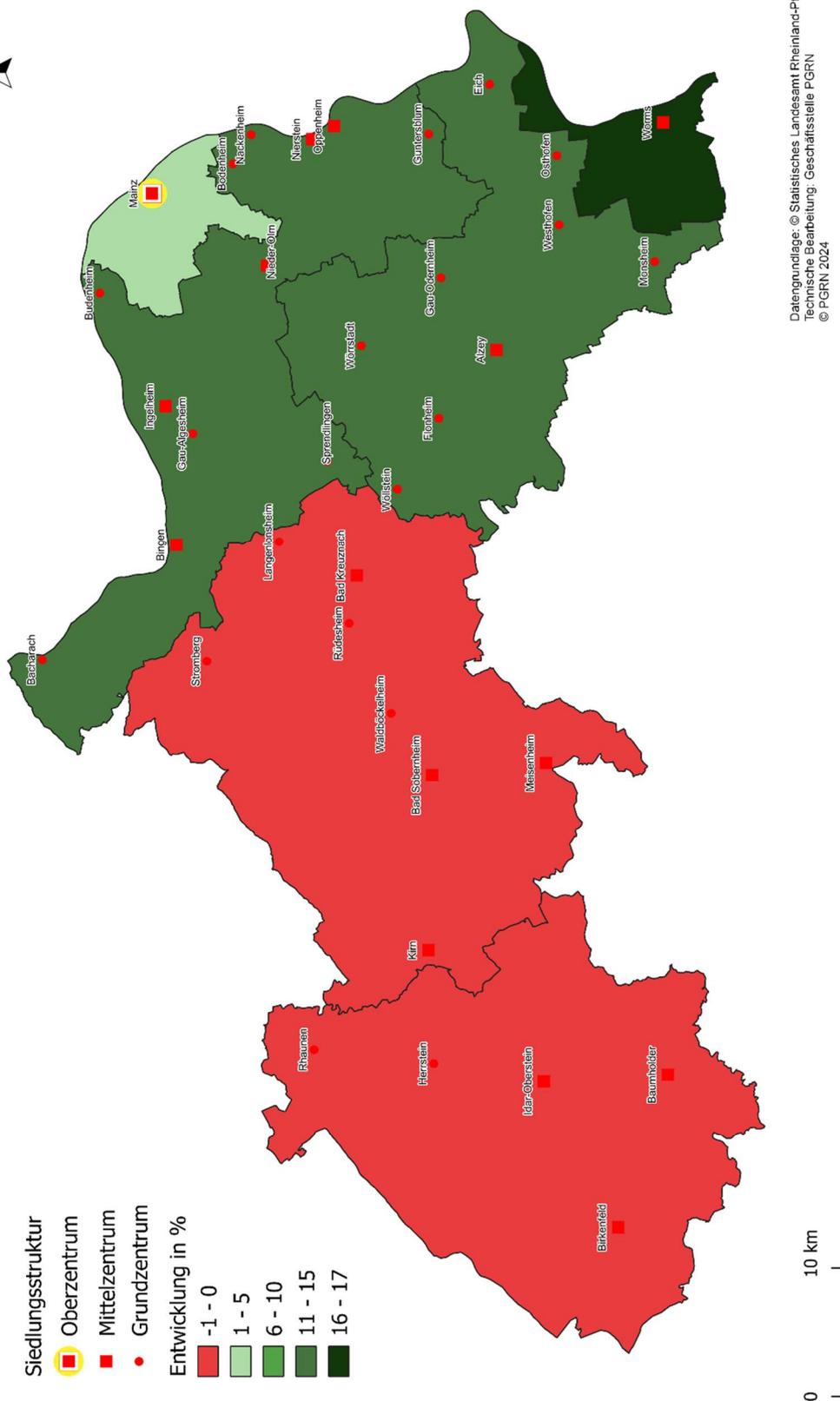
Auf der Karte 47 sieht man die Entwicklung von Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) im Zeitraum 2017 bis 2021. In den Landkreisen Bad Kreuznach und Birkenfeld ist die Zahl der Arbeitslosen gesunken. In beiden Landkreisen gab es einen Rückgang von ca. 1% im Jahresdurchschnitt. Zum leichten Rückgang können jedoch auch Abwanderungen von Arbeitssuchenden beitragen.

Anstieg der Arbeitslosen auf regionaler Ebene um ca. 7 %

In der Stadt Mainz ist die Zahl der Arbeitslosen im Beobachtungszeitraum um 1 % gestiegen. In den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms gab es einen Anstieg von 13 % bzw. 11 %. Den höchsten Anstieg gab es in der Stadt Worms. Hier lag der Anstieg bei insgesamt ca. 17%. In absoluten Zahlen dargestellt sank die Zahl der Arbeitslosen im LK Bad Kreuznach um 62 Personen und stieg in der Stadt Worms um 545 Personen.



Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) 2017 bis 2021



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 47: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) 2017 bis 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die nächste Karte zeigt der Pendlersaldo über Gemeindegrenzen im Jahr 2022. Die Zahl der Berufspendler wird in absoluten Werten angegeben. Auf Grund der großen Unterschiede zwischen den Gemeinden gibt es einen Sprung zwischen Kategorie 5 und 6.

Auffällig in der Betrachtung der Karte ist die hohe Anzahl an Gemeinden mit einem niedrigen negativen Pendlersaldo. Diese Gemeinden sind in einem dunkel orangenen Farbton dargestellt.

16 Gebietskörperschaften mit einem negativen Pendlersaldo

Die in rot dargestellten Gemeinden haben einen negativen Pendlersaldo zwischen -2.000 und -1.000 Pendler. In diese Kategorie fallen insgesamt 16 Gebietskörperschaften, die sich überwiegend im östlichen Teil der Region konzentrieren. Die Städte Idar-Oberstein und Alzey haben einen positiven Saldo von 2.001 – 2.900 Pendler.

Die Stadt Ingelheim ist in der Region auf Platz 3 mit dem höchsten Pendlerüberschuss, maßgeblichen Anteil hieran hat die Fa. Boehringer als einer der größten Arbeitgeber der Region. Dieser liegt hier bei ca. 4.900 Pendler. Auf dem zweiten Platz liegt die Stadt Bad Kreuznach, die einen positiven Pendlersaldo von 10.500 Pendler aufweist.

Größter Pendlersaldo in der Stadt Mainz mit ca. 29.000 Pendlern

Die Stadt Mainz ist in der Betrachtung des Pendlersaldos die Gebietskörperschaft mit dem größten Pendlerüberschuss in der Region. Hier liegt der positive Pendlersaldo bei ca. 29.000 Pendlern.



Pendlersaldo über Gemeindegrenzen 2022

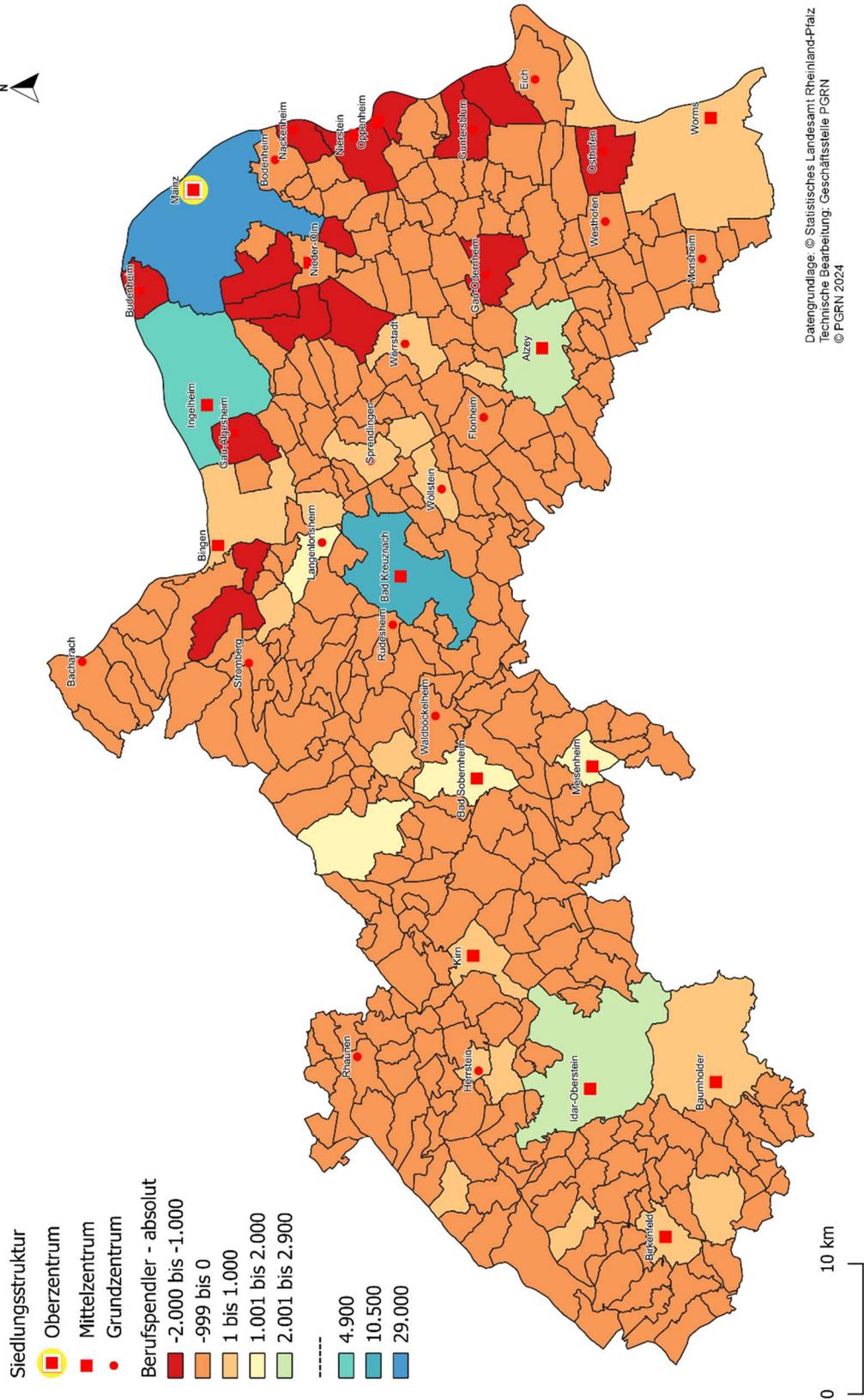


Abbildung 48: Pendlersaldo über Gemeindegrenzen 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

4.2 Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region

4.2.1 Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche

TOP 20 Kommunen im Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen in 2021

Die Karte 49 zeigt die TOP 20 Kommunen im Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Region Rheinhessen-Nahe im Jahr 2021. Hierbei zeigt sich eine Verteilung der Standorte in der gesamten Region. Eine Konzentration gibt es im Bereich des Oberzentrums Mainz. Die Kommunen zwischen Bad Kreuznach und der VG Bodenheim bilden eine Art Gürtel mit TOP 20 Standorten entlang von Rhein und Nahe. Datengrundlage hierbei ist ebenfalls Raum+Monitor. Zu beachten sind bei den Daten die eigenständigen und freiwilligen Eintragungen direkt durch die Kommunen.

Im südöstlichen Bereich der Region gehören u.a. die Städte Alzey und Worms zu den TOP 20 Standorten. Im südwestlichen Bereich Bad Sobernheim, Kirn, Idar-Oberstein und Hoppstädten-Weiersbach.

In der danach folgenden Tabelle werden die noch verfügbaren Außenreserven und Innenpotenziale für Gewerbe- und Industriefläche innerhalb der Region angezeigt. Insgesamt stehen ca. 910 ha zur Verfügung, die sich in ca. 762 ha Außenreserven und ca. 147 ha Innenpotenzial aufteilen. Den größten Anteil an verfügbarer freier Gewerbe- und Industriefläche hat die Stadt Mainz, gefolgt von der VG Birkenfeld und der Stadt Alzey. Die VG Baumholder liegt in dieser Betrachtung auf dem vierten Platz und hat ebenfalls noch über 80 ha zur Verfügung. Grund hierfür ist der geplante Gewerbestandort ÖKOM-Park an der A 62.

In der Betrachtung der Außenreserven hat die VG Birkenfeld mit ca. 82 ha vor der Stadt Ingelheim mit ca. 77 ha und der VG Baumholder mit ca. 75 ha die größten Flächen zur Verfügung.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe überarbeitet in der aktuellen 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes auch das Sachgebiet Gewerbe. Dadurch soll in Zusammenarbeit mit den Kommunen durch die Ausweisung von Vorrangflächen für Gewerbe die Entwicklung von Gewerbeflächen innerhalb der Region gesteuert werden. Defizite in der Gewerbeflächenerschließung sollen so verhindert werden. Eine statistische Erfassung ist jedoch kaum möglich. Hierbei könnte lediglich auf den Erfahrungsschatz der Wirtschaftsförderungen der Kommunen zurückgegriffen werden.



Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen (TOP 20 Standorte) 2021

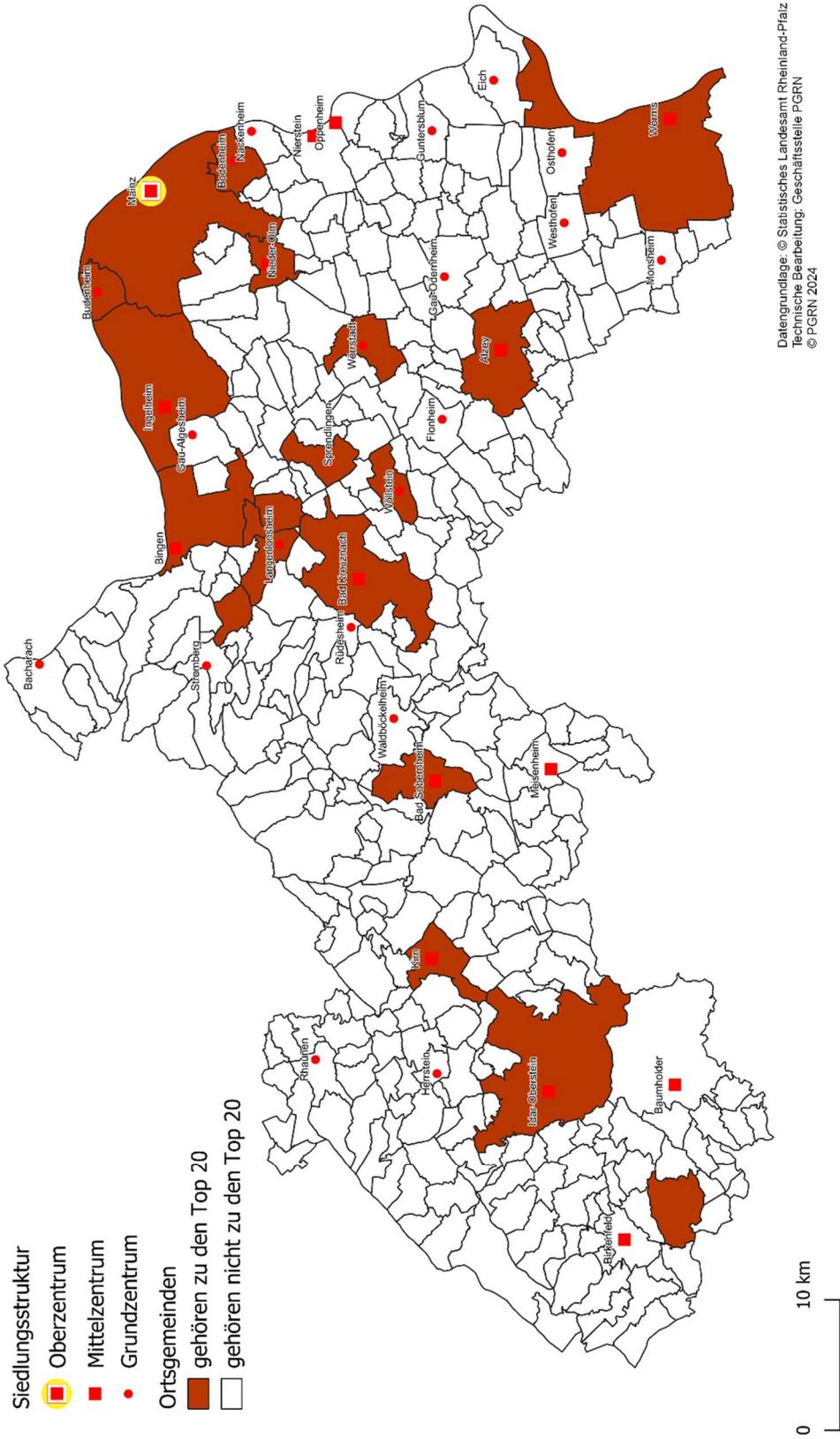


Abbildung 49: Bestand der Industrie- und Gewerbeflächen (TOP 20 Standorte) 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Tabelle 3: Verfügbarkeit freier Gewerbe-/Industrieflächen (ha) (Eigene Darstellung nach Raum+Monitor 2024)

**Verfügbare Gewer-
beflächen**

Verbandsgemeinde	Verfügbarkeit freier Gewerbe- /Industrieflächen (Ha)		
	Außenreserven	Innenpotenzial	
Alzey	72,33	8,16	
Bad Kreuznach	0	9,99	
Bingen am Rhein	45,08	12,66	
Budenheim	13,37	0	
Idar-Oberstein	29,99	21,75	
Ingelheim am Rhein	77,04	2,04	
Mainz	61,8	26,6	
VG Alzey-Land	28,11	7,06	
VG Bad Kreuznach	9,01	2,67	
VG Baumholder	75,2	5,11	
VG Birkenfeld	82,11	2,38	
VG Bodenheim	0	6,14	
VG Eich	0,67	0	
VG Gau Algesheim	2,76	0,85	
VG Herrstein-Rhaunen	67,51	2,06	
VG Kirner-Land	4,12	0	
VG Langenlonsheim-Stromberg	15,47	2,47	
VG Monsheim	0	0,25	
VG Nahe-Glan	2,52	2,13	
VG Nieder Olm	47,73	1,14	
VG Rhein-Nahe	1,16	1,97	
VG Rhein-Selz	11,19	3,72	
VG Rüdesheim	3,95	2,45	
VG Sprendlingen-Gensingen	10,47	22,44	
VG Wöllstein	4,61	0	
VG Wörrstadt	48,35	1,22	
VG Wonnegau	6,65	0,38	
Worms	41,7	2,3	
INSGESAMT	762,9	147,94	910,84

4.2.2. Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung

Die Abbildung 50 zeigt die Entwicklung des Gewerbesteuerhebesatzes in ausgewählten Kommunen der Region. In allen hier nicht dargestellten Kommunen gab es in dem Beobachtungszeitraum (2017 – 2021) keine Veränderung des Gewerbesteuerhebesatzes. Die OG Schwerbach in der VG Herrstein-Rhaunen ist die einzige Gemeinde, die in dem beobachteten Zeitraum den Gewerbesteuerhebesatz reduziert hat. Insgesamt betrug der Wert 2021 noch ca. 90% des Wertes von 2017. Den stärksten Anstieg gab es in der Gemeinde Sonnenberg-Winneberg. Hier ist der Wert von 2017 um ca. 111% gestiegen. In Wintersheim gab es einen Anstieg von ca. 110,5%.

Gewerbesteuerhebesätze regional auf ähnlichem Niveau

Wenn man die Werte betrachtet hat die Ortsgemeinde Fischbach (VG Herrstein-Rhaunen) gemeinsam mit der Stadt Mainz mit 440% den höchsten Gewerbesteuerhebesatz. Mit 420% liegen die Städte Idar-Oberstein und Worms und mit 415% die Gemeinden Horbach und Bollenbach knapp dahinter. Mit 310% erhebt die Stadt Ingelheim am Rhein den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz. Ein großer Teil der Gemeinden liegt im Bereich zwischen 365% 380% und, der durchschnittliche Wert liegt bei 372%.

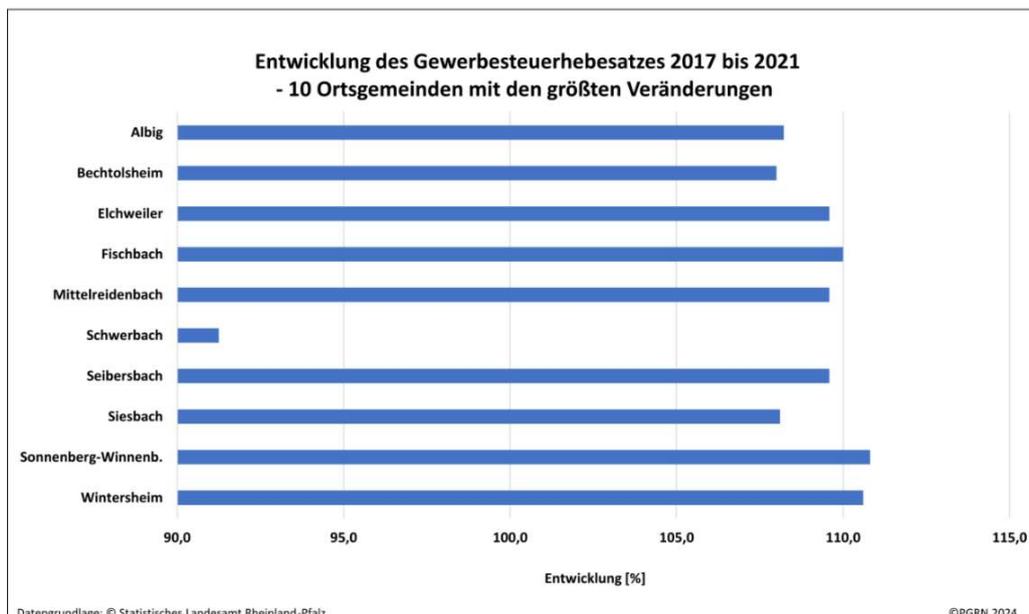
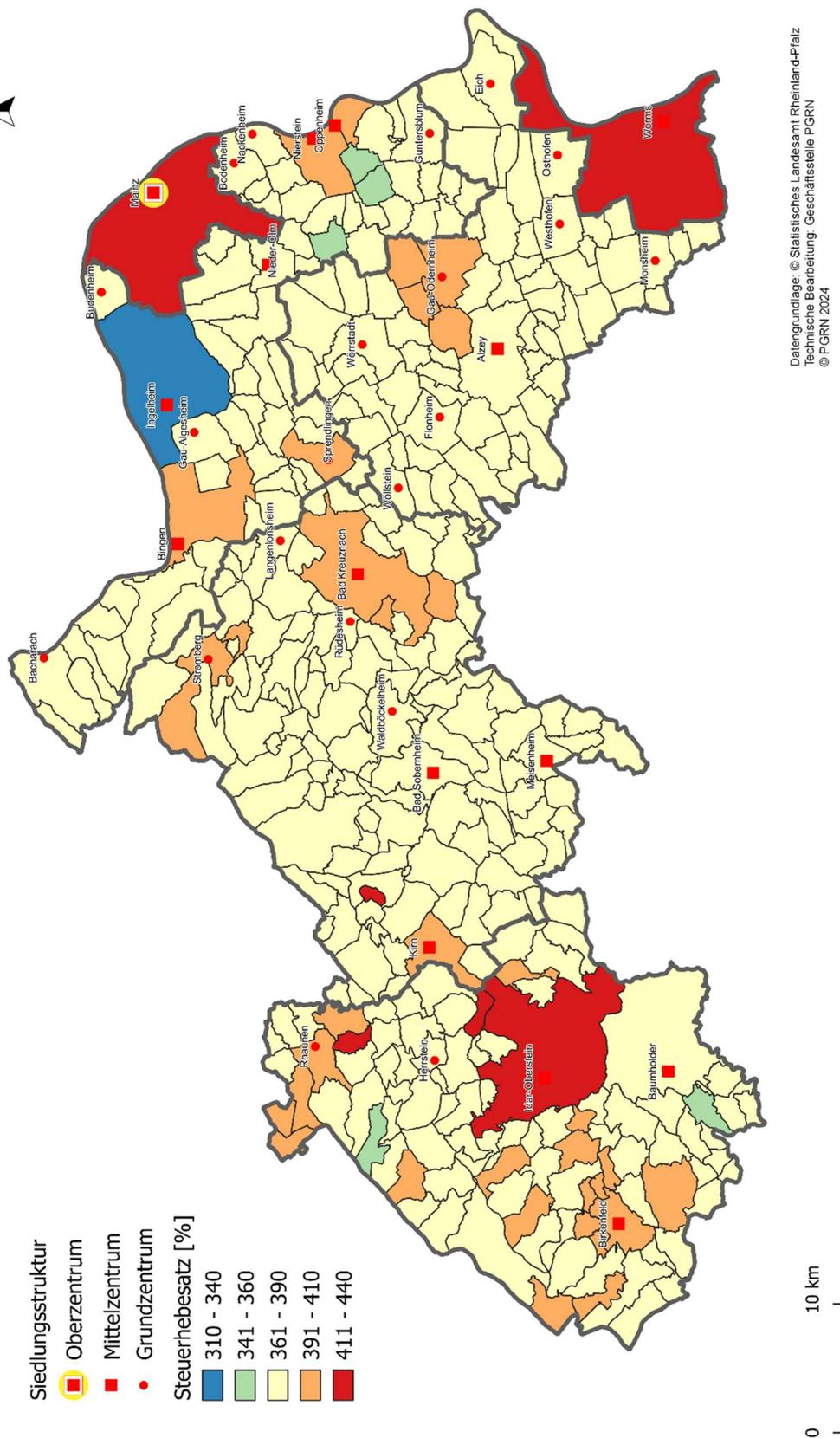


Abbildung 50: Entwicklung des Gewerbesteuerhebesatzes 2017 bis 2021 - 10 Ortsgemeinden mit den größten Veränderungen (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Die Verteilung des Gewerbesteuerhebesatzes ist in der folgenden Karte dargestellt. Dieser gibt an, um welchen Faktor der Steuermessbetrag multipliziert und damit die Gewerbesteuer berechnet wird. In der Karte ist deutlich zu erkennen, dass viele Kommunen einen Hebesatz von 360 – 390% haben. Die Stadt Ingelheim am Rhein hat den niedrigsten Hebesatz mit 310%. Den höchsten Hebesatz haben u.a. die Städte Idar-Oberstein, Mainz und Worms.



Stand des Gewerbesteuerhebesatzes (Realsteuerhebesätze) 2021

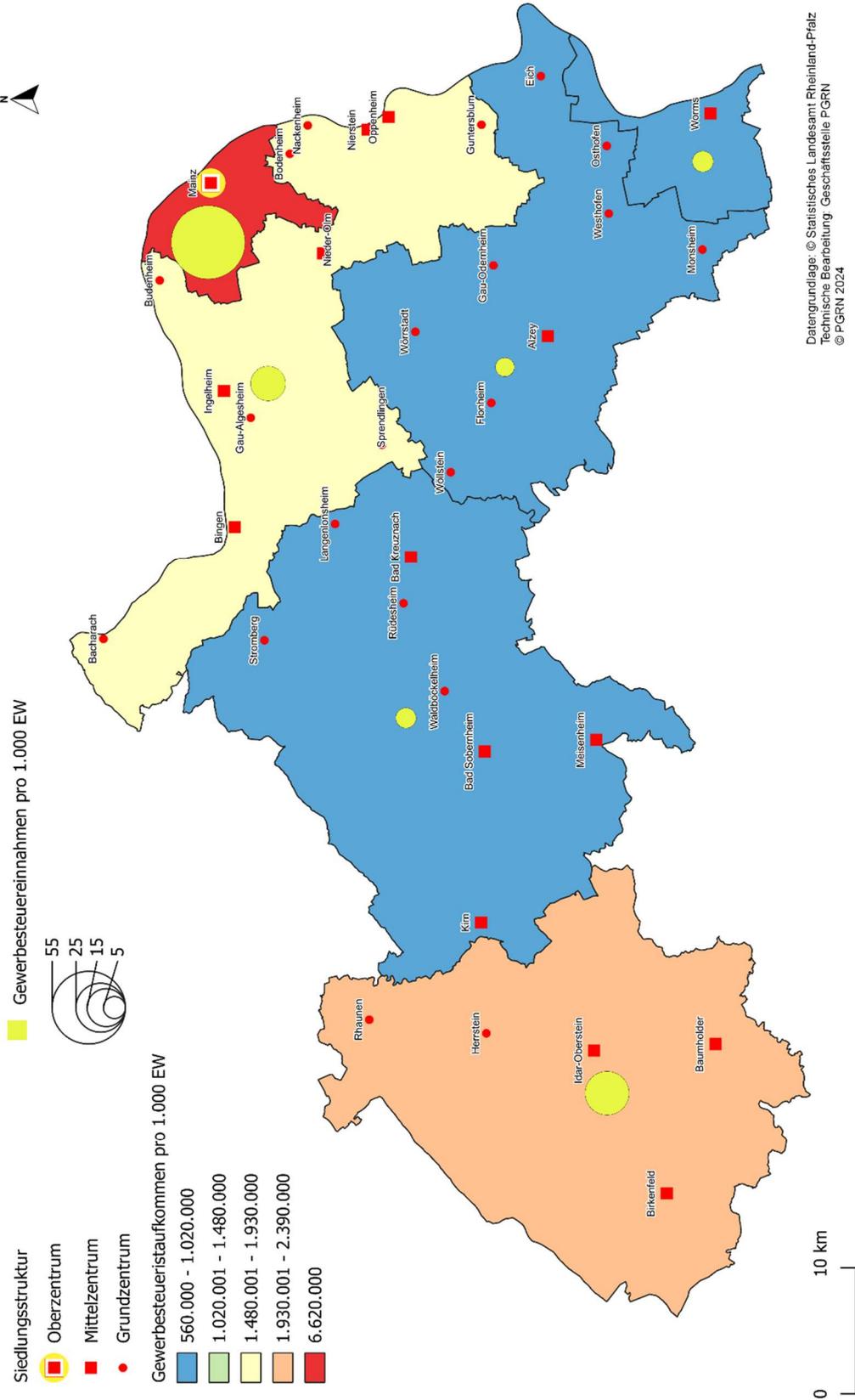


Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 51: Stand des Gewerbesteuerhebesatzes (Realsteuerhebesätze) 2021 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)



Gewerbesteueristaufkommen (brutto) und Gewerbesteuereinnahmen 2022



Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Technische Bearbeitung: Geschäftsstelle PGRN
© PGRN 2024

Abbildung 52: Gewerbesteueristaufkommen (brutto) und Gewerbesteuereinnahmen 2022 (Eigene Darstellung nach StLa RLP 2024)

Höchster Wert des Gewerbesteueristaufkommens in der Stadt Mainz mit 6,62 Mio. € pro 1.000 EW

Die Karte 52 zeigt das Gewerbesteueristaufkommen pro 1.000 Einwohner sowie die Gewerbesteuereinnahmen für die gesamte Region im Jahr 2022. Das Gewerbesteueristaufkommen wird in fünf Kategorien unterteilt, wovon in der Region vier Stück abgebildet werden. Die farbliche Verteilung stellt in Rot die höheren sowie in Grün und Blau die niedrigeren Aufkommen dar. Die Stadt Mainz hat mit 6.620.000 € pro 1.000 Einwohner mit einem etwas deutlicheren Abstand den höchsten Wert. Eine Kategorie darunter, also mit einem Aufkommen von ca. 1,9 Mio. € – 2,4 Mio. €, liegt der Landkreis Birkenfeld. Der LK Mainz-Bingen liegt innerhalb der dritten Kategorie. Die Landkreise Bad Kreuznach und Alzey-Worms sowie die Stadt Worms liegen innerhalb der ersten Kategorie

Diese Einteilung spiegelt sich auch in den Gewerbesteuereinnahmen wider. Die Stadt Mainz hat mit ca. 5.707.317,90 € die höchsten Einnahmen, gefolgt vom LK Birkenfeld mit ca. 2.024.520,20 €, dem LK Mainz-Bingen mit 1.273.329,90 € und den Landkreisen Alzey-Worms und Bad Kreuznach sowie der Stadt Worms mit ca. 380.000 – 460.000 €.

4.3 Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen ist das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen seit einigen Jahren deutlich zurückgegangen. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen für gewerbliche Betriebe nur noch bedingt zur Verfügung. Eine Diskrepanz zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist, wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt, erkennbar.

Darüber hinaus ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen offensichtlich begrenzt. Konkurrierende Nutzungsansprüche, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein.

Die ungesteuerte Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten widerspräche den im Koalitionsvertrag des Landes (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf Netto-Null bis 2050) sowie in der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag (bundesweit) als auch in der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes (Begrenzung auf unter 1 ha pro Tag bis 2030) festgeschriebenen Zielen.

Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neuflächendisposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand verbinden.

Lösungsansätze, um die wirtschaftliche Entwicklung einerseits und einen sparsamen Umgang mit der Fläche sicherzustellen könnten sein:

- Qualifizierung von Bestandsgebieten
- Flexibilisierung von Planungsinstrumenten
- Flächentausch
- Interkommunale Zusammenarbeit
- Steuerung der Flächenvorhaltung für große Investitionsvorhaben
- Bodenbevorratung

4.4 Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung

4.4.1. Monitoring von Brachflächen

Brachflächen bieten viele Möglichkeiten für weitere Entwicklungen. So bieten sie neben der Schonung von Grünflächen und natürlichen Ressourcen v.a. Möglichkeiten für wirtschaftliche Entwicklungen. Ein Überblick über bestehende verfügbare Brachflächen haben mehrere Vorteile für die Regionalentwicklung. Sie können nachhaltig, wirtschaftlich und zukunftsorientiert handeln, da so die Flächen effizient genutzt, Standorte schneller vermittelt und Kosten für die Kommunen auf Grund der Nutzung bereits bestehender Flächen gespart werden.

Das Sachgebiet Gewerbe ist Teil der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans. Die Planungsgemeinschaft hat im Vorfeld der 3. Teilfortschreibung ein Regionales Gewerbeflächenkonzept erstellt, welches einerseits der gestiegenen Nachfrage an Flächen in den prosperierenden Verdichtungsräumen der Region Rechnung tragen soll, andererseits auch die Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume durch gezieltes Handeln bewahrt.

4.4.2 Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien

Der Klimaschutz und die zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen (bspw. durch den Ausbau erneuerbarer Energien, Wohnbau- und Gewerbe-/Industriezwecke, Freiraumbelange) erfordern einen sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource „Fläche“. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist daher auch das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf unter 1 ha pro Tag zu begrenzen, festgeschrieben. Seit 2019 wird dieser Zielwert in RLP wieder überschritten. Im Vierjahresdurchschnitt 2018 bis 2021 lag die „netto“ Flächenneuanspruchnahme bei 4,3 Hektar pro Tag. Auch die Industrie- und Gewerbefläche verzeichnet seit 2016 eine Zunahme. Die zentrale Frage ist folglich, wie künftig einerseits die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eingehalten werden können und andererseits eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe-/Industrieflächen, die von großer Bedeutung für die Sicherung des Landes als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort sind, ermöglicht werden kann. Auch in der Region Rheinhessen-Nahe spielt die Reaktivierung und Nachverdichtung von bestehenden Gewerbeflächen eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wird über den Regionalen Raumordnungsplan die Gewerbeentwicklung auf regionalplanerischer Ebene gesteuert. Der ROP weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe aus, die aufgrund ihrer Lage, infrastruktureller Ausstattung und zentralörtlicher Funktion geeignet sind, sowie Wirtschaftsachsen, die überregionale und regionale Bedeutung haben. Neuansiedlungen oder Verlagerungen sollen grundsätzlich an Standorten konzentriert werden, die den Anforderungen der Freiraumsicherung und des Infrastrukturausbaus entsprechen. Die Neuansiedlung soll sich demnach an den Standorten in den Gemeinden mit besonderer Funktion Gewerbe konzentrieren.

Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf unter 1 ha pro Tag

Die Entwicklung und Steuerung von Gewerbebeständen ist auch Teil der 3. Teilfortschreibung des ROPs. Als Grundlage dazu wurde nach intensiver politischer Beratung ein regionales Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Das Ziel war hierbei, der gestiegenen Nachfrage an Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung zu tragen und die Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume zu wahren. Innerhalb der Region wurden Potenzialflächen ermittelt, die unter Anwendung von regionalplanerischen Leitlinien (z.B. interkommunale Kooperation u. Infrastrukturerschließung) bewertet. In der Zusammenstellung der Flächen war auch die Reaktivierung von Brachflächen ein Betrachtungskriterium, darunter v.a. der Rhein-Selz-Park im Landkreis Mainz-Bingen (ca. 71 ha) und die Heinrich-Hertz-Kaserne im Landkreis Birkenfeld (ca. 22 ha).

Gleichzeitig gibt es in der Region der Planungsgemeinschaft Entwicklungen von interkommunalen Gewerbegebieten. Dadurch werden die Flächen effizient genutzt, die Erschließungskosten geteilt und die interkommunale Kooperation gestärkt.

Dies kann den Flächenverbrauch reduzieren und durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben die wirtschaftliche Situation der Region stärken. Ein Beispiel für interkommunale Gewerbegebiete ist u.a. der Gewerbe- und Industriepark Bingen am Rhein & Grolsheim. Dieser besteht bereits seit 1996 und wird über einen Zweckverband vermarktet. Insgesamt haben sich hier ca. 60 Betriebe (v.a. logistische Dienstleistungen, Speditionen und Großhandel) auf einem 120 ha großen Areal angesiedelt.

4.5 Zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

In Rheinland-Pfalz ist die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP5) in Vorbereitung. In diesem Kontext stellt sich die zentrale Frage, wie auf landesplanerischer Ebene eine Unterstützung in Richtung der regionalen und kommunalen Gebietskörperschaften zur bedarfsgerechten Disposition von Gewerbe- und Industrieflächen organisiert werden kann und welchen Beitrag hier das neue LEP 5 leisten kann. Gleichermaßen gilt es, Strategiebausteine in Richtung der Regionalen Raumordnungsplanung zu positionieren, die dann in der direkten Abstimmung mit den kommunalen Gebietskörperschaften umgesetzt werden.

Die Nutzung von Wirtschaftsflächen ist Basis und zugleich Motor allgemeiner Prosperität im Land. Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften, Regionen und des Landes Rheinland-Pfalz hat, sind die Landes- und Regionalplanung sowie die Bauleitplanung äußerst wichtige Bausteine im Kontext der Gesamtentwicklung. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben sind eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuinanspruchnahme von Flächen geringgehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Allerdings ist mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen seit einigen Jahren das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen deutlich zurückgegangen. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen für gewerbliche Betriebe nur noch bedingt zur Verfügung. Ein Delta zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist erkennbar – wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Darüberhinausgehend ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen offensichtlich begrenzt. Schutzregimes, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein. Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neufächendisposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, um die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand zu verbinden.

Die Nutzung von Wirtschaftsflächen ist als Motor allgemeiner Prosperität im Land

Auf Basis dieser Erkenntnisse gilt es, die Erfordernisse an die Flächendisposition in Ziele und Grundsätze des neuen LEP 5 zu übersetzen. Dabei besteht die Zielsetzung, Instrumente der Flexibilisierung für die Regionalen Raumordnungspläne und die kommunale Bauleitplanung anzubieten sowie die Unterstützungsangebote des Landes zu formulieren und umzusetzen. Gleichmaßen sind die Kommunen gehalten, die Flächensparziele des Landes Rheinland-Pfalz und die Nachhaltigkeitskriterien im Sinne des Klimaschutzes umzusetzen. Das LEP 5 soll insoweit unter der Devise „Fördern und Fordern“ entwickelt werden. Nur gemeinsam können die ehrgeizigen Ziele im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung und -qualifizierung erreicht werden.