

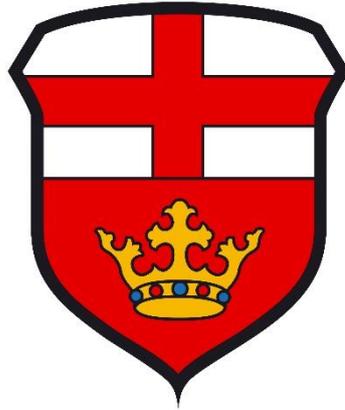
## **Verbandsgemeinde Maifeld**

### **37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **ergänzender Antrag auf Landesplanerische Stellungnahmen nach § 20 LPlG**

einschließlich Fassung für die frühzeitige Beteiligung  
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 20. November 2024  
82 Seiten



## **Verbandsgemeinde Maifeld**

# **37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Darstellung neuer Wohnbauflächen und Aufhebung bisheriger Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Gering**

Bearbeitungsstand: 20. November 2024

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld  
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 3

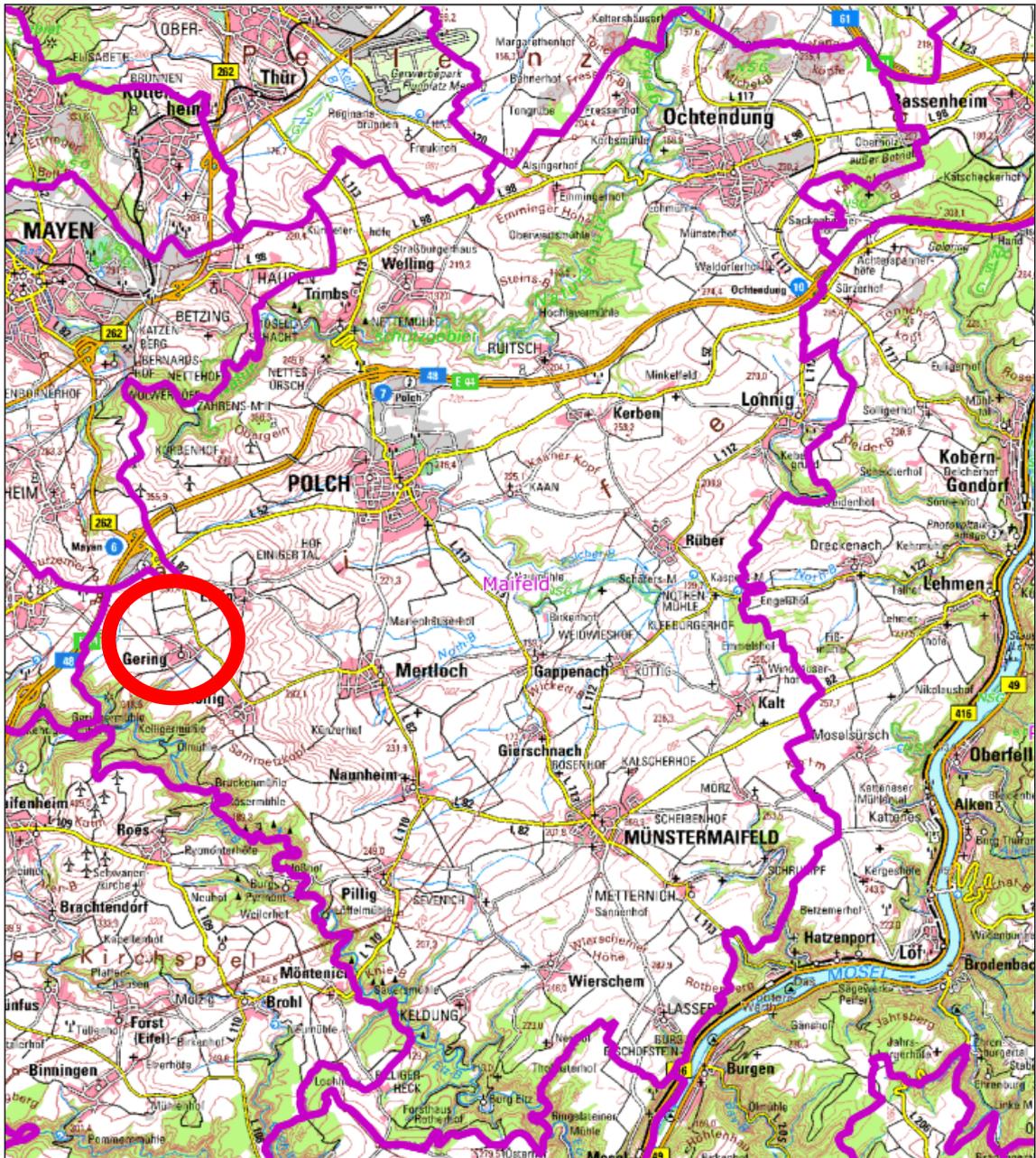


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 4

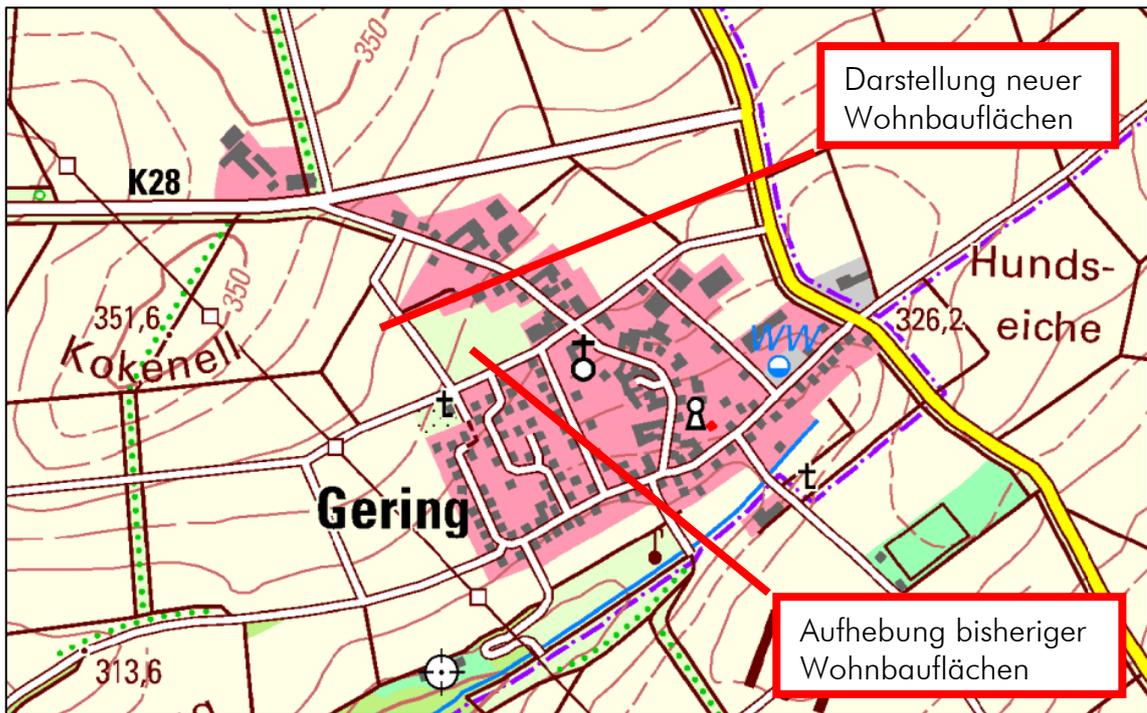


Abb. 2: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

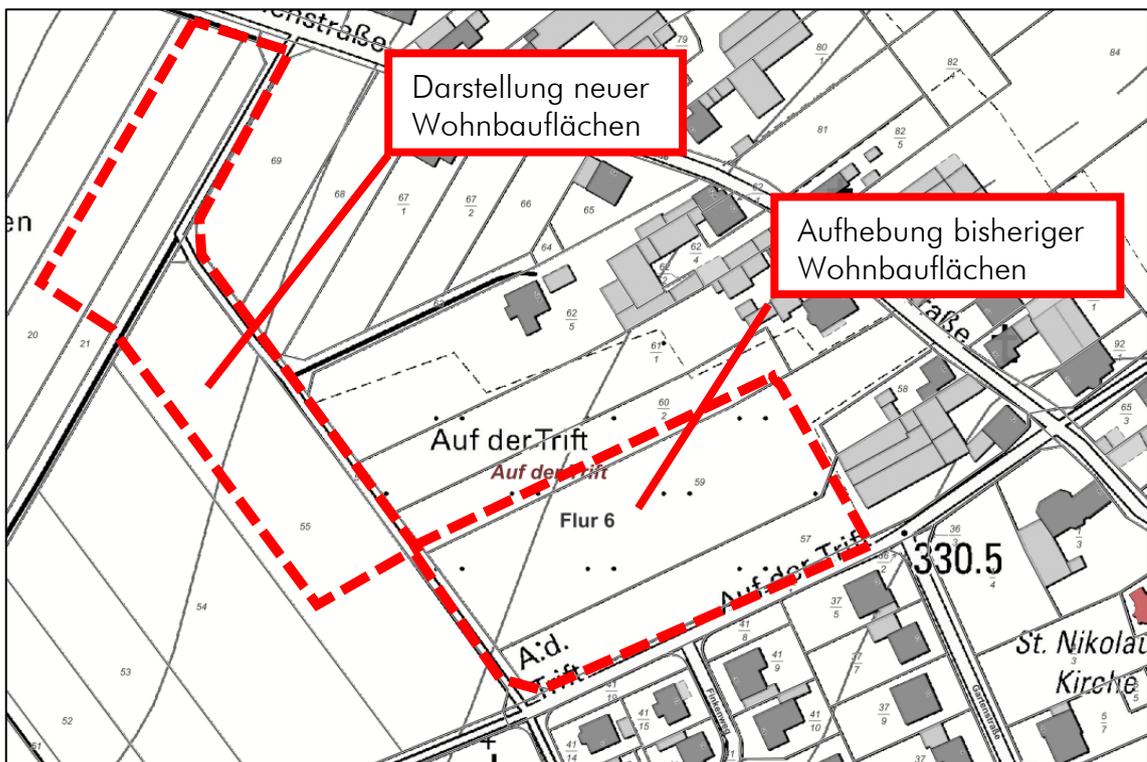


Abb. 3: Liegenschaftskataster (Quelle LANIS RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 5

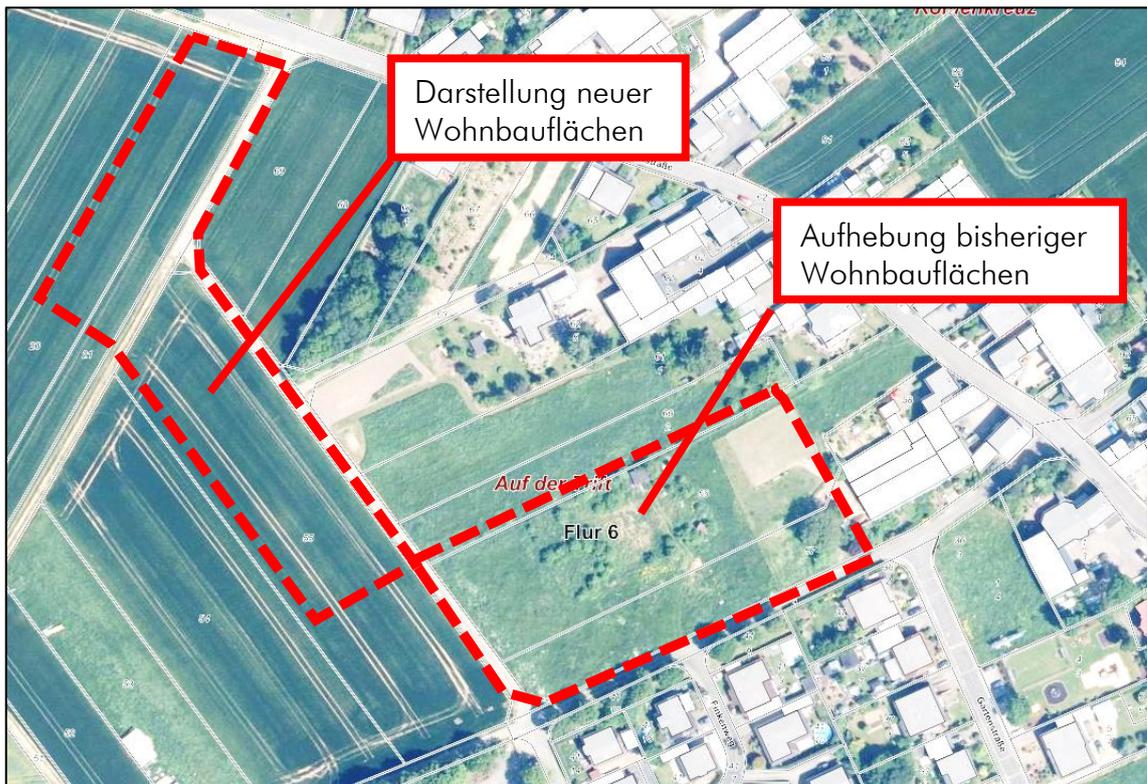


Abb. 4: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

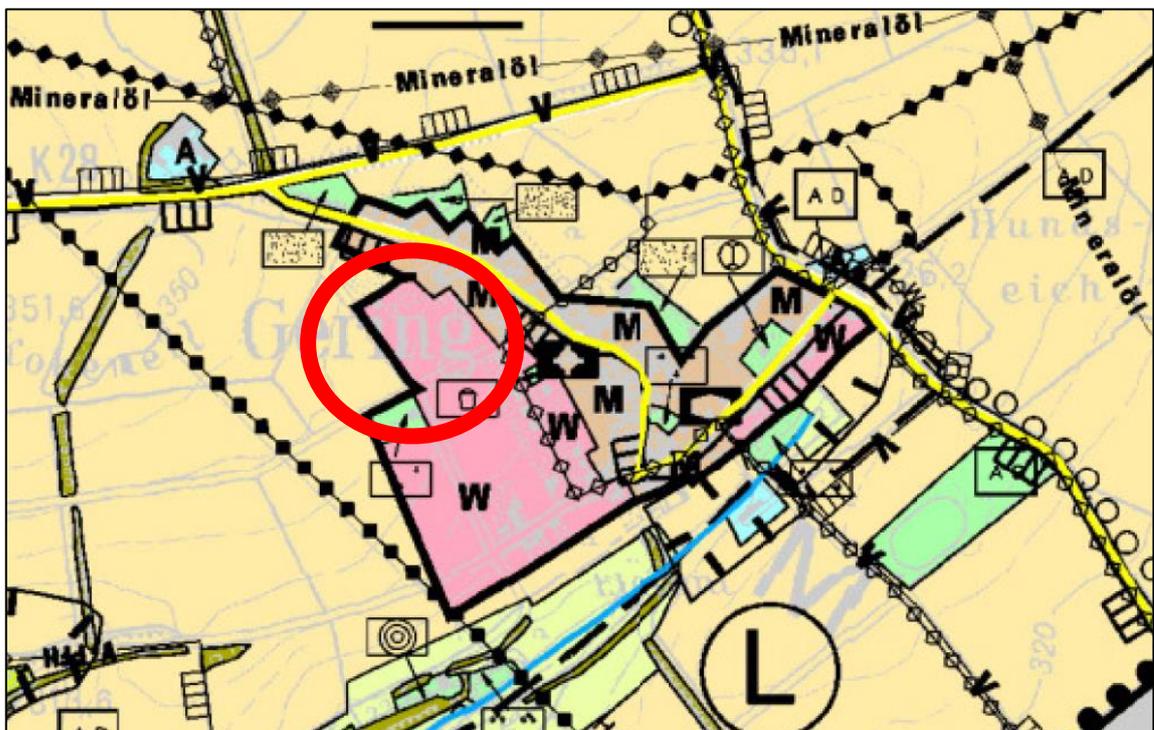


Abb. 5: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 6

---

### A. Planungsanlass

Der Ortsgemeinderat Gering hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Trift“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.12.2022 in den Maifelder Nachrichten. Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einer Klage eines Umweltverbandes gegen einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB stattgegeben und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nach Urteil des Gerichtes widerspricht § 13b BauGB der europäischen Gesetzgebung und ist damit rechtswidrig. Kernpunkt ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung im Rahmen des § 13 b-Verfahrens und der damit pauschalen Annahme, dass bei Anwendung des § 13 b BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Die Vorschrift verstößt nach Ansicht des Gerichts gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-RL). Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, bestimmen die Mitgliedstaaten entweder durch Einzelfallprüfung, Artfestlegung oder eine Kombination dieser Ansätze (Art. 3 Abs. 5 SUP-RL). Der deutsche Gesetzgeber hat sich dabei für eine Artfestlegung (vorliegend bei § 13 b BauGB) entschieden. Die in § 13 b Abs. 1 BauGB festgelegten Tatbestandsvoraussetzungen (Flächenbegrenzung auf weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil) sind nach Ansicht des Gerichts nicht ausreichend, um mögliche erhebliche Umweltbeeinträchtigungen pauschal auszuschließen. Das gilt schon wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit. Der § 13 b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Da eine Anwendung des § 13b BauGB nicht mehr möglich ist, müssen eingeleitete und noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren auf eine andere Rechtsgrundlage umgestellt werden, soweit dies möglich ist.

Die Ortsgemeinde Gering verfügt im Flächennutzungsplan über ca. 2 ha Wohnbauflächen, sodass hier eine Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren (mit entsprechender Durchführung einer Umweltprüfung) möglich ist. Der ursprünglich gefasste Aufstellungsbeschluss wurde daher aus den vorgenannten Gründen aufgehoben. In ersten Gesprächen hat sich herausgestellt, dass eine Verwirklichung des Wohngebietes auf den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen wegen Nichtverfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich ist. Daher ist angedacht, die Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 0,76 ha im südlichen Bereich herauszunehmen (Parz. Nr. 57 und 59) und auf den benachbarten Grundstücken (Parz. Nr. 55, 21 und 22), derzeit Fläche für Acker- und Grünlandnutzung) darzustellen (sog. Flächentausch).

Um die Wohnbaufläche dieser Stelle ausweisen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan wird dann im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Landesentwicklungsprogramm

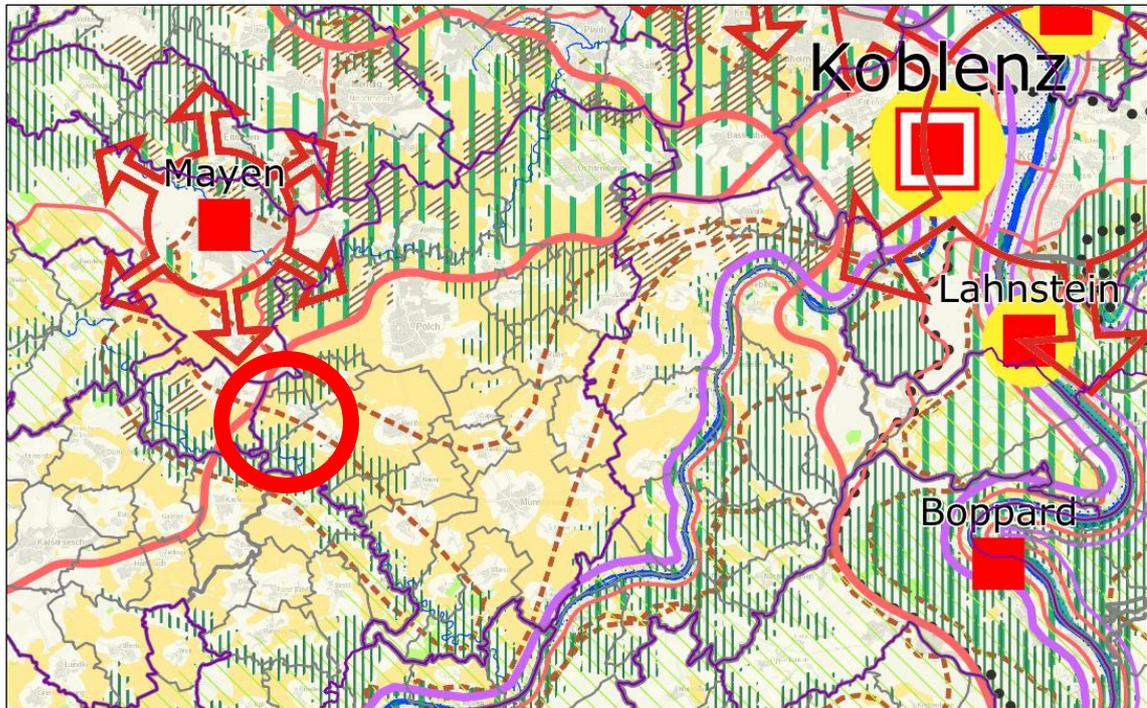


Abb. 6: Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

In der Gesamtkarte sind dem Plangebiet keine besonderen Funktionen zugeordnet.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld  
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
 und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
 Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 8

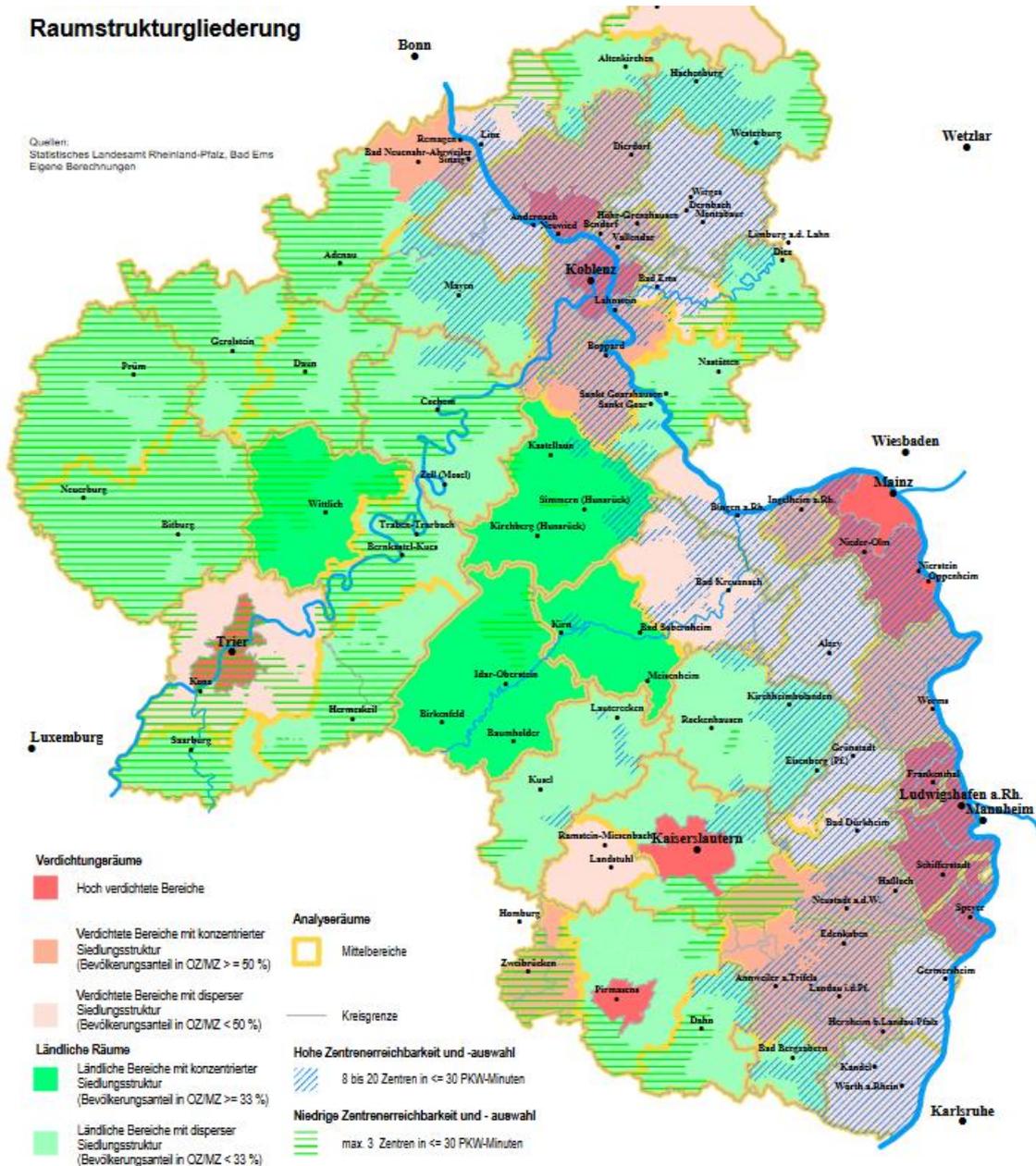


Abb. 7: Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV

Die Verbandsgemeinde Maifeld ist als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %) mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in bis zu 30 Pkw-Minuten) ausgewiesen. Der Landkreis Mayen-Koblenz ist als Raum mit geringerem demografischen Problemdruck eingestuft.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 9

---

Bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

---

*Wohnen*

*Ziele und Grundsätze*

*G 50*

*Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.*

*Begründung*

*Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Elternhaushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.*

*G 51*

*Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

*Begründung*

*Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit*

---

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden sowohl die Verbandsgemeinde Maifeld als auch die Ortsgemeinde Gering ihrer Verantwortung für die Daseinsvorsorge gerecht.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 10

### b) Regionaler Raumordnungsplan

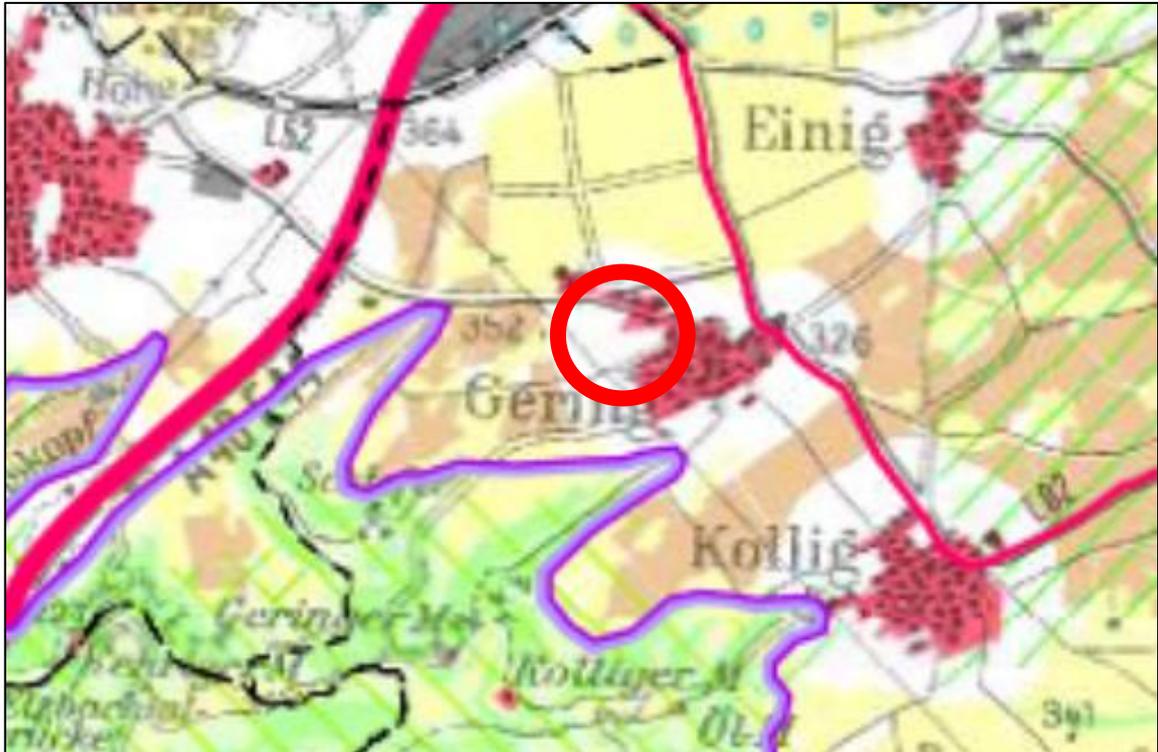


Abb. 8: Auszug aus der Gesamtkarte

Im Regionalen Raumordnungsplan gibt es für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Bezogen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und von Wohnbauflächen trifft der RROP folgende Aussagen und Vorgaben:

*G 13 Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Die räumliche und soziale Überschaubarkeit der Städte und größeren Gemeinden ermöglicht eine spezifische Lebensraumqualität. Hohe Versorgungs- und kulturelle Qualität sowie eine relativ starke Arbeitsmarktbedeutung sind als regionale städtische Entwicklungsfaktoren zu sichern und zu fördern.*

*G 14 Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Bei der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen sollen die Instrumente zur Baulandmobilisierung, insbesondere der kommunale Bodenbevorratung eingesetzt werden. Eine abschnittsweise Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll dem Bedarf entsprechen.*

*G 15 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 11

---

*Begründung/Erläuterung:*

*Eine rationelle Energieverwendung ist grundlegendes Element einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.*

*G 16 Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Durch die Orientierung der Siedlungstätigkeit an der ÖPNV-Bedienung sollen eine bessere Erreichbarkeit auch für die Bevölkerungsgruppen, denen ein Pkw nicht zur Verfügung steht, und eine bessere Auslastung der ÖPNV-Linien erreicht werden. In den ländlichen Räumen ist nach LEP IV, Z 33, 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.*

*G 18 Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Der Bevölkerungszuwachs der Städte und Gemeinden durch Wanderungsgewinne soll in der Nähe der bestehenden Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden. In diesen Bereichen sind auf Grund immer geringer werdender Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe und steigender Bodenpreise Siedlungsformen erforderlich, die einen geringeren Flächenversiegelungsgrad aufweisen, die Erschließungskosten sowie die Kosten der Unterhaltung vermindern und den Freiraum für die Naherholung bewahren. Ebenso wird hiermit ein größerer Teil der Bevölkerung näher an die Zentren und damit an die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen herangeführt.*

*G 19 In den ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur können in Teilbereichen mit ungünstiger Erreichbarkeit zentraler Orte Gemeinden bestimmt werden, die als Schwerpunktgemeinden für ihre nähere Umgebung überörtlich bedeutsame Aufgaben übernehmen sollen.*

*Begründung/Erläuterung:*

*In der Regel werden die zentralen Orte nicht in der Lage sein, allein den überörtlichen Bedarf an Bauflächen bereitzustellen und alle Versorgungsaufgaben im jeweiligen Nahbereich vollständig zu übernehmen. Dies ist im Sinne einer räumlich möglichst nahen Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Ausbilden, Erholen und Freizeit, Versorgen mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen u.U. auch gar nicht erwünscht. Es können weitere Gemeinden im jeweiligen Nahbereich ausgewiesen werden, die als Schwerpunktgemeinden überörtlich bedeutsame Funktionen und Aufgaben übernehmen sollen. Diese Gemeinden sollen nach Möglichkeit bereits über öffentliche und private Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen, die gesichert werden sollen, oder solche Einrichtungen aufgrund ihrer Entwicklungschancen erwarten lassen. Ihre Entwicklung darf aber die Funktionen und Aufgaben benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigen. Die Auswahl dieser Gemeinden hängt von den besonderen teilräumlichen siedlungsstrukturellen und funktionalen Bedingungen im jeweiligen*

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 12

---

*Nahbereich ab. In ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur und bei größeren Entfernungen zum nächsten zentralen Ort dient sie der möglichst wohnstandortnahen Mindestversorgung der Bevölkerung, der Vermeidung von Baugebietsausweisungen in den kleineren Gemeinden, der kommunalen Bodenbevorratung und insgesamt der Stabilisierung der Siedlungsstruktur. Die Ausweisung soll bevorzugt auf der Grundlage interkommunal abgestimmter Entwicklungskonzepte oder entsprechender vertraglicher Vereinbarungen vorgenommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden und erfolgt bei konkretem Anlass in Abstimmung mit der Regionalplanung.*

### **Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung**

*G 29 Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.*

*N 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-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.*

*Z 30 Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:*

*Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert*

*Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000 Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.*

*Z 31 Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:*

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

*Z 32 Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:*

- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 13

---

*Z 33 Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.*

*Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33:*

*Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt. In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Nachrichtlich ist aus dem LEP IV das dortige Ziel Z 32 wiedergegeben. Die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Danach erhalten in Z 31 die Sätze 2 und 3 folgende Fassung:*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Bei der Siedlungsentwicklung sind die übrigen Ziele des LEP IV weiterhin zu beachten. Für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt eine methodische Zielfestlegung als qualitative Ausprägung der Schwellenwerte für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Die Werte in der Anhangtabelle sind informatorisch zum Zeitpunkt der Aufstellung des regionalen Raumordnungsplans aufgenommen. Eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung der Schwellenwerte auf Ebene der Ortsgemeinde kann im Rahmen der Zielvorgaben unter Einhaltung des Schwellenwertes für die Ebene der Verbandsgemeinde erfolgen. Bereits in der Vergangenheit haben die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planung neuer Bauflächen eine Gesamtflächenbilanz erstellt. Auch zur weiteren Wohnbauflächenausweisung legen die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz vor. Die Ausweisung weiterer Gemischter Bauflächen ist auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich. Ein Bedarf an weiteren Gemischten Bauflächen wäre nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und LEP IV einschl. 2. Teilfortschreibung zu belegen. Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung können den erforderlichen Potenzial- bzw. weiteren Bedarfsnachweis auf Grundlage des landesweit einheitlichen Bauflächenmonitorings (Raum+Monitor, vgl. LEP IV Z 31) führen, soweit hierin die von ihnen im Rahmen des landesweiten Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ verifizierten*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 14

---

*Flächenpotenziale enthalten sind. Die Ersterhebungsgespräche im Rahmen des Projekts Raum+ wurden in der Region Mittelrhein-Westerwald im Zeitraum Mai bis Oktober 2010 durchgeführt.*

*Die im Zuge des Projekts verwendeten Begriffe Außen- und Innenpotenzial entsprechen nicht den Innen- bzw. Außenbereichen des BauGB, sondern orientierten sich an der tatsächlich vorhandenen Siedlungsgrenze bzw. der „Außenbereich“ wurde durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers bestimmt. Das Außenpotenzial ergibt sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung außerhalb des engeren Siedlungskörpers planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen. Grundsätzlich sollen die Träger der Bauleitplanung eine regelmäßige Fortschreibung der Potenzialflächen vornehmen bzw. unterstützen (Aktualisierung der Zu- bzw. Abnahme der Potenzialflächen). Zwischenzeitliche Änderungen der Flächennutzungspläne sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Potenzialwerte sind zum Stichtag 15.05.2011 informatorisch in den Anhang zum RROP-Entwurf 2011 aufgenommen worden; die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für diesen Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten. Der aktuelle Stichtag ist aus dem Anhang ersichtlich. In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100% und in gemischten Bauflächen zu 50% berücksichtigt (im Projekt Raum+ enthalten die Gesamtreserven auch Flächenpotenziale z.B. in gewerblichen Bauflächen). Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggfs. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. In der Anhangtabelle sind die Potenzialwerte dargestellt, die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht blockiert gekennzeichnet wurden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen). Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren. In dem Projekt Raum+ wurden lediglich Potenziale > 2000 qm erfasst. Baulücken wurden den Verbandsgemeinden informatorisch zur Verfügung gestellt, nicht jedoch verifiziert. Die Baulücken sind insofern nicht im Potenzialwert im Anhang eingeflossen. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung sind vorhandene Baulücken (bzw. Innenpotenziale < 2.000 qm) in Abhängigkeit der von den Trägern der Bauleitplanung darzulegenden Verfügbarkeit (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen) auf den Bedarf anzurechnen. Das Innenpotenzial > 2000 qm ist als Bruttobaufläche zu führen. Die bestimmten Schwellenwerte und die Mindestdichten beziehen sich auf die Bruttobaufläche. Die sich zum Zeitpunkt der Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsplans bis zum Planungszeitraum bis 2030 ergebenden Bedarfswerte sind im Anhang ebenfalls der Tabelle zu entnehmen. Die Schwellenwerte, Bedarfswerte und Potenzialwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen bzw. darzulegen. Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 15

---

*(Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000 - 2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion. Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet. ...*

---

Wie bereits erläutert, wird bei der vorliegenden 37. Änderung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (0,76 ha) an einen anderen Standort zu verlagern und die Größe der für die Ortsgemeinde Gering ausgewiesenen Wohnbauflächen somit in ihrem Ausmaß nicht zu verändern. Damit ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die zu beachtenden Schwellenwerte.

Seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde die nachfolgende Schwellenwertberechnungen durchgeführt.

---

*Berechnung des aktuellen Schwellenwertes (Stand: 22.10.2024):*

*Bedarfswert:*

*Einwohner VG Maifeld 31.12.2023: 25.079 EW*

*Einwohner VG Maifeld 2040: 25.462 EW*

*Stadt Polch und Münstermaifeld, OG Ochtendung (GZ) 15.980 EW Stand: 31.12.2023*

*Insgesamt Einwohner GZ Stand: 31.12.2023: = 63,72 %*

*Insgesamt Einwohner Orte Eigenentwicklung Stand: 31.12.2022: 9.099 EW = 36,28 %*

*Einwohner VG Maifeld 2040: 25.462 EW*

*GZ (Polch, Münstermaifeld, Ochtendung) EW 2040: 16.224 EW*

*Orte Eigenentwicklung (ohne Zentralität) EW 2040: 9.238 EW*

*Bedarfsausgangswert:*

*Grundzentrum: 2,5 WE/1.000 EW/a*

*Orte Eigenentwicklung: 2,0 WE/1.000 EW/a*

*Wohnbaudichte:*

*Grundzentrum: 20 WE/ha*

*Orte Eigenentwicklung: 15 WE/ha*

*Planungszeitraum: 2024-2040 = 17 Jahre*

*GZ:*

*16.224 EW x 2,5 : 20 x 17 : 1.000 = 34,476 ha*

*Orte Eigenentwicklung:*

*9.238 EW x 2,0 : 15 x 17 : 1.000 = 20,940 ha*

*Insgesamt: 55,416 ha Bedarf bis zum Jahr 2040*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 16

---

*Potenzialwert:*

*(= Außenpotenzial + Innenpotential aus Raum+Monitor; Stand: 22.10.2024)*

*Außenpotenzial: 93,22 ha*

*Schwellenwert:*

*(= Bedarfswert – Potenzialwert)*

*55,416 ha – 124,31 ha = - 68,894 ha Bedarf (inkl. Baulücken)*

*Die Wohnbauflächenausweisung übersteigt den Schwellenwert um – 68,894 ha und steht damit im Widerspruch zum Ziel 33 des RROP 2017.*

*Die beabsichtigte Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld ist demzufolge aus landesplanerischer Sicht bedenklich und stellt eine Zielverletzung dar.*

*Es liegt in der Planungshoheit der Verbandsgemeinde als Trägerin des Flächennutzungsplanes die Flächen entsprechend dem positiven Schwellenwert planerisch sinnvoll im gesamten Verbandsgemeindegebiet zu verteilen. Eine Überschreitung steht im Widerspruch zu Ziel 33 des RROP 2017 und stellt eine Zielverletzung dar.*

*Demzufolge hat die Verbandsgemeinde Maifeld, nach Prüfung und Ausschluss von Ziel 31 LEP IV, nur im Rahmen des Flächentausches die Möglichkeit, weitere Wohnbauflächenentwicklungen vorzunehmen.*

*Entsprechend der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld soll der Flächentausch zur Anwendung kommen.*

*In der Begründung wird jedoch nicht ausgeführt, welche Größe die „zurückgegebene“ landwirtschaftliche Fläche hat und welche Größe die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben (Flächenbilanz). Gemäß Ziel 33 RROP 2017 hat der Flächentausch in „mindestens gleicher Flächengröße“ zu erfolgen.*

*Innenpotenzial: 4,45 ha*

=====  
*zuzüglich:*

*Baulücken der VG Maifeld aus Raum+Monitor:*

*insgesamt: 266.377 qm = 26,64 ha Baulücken*

*97,67 ha + Baulücken 26,64 ha = 124,31 ha*

*Schwellenwert:*

*(= Bedarfswert – Potenzialwert)*

*55,416 ha – 124,31 ha = - 68,894 ha Bedarf (inkl. Baulücken)*

*Die Wohnbauflächenausweisung übersteigt den Schwellenwert um – 68,894 ha und steht damit im Widerspruch zum Ziel 33 des RROP 2017.*

*Die beabsichtigte Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld ist demzufolge aus landesplanerischer Sicht bedenklich und stellt eine Zielverletzung dar.*

*Es liegt in der Planungshoheit der Verbandsgemeinde als Trägerin des Flächennutzungsplanes die Flächen entsprechend dem positiven Schwellenwert planerisch sinnvoll im gesamten Verbandsgemeindegebiet zu verteilen. Eine Überschreitung steht im Widerspruch zu Ziel 33 des RROP 2017 und stellt eine Zielverletzung dar.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 17

---

*Demzufolge hat die Verbandsgemeinde Maifeld, nach Prüfung und Ausschluss von Ziel 31 LEP IV, nur im Rahmen des Flächentausches die Möglichkeit, weitere Wohnbauflächenentwicklungen vorzunehmen.*

*Entsprechend der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld soll der Flächentausch zur Anwendung kommen.*

*In der Begründung wird jedoch nicht ausgeführt, welche Größe die „zurückgegebene“ landwirtschaftliche Fläche hat und welche Größe die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben (Flächenbilanz). Gemäß Ziel 33 RROP 2017 hat der Flächentausch in „mindestens gleicher Flächengröße“ zu erfolgen.*

---

Für die Ortsgemeinde Gering ist der Flächentausch in „mindestens gleicher Flächengröße“ (0.76 ha) mit Planungsstand vom 14.11.2024 gewährleistet.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 18

### C. Schutzgebiete

#### FFH-Gebiete



Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Darstellung neuer Wohnbauflächen sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich südwestlich und nördlich von Gering.

südwestlich: Vogelschutzgebiet DE-5809-401 VSG-5709-401 „Mittel- und Untermosel“

*Gebietsbeschreibung: Das Kerbtal der Mosel gehört zu den landschaftlich schönsten Gebieten von Rheinland-Pfalz. Die Abgrenzung orientiert sich an den klimatisch begünstigten Steilhängen und umfasst eine Reihe tief eingeschnittener Seitentäler, deren Flanken in der Regel bewaldet sind. Brachen und unterschiedliche Waldtypen mit dominierenden Laubholzbeständen sind die wesentlichen Lebensräume. Die Vermehrung und flächenmäßige Ausdehnung artenreicher Lebensraumtypen macht das Gebiet für eine Vielzahl bedrohter, in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie benannter Vogelarten attraktiv und schützenswert. Mehrere Arten weisen hier mit ihre größten Brutvorkommen in Rheinland-Pfalz auf.*

*Zielarten der Vogelschutzrichtlinie: Eisvogel (Alcedo atthis), Grauspecht (Picus canus), Haselhuhn (Tetrastes bonasia), Mittelspecht (Dendrocopos medius), Neuntöter (Lanius collurio), Rotmilan (Milvus milvus), Schwarzmilan (Milvus migrans), Schwarzspecht (Dryocopus martius), Schwarzstorch (Ciconia nigra), Uhu (Bubo bubo), Wanderfalke (Falco peregrinus), Wendehals (Jynx torquilla), Wespenbussard (Pernis apivorus), Zippammer (Emberiza cia)*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 19

---

*Erhaltungsziele: Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität*

und FFH-Gebiet DE-5809-301 FFH-7000-047 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“

*Gebietsbeschreibung: Das Moseltal ist als ältestes deutsches Weinbaugebiet eine der herausragenden historischen Kulturlandschaften Deutschlands. Natur und Landschaft sind einzigartig und mit einer Vielzahl an Burgen und historisch geprägten Ortsbildern eine Attraktion für den Fremdenverkehr. Von der deutsch-luxemburgischen Grenze bis zur Einmündung in den Rhein bei Koblenz fließt die Mosel in zahlreichen Mäandern mit Prall- und Gleithängen über etwa 240 km Länge in einem tief eingeschnittenen Engtal. Zwischen den Mittelgebirgen Eifel im Norden und Hunsrück im Süden hat sich der Fluss 150 bis 300 Meter tief ins Grundgebirge aus Tonschiefern und Grauwacken eingeschnitten. Die schmale Flussaue geht über eine ebenfalls schmale Niederterrasse in steil ansteigende, felsreiche, hohe Hänge über. Diese brechen oben in scharfen Knicken gegen Terrassen - meist ist es die landwirtschaftlich intensiv genutzte Hauptterrasse - ab. Im „Cochemer Krampen“ genannten Abschnitt der Mittelmosel zwischen den Ortschaften Bremm und Cochem ragen die Talhänge besonders beeindruckend steil und hoch auf und erreichen an der Calmont 378 Meter über Meereshöhe. Die Hänge werden teils durch zahlreiche tiefeingeschnittene, enge und bewaldete Kerbtäler gegliedert, teils bilden sie langgestreckte, geschlossene, aber infolge des häufigen Gesteinswechsels der Emser Schichten lebhaft gegliederte Felswände. Ähnlich wie im Oberen Mittelrheintal sind auch hier das enge Flusstal mit den Steillagen und ein sommerwarmes Klima die natürliche Voraussetzung für Qualitätsweinbau in Terrassenkultur an zur Sonne günstig liegenden Hängen. Gleichzeitig sind dies auch die Bereiche großer floristischer und faunistischer Vielfalt. Das sommerwarme und wintermilde Klima verbunden mit einem Reichtum an kleinräumig wechselnden und auch großflächigen Trockenbiotopstandorten macht das Moseltal zu einem der in Deutschland naturgemäß wenigen herausragenden Gebieten seltener und gefährdeter wärme- und trockenheitsliebender Lebensgemeinschaften. Charakteristische, in Deutschland stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten, die im Biotopmosaik aus Weinbergen und Weinbergsbrachen mit Terrassenmauern, Felsfluren, Geröllhalden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Trockengebüschen und lichten Trockenwäldern optimale Lebensbedingungen vorfinden sind Rotflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda germanica*), Segelfalter (*Iphiclidia podalirius*), Apollofalter (*Parnassius apollo ssp. vinningensis*), Fetthennen-Bläuling (*Scolitantides orion*), Zippammer, Smaragd- und Mauereidechse, Schlingnatter sowie das Rheinische Fingerkraut *Potentilla rhenana*, eine der seltensten endemischen Pflanzenarten Deutschlands. Besonders im Klotten-Treiser Moseltal fallen die großflächigen Buchsbaum-Gebüsche auf, die an der Mittelmosel ihre nördlichste Verbreitung erreichen. Dieses immergrüne Gehölz ist ein Vertreter der mediterranen Flora, dessen weißlich-gelbe Blüten im März und April bei warmer und feuchter Luft einen charakteristischen Duft verströmen. Mit diesen Trockenbiotopen mosaikartig verzahnt sind auch die vielfältigen, je nach Standort und Exposition unterschiedlichen*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 20

---

*Waldgesellschaften der Buchen- und Eichen-Hainbuchenwälder und die Vorkommen des Spitzahorn-Sommerlinden-Blockschuttwaldes. Alt- und totholzreiche Wälder, die von Schwarzspecht, Hirschkäfer und Fledermäusen besiedelt werden, finden sich vor allem im Übergangsbereich zu den Hochflächen von Eifel und Hunsrück sowie auf den Hochflächen selbst. In den Kerbtälern der Moselzuflüsse dominieren Eichen-Hainbuchen-Niederwälder. Vor allem im moselnahen Zuflussbereich der Bäche sind Trockenwälder, Wälder mittlerer Standorte oder Mosaik aus beiden Waldtypen ausgebildet. Das Gebiet gilt als Schwerpunkt des Vorkommens von Eichen-Niederwald in Deutschland. Die Niederwälder im Gebiet beherbergen mit die individuenreichsten Populationen des stark gefährdeten Haselhuhns in Rheinland-Pfalz. Zu den Bächen, die im Gebiet zwischen Klüsserath an der Mittelmosel und Winnigen im Unteren Moseltal aus der Eifel der Mosel zufließen, gehören Eller-, Endert-, Pommer- und Elzbach, vom Hunsrück her Flaum- und Dünnbach, Lütz-, Bay- und Ehr- und Brodenbach sowie Alkener, Oberfeller und Aspeler Bach. Diese naturnahen Fließgewässer der verzweigten Nebentäler der Mosel mit ihren bewaldeten Hängen sind wichtiger Teil des FFH-Gebietes. Sie beherbergen die typischen Lebensgemeinschaften strukturreicher, sauberer Mittelgebirgsbäche mit Groppe, Bachneunauge, Steinkrebs und Eisvogel. In Verbindung mit den vielfältigen Offenlandbiotopen und Laubwaldbereichen dienen sie Fledermäusen als Jagdbiotop. In einer Kirche im Moseltal siedelt die größte Mausohrkolonie in Rheinland-Pfalz.*

nördlich: Vogelschutzgebiet DE-5709-401 VSG-7000-015 „Maifeld Einig-Naunheim“

*Gebietsbeschreibung: Ackerbaulich (Getreide, Rüben) genutztes, leicht welliges Offenland in der östlichen Eifel. Bedeutsames Rast- und Nahrungsgebiet für den Mornellregenpfeifer. Zur Zugzeit kommen im Gebiet zudem u.a. Goldregenpfeifer und Kiebitz auf den Ackerflächen vor.*

*Zielarten der Vogelschutzrichtlinie: Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Mornellregenpfeifer (*Charadrius morinellus*)*

*Erhaltungsziele: Erhaltung oder Wiederherstellung des Gebiets als bedeutender Rastplatz vor allem durch Beibehaltung der bestehenden vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung.*

Die Entfernungen nach Südwesten beträgt etwa 400 m, nach Norden etwa 200 m. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten. Von der vorgesehenen Verlagerung von Wohnbauflächen sind keine relevanten Auswirkungen auf die FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten.

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 21

#### Naturschutz-Gebiete

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind von der Darstellung neuer Wohnbauflächen außer dem Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-2 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen. § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung (Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 (RVO-7100-19790517T120000) regelt jedoch, dass die Bestimmungen der Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.

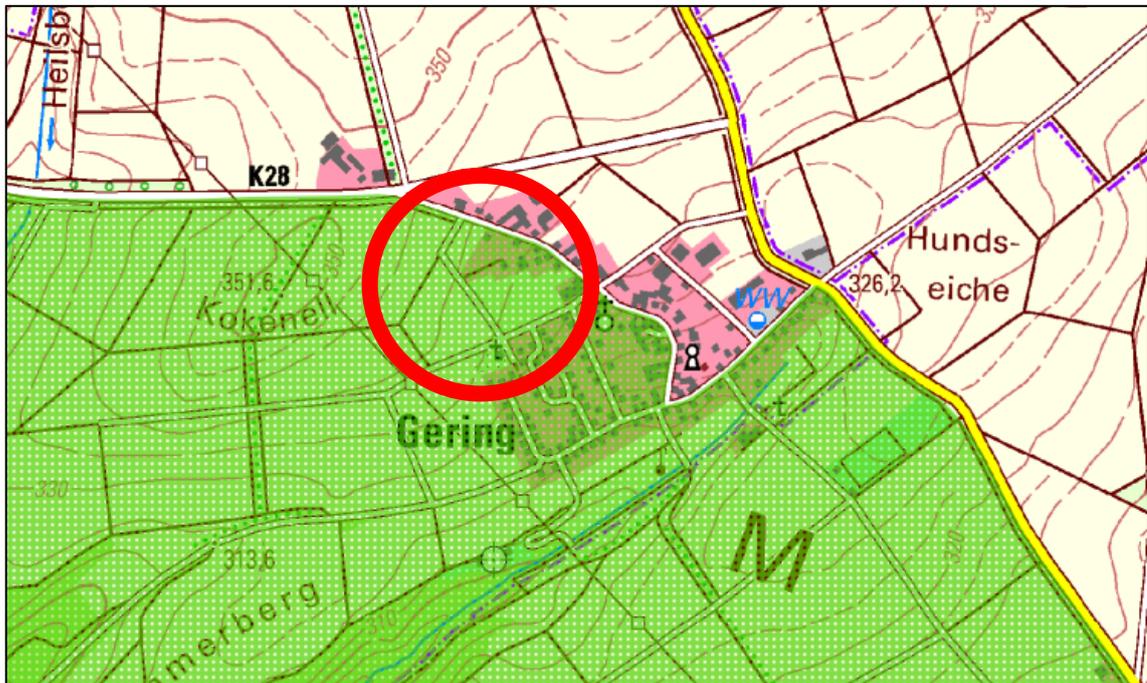


Abb. 10: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 22

### Geschützte oder kartierte Biotope

Kartierte Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

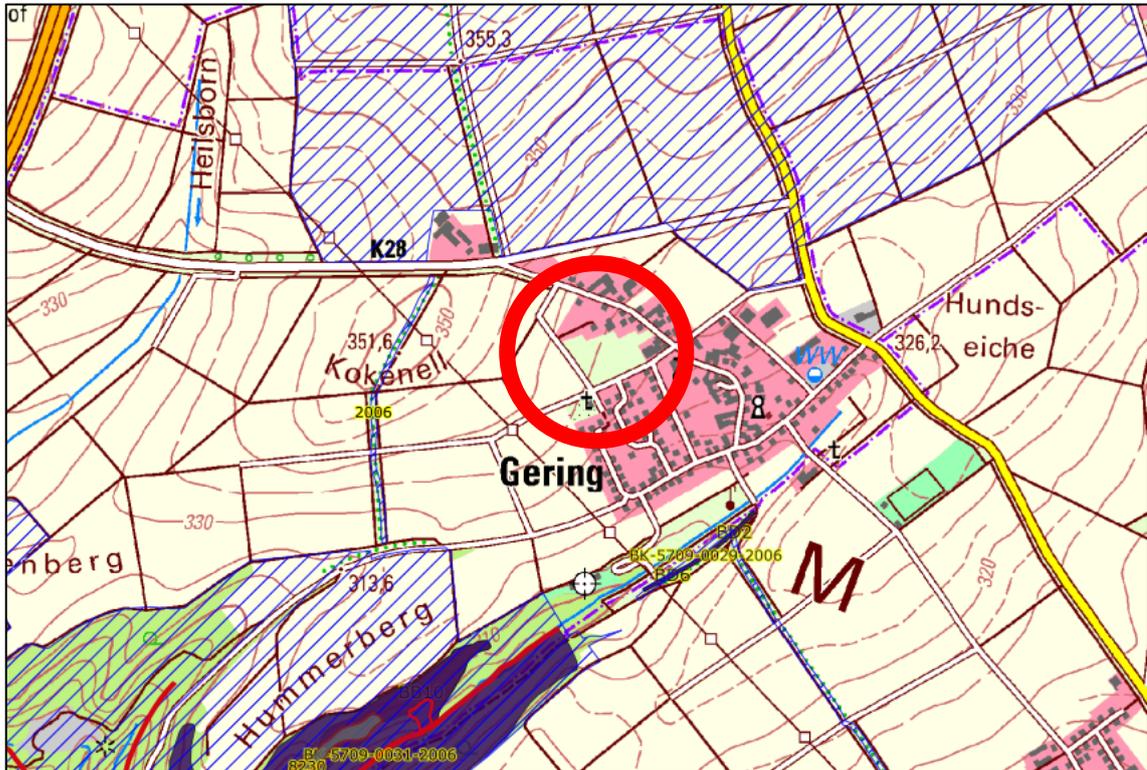


Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

## **D. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Mensch**

Der von der Darstellung neuer Wohnbauflächen betroffene Bereich wird ackerbaulich genutzt und dient der Erzeugung von Nahrungs- oder Futtermitteln. Die derzeitige Nutzung kann als weitgehend verträglich mit der östlich gelegenen Wohnbebauung eingestuft werden, auch wenn diese gelegentlich bei Düngung oder Bearbeitung zu temporären Geruchs-, Staub- oder Lärmbelästigungen führen kann. Eine besondere Bedeutung für Freizeit und Naherholung besteht nicht. Die neuen Wohnbauflächen sind als freie Landschaft Bestandteil des Erholungsraumes westlich von Gering. Im Umfeld sind Wirtschaftswege vorhanden, die sich zum Spazieren und zur Naherholung eignen. Die neue Baufläche ist durch die Ackernutzung nicht begehbar und daher lediglich als Kulisse für die Naherholung anzusehen. Die von der Rücknahme von Wohnbauflächen betroffenen Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, teils als Grünland teils als Lager/Brache. Diese Nutzungen sollen nach den geänderten Darstellungen als Außenbereich dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

#### **Schutzgut Flora und Fauna**

Die neuen Wohnbauflächen werden intensiv als Acker genutzt. Entsprechend artenarm ist sowohl die Vegetation als auch die potenziell darauf vorkommende Tierwelt. Eine speziell auf die neuen Wohnbauflächen ausgerichtete artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren. Auf Grund der bisherigen Ackernutzung sind nur Tierarten zu erwarten, die an die jeweils angebauten Kulturpflanzen, wenige Begleitpflanzenarten sowie an regelmäßige Bodenbearbeitung und Düngung angepasst sind.

#### **Schutzgut Boden**

Der Boden der neuen Wohnbauflächen wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist den daraus folgenden anthropogenen Einflüssen und Beeinträchtigungen ausgesetzt. Durch die Ackernutzung ist der Boden mäßig beeinträchtigt. Er wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und im Rahmen regelmäßiger Düngung mit Nährstoffen angereichert. In den vegetationslosen Phasen ist der Boden in besonderer Weise den Witterungseinflüssen und der Erosion ausgesetzt.

Nach Bodenkarte RLP finden sich im Plangebiet stark lehmige Sand- und sandige Lehm Böden mit hohem Ertragspotenzial, Ackerzahlen von 40 bis 80 und mittlerer Bodenfunktionsbewertung. Die Erosionsgefährdung ist überwiegend sehr gering.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 24

---

### Schutzgut Wasser

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung ist der Wasserhaushalt der neuen Wohnbauflächen zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen. Nach Bodenkarte RLP handelt es sich bei dem Plangebiet um silikatischen Kluft-Grundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

### Schutzgut Klima/Luft

Nach Klimaatlas RLP liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei warmen 8,5-9° Celsius. Der Jahresniederschlag liegt bei 700 bis 800 mm bzw. l/qm.

Von der Ackernutzung auf den neuen Wohnbauflächen gehen keine relevanten Beeinträchtigungen für Klima und Luft aus. Es kann allenfalls im Rahmen der Bearbeitung bei sehr trockener Witterung zur Staubbildung oder bei einer organischen Düngung mit Gülle zu temporären Geruchsbelastungen kommen. Solche Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich stark begrenzt. Aufgrund der Ausprägung und Größe besitzt das Plangebiet keine speziellen lokalklimatischen Funktionen. Auf den offenen Flächen entsteht bei nächtlicher Abkühlung zwar Kaltluft, eine bedeutsame klimatische Ausgleichswirkung für die bebaute Ortslage ist auf Grund der Geländeneigung jedoch nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Durch umliegende Gehölzstrukturen und die östlich angrenzende Bebauung ergibt sich eine relevante Fernwirkung und Wirksamkeit für das Landschaftsbild lediglich in westlicher Richtung.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

## Wechselwirkungen der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend anthropogen veränderten Bereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nicht zu erwarten. Die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung dominiert die anderen Schutzgüter.

### **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Ohne die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Maifeld und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Gering sind keine relevanten Veränderungen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die von der Neuausweisung von Wohnbauflächen betroffenen Flächen eignen sich gut für eine landwirtschaftliche Nutzung, die auch mittel- bis langfristig an diesem Standort ohne Bauleitplanung nicht in Frage gestellt sein dürfte.

### **Planungsalternativen**

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben sich eigentumsrechtlich als nicht umsetzbar erwiesen. Zudem handelt es sich um Hof nahe Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dennoch besteht in der Ortsgemeinde Gering weiterhin eine entsprechende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Die verfügbaren Innenpotenziale reichen für diese Nachfrage nicht aus.

### **potenzielle Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen beginnen mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und setzen sich bei der Bebauung der neuen Wohnbauflächen fort. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Auf Grund des Abstandes werden solche Auswirkungen jedoch eher gering und nicht erheblich sein. Durch eine Erschließung abseits der vorhandenen Wohnbebauung lassen sich die Auswirkungen minimieren. Letztlich bleiben solche Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher ggf. hingenommen werden.

Zu anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen als prägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu gehören insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen und verbindliche Bepflanzungsvorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan.

Bei betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Verkehr zu erwarten. Solche Auswirkungen können durch eine entsprechende Verkehrsführung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 26

---

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung sind nur Tierarten zu erwarten, die an die jeweils angebauten Kulturpflanzen, wenige Begleitpflanzenarten sowie an regelmäßige Bodenbearbeitung und Düngung angepasst sind. Die Auswirkungen der künftigen Nutzung als Wohngebiet auf Tiere und deren Lebensräume sind daher als vergleichsweise gering zu bewerten. Dennoch werden baulich genutzte Flächen dauerhaft als (Teil-)Lebensräume für Tiere bis auf wenige daran angepasste Arten eingeschränkt. Auch ein großer Teil der nicht baulich genutzten Freiflächen steht durch eine gärtnerische Gestaltung mit oft nicht heimischen Pflanzenarten nur noch eingeschränkt als geeigneter Lebensraum für heimische Tierarten zur Verfügung.

Als Eingriff wird im Rahmen der Bebauung die vorhandene Vegetation zerstört, wobei es sich dabei jedoch wegen der Ackernutzung nicht um dauerhafte Vegetationsstrukturen handelt. Die Standort- und Lebensraumbedingungen werden erheblich und nachhaltig verändert. Solche Auswirkungen lassen sich auf den Erschließungs- und Bauflächen nicht vermeiden, können jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Bepflanzungen minimiert sowie durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung ist der Wasserhaushalt zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen. Der Wasserhaushalt ist so zwar vorbelastet, durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen aber dennoch umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Zudem wird insbesondere auf stark befahrenen Verkehrsflächen Niederschlagswasser verunreinigt.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Zu den Auswirkungen der Planung gehört, dass die bisher strukturprägenden landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine höhenbegrenzte Bebauung sowie randliche Bepflanzungen lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan minimieren.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

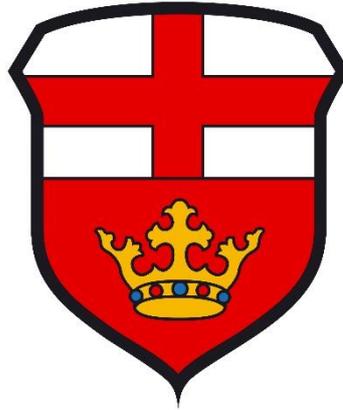
## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 27

---

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festzulegen, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten. Ungeachtet dessen sind jedoch bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes randliche Grünflächen dargestellt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden können/sollen.



## **Verbandsgemeinde Maifeld**

# **37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Darstellung neuer Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Rüber**

Bearbeitungsstand: 20. November 2024

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld  
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 29

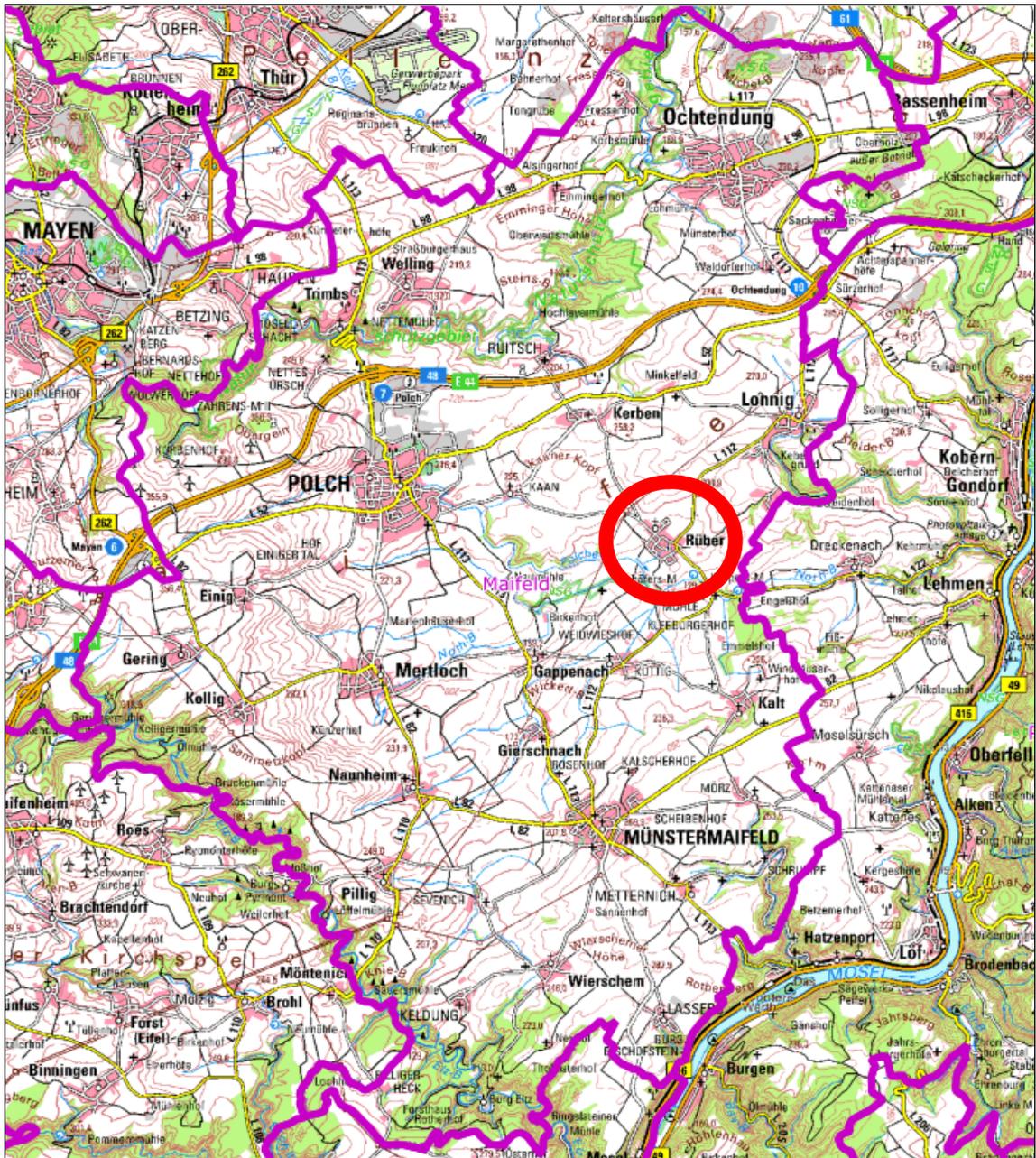


Abb. 12: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 30



Abb. 13: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

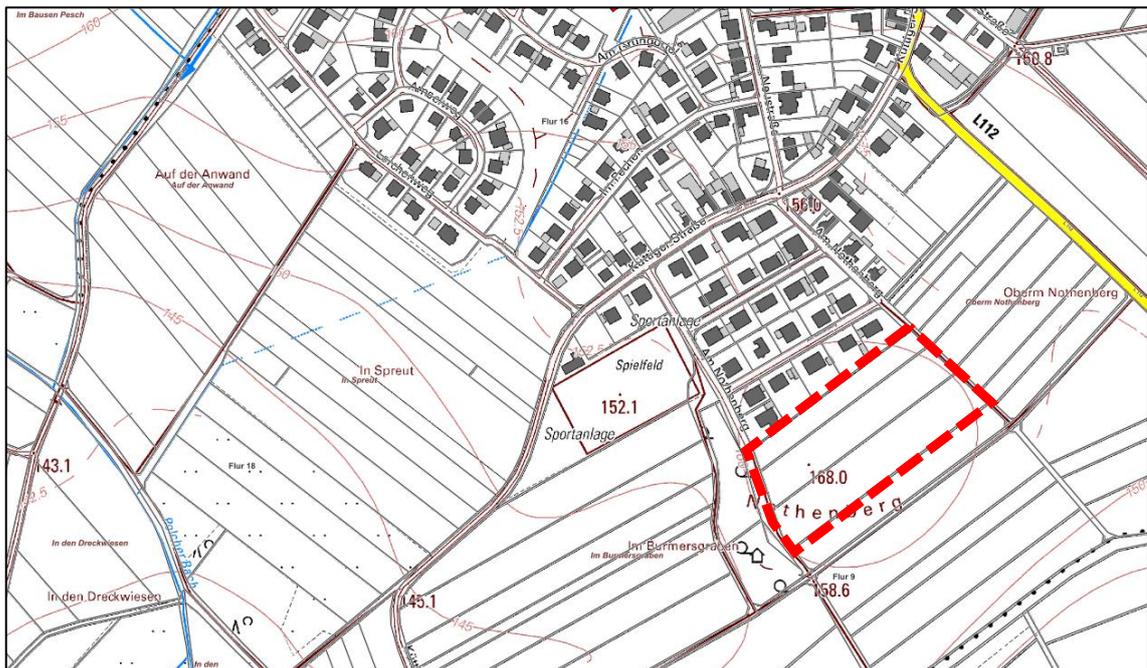


Abb. 14: Liegenschaftskataster (Quelle LANIS RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 31



Abb. 15: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

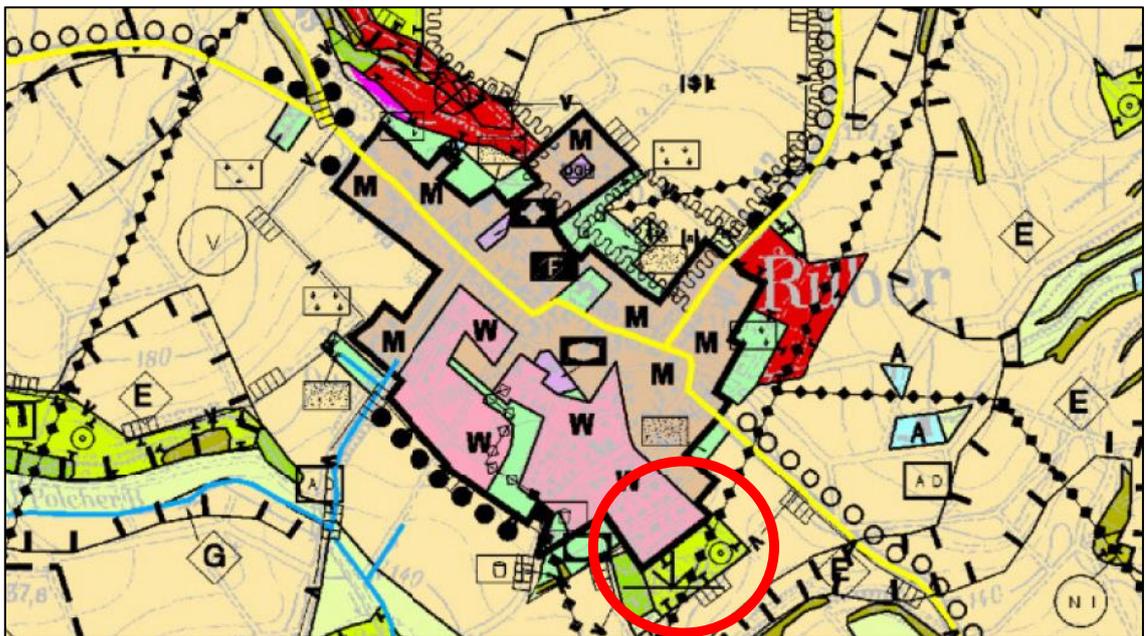


Abb. 16: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 32

### A. Planungsanlass

Der Ortsgemeinderat Rüber hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Nothenberg II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, das die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB bekundet, hat der Ortsgemeinderat Rüber in seiner Sitzung am 09.11.2023 das o. a. Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld weist für das Gebiet „Am Nothenberg II“ Flächen für Acker- und Grünlandnutzung aus. Zur wohnbaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Rüber ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Derzeit verfügt die Ortsgemeinde Rüber über keine weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Im Verbandsgemeindegebiet wurden in vergangenen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan insgesamt mehr Wohnbauflächen zurückgenommen, als an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet neu ausgewiesen. Nach Recherche ergibt sich ein Überschuss an Wohnbauflächen von ca. 1.5 ha.



Abb. 17: Gestaltungsentwurf vom 25.07.2024

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 33

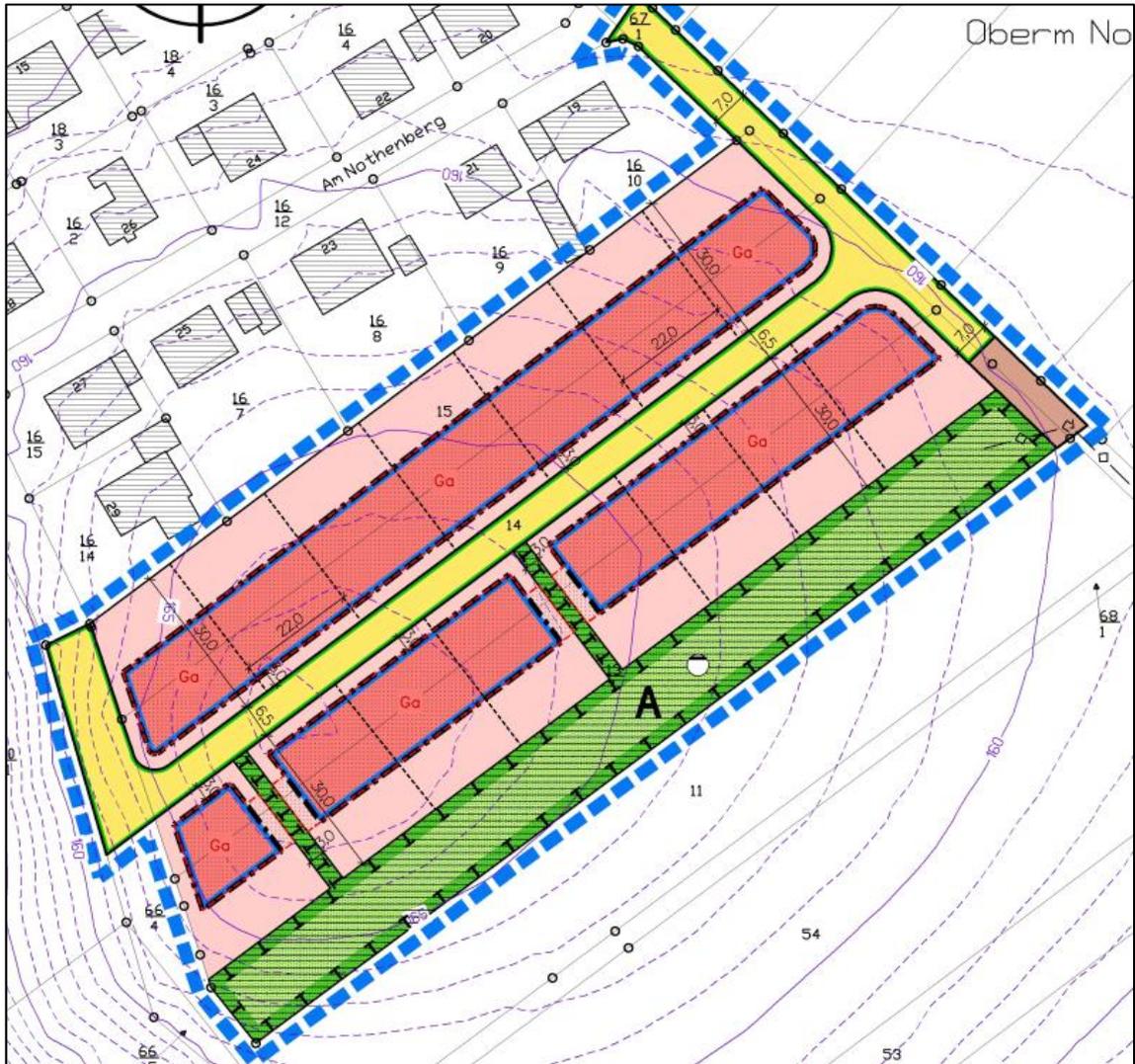


Abb. 18: Bebauungskonzept vom 25.07.2024

#### Erläuterungen zur Planung:

*Seitens der Ortsgemeinde Rüber können derzeit keine weiteren Wohnbauflächen angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und Familien Rechnung zu tragen. Sie verfügt schlichtweg über keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke. Hinsichtlich der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken, müssen in Zukunft neue Bauplätze geschaffen werden. Zum einen müssen neue Wohnbauflächen am Ortsrand in einem angemessenen Maß bereitgestellt werden. Zum anderen können Entwicklungen im Ortskern vorgenommen werden, wie beispielsweise Ankauf und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abriss/Rückbau).*

*Anderenfalls drohen negative Folgen des demographischen Wandels, zum Beispiel Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass unbebaute Grundstücke oftmals von den Privateigentümer\*innen für ihre nachfolgenden Generationen*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 34

---

vorgehalten werden – selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinde durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese bestehenden Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Ferner kann der Ankauf einzelner Objekte nicht die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken. Daher sieht die Ortsgemeinde zur Deckung des bestehenden bzw. mittelfristigen Bedarfs die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand vor. Dies insbesondere, um jungen Familien sowie Folgegenerationen ortsansässiger Bürger\*innen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im zweistufigen Regelverfahren. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung des Siedlungsgebiets darstellen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

§ 1 a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperre“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Entwicklung eines Wohngebietes von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Baugrundstücksbedarf – insbesondere für junger Familien - Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan wurde verfahrensbezogen ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen (Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2022). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht. In der Folge ist ein Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr möglich. Daher hat die Ortsgemeinde Rüber in seiner Sitzung am 09.11.2023 besagtes Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

Nunmehr soll das Planverfahren im klassischen zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Im 2-stufigen Regelverfahren wird ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erforderlich, die zusammenfassende Erklärung

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 35

---

*nach § 10 a BauGB sowie die Zusammenstellung von Umweltinformationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB bei der amtlichen Bekanntmachung der Offenlage. Die Landschaftsplanung ist mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten.*

Zur Verwirklichung des geplanten Wohnbaugebietes „Am Nothenberg II“ soll der zuvor genannte Überschuss an Wohnbauflächen aus den vorherigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zugunsten der Ortsgemeinde Rüber verwendet werden.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Landesentwicklungsprogramm

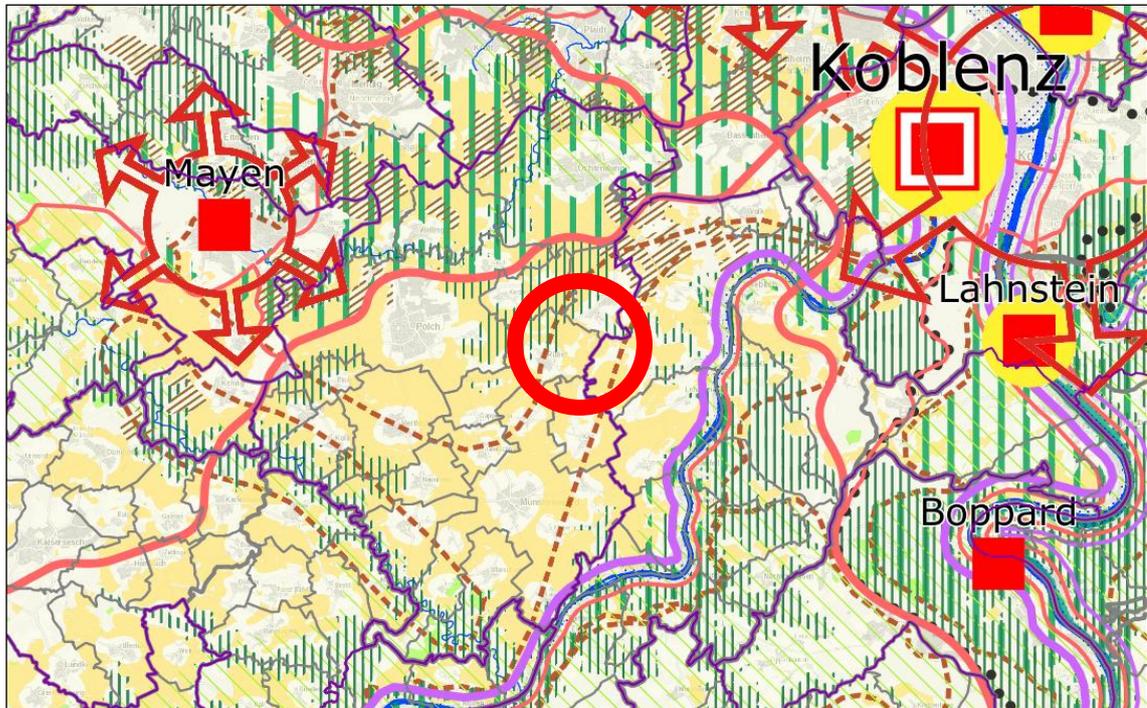


Abb. 19: Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

In der Gesamtkarte sind dem Plangebiet keine besonderen Funktionen zugeordnet.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld  
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
 und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
 Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 37

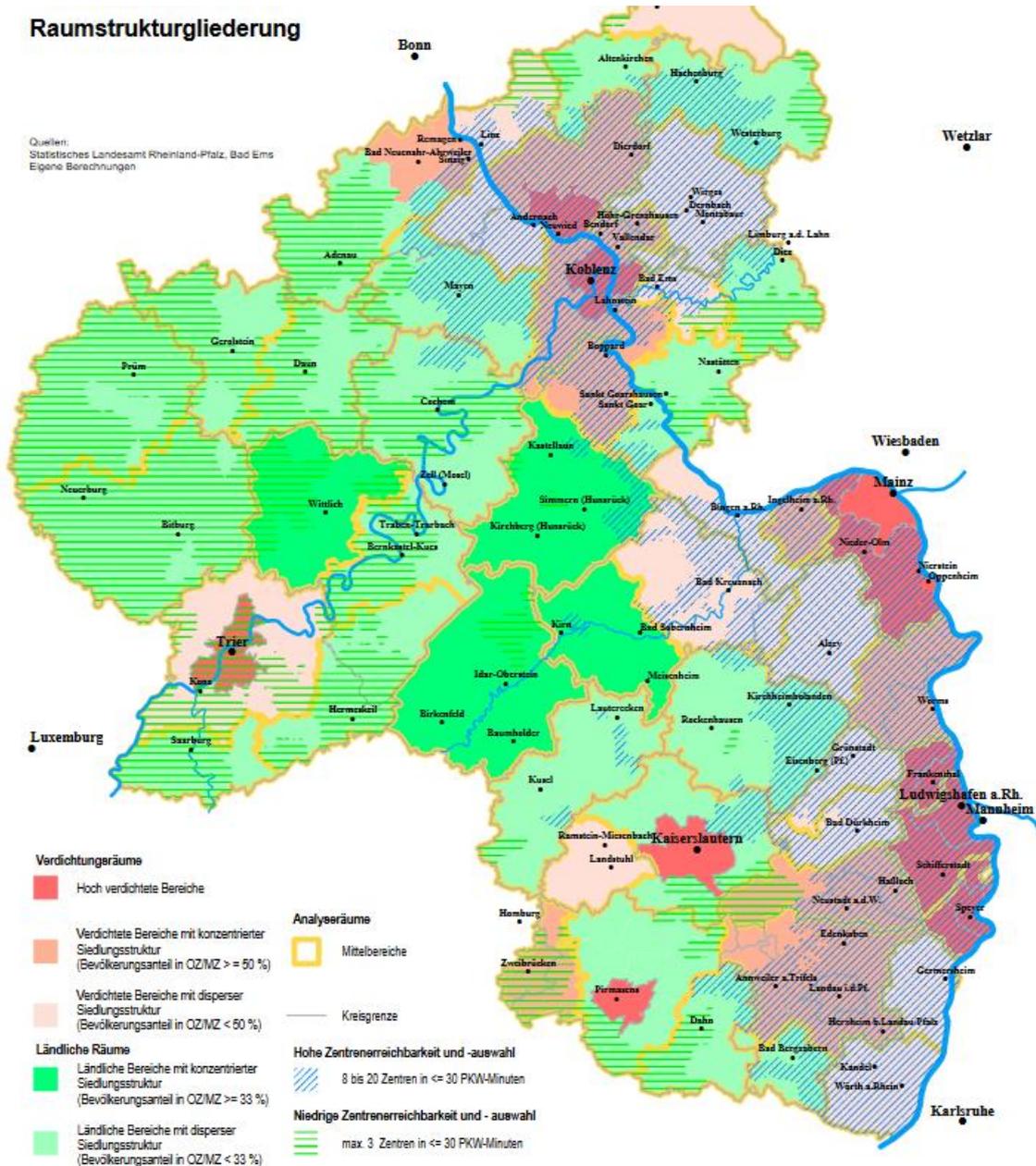


Abb. 20: Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV

Die Verbandsgemeinde Maifeld ist als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %) mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in bis zu 30 Pkw-Minuten) ausgewiesen. Der Landkreis Mayen-Koblenz ist als Raum mit geringerem demografischen Problemdruck eingestuft.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 38

---

Bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

*Wohnen*

*Ziele und Grundsätze*

*G 50*

*Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.*

*Begründung*

*Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Elternhaushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.*

*G 51*

*Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

*Begründung*

*Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit*

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden sowohl die Verbandsgemeinde Maifeld als auch die Stadt Münstermaifeld ihrer Verantwortung für die Daseinsvorsorge gerecht.

**b) Regionaler Raumordnungsplan**



 Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)

Abb. 21: Auszug aus der Gesamtkarte

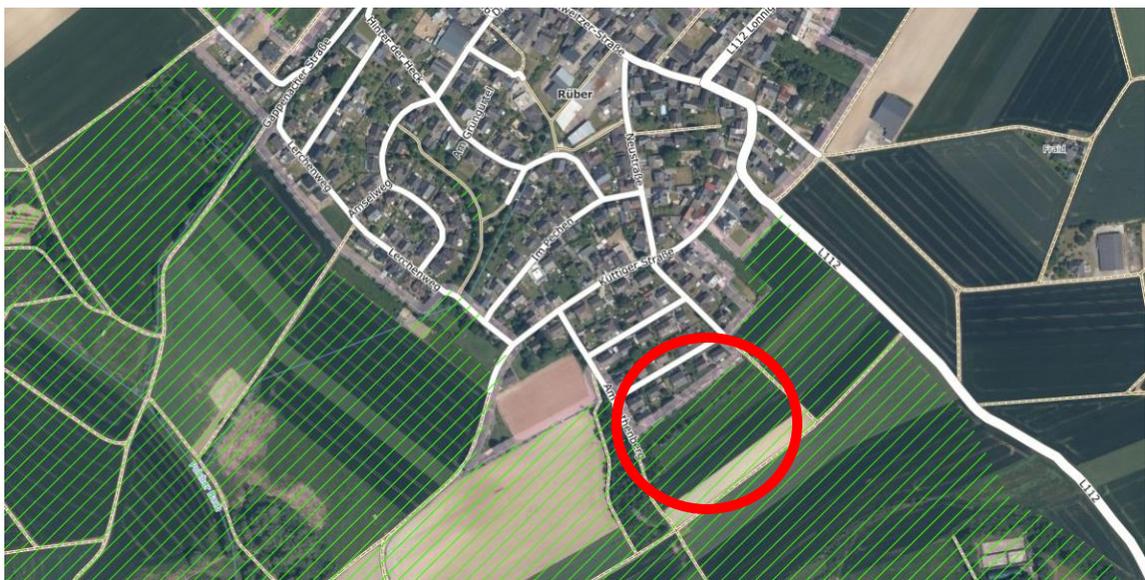


Abb. 22: Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Biotopverbund (Quelle Geoportal RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 40

---

Im Regionalen Raumordnungsplan gibt es für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen, lediglich als Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Biotopverbund.

Für Vorbehaltsgebiete gilt nach RROP, dass deren jeweilige raumbedeutsame Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Im Gegensatz dazu sind Vorranggebiete jeweils für eine bestimmte, raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Darin werden andere raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung oder Funktion nicht vereinbar sind. Vorranggebietes sind nicht betroffen.

---

*G 63 In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:*

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und – brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

*Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.*

---

Für die neuen Bauflächen sind keine besonderen Funktionen des Biotopverbundes zu erwarten.

Bezogen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und von Wohnbauflächen trifft der RROP folgende Aussagen und Vorgaben:

---

*G 13 Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Die räumliche und soziale Überschaubarkeit der Städte und größeren Gemeinden ermöglicht eine spezifische Lebensraumqualität. Hohe Versorgungs- und kulturelle Qualität sowie eine relativ starke Arbeitsmarktbedeutung sind als regionale städtische Entwicklungsfaktoren zu sichern und zu fördern.*

*G 14 Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.*

---

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 41

---

*Begründung/Erläuterung:*

*Bei der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen sollen die Instrumente zur Bauandmobilisierung, insbesondere der kommunale Bodenbevorratung eingesetzt werden. Eine abschnittsweise Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll dem Bedarf entsprechen.*  
*G 15 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Eine rationelle Energieverwendung ist grundlegendes Element einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.*

*G 16 Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Durch die Orientierung der Siedlungstätigkeit an der ÖPNV-Bedienung sollen eine bessere Erreichbarkeit auch für die Bevölkerungsgruppen, denen ein Pkw nicht zur Verfügung steht, und eine bessere Auslastung der ÖPNV-Linien erreicht werden. In den ländlichen Räumen ist nach LEP IV, Z 33, 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.*

*G 18 Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.*

*Begründung/Erläuterung:*

*Der Bevölkerungszuwachs der Städte und Gemeinden durch Wanderungsgewinne soll in der Nähe der bestehenden Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden. In diesen Bereichen sind auf Grund immer geringer werdender Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe und steigender Bodenpreise Siedlungsformen erforderlich, die einen geringeren Flächenversiegelungsgrad aufweisen, die Erschließungskosten sowie die Kosten der Unterhaltung vermindern und den Freiraum für die Naherholung bewahren. Ebenso wird hiermit ein größerer Teil der Bevölkerung näher an die Zentren und damit an die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen herangeführt.*

*G 19 In den ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur können in Teilbereichen mit ungünstiger Erreichbarkeit zentraler Orte Gemeinden bestimmt werden, die als Schwerpunktgemeinden für ihre nähere Umgebung überörtlich bedeutsame Aufgaben übernehmen sollen.*

*Begründung/Erläuterung:*

*In der Regel werden die zentralen Orte nicht in der Lage sein, allein den überörtlichen Bedarf an Bauflächen bereitzustellen und alle Versorgungsaufgaben im jeweiligen Nahbereich vollständig zu übernehmen. Dies ist im Sinne einer räumlich möglichst nahen Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Ausbilden, Erholen und Freizeit, Versorgen mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen u.U. auch gar nicht erwünscht. Es können weitere Gemeinden im jeweiligen Nahbereich ausgewiesen werden, die als*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 42

---

*Schwerpunktgemeinden überörtlich bedeutsame Funktionen und Aufgaben übernehmen sollen. Diese Gemeinden sollen nach Möglichkeit bereits über öffentliche und private Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen, die gesichert werden sollen, oder solche Einrichtungen aufgrund ihrer Entwicklungschancen erwarten lassen. Ihre Entwicklung darf aber die Funktionen und Aufgaben benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigen. Die Auswahl dieser Gemeinden hängt von den besonderen teilräumlichen siedlungsstrukturellen und funktionalen Bedingungen im jeweiligen Nahbereich ab. In ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur und bei größeren Entfernungen zum nächsten zentralen Ort dient sie der möglichst wohnstandortnahen Mindestversorgung der Bevölkerung, der Vermeidung von Baugebietsausweisungen in den kleineren Gemeinden, der kommunalen Bodenbevorratung und insgesamt der Stabilisierung der Siedlungsstruktur. Die Ausweisung soll bevorzugt auf der Grundlage interkommunal abgestimmter Entwicklungskonzepte oder entsprechender vertraglicher Vereinbarungen vorgenommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden und erfolgt bei konkretem Anlass in Abstimmung mit der Regionalplanung.*

#### **Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung**

*G 29 Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.*

*N 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-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.*

*Z 30 Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:*

*Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert*

*Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000 Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.*

*Z 31 Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:*

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a*
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a*
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 43

---

- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.
- Z 32 Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:
- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
  - für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
  - für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
  - für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Z 33 Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33:

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt. In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Nachrichtlich ist aus dem LEP IV das dortige Ziel Z 32 wiedergegeben. Die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Danach erhalten in Z 31 die Sätze 2 und 3 folgende Fassung:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Bei der Siedlungsentwicklung sind die übrigen Ziele des LEP IV weiterhin zu beachten. Für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt eine methodische Zielfestlegung als qualitative Ausprägung der Schwellenwerte für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Die Werte in der Anhangtabelle sind informatorisch zum Zeitpunkt der Aufstellung des regionalen Raumordnungsplans aufgenommen. Eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung der Schwellenwerte auf Ebene der Ortsgemeinde kann im Rahmen der Zielvorgaben unter Einhaltung des Schwellenwertes für die Ebene der Verbandsgemeinde erfolgen. Bereits in der Vergangenheit haben die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planung neuer Bauflächen eine Gesamtflächenbilanz erstellt. Auch zur weiteren Wohnbauflächenausweisung legen die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz vor. Die Ausweisung weiterer Gemischter

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 44

---

*Bauflächen ist auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich. Ein Bedarf an weiteren Gemischten Bauflächen wäre nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und LEP IV einschl. 2. Teilfortschreibung zu belegen. Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung können den erforderlichen Potenzial- bzw. weiteren Bedarfsnachweis auf Grundlage des landesweit einheitlichen Bauflächenmonitorings (Raum+Monitor, vgl. LEP IV Z 31) führen, soweit hierin die von ihnen im Rahmen des landesweiten Projekts "Raum+ Rheinland-Pfalz 2010" verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind. Die Ersterhebungsgespräche im Rahmen des Projekts Raum+ wurden in der Region Mittelrhein-Westerwald im Zeitraum Mai bis Oktober 2010 durchgeführt.*

*Die im Zuge des Projekts verwendeten Begriffe Außen- und Innenpotenzial entsprechen nicht den Innen- bzw. Außenbereichen des BauGB, sondern orientierten sich an der tatsächlich vorhandenen Siedlungsgrenze bzw. der „Außenbereich“ wurde durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers bestimmt. Das Außenpotenzial ergibt sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung außerhalb des engeren Siedlungskörpers planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen. Grundsätzlich sollen die Träger der Bauleitplanung eine regelmäßige Fortschreibung der Potenzialflächen vornehmen bzw. unterstützen (Aktualisierung der Zu- bzw. Abnahme der Potenzialflächen). Zwischenzeitliche Änderungen der Flächennutzungspläne sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Potenzialwerte sind zum Stichtag 15.05.2011 informatorisch in den Anhang zum RROP-Entwurf 2011 aufgenommen worden; die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für diesen Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten. Der aktuelle Stichtag ist aus dem Anhang ersichtlich. In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100% und in gemischten Bauflächen zu 50% berücksichtigt (im Projekt Raum+ enthalten die Gesamtreserven auch Flächenpotenziale z.B. in gewerblichen Bauflächen). Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggfs. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. In der Anhangtabelle sind die Potenzialwerte dargestellt, die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht blockiert gekennzeichnet wurden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen). Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren. In dem Projekt Raum+ wurden lediglich Potenziale > 2000 qm erfasst. Baulücken wurden den Verbandsgemeinden informatorisch zur Verfügung gestellt, nicht jedoch verifiziert. Die Baulücken sind insofern nicht im Potenzialwert im Anhang eingeflossen. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung sind vorhandene Baulücken (bzw. Innenpotenziale < 2.000 qm) in Abhängigkeit der von den Trägern der Bauleitplanung darzulegenden Verfügbarkeit (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen) auf den Bedarf anzurechnen. Das Innenpotenzial > 2000 qm ist als Bruttobaufläche*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 45

---

*zu führen. Die bestimmten Schwellenwerte und die Mindestdichten beziehen sich auf die Bruttobaufläche. Die sich zum Zeitpunkt der Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsplans bis zum Planungszeitraum bis 2030 ergebenden Bedarfswerte sind im Anhang ebenfalls der Tabelle zu entnehmen. Die Schwellenwerte, Bedarfswerte und Potenzialwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen bzw. darzulegen. Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet (Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000 - 2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion. Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet. ...*

---

Wie bereits erläutert, wird bei der vorliegenden 37. Änderung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen an einen anderen Standort zu verlagern und die Größe der ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde unter Berücksichtigung bisheriger Änderungen in ihrem Ausmaß nicht zu verändern. Damit ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die zu beachtenden Schwellenwerte.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

*Die Ortsgemeinde Rüber gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Maifeld. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Rüber im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan 2017 verzichtet. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 46

---

*Gemäß Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplanes von 2017 unterliegt die in Rede stehende Plangebietsfläche der großräumigen Flächendarstellung „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Hierbei handelt es sich jedoch um einen raumordnerischen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein planungsrechtlicher Zielkonflikt vor. Außerdem handelt es sich um eine großflächige Darstellung, welche mittels der in Rede stehenden Planung nur kleinflächig überplant wird. Zudem ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.*

*Die Konzeption mittels offener Flächenschraffur wurde so gewählt, dass gerade in den Randbereichen zur bebauten Siedlungslage eine siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung möglich bleibt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der Planungsabsicht zur Entwicklung einer Wohngebietsfläche der planerische Vorrang eingeräumt. Der Siedlungskörper der Ortsgemeinde wird hingegen in Rot dargestellt. Von weiteren Beschreibungen hinsichtlich umliegender Flächendarstellungen wird abgesehen, da sie für die vorliegende Planung nicht von Belang sind.*

*Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann. Gemäß Grundsatz G 29 soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren. Auch dieser Grundsatz wird vorliegend durch die Ausweisung von lediglich 15 möglichen Bauplätzen berücksichtigt. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.*

---

Seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde die nachfolgende Schwellenwertberechnungen durchgeführt.

---

*Berechnung des aktuellen Schwellenwertes (Stand: 22.10.2024):*

*Bedarfswert:*

*Einwohner VG Maifeld 31.12.2023: 25.079 EW*

*Einwohner VG Maifeld 2040: 25.462 EW*

*Stadt Polch und Münstermaifeld, OG Ochtendung (GZ) 15.980 EW Stand: 31.12.2023*

*Insgesamt Einwohner GZ Stand: 31.12.2023: = 63,72 %*

*Insgesamt Einwohner Orte Eigenentwicklung Stand: 31.12.2022: 9.099 EW = 36,28 %*

*Einwohner VG Maifeld 2040: 25.462 EW*

*GZ (Polch, Münstermaifeld, Ochtendung) EW 2040: 16.224 EW*

*Orte Eigenentwicklung (ohne Zentralität) EW 2040: 9.238 EW*

*Bedarfsausgangswert:*

*Grundzentrum: 2,5 WE/1.000 EW/a*

*Orte Eigenentwicklung: 2,0 WE/1.000 EW/a*

---

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 47

---

*Wohnbaudichte:*

*Grundzentrum: 20 WE/ha*

*Orte Eigenentwicklung: 15 WE/ha*

*Planungszeitraum: 2024-2040 = 17 Jahre*

*GZ:*

*16.224 EW x 2,5 : 20 x 17 : 1.000 = 34,476 ha*

*Orte Eigenentwicklung:*

*9.238 EW x 2,0 : 15 x 17 : 1.000 = 20,940 ha*

*Insgesamt: 55,416 ha Bedarf bis zum Jahr 2040*

*Potenzialwert:*

*(= Außenpotenzial + Innenpotential aus Raum+Monitor; Stand: 22.10.2024)*

*Außenpotenzial: 93,22 ha*

*Schwellenwert:*

*(= Bedarfswert – Potenzialwert)*

*55,416 ha – 124,31 ha = - 68,894 ha Bedarf (inkl. Baulücken)*

*Die Wohnbauflächenausweisung übersteigt den Schwellenwert um – 68,894 ha und steht damit im Widerspruch zum Ziel 33 des RRÖP 2017.*

*Die beabsichtigte Neuweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld ist demzufolge aus landesplanerischer Sicht bedenklich und stellt eine Zielverletzung dar.*

*Es liegt in der Planungshoheit der Verbandsgemeinde als Trägerin des Flächennutzungsplanes die Flächen entsprechend dem positiven Schwellenwert planerisch sinnvoll im gesamten Verbandsgemeindegebiet zu verteilen. Eine Überschreitung steht im Widerspruch zu Ziel 33 des RRÖP 2017 und stellt eine Zielverletzung dar.*

*Demzufolge hat die Verbandsgemeinde Maifeld, nach Prüfung und Ausschluss von Ziel 31 LEP IV, nur im Rahmen des Flächentausches die Möglichkeit, weitere Wohnbauflächenentwicklungen vorzunehmen.*

*Entsprechend der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld soll der Flächentausch zur Anwendung kommen.*

*In der Begründung wird jedoch nicht ausgeführt, welche Größe die „zurückgegebene“ landwirtschaftliche Fläche hat und welche Größe die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben (Flächenbilanz). Gemäß Ziel 33 RRÖP 2017 hat der Flächentausch in „mindestens gleicher Flächengröße“ zu erfolgen.*

*Innenpotenzial: 4,45 ha*

=====

*zuzüglich:*

*Baulücken der VG Maifeld aus Raum+Monitor:*

*insgesamt: 266.377 qm = 26,64 ha Baulücken*

*97,67 ha + Baulücken 26,64 ha = 124,31 ha*

*Schwellenwert:*

*(= Bedarfswert – Potenzialwert)*

*55,416 ha – 124,31 ha = - 68,894 ha Bedarf (inkl. Baulücken)*

*Die Wohnbauflächenausweisung übersteigt den Schwellenwert um – 68,894 ha und steht damit im Widerspruch zum Ziel 33 des RRÖP 2017.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
 und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
 Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 48

Die beabsichtigte Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld ist demzufolge aus landesplanerischer Sicht bedenklich und stellt eine Zielverletzung dar.

Es liegt in der Planungshoheit der Verbandsgemeinde als Trägerin des Flächennutzungsplanes die Flächen entsprechend dem positiven Schwellenwert planerisch sinnvoll im gesamten Verbandsgemeindegebiet zu verteilen. Eine Überschreitung steht im Widerspruch zu Ziel 33 des RRÖP 2017 und stellt eine Zielverletzung dar.

Demzufolge hat die Verbandsgemeinde Maifeld, nach Prüfung und Ausschluss von Ziel 31 LEP IV, nur im Rahmen des Flächentausches die Möglichkeit, weitere Wohnbauflächenentwicklungen vorzunehmen.

Entsprechend der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld soll der Flächentausch zur Anwendung kommen.

In der Begründung wird jedoch nicht ausgeführt, welche Größe die „zurückgegebene“ landwirtschaftliche Fläche hat und welche Größe die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben (Flächenbilanz). Gemäß Ziel 33 RRÖP 2017 hat der Flächentausch in „mindestens gleicher Flächengröße“ zu erfolgen.

Als „Tauschflächen“ können folgende Umwidmungen von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft aus der 25., 27., 29. und 32. Änderung gegengerechnet werden:

25. Änderung:	Änderung der Wohnbauflächen	+ 2,0 ha
27. Änderung:	Änderung der Wohnbauflächen	- 12,2 ha
29. Änderung:	Änderung der Wohnbauflächen	+ 1,5 ha
		- 4,8 ha
32. Änderung:	Änderung der Wohnbauflächen	+ 12,2 ha

Flächennutzungsplan VG Maifeld										
Wohnbauflächenbilanzierung 25., 27., 29. und 32. Änderung (Stand: 11. Jan. 2024)										
Gemeinde/Stadt	Gemeinde/Stadt	Änderungsnummer	Nutzung vor der FNP-Änderung	Flächengröße in ha	Nutzung nach der FNP-Änderung	Wohnbauflächengröße in ha	Rücknahme von Wohnbaufläche in ha	Saldo Plus an Wohnbaufläche	Saldo Minus an Wohnbaufläche	
25. Änderung	Kollig	1	LWS	1,10	W	1,10				
			LWS	0,50	GR					
			LWS	0,40	M					
			LWS	0,30	LPF					
	Naunheim	1	LWS	0,90	W	0,90		2,00	0,00	
27. Änderung	Polch	1	W	1,60	RRB-Fläche		1,60			
			W	5,50	G		5,50			
			M *	2,10	LWS		0,00			
		2	W	0,70	GB Feuerwehr (KSZ)		0,70			
			W	0,70	GB Sportpark		0,70			
			W	3,70	GB Soziale Zwecke (Kita)		3,70			12,20
29. Änderung	Naunheim	1	M *	0,20	S		0,00			
			M *	0,05	GR		0,00			
									0,00	
	Welling	1	LWS	1,50	W	1,50		1,50		
	Wierschem	1	LPF	0,45	M *	0,00		0,00		
32. Änderung	Münstermaifeld	1**	GR	2,00	W**	2,00				
			W	4,25	LWS		4,25			
			W	0,55	GR		0,55			4,80



## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 50

### C. Schutzgebiete

#### FFH-Gebiete

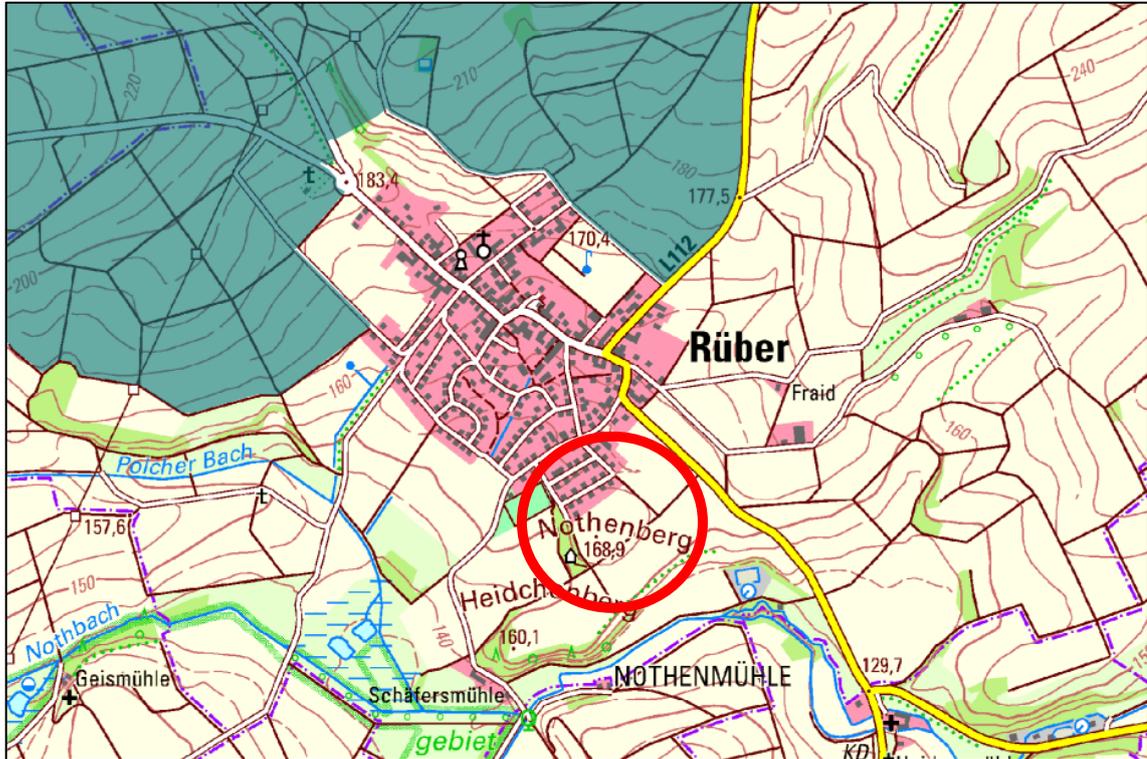


Abb. 23: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Darstellung neuer Wohnbauflächen sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich nördlich von Rüber.

südwestlich: Vogelschutzgebiet DE-5610-401 VSG-7000-011 „Maifeld Kaan-Lonnig“  
*Gebietsbeschreibung: Ausgedehnte Ackerflächen (insb. Getreide- und Rübenanbau) in 200-300 m über NN. Das Gebiet beherbergt mit wenigen weiteren die größten Rastbestände von Mornell- und Goldregenpfeifer in Rheinland-Pfalz, dazu kommen große Rastbestände des Kiebitz.*

*Zielarten der Vogelschutzrichtlinie: Goldregenpfeifer (Pluvialis apricaria), Kranich (Grus grus), Laro-Limikolen, Mornellregenpfeifer (Charadrius morinellus)*

*Erhaltungsziele: Erhaltung oder Wiederherstellung bedeutender Rastplätze durch Beibehaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung.*

Die Entfernungen beträgt etwa 700 m. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten. Von der vorgesehenen Ausweisen von Wohnbauflächen sind keine relevanten Auswirkungen auf die FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten.

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 51

#### Naturschutz-Gebiete

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind von der Darstellung neuer Wohnbauflächen keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen.

Das Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete im Nothbachtal“ befindet sich etwa 400-500 m südwestlich und ist nicht betroffen.

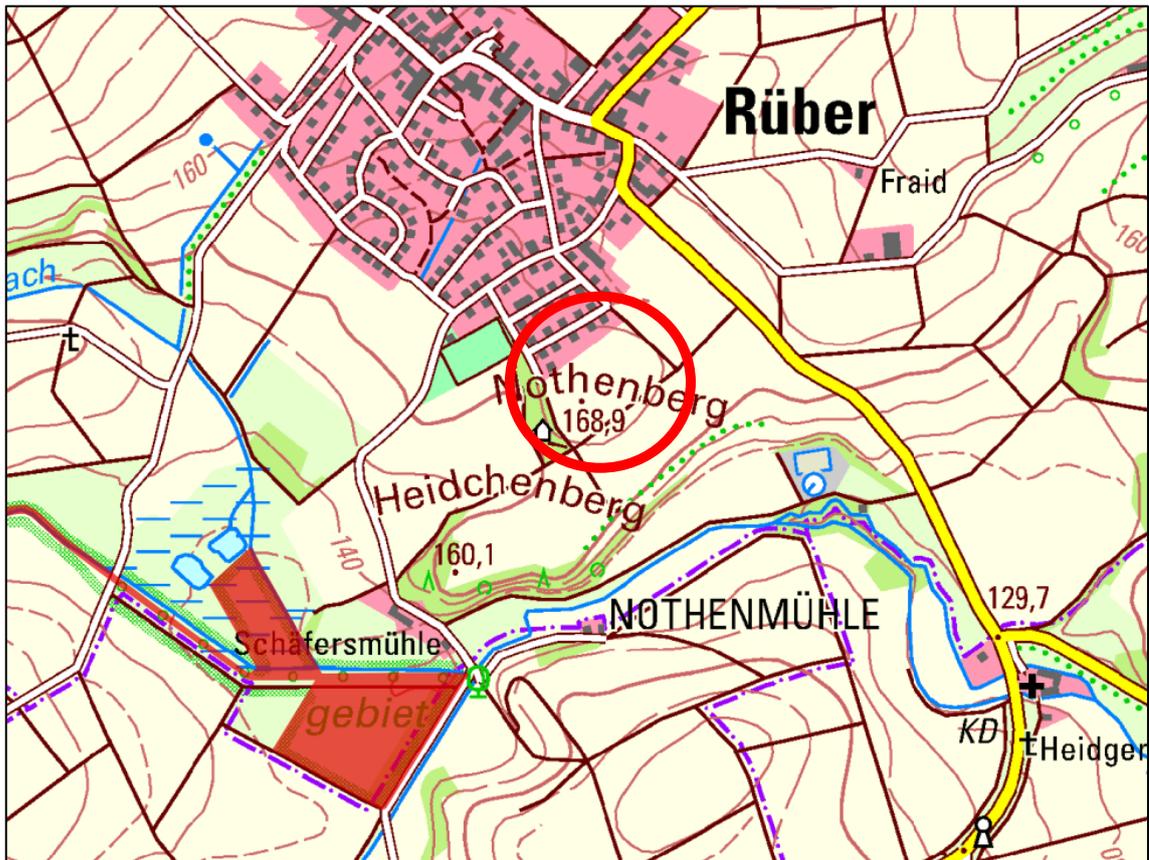


Abb. 24: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

### Geschützte oder kartierte Biotope

Kartierte Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

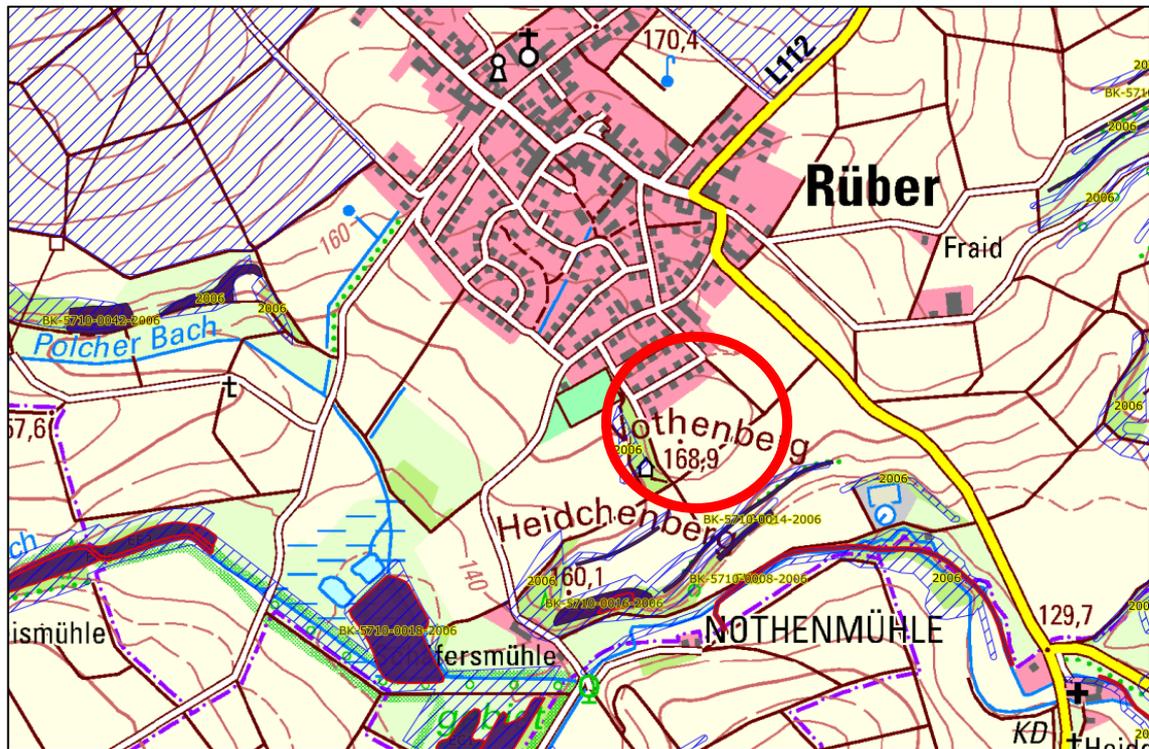


Abb. 25: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

## D. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Bestandsaufnahme und Bewertung



Abb. 26: Luftbild (Quelle Geoportal RLP)

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

*Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rüber, westlich der Landesstraße L 112. Nördlich grenzt die bestehende Wohnbebauung der Ortsgemeinde Rüber an. Im Umfeld, Richtung Süden, befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Zudem verläuft weiter südlich im Tal der „Nothbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser wird von dem vorliegenden Geltungsbereich jedoch nicht tangiert.*

*Die ländlich geprägte Ortsgemeinde mit rund 880 Einwohnern ist nahe der Städte Polch und Mayen zu verorten und über die L 112 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Zudem befindet sich die Ortslage nur wenige Kilometer entfernt von einer Autobahnauffahrt zur A 48. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,51 ha auf. Es schließt südlich an bestehende Wohnbebauung an. Dabei zeichnet sich die bestehende Wohnbebauung durch überwiegend freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile der bestehenden Wohnbebauung verfügen über Hausgärten, die teils Gehölzbestände aufweisen.*

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 54

---

*Bei der Plangebietsfläche handelt es sich im südlichen Bereich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Mittig im Plangebiet befindet sich intensiv genutztes, artenarmes Grünland. Auf dieser Fläche befindet sich zudem im Westen ein kleinerer Bereich mit Feldgehölzen jüngerer Alters. Daran anschließend befindet sich eine Baumreihe aus Nadelgehölzen die das Intensivgrünland von der Fläche zur Bestandsbebauung hin trennt. An die Nadelbäume schließt sich eine Eiche an. An diese wiederum ein Gebüschstreifen aus heimischen Laubgehölzen. Im östlichen Teil befinden sich zudem 3 Apfelbäume und 2 Pflaumenbäume in der Verlängerung der Nadelbaumreihe. Teils befinden sich im Westen kleinere Gehölzgruppen (Nadelgehölze) bzw. eine Obstbaumreihe. Im Westen grenzt die Plangebietsfläche außerdem an einen bestehenden Wirtschaftsweg an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird der bestehende Wirtschaftsweg überplant und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung größtenteils als Fortführung der bereits bestehenden Straße „Am Nothenberg“ überplant.*

*Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung von Rüber. Innerhalb des Plangebiets verläuft das Gefälle von Nordost nach Südwest von etwa 168 m ü. NN auf etwa 160 m ü. NN.*

### Schutzgut Mensch

Der von der Darstellung neuer Wohnbauflächen betroffene Bereich wird im Südlichen Teil ackerbaulich genutzt und dient der Erzeugung von Nahrungs- oder Futtermitteln. Die derzeitige Nutzung kann als weitgehend verträglich mit der östlich gelegenen Wohnbebauung eingestuft werden, auch wenn diese gelegentlich bei Düngung oder Bearbeitung zu temporären Geruchs-, Staub- oder Lärmbelästigungen führen kann.

Der nördliche Teil wird extensiver als Grünland genutzt und ist durch Gehölzbestände gegliedert.

Eine besondere Bedeutung für Freizeit und Naherholung besteht nicht. Die neuen Wohnbauflächen sind als freie Landschaft Bestandteil des Erholungsraumes südlich von Rüber. Im Umfeld sind Wirtschaftswege vorhanden, die sich zum Spazieren und zur Naherholung eignen. Die neue Baufläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht begehbar und daher lediglich als Kulisse für die Naherholung anzusehen.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 55

---

### Schutzgut Flora und Fauna

Die neuen Bauflächen werden teils extensiv als Grünland und im Süden intensiv als Acker genutzt. Entsprechend artenarm ist dort sowohl die Vegetation als auch die potenziell darauf vorkommende Tierwelt. Eine auf die neuen Wohnbauflächen ausgerichtete Kartierung und artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren. Dabei ist nicht auszuschließen, dass an die verbindliche Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rüber bei der Aufstellung des Bebauungsplanes besondere Anforderungen zu stellen sind.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

---

*Die Bestandsaufnahmen fanden im September 2022 und Juli 2024 statt.*

*Der südlichste Bereich des Plangebiets stellt sich derzeit als intensiv genutzter Acker dar. Angrenzend befindet sich südlich eine weitere Ackerfläche, die derzeit mit einer Einsaat-Ackerbrache bedeckt ist. Der Wirtschaftsweg, welcher südlich an die Einsaat-Ackerbrache grenzt, ist geschottert mit einem mittigen Grasstreifen. Südlich grenzen wiederum große intensiv genutzte Ackerflächen an. Die Einsaat-Ackerbrache besteht unter anderem aus: wildem Getreideaufwuchs, Roter Klatschmohn, Gewöhnliche Wegwarte, Ackerkratzdistel, Glatthafer, Echter Steinklee, Rot-Klee, Kompass-Lattich und Drüsige Kugeldistel. Der östliche Wirtschaftsweg, welcher künftig als Erschließungsstraße dienen soll, stellt sich derzeit als Wiesenweg dar. Östlich befinden sich zwischen Landstraße und Plangebiet weitere intensiv genutzte Ackerflächen.*

*Westlich befinden sich weitere große intensiv genutzte Ackerflächen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls ein geschotterter Wirtschaftsweg mit Grasstreifen. An diesen angrenzend befindet sich zwischen Plangebiet und den Ackerflächen ein Gehölzbestand aus heimischen Laubgehölzen wie Schwarzer Holunder, Ahorn, Schlehe, Kirsche, Eiche, Cornus und Wildrosen. Der südliche Teil dieses Bereichs ist eingezäunt und es befindet sich ein Bestandsgebäude auf dieser Fläche. Ein Teil dieser Fläche weist einen erheblichen Totholzanteil in den Kronen der Eichen auf.*

*Die Wiese zwischen Ackerfläche und der Baumreihe mittig im Plangebiet stellt sich als artenarmes Grünland mit überwiegendem Anteil an Süßgräsern dar. Aufgrund der Wuchshöhe ist davon auszugehen, dass die Wiese dieses Jahr bereits einmal gemäht wurde, vor allem im Vergleich zu dem anderen Grünland zwischen Bestandsbebauung und Baumreihe. Dafür sprechen auch die Aufnahmen der Bestandsaufnahme im September 2022, in denen man eindeutige Drillspuren auf der Wiesenfläche sieht. Die Wiese zwischen Bestandsbebauung und Gehölzreihe stellt sich als artenreichere Wiese mit hohem Wuchs dar.*

*Artenschutzrechtliche Kurzbewertung*

*Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage: 26.07.2024) lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Umkreis des Plangebiets entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche vorgenommen wird sind negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen jener Klassen nicht zu erwarten.*

*Hinweise zum Vorkommen der Haselmaus und der Wildkatze im Plangebiet und dessen Umkreis (1000 m) gibt es gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse (Abfrage 26.07.2024) nicht. Aufgrund der fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet und da lediglich ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgenommen wird, sind*

---

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 56

*negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende Individuen dieser Arten ebenfalls nicht zu erwarten.*

*Aufgrund der Strukturvielfalt und der Ausprägung als Offenland kann ein Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln und Fledermäusen derzeit nicht ausgeschlossen werden. Derzeit sind keine Offenlandarten oder Fledermäuse nachgewiesen, weshalb aktuell nicht davon auszugehen ist, dass durch den Bebauungsplan sowie dessen spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.*

### Schutzgut Boden

Der Boden wird landwirtschaftlich genutzt und ist den daraus folgenden anthropogenen Einflüssen und Beeinträchtigungen ausgesetzt. Durch die Nutzung ist der Boden mäßig beeinträchtigt. Er wird auf den Ackerflächen bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und im Rahmen regelmäßiger Düngung mit Nährstoffen angereichert. In den vegetationslosen Phasen ist der Boden in besonderer Weise den Witterungseinflüssen und der Erosion ausgesetzt.

Nach Bodenkarte RLP finden sich im Plangebiet stark lehmige Sand- und sandige Lehm Böden mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial, Ackerzahlen von 20 bis 80 und unterschiedlicher Bodenfunktionsbewertung. Die Erosionsgefährdung ist überwiegend sehr gering.

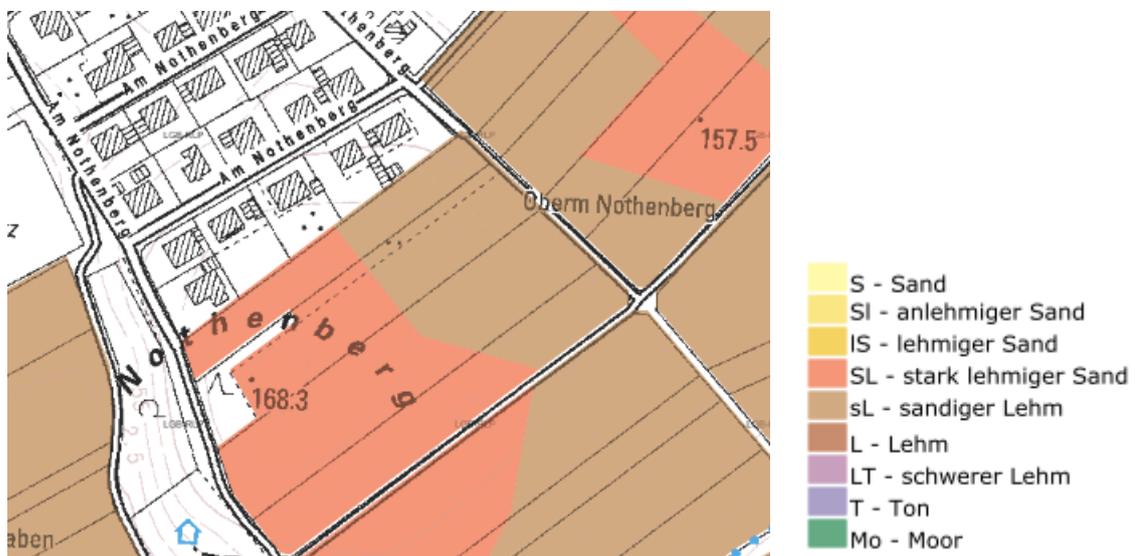


Abb. 27: Bodenart (Quelle Bodenkarte RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 57

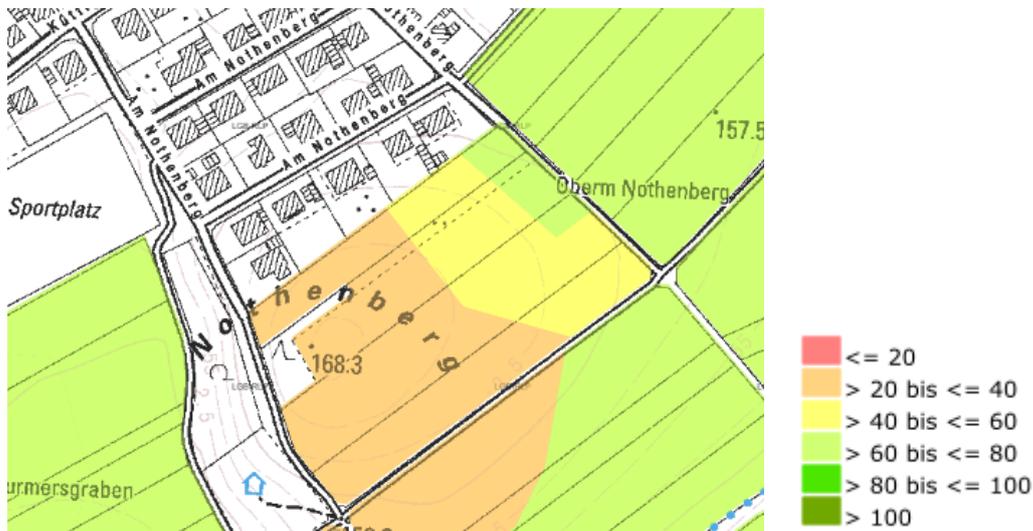


Abb. 28: Ackerzahl (Quelle Bodenkarte RLP)

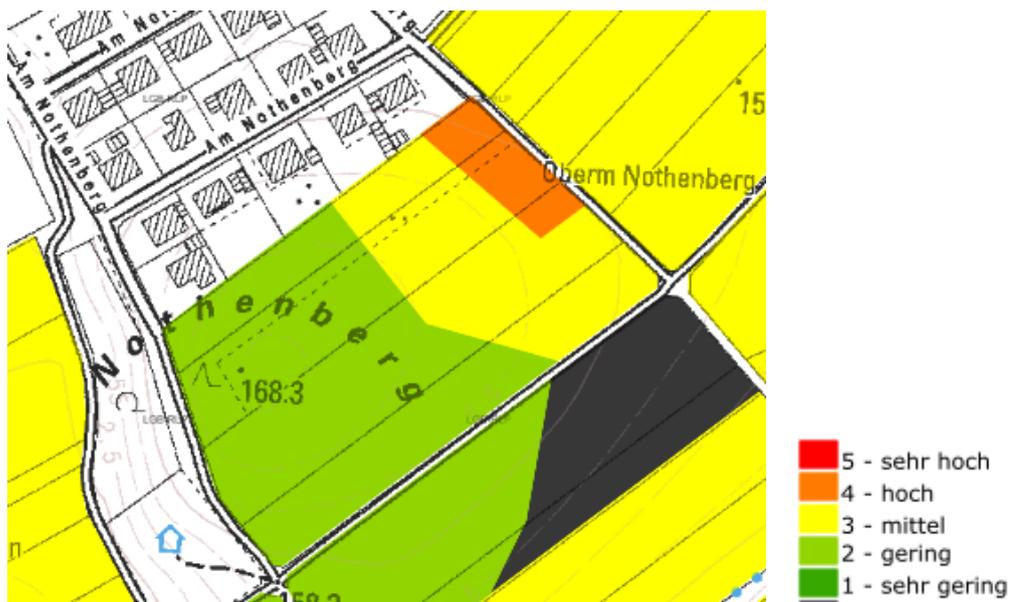


Abb. 29: Bodenfunktionen (Quelle Bodenkarte RLP)

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

*Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und mittlerem Wasserspeichervermögen mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenarten im Plangebiet sind stark lehmiger Sand und sandiger Lehm. Das Ertragspotenzial wird überwiegend als „mittel - hoch“ eingestuft. Die potenzielle Erosionsgefährdung ist von der Geländeneigung sowie der derzeitigen Nutzung der Fläche abhängig. Das Plangebiet weist insgesamt überwiegend im südwestlichen Teil des*

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 58

---

*Plangebiets eine geringe Erosionsgefährdung auf, jedoch eine höhere Erosionsgefährdung im nordöstlichen Teil des Plangebiets.*

*Durch die intensive Acker- und Grünlandnutzung sind die Flächen deutlich anthropogen überformt und die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse im mittigen und südlichen Bereich stark beeinträchtigt. Durch das Befahren mit Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens im Bereich der Ackernutzung nicht mehr erhalten.*

*Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird insgesamt als mittel bewertet.*

### Schutzgut Wasser

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist der Wasserhaushalt der neuen Wohnbauflächen zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen. Nach Bodenkarte RLP handelt es sich bei dem Plangebiet um silikatischen Kluft-Grundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

*Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Sandsteine bestimmt. Es liegen silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 32 - 60 mm/a. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht im Gebiet vor. Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist die Versickerungsrate im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Die Plangebietsfläche besitzt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.*

### Schutzgut Klima/Luft

Nach Klimaatlas RLP liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei sehr warmen 9,5-10° Celsius. Der Jahresniederschlag liegt bei 600 bis 700 mm bzw. l/qm.

Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen keine relevanten Beeinträchtigungen für Klima und Luft aus. Es kann allenfalls im Rahmen der Bearbeitung der südlichen Ackerflächen bei sehr trockener Witterung zur Staubbildung oder bei einer organischen Düngung mit Gülle zu temporären Geruchsbelastungen kommen. Solche Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich stark begrenzt. Aufgrund der Ausprägung und Größe besitzt das Plangebiet keine speziellen lokalklimatischen Funktionen. Auf den offenen Flächen entsteht bei nächtlicher Abkühlung zwar Kaltluft, eine bedeutsame klimatische Ausgleichswirkung für die bebaute Ortslage ist auf Grund der Geländeneigung jedoch nicht zu erwarten.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 59

---

### Schutzgut Landschaft

Durch umliegende Gehölzstrukturen und die nördlich angrenzende Bebauung ergibt sich eine relevante Fernwirkung und Wirksamkeit für das Landschaftsbild lediglich in südlicher Richtung.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

---

*Das Plangebiet ist durch die bestehende Siedlungslage von Rüber bereits vorgeprägt. Änderungen im Landschaftsbild ergeben sich nur in direkter optischer Nähe des Plangebietes. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen minimierbar. Die Flächen selbst besitzen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Siedlungslage. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen in den Randbereichen des Gebietes von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen sowie die umliegenden Flächen erhalten bleiben, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt hat das Plangebiet für das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung eine geringe Bedeutung.*

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

## Wechselwirkungen der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend anthropogen veränderten Bereich mit teils intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nicht zu erwarten.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

---

*Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden. Die von dem Bebauungsvorhaben während und nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgehenden Umwelteffekte wirken mit unterschiedlicher Intensität auf die einzelnen Schutzgüter und bestimmen das Gefüge von untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen. Die wesentlichen Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung sind Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Überbauung, Versiegelung von Böden, Veränderung des Reliefs sowie Emissionen (Lärm, Staub, Abgase). Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf biotische und abiotische Schutzgüter und auf die Schutzgüter Mensch,*

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 60

---

*Erholung und Landschaftsbild initiiert. Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.*

### **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Ohne die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Maifeld und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Rüber sind keine relevanten Veränderungen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die betroffenen Flächen eignen sich insbesondere im südlichen Teil gut für eine landwirtschaftliche Nutzung, die auch mittel- bis langfristig an diesem Standort ohne Bauleitplanung nicht in Frage gestellt sein dürfte.

### **Planungsalternativen**

Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde haben sich eigentumsrechtlich als nicht umsetzbar erwiesen. Es besteht in der Ortsgemeinde Rüber jedoch weiterhin eine entsprechende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Die verfügbaren Innenpotenziale reichen für diese Nachfrage nicht aus.

In der Begründung zum Bebauungskonzept gibt es dazu folgende Informationen:

---

*Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, z. B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).*

*Der Planentwurf in der vorliegenden Fassung spiegelt den planerischen und gestalterischen Willen der Gemeinde wider. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung. Unter Berücksichtigung des Planungsziels erfolgt zudem eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Flächenversiegelung. Im Zuge der Planung wurden verschiedene städtebauliche Planalternativen erarbeitet. Alternativen zur Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben jedoch in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.*

*Da die umliegenden Freiflächen von Rüber alle intensiv ackerbaulich genutzt werden, würde auch ein anderer Standort in etwa die gleichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweisen. Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen,*

---

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 61

---

*weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.*

### **potenzielle Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen beginnen mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und setzen sich bei der Bebauung der neuen Wohnbauflächen fort. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Letztlich bleiben solche Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher ggf. hingenommen werden.

Zu anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen als prägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu gehören insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen und verbindliche Bepflanzungsvorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan.

Bei betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Verkehr zu erwarten. Solche Auswirkungen können durch eine entsprechende Verkehrsführung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden.

## **37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld**

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 62

---

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf Grund der bisherigen Nutzung sind überwiegend Tierarten zu erwarten, die an die landwirtschaftliche Nutzung angepasst sind. Dennoch werden baulich genutzte Flächen dauerhaft als (Teil-)Lebensräume für Tiere bis auf wenige daran angepasste Arten eingeschränkt. Auch ein großer Teil der nicht baulich genutzten Freiflächen steht durch eine gärtnerische Gestaltung mit oft nicht heimischen Pflanzenarten nur noch eingeschränkt als geeigneter Lebensraum für heimische Tierarten zur Verfügung.

Als Eingriff wird im Rahmen der Bebauung die vorhandene Vegetation zerstört. Die Standort- und Lebensraumbedingungen werden erheblich und nachhaltig verändert. Solche Auswirkungen lassen sich auf den Erschließungs- und Bauflächen nicht vermeiden, können jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Bepflanzungen minimiert sowie durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist der Wasserhaushalt zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen. Der Wasserhaushalt ist so zwar vorbelastet, durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen aber dennoch umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Zudem wird insbesondere auf stark befahrenen Verkehrsflächen Niederschlagswasser verunreinigt.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Zu den Auswirkungen der Planung gehört, dass die bisher strukturprägenden landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Zudem werden auch vorhandene Gehölzbestände beseitigt. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine höhenbegrenzte Bebauung sowie randliche Bepflanzungen lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan minimieren.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

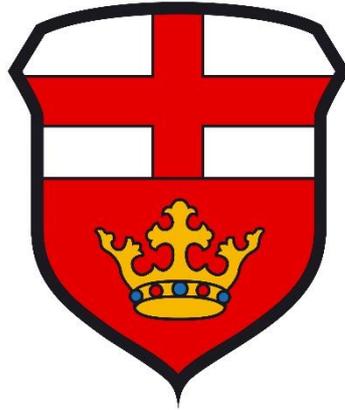
## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 63

---

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festzulegen, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten. Ungeachtet dessen sind jedoch bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes randliche Grünflächen dargestellt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden können/sollen.



## **Verbandsgemeinde Maifeld**

# **37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Darstellung von Sonderbauflächen in der Stadt Münstermaifeld**

Bearbeitungsstand: 20. November 2024

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld  
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 65

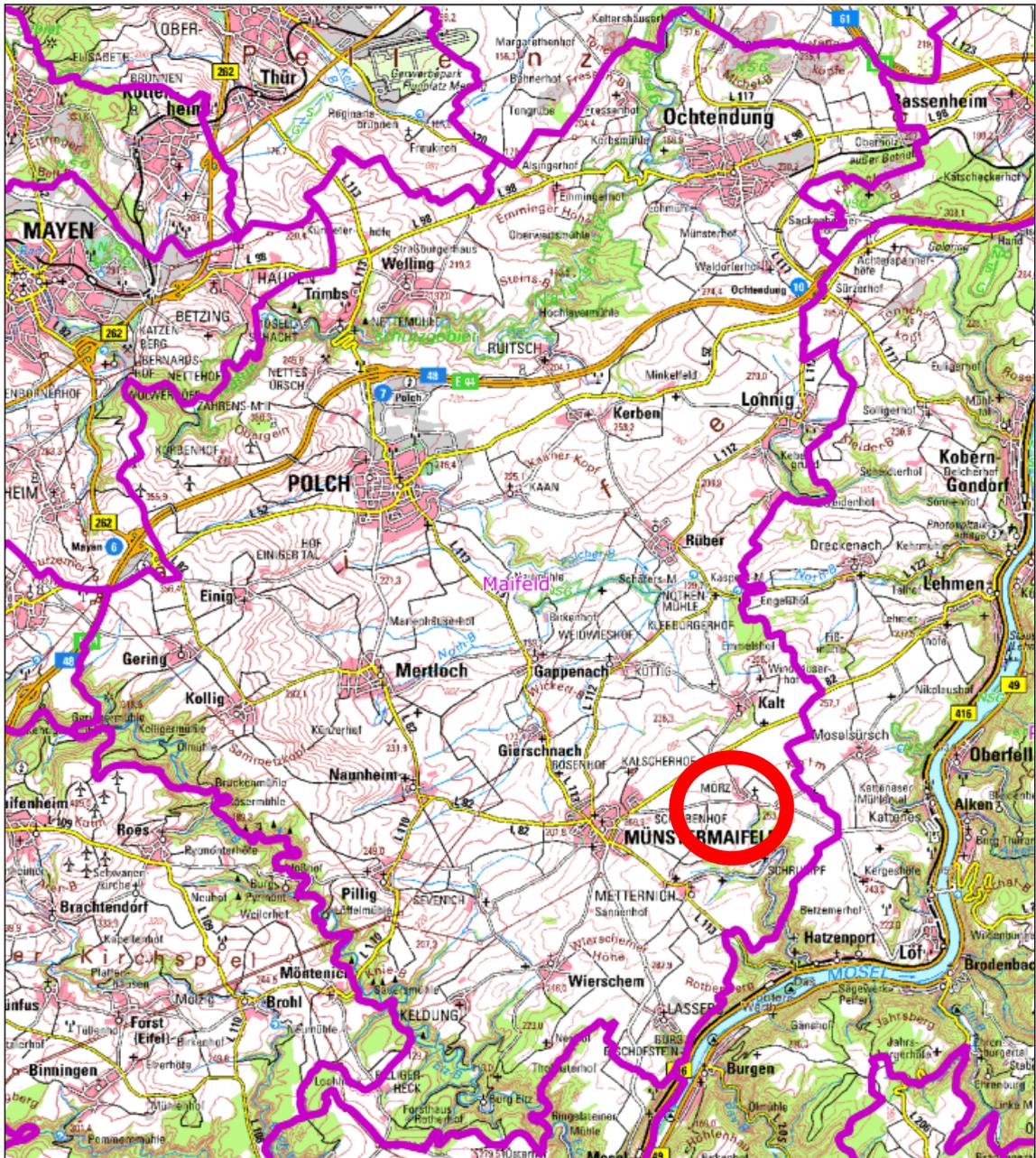


Abb. 30: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 66

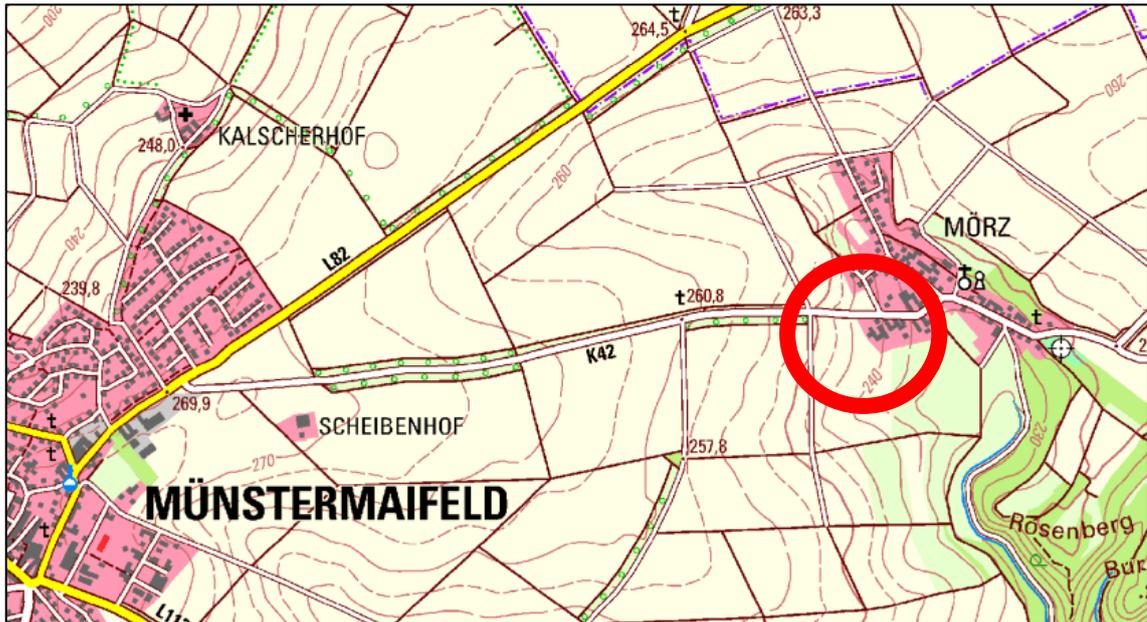


Abb. 31: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 32: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 67

### A. Planungsanlass

Gemäß Schreiben vom 06.06.2023 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mörz, Flur 4, Nr. 91 und 32/1 (teilweise) die Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen.

Das betroffene Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld teils als Mischbaufläche und teils als Fläche für Acker- und Grünlandnutzung ausgewiesen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist Bauleitplanung erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche daher in eine Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“ zu ändern. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist parallel dazu ein Bebauungsplan durch die Stadt Münstermaifeld aufzustellen.

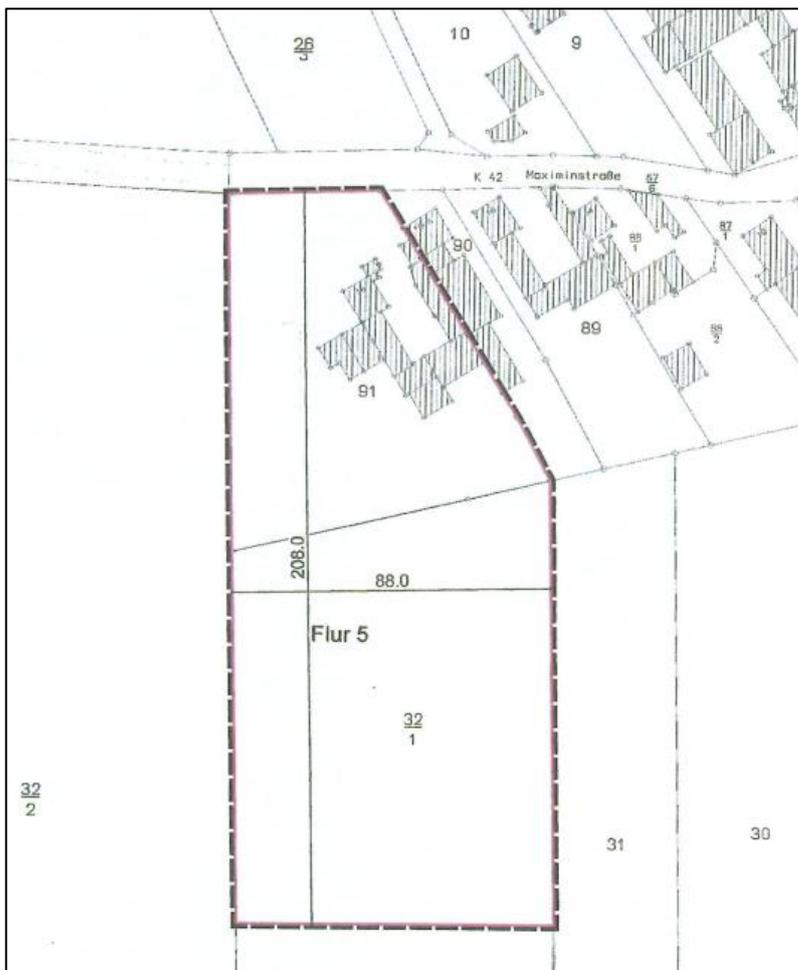


Abb. 33: Plangebiet gemäß Antrag vom 06.06.2023

# 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
 und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
 Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 68

Der Stadtrat Münstermaifeld hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 dem dem Bebauungsplanentwurf „Wohnmobilstellplätze“ zugestimmt.

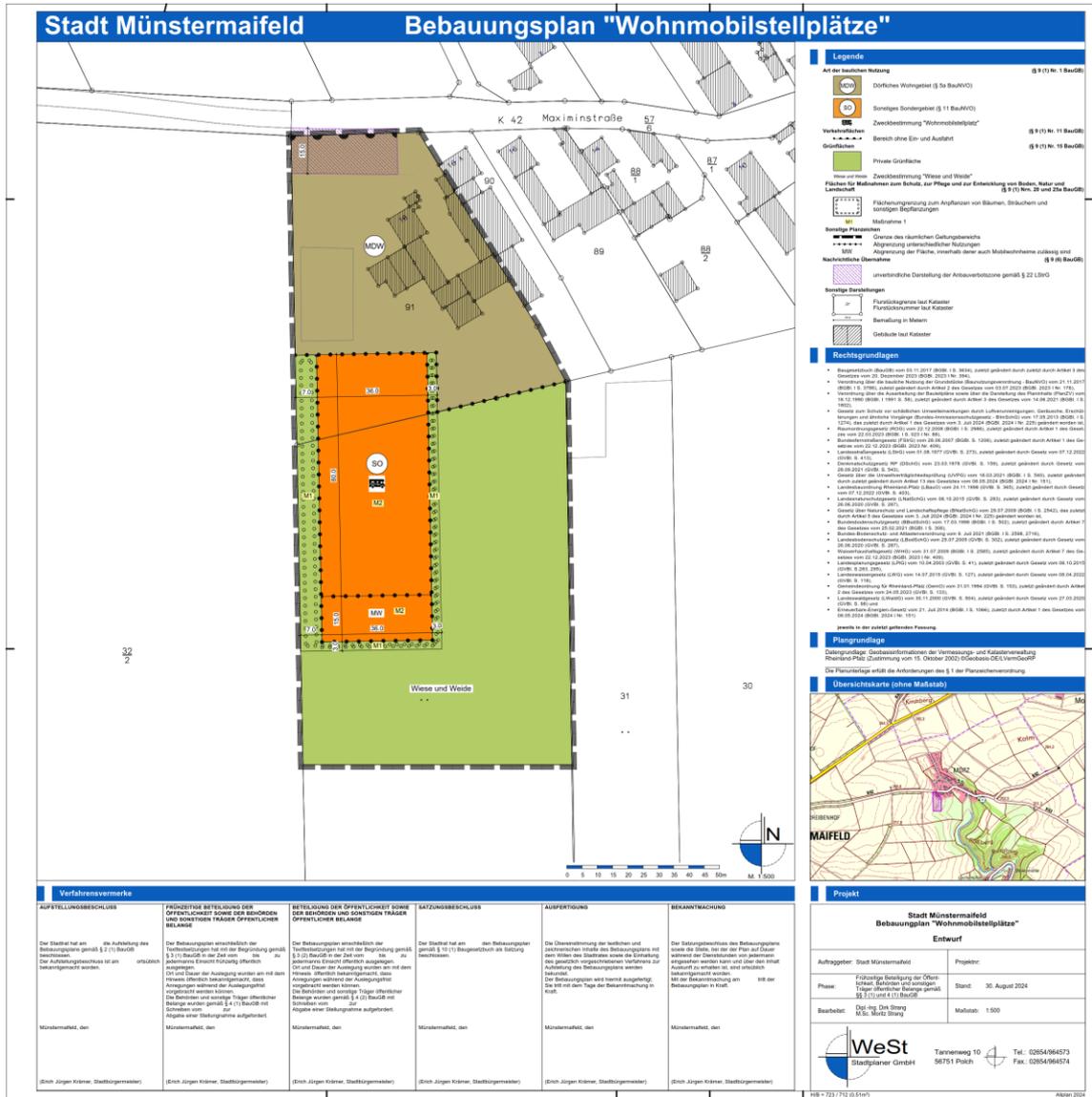


Abb. 34: Bebauungsplanentwurf vom 30.08.2024

Zu dem Entwurf gibt es folgende Festsetzungen und Erläuterungen:

### Anlass und Ziele der Planung

Anlass für vorliegende Bebauungsplanung ist das bekundete Interesse eines Maßnahmenträgers nach Errichtung von ganzjährig nutzbaren Wohnmobilstellplätzen im Bereich Gemarkung Mörz, Flur 4, Nr. 91 und Flur 5, Nr. 32/1. Demzufolge ist es das Planungsleitziel die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von ganzjährig nutzbaren Stellplätzen für das temporäre Abstellen von Wohnmobilen auf den vorgenannten Grundstücken zu schaffen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen weisen eine Größe von ca. 1,66 ha auf und befinden sich im Eigentum des Maßnahmenträgers, sodass eine Verfügbarkeit und zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

# 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 69



Abb. 35: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf vom 30.08.2024

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 70

---

*Auf den zur Überplanung anstehenden Flächen finden bereits heute anthropogene Nutzungen statt. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs ist auf dem Grundstück Gemarkung Mörz, Flur 4, Nr. 91 durch eine landwirtschaftliche Hofstelle in einer „Haus-Hof-Bebauung“ mit einer Wohnnutzung und zugehörigen Betriebs-, Funktions-, Wirtschafts- und Nebengebäuden geprägt. Die Hofstellen wird heute i.S. einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle durch den privaten Maßnahmenträger geführt. Zudem befindet sich im westlichen Bereich des genannten Grundstücks ein Reitplatz. Daneben bestehen in diesem Bereich des Plangebiets versiegelte Hofflächen, innere Erschließungswege sowie Grün- und Freiflächen, die unter anderem der Gartennutzung unterliegen.*

*Neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen wird mit vorliegendem Bebauungsplan weiterhin das Planungsziel verfolgt, die historisch gewachsene Nutzungsdurchmischung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Mörz planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Einrichtungen für sanitären Einrichtungen und Anlagen sind in der oben genannten landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden. Hierüber kann auch eine Ver- und Entsorgung der Wohnmobilstellplätze gewährleistet.*

*Neben der Nutzung als Wohnmobilstellplatz werden die zur Überplanung anstehenden Teile des Grundstücks Gemarkung Mörz, Flur 5, Nr. 32/1 als Hofanschlussfläche (Wiesen- und Weidefläche) des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Des Weiteren besteht entlang der westlichen Grundstücksgrenze partiell eine Reihenpflanzung von Bäumen, die der randlichen Eingrünung des Plangebiets dient.*

*Vor dem Hintergrund, dass sich die für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz vorgesehenen Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden, können die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des oben angeführten Planungsziels lediglich über eine kommunale Bauleitplanung herbeigeführt werden. Aufgrund dessen ergibt sich die Erforderlichkeit nach Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld.*

#### *Erfordernis der Planung*

*Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von ganzjährig nutzbaren Wohnmobilstellplätzen sollen die aktuellen Entwicklungen im Bereich des Tourismus – und hier der Trend zum Kurzzeit-Tourismus – durch die Bereitstellung eines auf diese Ansprüche ausgerichteten Übernachtungsangebots berücksichtigt werden.*

*Hierdurch kann dem im § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belang der Wirtschaft Rechnung getragen werden.*

*Mit dem Stellplatzangebot wird die Stadt Münstermaifeld mit ihrem Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzeittourismus interessant. Auf diese Weise kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie in gewisser Art und Weise eine aktive Wirtschaftsförderung vor Ort erfolgen, insbesondere für die ortsansässigen Gastronomiebetriebe und Landwirte, die ihre erzeugten Produkte u.a. an diesen Personenkreis vermarkten können.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 71

---

*Weiterhin wird mit vorliegender Bauleitplanung der Belang von Freizeit und Erholung nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB berücksichtigt. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung sowie dem Trend des Kurzzeit-Tourismus kann auf diese Weise Rechnung getragen werden.*

*Auch entspricht die gemeindliche Bauleitplanung der touristisch-attraktiven Lagegunst des Plangebiets. Aufgrund der räumlichen Nähe zu touristischen Ausflugszielen wie der Burg Eltz, dem historischen Stadtkern von Münstermaifeld, den Dörfern im Maifeld, dem Moseltal oder der Vulkaneifel sowie verschiedenen Rad- und Wanderwegen (z.B. Maifeld-Radweg, Mosel-Maifeld-Radrouten, Traumpfade) und Aussichtspunkten (z.B. „Küppchen“ in Lasserg oder „Ausoniusstein“ in Lehmen) weist das Plangebiet eine Attraktivität und ein Potenzial für den Kurzeittourismus auf. Die landschaftliche Vielfalt mit ländlich geprägten Gemeinden und durch die Landwirtschaft geprägten Kulturlandschaften einerseits sowie die Weinbaugebiete entlang der Mosel andererseits stellen sich als bedeutende Elemente und als Potenzial für den Tourismus in diesem Bereich dar.*

*Zudem kann mit der Planungsabsicht der räumlichen Nähe der zur Überplanung anstehenden Flächen zu einem regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie zu landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften („Pellenz-Maifeld“ und „Moseltal“) Rechnung getragen werden.*

*Im Stadtgebiet von Münstermaifeld wurde mit den bestehenden Wohnmobilstellplätzen „Stadthalle“ sowie „Erlebnisbad-Maifeld“ bereits ein Angebot für den Kurzeittourismus geschaffen und diese Entwicklung im Bereich Tourismus insofern aufgegriffen. Allerdings bestehen an den angeführten Stellplätzen keine Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung sowie keine sanitären Einrichtungen. Auch ist der Wohnmobilstellplatz „Erlebnisbad-Maifeld“ nicht ganzjährig, sondern „lediglich“ außerhalb der Freibadsaison (Anfang September bis Mitte Mai) nutzbar. Der Stellplatz „Stadthalle“ besitzt nur zwei ausgewiesene Plätze (<https://www.muenstermaifeld.de/12-tourismus>).*

*Mit vorliegender Bauleitplanung und der hiermit einhergehenden planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen soll außerdem das „wilde“ Parken von Wohnmobilen beispielsweise auf öffentlichen Parkplätzen und in der freien Landschaft unterbunden werden. Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen sowie Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem räumlich-funktionalen Anschluss an die historisch gewachsene Hofstelle kann eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebots in der Region herbeigeführt werden.*

*Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung temporär nutzbarer Wohnmobilstellplätze dient die vorliegende Bauleitplanung zudem dazu, die historisch gewachsenen und ortsbildprägenden/ortsbildtypischen Strukturen auf dem Grundstück Gemarkung Mörz, Flur 4, Nr. 91 planungsrechtlich dauerhaft zu sichern.*

*Mit einer bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle und zugehörigen Wohnnutzungen ist in diesem Bereich des Plangebiets eine für die ländlich geprägte Ortschaft Mörz typische Nutzungsstruktur vorhanden. Insofern wird mit dem*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 72

---

*Bebauungsplan ebenfalls den Belangen gemäß § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB nach Erhaltung vorhandener Ortsteile Rechnung getragen. Für dieses Teilgebiet regelt der Bebauungsplan jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung.*

*Weitergehende qualifizierte Festsetzungen i.S. eines qualifizierten Bebauungsplans werden aufgrund der bestehenden legalen Nutzung in diesem Bereich nicht getroffen. Mit der Ausweisung der Wohnmobilstellplatzfläche auf einer Teilfläche, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht allerdings auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen, die in der Planung zu berücksichtigen und zu lösen sind wie etwa die Anwendung der Eingriffsregelung und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild der am südwestlichen Ortsrand von Mörz.*

---

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in erster Linie die vorgesehene Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplätze“ einschließlich Eingrünung relevant, die entsprechend auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen bzw. dargestellt werden soll. Die Grünlandflächen bedürfen keiner Änderung.

Damit diese nicht losgelöst von den anderen Bauflächen im Außenbereich liegt, wird ergänzend die gemischte Baufläche ebenfalls angepasst, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Damit liegt u.a. der Reitplatz ebenfalls innerhalb der Bauflächendarstellung.

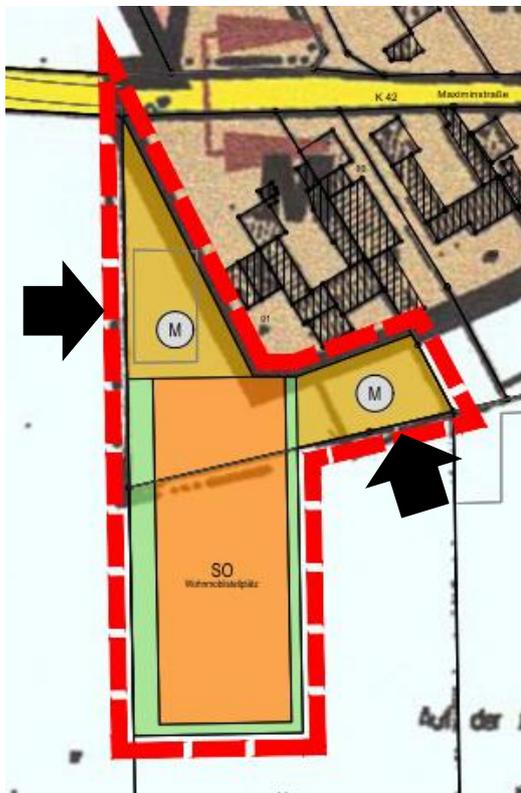


Abb. 36: Auszug aus dem Vorentwurf zur FNP-Änderung

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 73

### B. Übergeordnete Planungsvorgaben

#### a) Landesentwicklungsprogramm

Die Belange der Landesplanung bleiben von der Darstellung als Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes unberührt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Nutzungsänderung zu erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen führen wird zumal die Nutzung bereits vorhanden ist. Gemäß den Plandarstellungen des LEP IV befindet sich das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für eine historische Kulturlandschaft.

*Grundsatz G 133: Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.*

Die vorliegende Planung folgt diesem Grundsatz.

#### b) Regionaler Raumordnungsplan



Abb. 37: Auszug aus der Gesamtkarte

Im Regionalen Raumordnungsplan gibt es für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Die Aussagen zur Landesplanung gelten auch für die Ebene des Raumordnungsplanes. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 74

für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die vorliegende Planung soll dem Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus Rechnung tragen, indem Flächen für einen Wohnmobilstellplatz ausgewiesen werden. Die nachfolgend aufgeführten Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans hinsichtlich Freizeit, Erholung und Tourismus sind für die in Rede stehende Planung relevant:

*G 95: Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.*

*G 96: Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.*

Diesen Belangen wird die vorliegende Planung gerecht.

### FFH-Gebiete

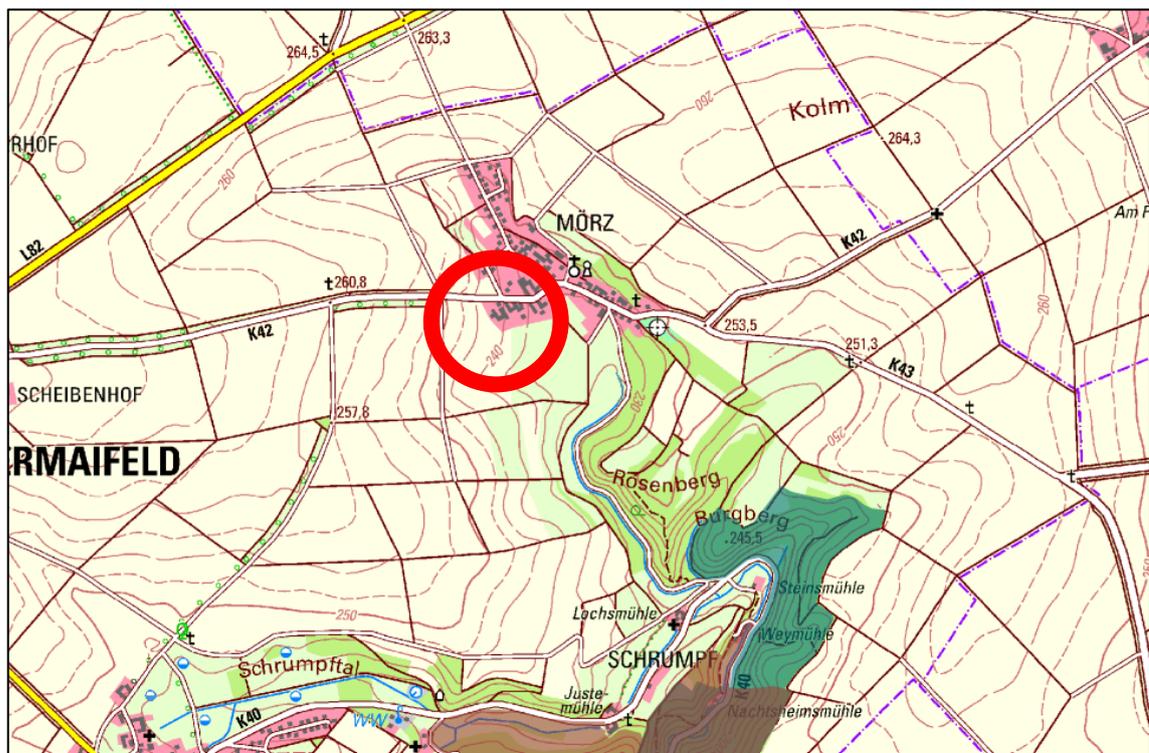


Abb. 38: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 75

---

südlich in Entfernungen von etwa 800 m. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten.

Vogelschutzgebiet DE-5809-401 VSG-5709-401 „Mittel- und Untermosel“

*Gebietsbeschreibung: Das Kerbtal der Mosel gehört zu den landschaftlich schönsten Gebieten von Rheinland-Pfalz. Die Abgrenzung orientiert sich an den klimatisch begünstigten Steilhängen und umfasst eine Reihe tief eingeschnittener Seitentäler, deren Flanken in der Regel bewaldet sind. Brachen und unterschiedliche Waldtypen mit dominierenden Laubholzbeständen sind die wesentlichen Lebensräume. Die Vermehrung und flächenmäßige Ausdehnung artenreicher Lebensraumtypen macht das Gebiet für eine Vielzahl bedrohter, in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie benannter Vogelarten attraktiv und schützenswert. Mehrere Arten weisen hier mit ihre größten Brutvorkommen in Rheinland-Pfalz auf.*

*Zielarten der Vogelschutzrichtlinie: Eisvogel (Alcedo atthis), Grauspecht (Picus canus), Haselhuhn (Tetrastes bonasia), Mittelspecht (Dendrocopos medius), Neuntöter (Lanius collurio), Rotmilan (Milvus milvus), Schwarzmilan (Milvus migrans), Schwarzspecht (Dryocopus martius), Schwarzstorch (Ciconia nigra), Uhu (Bubo bubo), Wanderfalke (Falco peregrinus), Wendehals (Jynx torquilla), Wespenbussard (Pernis apivorus), Zippammer (Emberiza cia)*

*Erhaltungsziele: Erhaltung oder Wiederherstellung strukturreicher Laub- und Mischwälder sowie von Magerrasen mit Brachen und Felsbiotopen, Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität*

FFH-Gebiet DE-5809-301 FFH-7000-047 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“

*Gebietsbeschreibung: Das Moseltal ist als ältestes deutsches Weinbaugebiet eine der herausragenden historischen Kulturlandschaften Deutschlands. Natur und Landschaft sind einzigartig und mit einer Vielzahl an Burgen und historisch geprägten Ortsbildern eine Attraktion für den Fremdenverkehr. Von der deutsch-luxemburgischen Grenze bis zur Einmündung in den Rhein bei Koblenz fließt die Mosel in zahlreichen Mäandern mit Prall- und Gleithängen über etwa 240 km Länge in einem tief eingeschnittenen Engtal. Zwischen den Mittelgebirgen Eifel im Norden und Hunsrück im Süden hat sich der Fluss 150 bis 300 Meter tief ins Grundgebirge aus Tonschiefern und Grauwacken eingeschnitten. Die schmale Flussaue geht über eine ebenfalls schmale Niederterrasse in steil ansteigende, felsreiche, hohe Hänge über. Diese brechen oben in scharfen Knicken gegen Terrassen - meist ist es die landwirtschaftlich intensiv genutzte Hauptterrasse - ab. Im „Cochemer Krampen“ genannten Abschnitt der Mittelmosel zwischen den Ortschaften Bremm und Cochem ragen die Talhänge besonders beeindruckend steil und hoch auf und erreichen an der Calmont 378 Meter über Meereshöhe. Die Hänge werden teils durch zahlreiche tiefeingeschnittene, enge und bewaldete Kerbtäler gegliedert, teils bilden sie langgestreckte, geschlossene, aber infolge des häufigen Gesteinswechsels der Emser Schichten lebhaft gegliederte Felswände. Ähnlich wie im Oberen Mittelrheintal sind auch hier das enge Flusstal mit den Steillagen und ein sommerwarmes Klima die natürliche Voraussetzung für Qualitätsweinbau in Terrassenkultur an zur Sonne günstig liegenden Hängen.*

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 76

---

*Gleichzeitig sind dies auch die Bereiche großer floristischer und faunistischer Vielfalt. Das sommerwarme und wintermilde Klima verbunden mit einem Reichtum an kleinräumig wechselnden und auch großflächigen Trockenbiotopstandorten macht das Moseltal zu einem der in Deutschland naturgemäß wenigen herausragenden Gebieten seltener und gefährdeter wärme- und trockenheitsliebender Lebensgemeinschaften. Charakteristische, in Deutschland stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten, die im Biotopmosaik aus Weinbergen und Weinbergsbrachen mit Terrassenmauern, Felsfluren, Geröllhalden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Trockengebüschen und lichten Trockenwäldern optimale Lebensbedingungen vorfinden sind Rotflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda germanica*), Segelfalter (*Iphiclides podalirius*), Apollofalter (*Parnassius apollo ssp. vinningensis*), Fetthennen-Bläuling (*Scolitantides orion*), Zippammer, Smaragd- und Mauereidechse, Schlingnatter sowie das Rheinische Fingerkraut *Potentilla rhenana*, eine der seltensten endemischen Pflanzenarten Deutschlands. Besonders im Klotten-Treiser Moseltal fallen die großflächigen Buchsbaum-Gebüsche auf, die an der Mittelmosel ihre nördlichste Verbreitung erreichen. Dieses immergrüne Gehölz ist ein Vertreter der mediterranen Flora, dessen weißlich-gelbe Blüten im März und April bei warmer und feuchter Luft einen charakteristischen Duft verströmen. Mit diesen Trockenbiotopen mosaikartig verzahnt sind auch die vielfältigen, je nach Standort und Exposition unterschiedlichen Waldgesellschaften der Buchen- und Eichen-Hainbuchenwälder und die Vorkommen des Spitzahorn-Sommerlinden-Blockschuttwaldes. Alt- und totholzreiche Wälder, die von Schwarzspecht, Hirschkäfer und Fledermäusen besiedelt werden, finden sich vor allem im Übergangsbereich zu den Hochflächen von Eifel und Hunsrück sowie auf den Hochflächen selbst. In den Kerbtälern der Moselzuflüsse dominieren Eichen-Hainbuchen-Niederwälder. Vor allem im moselnahen Zuflussbereich der Bäche sind Trockenwälder, Wälder mittlerer Standorte oder Mosaik aus beiden Waldtypen ausgebildet. Das Gebiet gilt als Schwerpunkt des Vorkommens von Eichen-Niederwald in Deutschland. Die Niederwälder im Gebiet beherbergen mit die individuenreichsten Populationen des stark gefährdeten Haselhuhns in Rheinland-Pfalz. Zu den Bächen, die im Gebiet zwischen Klüsserath an der Mittelmosel und Winningen im Unteren Moseltal aus der Eifel der Mosel zufließen, gehören Eller-, Endert-, Pommer- und Elzbach, vom Hunsrück her Flaum- und Dünnbach, Lütz-, Bay- und Ehr- und Brodenbach sowie Alkener, Oberfeller und Aspeler Bach. Diese naturnahen Fließgewässer der verzweigten Nebentäler der Mosel mit ihren bewaldeten Hängen sind wichtiger Teil des FFH-Gebietes. Sie beherbergen die typischen Lebensgemeinschaften strukturreicher, sauberer Mittelgebirgsbäche mit Groppe, Bachneunauge, Steinkrebs und Eisvogel. In Verbindung mit den vielfältigen Offenlandbiotopen und Laubwaldbereichen dienen sie Fledermäusen als Jagdbiotope. In einer Kirche im Moseltal siedelt die größte Mausohrkolonie in Rheinland-Pfalz.*

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 77

### Naturschutz-Gebiete

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind von der Darstellung neuer Sonderbauflächen außer dem Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-2 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen. § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung (Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 (RVO-7100-19790517T120000) regelt jedoch, dass die Bestimmungen der Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.

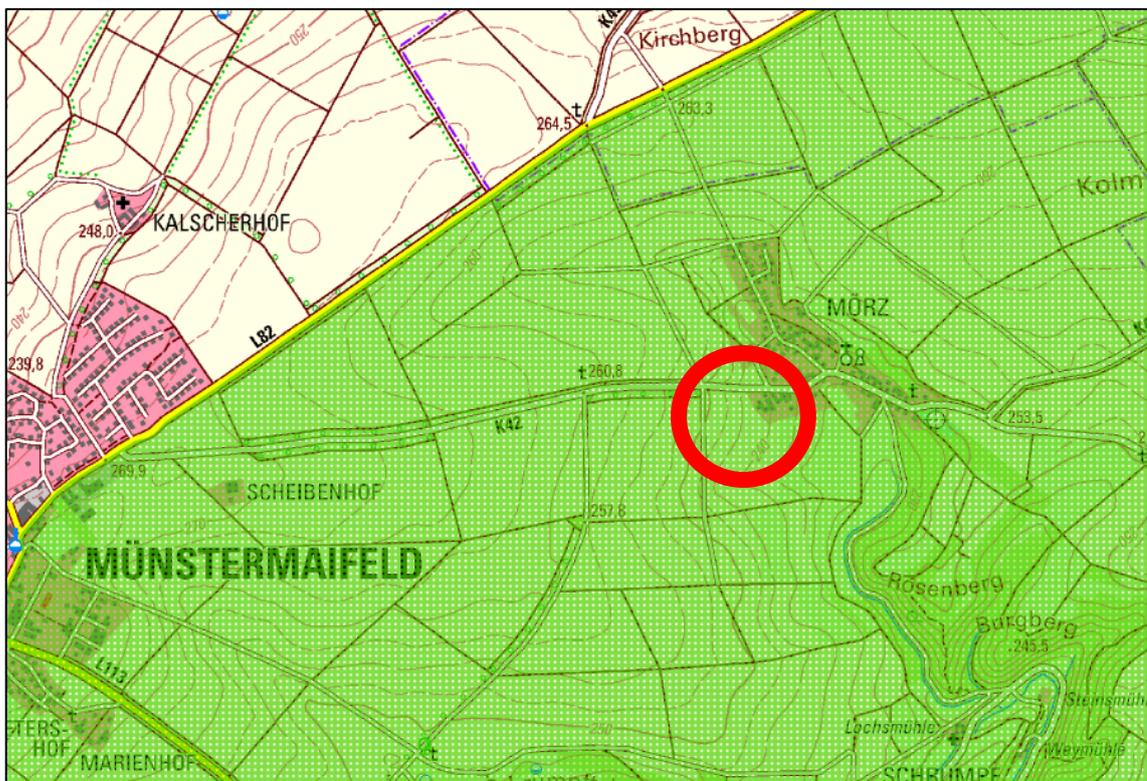


Abb. 39: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

### Geschützte oder kartierte Biotope

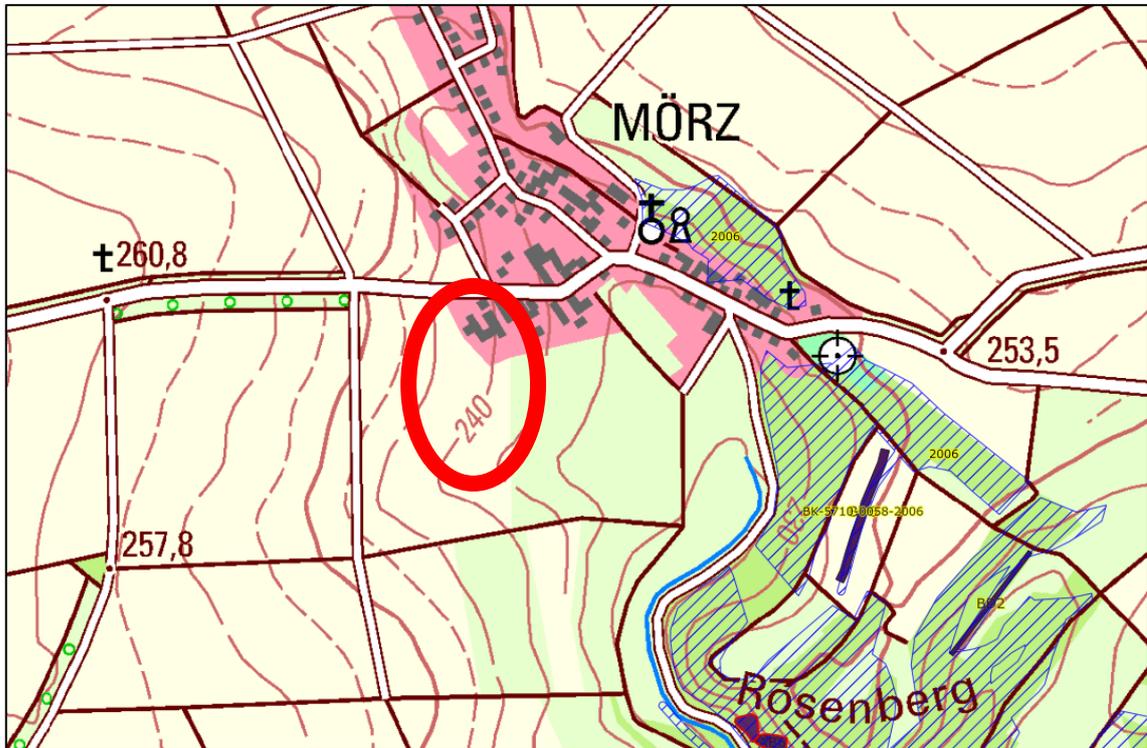


Abb. 40: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

## **C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird bereits heute anthropogen genutzt. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist durch eine landwirtschaftliche Hofstelle in einer „Haus-Hof-Bebauung“ mit zugehörigen Betriebs-, Funktions-, Wirtschafts- und Nebengebäuden geprägt. Zudem befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks ein Reitplatz. Weiterhin sind in diesem Bereich versiegelte Hofflächen, Erschließungswege sowie Grün- und Freiflächen mit einer gartenbaulichen Nutzung vorzufinden.

Die Bebauung auf dem vorgenannten Grundstück stellt den letzten Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mörz dar. Dementsprechend endet hier der Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Teile der zur Überplanung anstehenden Flächen werden im westlichen Bereich des Plangebiets bereits heute als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die zugehörigen sanitären Einrichtungen und Anlagen sind in der oben genannten landwirtschaftlichen Hofstelle untergebracht. Auch ist hierüber eine Ver- und Entsorgung der Wohnmobilstellplätze gewährleistet. Weiterhin stellt das Grundstück eine Hofanschlussstelle des landwirtschaftlichen Betriebs dar. Die „verbleibenden“ Teile des Grundstücks werden als Betriebsfläche der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstelle in Form von Weiden- und Wiesenflächen genutzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht partiell eine Reihenpflanzung von Bäumen, die der randlichen Eingrünung des Plangebiets dient.

#### **Schutzgut Flora und Fauna**

Spezielle Kartierungen zu Flora und Fauna liegen derzeit nicht vor. Wie aus dem nachfolgenden Luftbild und den Erläuterungen zum Bebauungsplan zu entnehmen, wird das Plangebiet bereits anthropogen genutzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Reitplatz. In diesem Bereich finden sich zudem versiegelte Hofflächen, Erschließungswege sowie Grün- und Freiflächen mit einer gartenbaulichen Nutzung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bereits als Wohnmobilstellplätze genutzt. Lediglich am südlichen Rand des Plangebietes werden Teilflächen als Wiesen- und Weidefläche genutzt. An der westlichen Grundstücksgrenze besteht partiell eine Reihenpflanzung von Bäumen

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 80

---



Abb. 41: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

### Schutzgut Boden

Der Boden ist in weiten Teilen durch die anthropogene Nutzung überprägt. Das betrifft insbesondere den Bereich der Hofstelle, des Reitplatzes sowie der bereits genutzten Aufstellflächen für Wohnmobile.

Nach Bodenkarte RLP finden sich im Plangebiet Lehmböden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial, Ackerzahlen von 60 bis 100 und überwiegend sehr hoher Bodenfunktionsbewertung. Die Erosionsgefährdung ist überwiegend gering.

### Schutzgut Wasser

Analog zum Boden ist auch der Wasserhaushalt in Teilen durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung stark anthropogen überprägt. Nach Bodenkarte RLP handelt es sich bei dem Plangebiet um silikatischen Poren-Grundwasserleiter / Lockergestein mit mäßiger Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld

Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG  
und Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Bearbeitungsstand: 20. November 2024 - Seite 81

---

### Schutzgut Klima/Luft

Nach Klimaatlas RLP liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei sehr warmen 9-9,5° Celsius. Der Jahresniederschlag liegt bei 700 bis 800 mm bzw. l/qm.

Besondere Belastungen sind in dem ländlich geprägten Umfeld nicht zu erwarten. Auf den offenen landwirtschaftlichen Flächen entsteht potenziell Kaltluft, die dem Geländegefälle folgend nach Osten abfließen kann, dabei jedoch keine relevante klimatische Ausgleichswirkung für die Ortslage erfüllen dürften.

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet schießt sich südwestlich an die bebaute Ortslage von Mörz an. Der Bereich um den Ortsrand ist von Grünlandflächen geprägt. Weiter vom Ort entfernt wechselt die Grünland- in eine Ackernutzung mit überwiegend großen Nutzungseinheiten, auf denen primär Getreide angebaut wird. Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist insgesamt sehr offen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

## Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind deutlich anthropogen geprägt. Die Nutzung bestimmt die Lebensraumbedingungen und Artenausprägung von Flora und Fauna, nimmt Einfluss auf die Beschaffenheit des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie auf das Landschaftsbild.

## Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Ohne die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Maifeld und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Münstermaifeld sind keine relevanten Veränderungen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die von der Änderung betroffenen Flächen eignen sich gut für eine landwirtschaftliche Nutzung, die auch mittel- bis langfristig an diesem Standort ohne Bauleitplanung nicht in Frage gestellt sein dürfte. Für den Fortbestand der Nutzung von Teilflächen als Stellplätze für Wohnmobile würde keine rechtliche Grundlage geschaffen, so dass diese eingestellt werden müssten.

### **Planungsalternativen**

Entgegen erster Planungen soll der Bereich für die Wohnmobile nicht über die derzeitige (nicht genehmigte) Nutzung hinaus ausgedehnt, sondern dafür lediglich nachträglich die Genehmigungsvoraussetzungen geschaffen werden. Relevante Alternativen dazu gibt es nicht. Es bestünde lediglich die Option, keine Bauleitplanung durchzuführen, die Nutzung einzustellen und die Flächen wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

### **potenzielle Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch / Tiere und Pflanzen / Boden, Wasser / Klima/Luft / Schutzgut Landschaft**

Da die Nutzung bereits vorhanden ist, sind durch die vorliegende Bauleitplanung keine relevanten neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ohne die Bauleitplanung müsste die bestehende Nutzung eingestellt werden und die betroffenen Flächen würden wieder Teil der ortsrandnahen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festzulegen, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten.