



Verbandsgemeinde Gerolstein

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth

Begründung
Stand: 16. Juni 2026

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Rechtliche Ausgangssituation / Verfahren.....	4
3	Gebietsbeschreibung.....	6
3.1	Lage des Änderungsbereichs	6
3.2	Derzeitige Nutzung / Planungskonzeption	7
3.3	Topographie	7
3.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP 1985 / 1995).....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan (ROPneu/E).....	10
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
6	Planungsalternativen	11
7	Abwägung.....	11

1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortsgemeinde Reuth, Verbandsgemeinde (VG) Gerolstein (Teil der ehemaligen VG Obere Kyll), plant ein ansässiger Handwerksbetrieb die Erweiterung seines Gewerbes. Zur Expansion gehört u.a. die Errichtung einer baulichen Anlage (Lagerhalle). Da die Errichtung jedoch baurechtlich nicht zu realisieren ist, wird derzeit ein Bebauungsplan (Bebauungsplan der Ortsgemeinde Reuth „Unter dem Neuensteiner Weg“) aufgestellt. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten Regelverfahren durchgeführt. Die Fläche soll künftig ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen

Die in Frage stehende Fläche liegt nach den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Gerolstein teilweise innerhalb einer „gemischten Baufläche“ (M) und teils im Außenbereich. Auch die Umgebung des Plangebiets ist als M-Fläche dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geboten.

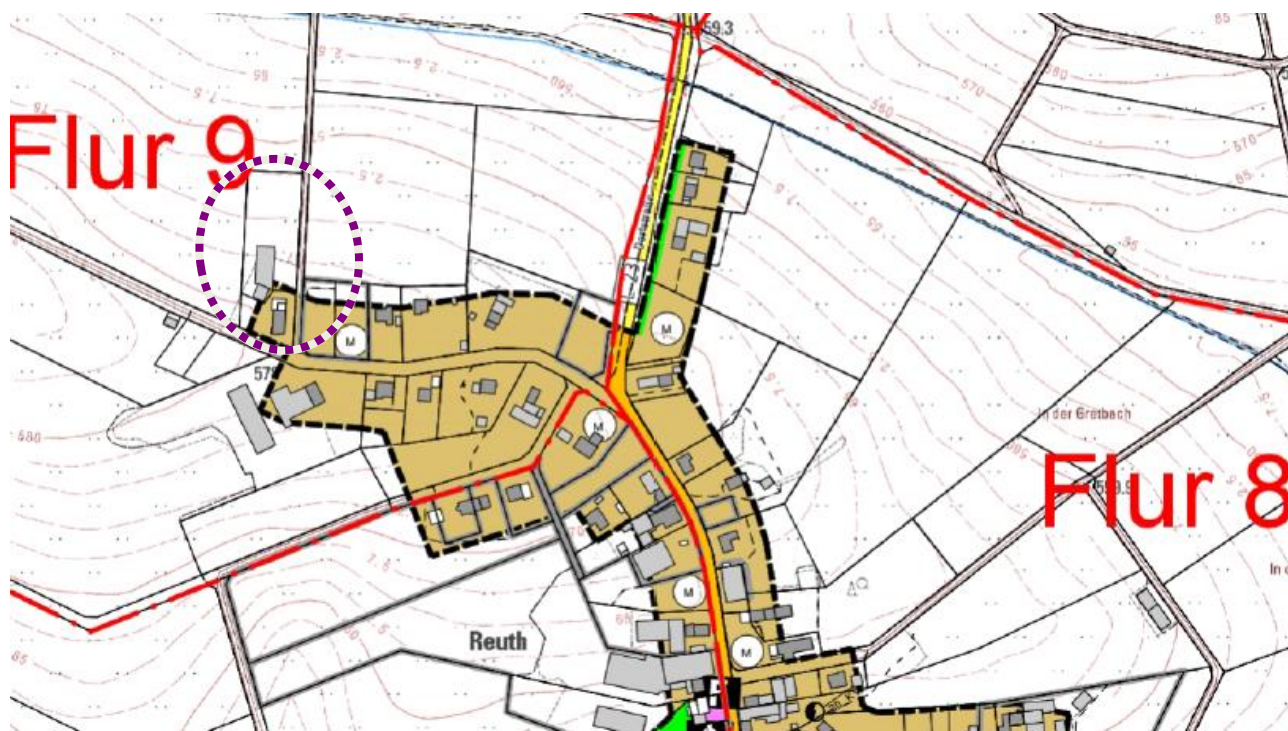


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Gerolstein für die Ortslage Reuth mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs – nicht parzellenscharf, ohne Maßstab
(Quelle: Eigene Darstellung nach VG Gerolstein, Stand: 14.08.2023)

Ziel ist es, die Fläche im Sinne des Entwicklungsgebot künftig als „gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darzustellen.

Der Verbandsgemeinderat hat daher die **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth** beschlossen.

2 Rechtliche Ausgangssituation / Verfahren

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, welches vorsieht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird vorliegend nicht entsprochen. Daher wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung – mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes – ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht ist spätestens zur Entwurfsfassung (zur Offenlage) den Unterlagen beizufügen.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v.a. aus § 9 und § 11 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG sind Landschaftspläne sowie Maßnahmen, die zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen werden, in der Abwägung zu berücksichtigen und können als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) ist im Regelfall vor einem Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans eine „landesplanerische Stellungnahme“ (LPS) gemäß § 20 LPIG zu beantragen. Hierbei äußert sich die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft gegenüber dem Träger der Bauleitplanung und gibt an, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Da es sich vorliegend um einen vergleichsweise kleinen und für die Landesplanung unbedeutenden Bereich handelt, kann im vorliegenden Sachverhalt von einer landesplanerischen Stellungnahme abgesehen werden. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in den folgenden Bauleitplanverfahren.

Verfahrensverlauf

Der Verbandsgemeinderat der VG Gerolstein hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth beschlossen.

Am __.__.____ wurde dieser Flächennutzungsplanvorentwurf gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **07.04.2026** bis zum **07.05.2026** stattgefunden.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **07.04.2025** frühzeitig benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **07.05.2025** gebeten.

Der Verbandsgemeinderat der VG Gerolstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde seitens des Verbandsgemeinderates in seiner Sitzung am _____. gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. durchgeführt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom _____. benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____. gebeten.

Der Verbandsgemeinderat der VG Gerolstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____. die abgegebenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth wurde am _____. beschlossen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth wird gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom _____. AZ: _____ genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgaben des § 6 Abs. 5 BauGB angeordnet.

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Vulkaneifel vom _____. wurde am _____. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth wirksam.

3 Gebietsbeschreibung

3.1 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsgemeinde Reuth, im äußersten Nordwesten der Ortslage und östliche der Bundesstraße B 51, im Landkreis Vulkaneifel. Die Ortsgemeinde gehört der Verbandsgemeinde Gerolstein an. Die Ortsgemeinde Reuth liegt nahe der Landesgrenze zu Belgien (ca. 7 km Luftlinie).

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Reuth am „Neuensteiner Weg“. Er umfasst gänzlich die Flurstücke 8/5 sowie 8/6 der Flur 9, Gemarkung Reuth und weist eine Gesamtgröße von ca. 4.750 m² auf.

In näherer Umgebung befindet sich eine Veterinärarztpraxis (im Süden), landwirtschaftliche Flächen im Westen und Norden sowie unbebaute Fläche im Osten.

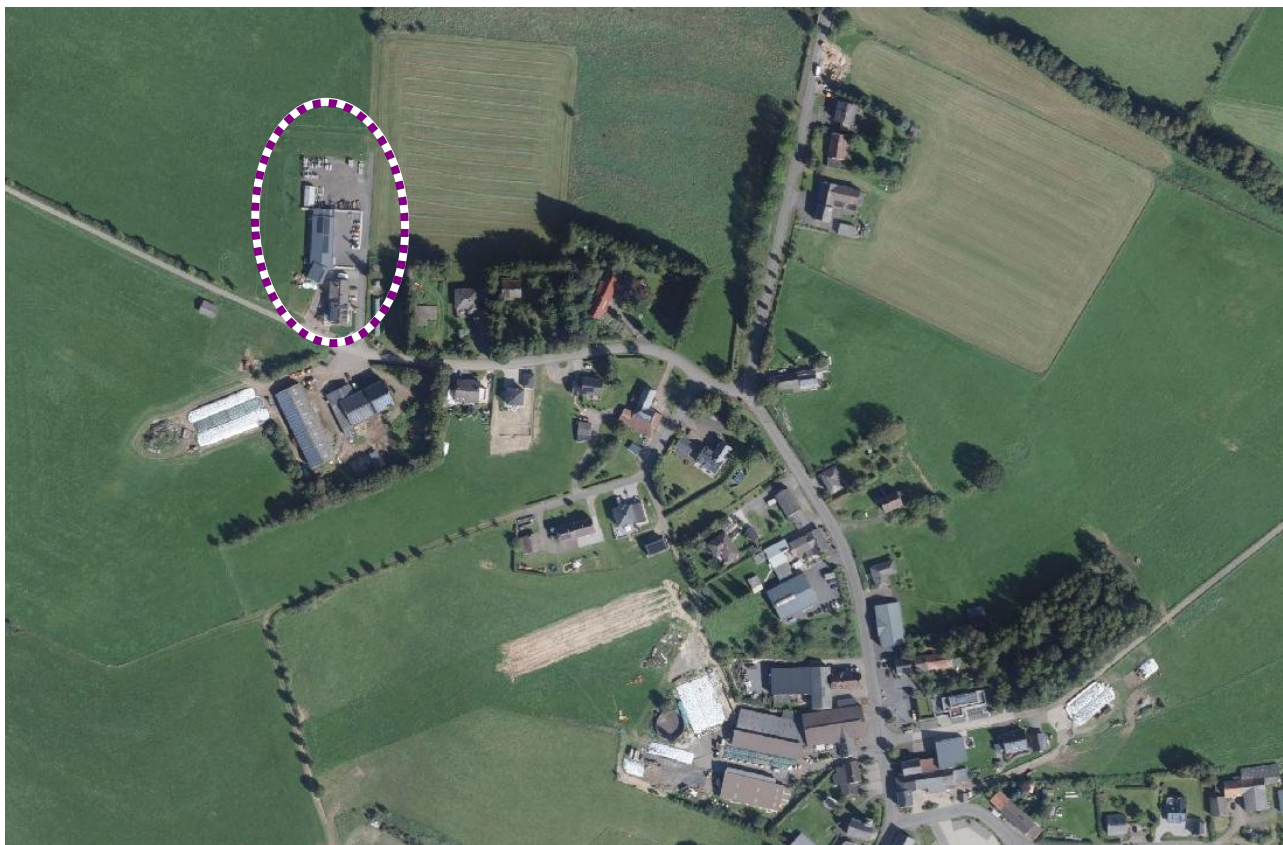


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs – nicht parzellenscharf, ohne Maßstab
(Quelle: Eigene Darstellung nach Daten © GeoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: 02/2026)

Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Plandarstellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Maßstab M. 1:2000 zu entnehmen.

3.2 Derzeitige Nutzung / Planungskonzeption

Zur baurechtlichen Sicherung des Bestands sowie der geplanten Erweiterungsmöglichkeit soll das Plangebiet „Unter dem Neuensteiner Weg“ im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (G) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Zudem sind Flächen im Westen und Norden als „Private Grünflächen“ u.a. als Maßnahmenflächen mit Anpflanzverpflichtungen festgesetzt.

Dem Entwicklungsgebot entsprechen, soll der FNP die Fläche des Gewerbegebietes künftig als „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darstellen. Die Grünflächen sind nicht Bestandteil der FNP Fortschreibung, somit unterscheiden sich die Abgrenzungen auf Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanebene.

3.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich auf einer Höhe von etwa 575 m über Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016). Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft auf ca. 580 m über NHN.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Reuth ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ortsgemeinde wird von der Landesstraße L 23 gequert, die in südlicher sowie nördlicher Richtung zur B 51 (E 29) führt. Über diese gelangt man in südlicher Richtung zur A 60 (nahe Prüm) und in nordöstlicher Richtung zur Autobahn A 1 (Richtung Köln / Trier).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die den „Neuensteiner Weg“ – eine Anliegerstraße, welche im Osten an die „Dorfstraße“ (L 23) anschließt. Sie verbindet somit das Plangebiet mit dem restlichen Ort.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes – u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7e / § 1 Abs. 6 Nr. 8e – (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen. Gemeinden werden daher durch die Regional- und Landesplanung besondere Funktionen als *Ziele der Raumordnung* in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/ Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen (G27).

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt die Ortsgemeinde Reuth in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft sowie Erholung und Tourismus sowie östlich der Gemeinde in einem Bereich mit wichtiger Funktion der Windenergie.

Die Gemeinde ist stark ländlich geprägt. In näherer Umgebung befinden sich die Mittelzentren Prüm und Gerolstein sowie im Norden die Stadt Blankenheim (Grundzentrum).

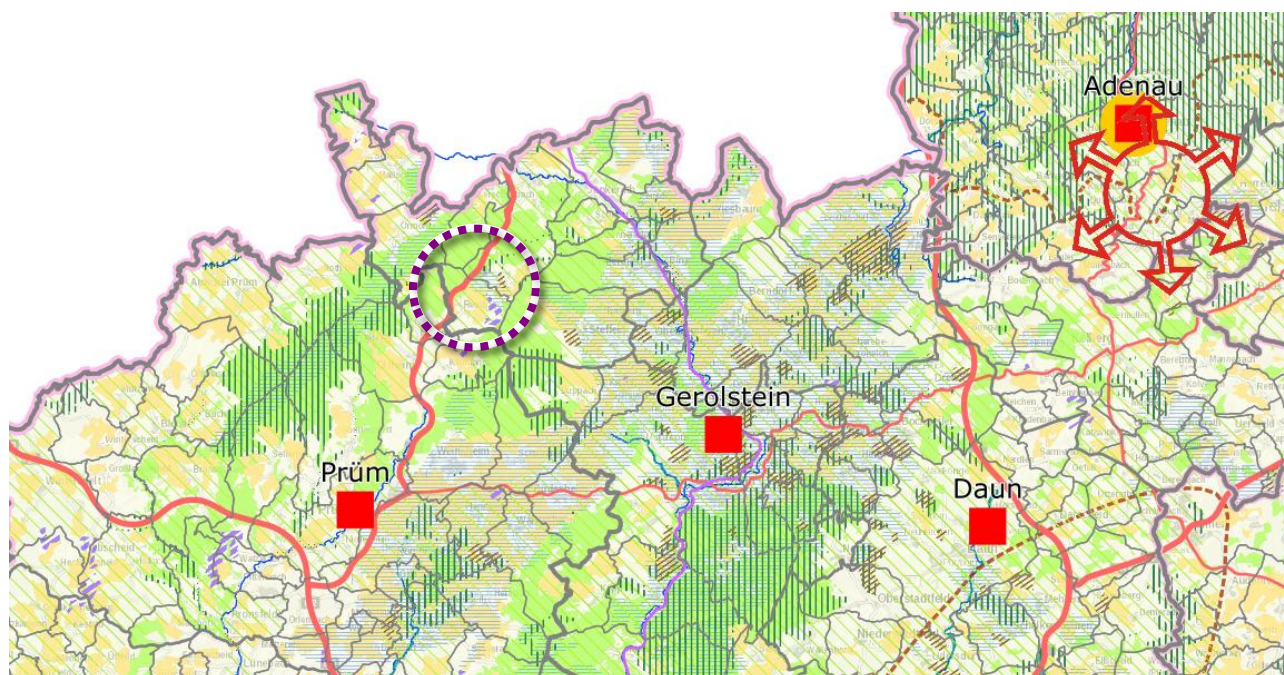


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV (Zentrenreichbarkeit und landesweit bedeutende Bereiche)
(Quelle: LEP IV | Zugriff: 01/2026)

1

Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Die Zentrenreichbarkeit ist mit max. 3 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten niedrig. Das LEP IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 31 Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Dem Ziel 31 wird durch die Planung insoweit entsprochen, als dass in Reuth die Fläche bereits in Privatbesitz des Unternehmers befindet und eine Verlagerung in den Innenbereich logistisch und wirtschaftlich nicht tragbar ist. Die Fläche ist zudem schon gewerblich geprägt und sollen dem Entwicklungsgebot künftig statt einer Mischbaufläche ein Gewerbliche Fläche darstellen. An der Funktion der Fläche gibt es per se keine Änderungen.

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

Dem Ziel 34 liegt laut Landesentwicklungsprogramm zugrunde, dass die Entstehung von Splittersiedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption des Plangebietes entsprochen, weil das Plangebiet in räumlich unmittelbarem Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten liegt und keine Splittersiedlung darstellt. Darüber hinaus weist die Ortsgemeinde Reuth eine Straßendorfstruktur auf, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zerstört bzw. beeinträchtigt wird.

Freiraumschutz

G 86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umwelt- schonend erfolgen.

Der Grundsatz 86 wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 1985 / 1995)²

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier weist der Ortsgemeinde Reuth die besonderen Funktion Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zu.

Da die vorliegende Fläche bereits heute gewerblich genutzt wird, steht die Funktionszuweisung nicht im Gegensatz zur angedachten Entwicklung. Vorliegend werden keine Flächen, die der Landwirtschaft oder der Erholung dienen in Anspruch genommen.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

Da sich der Änderungsbereich lediglich auf eine bereits gewerblich beanspruchte Fläche reduziert, steht die Planung der Ausweisung nicht entgegen. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht tangiert.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen, welcher dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und Inhalte des Umweltberichts sind dem beigefügten Dokument zur förmlichen Beteiligung / Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.

6 Planungsalternativen

Realistische Alternativen zur vorliegenden Planung stehen nicht zur Verfügung.

Würde auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Neuensteiner Weg“ verzichtet werden, wäre die Betriebserweiterung eines langjährigen Unternehmens nicht möglich. Die Verlagerung der Betriebserweiterung ist nicht umsetzbar.

Der o.g. Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwicklungsfähig sein. Sollte die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein nicht umgesetzt werden, könnte folglich auch der entsprechende Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Sowohl die Ortsgemeinde Reuth (zuständig für den Bebauungsplan) als auch die Verbandsgemeinde Gerolstein (zuständig für den Flächennutzungsplan) sind daher an der Umsetzung der Bauleitpläne interessiert.

7 Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach muss die Verbandsgemeinde Gerolstein bei der Aufstellung des Bauleitplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Private und öffentliche Belange werden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Plan entsteht, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beide Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens wird mit den Beteiligungsverfahren die Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind.

Getroffene Beschlüsse im Rahmen der Abwägung sind förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Diese Begründung ist der **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für den Bereich „Unter dem Neuensteiner Weg“ in Reuth** beigelegt.

Aufgestellt durch:

Verbandsgemeinde Gerolstein

Hans Peter Böffgen
Bürgermeister der Verbandsgemeinde Gerolstein