



Verbandsgemeinde **GEROLSTEIN**

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für Wohnbauflächen in einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde

Teil 1: städtebauliche Erläuterung

Entwurfsfassung für Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3
(2) und 4 (2) Baugesetzbuch sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2)
Baugesetzbuch

Stand: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	1
2	Bedeutung der Planung	2
3	Vorgaben überörtlicher Planungen	2
3.1	Landesplanung	3
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Wohnbauflächenentwicklung	4
3.3.1	Bedarfsermittlung	5
3.3.2	Potentialwert	8
3.3.3	Schwellenwert	10
3.3.4	Flächenbilanzierung	12
4	Planflächen	14
4.1	Städtebauliche Aspekte	14
4.1.1	Erschließbarkeit	14
4.1.2	Topographie / Exposition	14
4.1.3	Wasserver- und -entsorgung	14
4.1.4	Umgebende Nutzungen	14
4.1.5	Einschränkungen/Zwangspunkte	15
4.1.6	Städtebauliche Integration	15
4.1.7	Bewertung der städtebaulichen Kriterien	15
4.2	Neuausweisungen + Tauschflächen	16
4.2.1	Ortsgemeinde Basberg	16
4.2.1.1	Basberg M1 + M2	16
4.2.1.2	Basberg M3	17
4.2.1.3	Basberg Tausch1	18
4.2.1.4	Basberg Tausch2	19
4.2.1.5	Basberg Tausch3	19
4.2.2	Ortsgemeinde Birgel	20
4.2.2.1	Birgel W1	20
4.2.2.2	Birgel W2	21
4.2.2.3	Birgel Tausch 1 / 2	22
4.2.2.4	Birgel Tausch 3	22
4.2.3	Ortsgemeinde Esch	23
4.2.3.1	Esch W1	23
4.2.3.2	Esch Tausch 1	24
4.2.4	Ortsgemeinde Feusdorf	25
4.2.4.1	Feusdorf W1	25
4.2.4.2	Feusdorf Tausch 1	26

4.2.5	Stadtgebiet Gerolstein.....	27
4.2.5.1	Gerolstein W1.....	27
4.2.5.2	Gerolstein Tausch 1 + 2.....	28
4.2.5.3	Gerolstein Tausch 3.....	28
4.2.5.4	Gees W1	29
4.2.5.5	Gees Tausch 5	30
4.2.5.6	Hinterhausen M1 + M2	31
4.2.5.7	Hinterhausen Tausch 4.....	32
4.2.5.8	Lissingen W1	33
4.2.5.9	Oos M1	34
4.2.5.10	Roth W1	35
4.2.6	Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich.....	36
4.2.6.1	Stroheich W1	36
4.2.6.2	Stroheich Tausch 1	37
4.2.6.3	Oberehe-Stroheich Tausch 2.....	37
4.2.7	Ortsgemeinde Ormont.....	38
4.2.7.1	Ormont M1.....	38
4.2.7.2	Ormont Tausch1	39
4.2.8	Ortsgemeinde Pelm.....	40
4.2.8.1	Pelm W1	40
4.2.8.2	Pelm Tausch 1.....	41
5	Hinweise zu nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung	42
5.1	Fachrechtliche Belange	42
5.1.1	Geologie und Bergbau	42
5.1.2	Baugrundverhältnisse / Geogefahren	42
5.1.3	Geologiedatengesetz (GeolDG)	42
5.1.4	Landwirtschaftliche Flächen	42
5.2	Landschaft, Erholung und Tourismus	43
5.2.1	Erholung und Tourismus	43
5.2.2	Landschaftsbild und landschaftliche Einbindung	43
5.3	Infrastruktur & Planungstechnik	44
5.3.1	Bahnanlagen	44
5.3.2	Straßenplanung.....	44
5.4	Erdgeschichtlich bedeutsame Fundstellen	45
5.5	Immissionsschutzbelange.....	45
6	Berichtigungen / Bestandsanpassungen	46
7	Fazit.....	46
8	Anhang.....	48

1 Anlass der Planung

Die Verbandsgemeinde Gerolstein ist durch Landesgesetz verpflichtet, bis zum 01.01.2026 für die neue Verbandsgemeinde Gerolstein (Zusammenschluss aus dem Verbandsgemeinden Gerolstein, Hillesheim und Obere Kyll) einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Da die Aufstellung / Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der neuen VG Gerolstein viele Jahre dauern wird, in einigen Gemeinden aber akute und dringende Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vorliegen, hat der Verbandsgemeinderat Gerolstein in seiner Sitzung am 08.09.2020 beschlossen, eine separate Teilfortschreibung für die Ausweisung neuer Baugebiete durchzuführen.

Von den insgesamt 38 Gemeinden (einschl. Stadt Gerolstein u. Stadt Hillesheim) haben 8 Gemeinden den Wunsch geäußert, neue Baugebiete im Flächennutzungsplan ausweisen zu lassen, weil sie schon seit geraumer Zeit über keine Baugrundgrundstücke mehr verfügen, die sie tatsächlich Bauwilligen anbieten können. Dabei ist die örtliche Nachfrage aus den Reihen der eigenen Ortsbevölkerung, ausweislich der evaluierten Erhebungen durch die Ortsbürgermeister, konstant hoch. Die Gründe für das erstarkende Interesse gerade der jüngeren Bevölkerungsgruppe sich wieder dauerhaft an den Heimatort binden zu wollen, sind vielschichtig. Zunächst besteht grundsätzlich ein stärkeres Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Dörfer (*„man verläßt das Heimatdorf nicht mehr so ohne weiteres.“*). Die Möglichkeit zu Homeoffice und anderen zeitgemäßen neuen Arbeitsformen bei gleichzeitig stark steigenden Mobilitätskosten für den physischen Weg von und zur Arbeitsstätte hat durch die fortgeschrittene Digitalisierung des ländlichen Raumes eine hohe Bedeutung in der zukunftsorientierten Lebensgestaltung junger Paare und Familien eingenommen. Hinzu kommen Aspekte wie das Vertrauen in die Sicherheit des gewohnten dörflichen Umfeldes, das gestiegene Arbeitsplatzangebot und die verbesserte Versorgungssituation in den Dörfern, sowohl hinsichtlich Waren und Dienstleistungen als auch in Bezug auf die soziale Infrastruktur. Der stark wachsende Online-Handel trägt ebenfalls mit dazu bei, dass zumindest die gefühlte Lebensqualität im Dorf die der Stadt eingeholt oder sogar überholt hat. Die beharrliche Entwicklungspolitik des ländlichen Raumes zahlt sich (endlich) aus. Nun müssen aber auch die Rahmenbedingung geschaffen werden, dass junge Menschen einen Wohnplatz finden können in der angestammten Umgebung. Hieraus resultiert das hohe Nachfragepotential.

Die aus diesem Grund von den beabsichtigten Änderungen der 8 Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein) des FNP betroffene Gesamtfläche besteht folgerichtig aus rund 11,32 ha Neuausweisungsflächen. Darin enthalten sind die nachfolgenden Baugebiete, die vom §13b-Verfahren in ein Regelverfahren umgestellt werden: Basberg „Alter Sportplatz“, Esch „Ober Hoffmannshaus“, Feusdorf „Auf den Aachen“ und Oberehe-Stroheich „Auf der Kirstheck“. Das Baugebiet Birgel „Im Brühl“ wurde im §13b-Verfahren abgeschlossen und ist bereits rechtskräftig. Dies wird im Flächennutzungsplan (FNP) ergänzt. 23,03 ha noch im FNP ausgewiesener Bauflächen werden zurückgegeben. Sie haben sich im Laufe der Jahre als nicht realisierbar erwiesen (u.a. überwiegend auf Grund der Flächenbevorratung durch Private). Diese Flächen werden in der Teilfortschreibung des FNP als Tauschflächen gegen mobilisierbare Flächen behandelt. Ergänzend ist im späteren Verfahrensgang noch die Übernahme von Flächen bis dann rechtskräftiger BPläne / 34er Satzungen in den FNP vorgesehen. Dies geschieht noch nicht für die landesplanerische Anfrage und ist für diese auch nicht relevant, da bereits Rechtskraft besteht.

Unter anderem die eingangs genannten Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung und -struktur, wirtschaftliche Veränderungen etc. tragen zur Notwendigkeit der Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei. Gemäß § 5 Absatz 1 BauGB wird der derzeitige

Flächennutzungsplan überprüft und in Teilbereichen nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB geändert und ergänzt.

2 Bedeutung der Planung

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans befasst sich mit der räumlichen Entwicklung der Siedlungsflächen im Verbandsgemeindegebiet Gerolstein.

Ein Flächennutzungsplan hat keine Rechtskraft gegenüber Dritten. Er stellt allerdings eine planerische Selbstbindung für die Verbandsgemeinde und die öffentlichen Planungsträger dar, soweit diese dem Plan zugestimmt haben. Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan werden in den Bebauungsplänen als Baugebiete konkretisiert. Die parzellenscharfe Darstellung und somit auch rechtskräftige Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von Bedeutung ist der Flächennutzungsplan für die Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich, wobei gilt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein muss. Eine Einzelfallentscheidung ist bei jeder Parzelle vonnöten. Die Ableitung eines Rechtsanspruches auf Genehmigungen, Aufstellung eines Bebauungsplanes etc. ergibt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht.

Die Teil-Fortschreibung definiert Flächen die als solche für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Siedlungsflächen innerhalb des Verbandsgemeindegebiets zur Verfügung stehen sollen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt mehr oder minder zeitlich parallel zum FNP-Aufstellungsverfahren. Sie werden gemäß § 8 Absatz 3 BauGB in einem wechselseitigen inhaltlichen Bezug durchgeführt und gegebenenfalls - auch aufgrund unterschiedlicher inhaltliche Komplexität - zeitlich entkoppelt. Dies ist insofern unbedenklich, da gemäß § 8 Absatz 3 BauGB in diesen Fällen bereits anzunehmen war bzw. ist, dass die Planung, die sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen und aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3 Vorgaben überörtlicher Planungen

Grundlage für die Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) vom 07.10.2008, verbindlich geworden am 25.11.2008, und der Teilfortschreibung - Erneuerbare Energien - des LEP IV, verbindlich seit dem 11.05.2013 sowie der Regionale Raumordnungsplan (ROPL) der Region Trier aus dem Jahre 1985 und die Veränderungen bzw. Teilfortschreibungen des ROPL für die Teilbereiche gewerbliche Wirtschaft, Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Einzelhandel und Windkraft bzw. Bevölkerungsprognose und Wohnbauflächenbedarf.

Gegenwärtig befindet sich der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (Regionalplan, RRoPneu) in Neuaufstellung. Auch trotz des noch nicht abgeschlossenen Verfahrens entfalten gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze als ‚sonstige Erfordernisse der Raumplanung‘ zumindest Grundsatzwirkung und sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

3.1 Landesplanung

G 26 & G 27 Als wichtige Bausteine der „Zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung“ sind im LEP IV der gesetzlich gesicherte Anspruch auf Eigenentwicklung sowie die einzelnen Gemeinden zugewiesenen besonderen Funktionen als Ziele der Raumplanung genannt.

Die Eigenentwicklung hat sich nach G 26 an den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Neuausweisungen haben sich durch reale Entwicklungschancen der Gemeinden zu begründen. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen kann anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Schwellenwerte der demographischen Entwicklung aufgezeigt werden.

Gemeinden mit besonderen Standortvoraussetzungen können entsprechend der Ziele der Raumordnung eine besondere Funktion in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/ Erholung und Land- und Forstwirtschaft zugewiesen bekommen (G 27). Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sollen beispielsweise aufgrund ihrer infrastrukturellen Anbindung und besonderen Standortvoraussetzungen in der Lage sein, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen, die über ihre Eigenentwicklung hinausgehen.

Wohnbauflächenbedarf

Nach Z 31 ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Der Innenentwicklung ist hierbei der Außenentwicklung ein Vorrang einzuräumen.

Gemäß Z 32 ist durch Berechnung von Schwellenwerten die Erforderlichkeit von Flächenausweisungen darzulegen. Hierbei haben bei der Kalkulation die absehbare demographische Entwicklung (mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung) und die gegenwärtig vorhandenen Flächenreserven der Gemeinden Berücksichtigung zu finden. Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (Stand: 2024) formuliert hierzu konkrete Aussagen (Z 50, Z 51, Z 52).

Z 33 besagt, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist, die über einen langfristig gesicherten und qualifizierten ÖPNV Anschluss verfügen.

Des Weiteren ist nach Z 34 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

3.2 Regionalplanung

Gemeinden mit Eigenentwicklung

Die Maßgaben für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinden sind im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier in Zielen und Grundsätzen 11 bis 14 formuliert. Der Eigenbedarf der Gemeinden soll unter anderem insbesondere in den Funktionsbereichen Wohnen und gewerblicher Wirtschaft sichergestellt werden. Hierzu bedarf es der Ausweisung von Flächen für Wohnungsbau sowie von Auslagerungs- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe. Das Maß der Eigenentwicklung hat sich gemäß der Begründung zu Z 13 bis G 14 an den realen Entwicklungschancen und -erfordernissen der jeweiligen Ortsgemeinden zu orientieren. Die Eigenentwicklung der Gemeinde darf jedoch nicht eine

Beeinträchtigung der eigenen oder einer besonderen Funktion einer anderen Gemeinde herbeiführen.

Besondere Funktion Wohnen (Grundsätze & Ziel 36 bis 38, *RROPneu 2024*)

Folgenden Gemeinden in der Verbandsgemeinde Gerolstein ist die besondere Funktion *Wohnen (W)* zugewiesen:

- Birresborn
- Gerolstein, St.
- Hillesheim
- Jünkerath
- Lissendorf
- Neroth
- Pelm

Diesen Gemeinden obliegt unter anderem aufgrund ihrer Größe, der Ausstattung mit wohnortnaher Infrastruktur und der räumlichen Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, die Aufgabe über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächen für eine künftige Siedlungsentwicklung auszuweisen. Der quantitative Baulandbedarf der Gemeinden wird mit Hilfe der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier genannten Methode zur Ermittlung der weiteren Wohnbauflächenentwicklung („Schwellenwerte“) dargelegt. Diese Berechnung wird im Kapitel 3.3 vorgestellt.

3.3 Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß Grundsatz 48 des *RRoPneu 2024* soll sich die weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinden nach den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen orientieren. Eine planerische Vorgabe wird durch die Festsetzung von Schwellenwerten (Z 49, *RRoPneu 2024*) gegeben, die die Obergrenze für die weitere Wohnbauflächenentwicklung darstellen.

Die Schwellenwertberechnung soll vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung durchgeführt werden. Als Grundlage hierfür dient zum einen die ‚mittlere Variante‘ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie die noch vorhandenen Flächenreserven der Kommune. Die Zielfestlegungen Z 50, 51 und 52 des *RRoPneu* enthalten konkrete Vorgaben zur Schwellenwertbildung und Berechnung der künftigen Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Schwellenwert wird aus der Differenz zwischen dem ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen und dem vorhandenen Innen- sowie Außenpotential (Bedarfswert – Potentialwert) ermittelt. Der konkrete Wert wird zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplanes berechnet. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Schwellenwerte auf der aktuell gegebenen Bedarfen und den tatsächlich vorhandenen Potentialen basieren.

Im Rahmen der Schwellenwertermittlung werden die Gemeinden gemäß der ihnen zugeschriebenen Bedeutung für die künftige Wohnbauflächenentwicklung in der Region unterschieden. So werden bei der Berechnung der Werte für Gemeinden mit Eigenentwicklung und für W-Gemeinden unterschiedliche Berechnungsparameter angesetzt.

Allgemein gilt:

$$\begin{aligned} \textbf{Schwellenwert} &= \textbf{Bedarfswert} \\ &- \textbf{Potentialwert} \end{aligned}$$

Der *Bedarfwert* gibt die Flächengröße für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung der jeweiligen Gemeinde bis zum Ende eines zu definierenden Planungshorizontes des Flächennutzungsplans an. Dem zugrunde gelegt sind zum einen die mittlere Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und die sich nach Gemeindefunktion (Eigenentwicklung, W-Gemeinde/Grundzentrum, Mittelzentrum) unterscheidenden Parameter der Wohnbaudichte und Bedarfsausgangswerte. Der Planungshorizont für den vorliegenden Bauleitplan ist das Jahr 2040, die Planreichweite liegt somit bei 15 Jahren.

Der *Potentialwert* gibt die vorhandene für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der jeweiligen Kommunen an. Der Potentialwertberechnung liegen sowohl die Außenreserven als auch die Innenpotentiale der Ortsgemeinden zugrunde. Die Innenpotentiale setzen sich aus innerörtlichen Flächenreserven mit einer Fläche von mehr als 2.000 m² sowie Baulücken (Fläche im Innenbereich < 2.000 m²) zusammen.

Übersteigen die vorhandenen Flächenreserven zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans maßgeblich den ermittelten Bedarf an Flächen für die Wohnbauentwicklung, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur über die Rücknahme von Flächen an anderer Stelle in einer gleicher Größenordnung möglich („Flächentausch“).

Mit der Einführung des Programms „Raum+ Monitor“ wurde den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt, um diese beim Management der Flächenpotentiale zu unterstützen. Im Rahmen einer Ersterfassung wurden 2010 alle für Wohnflächenentwicklung geeigneten Innen- und Außenpotentiale in den Kommunen erfasst. Auf Grundlage dieser Erfassung im Entwurf des Raumordnungsplans der Region Trier ist eine modellhafte Berechnung der Bedarfswerte an Wohnbauland bis zum Jahr 2025 für die jeweiligen Verbandsgemeinden durchgeführt worden (Stichtag für Flächenpotentiale 01.11.2013). Im Ergebnis dieser Schwellenwertermittlung steht, dass die Verbandsgemeinde Gerolstein für den Geltungszeitraum der Schwellenwertberechnung 2013-2020 einen negativen Schwellenwert von – 188,50 ha aufweist; also rund 190 ha mehr Flächenreserven hat, als der fusionierten Groß-Kommune in dem genannten Zeitraum für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

In den vergangenen Jahren sind bereits eine Vielzahl der aufgeführten Außenpotentiale entwickelt worden. Auch vorhandene Innenpotentiale sind mittlerweile zahlreich mobilisiert worden. In Hinblick auf die Baulücken kann aber in der Regel davon ausgegangen werden, dass nicht alle in Ortslagen vorhandenen Baulücken dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Um eine Aussage über die Schwellenwerte des künftigen Planungshorizontes der jeweiligen Ortsgemeinden treffen zu können, hat die Verwaltung im Vorfeld dieser landesplanerischen Anfrage die Überprüfung der Verfügbarkeit der Außen- und Innenpotentiale veranlasst. Auch erfolgte eine Einschätzung der Marktverfügbarkeit (Mobilisierungsfähigkeit) der sich in Privat- oder auch Kirchenbesitz befindlichen Baulücken in den von der Teil-Fortschreibung betroffenen Gemeinden (einschl. Stadt Gerolstein).

Auf dieser Grundlage konnte der Schwellenwert (nach der nachfolgenden Berechnung) auf - 145,39 ha reduziert werden. Da dieser erheblich negative Schwellenwert im Rahmen der Teilfortschreibung nicht ins Positive umgewandelt werden kann, wird der zuvor erwähnte „Flächentausch“ im Rahmen der Teilfortschreibung zur Anwendung kommen.

3.3.1 Bedarfsermittlung

Der *Bedarfwert* gibt die Flächengröße für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden bis zum Ende eines zu definierenden Planungshorizontes des Flächennutzungsplans an. Er basiert in erster Linie auf der 2022 veröffentlichten Sechste

kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2020). Diese Bevölkerungsprojektion wurde um die kleinräumige Modellrechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden ergänzt. Im Ergebnis standen die prognostizierten Bevölkerungszahlen der Verwaltungsbezirke Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2040 (vgl. Abb. 1). Maßgebend für die Berechnung war hierbei die mittlere Variante der Vorausberechnung.

Landkreis Vulkaneifel					
Verwaltungs- einheit	2020	2025	2030	2035	2040
	Anzahl				
VG Daun	22 646	22 488	22 357	22 247	22 135
VG Gerolstein	30 762	30 462	30 190	29 874	29 491
VG Kelberg	7 083	7 011	6 960	6 910	6 849
Landkreis Vulkaneifel	60 491	59 972	59 529	59 062	58 497

Abbildung 1: Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020)

Als Planungshorizont für die vorliegende Teilfortschreibung wird das Jahr 2040 gewählt. Ausgehend vom Zeitpunkt der aktualisierten Schwellenwertberechnung im Jahr 2025 ergibt sich somit bis zum Jahr 2040 eine Planreichweite von 15 Jahren.

Da die 6. Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung lediglich eine Prognose für das Jahr 2025 enthält, wurden die Werte durch die aktuellen Bevölkerungszahlen der Verbandsgemeinde aktualisiert. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust von 3,19 % wurde übernommen und auf die neuen Werte übertragen.

Ausgehend von einer Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Gerolstein von 32.824 Einwohnern (Stand: 31.12.2024, nach Bevölkerungszahl VG Gerolstein), wird gemäß Prognose im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 31.777 erwartet – also 1.047 weniger als aktuell. Dies entspricht einem Rückgang von 3,19 % innerhalb der kommenden 15 Jahre. Da die Berechnung der Bedarfswerte auf Gemeindeebene erfolgt, ist der gesamte Verlust den Ortsgemeinden anteilig anzurechnen.

Aus den vorausgerechneten Einwohnerzahlen ergeben sich zusammen mit den Berechnungsparametern *Bedarfsausgangswert* und *Wohnbaudichte* letztlich die Bedarfswerte. Für den *Bedarfsausgangswert* und die *Wohnbaudichte* werden in Z 51 & Z 52 den Gemeinden gemäß ihrer zentralörtlicher Bedeutung folgende Werte zugewiesen.

Ein *Bedarfsausgangswert* (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr) von

- mind. 2,2 WE/1.000 EW/a für Gemeinden mit Eigenentwicklung,
- 3 WE/1.000 EW/a für W-Gemeinden und Grundzentren,
- 3,5 WE/1.000 EW/a für Mittelzentren.

Eine *Wohnbaudichte* (Wohneinheiten pro Hektar) von

- mind. 15 WE/ha für Gemeinden mit Eigenentwicklung,
- mind. 20 WE/h für W-Gemeinden und Grundzentren,
- mind. 25 WE/h für Mittelzentren.

Die Rechnung gestaltet sich wie folgt:

Bedarfswert = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans

$$\begin{aligned} & \times \text{ **Bedarfsausgangswert** (Z 51 & Z 52)} \\ & : \text{ **Wohnbaudichte** (Z 51 & Z 52)} \\ & \times \text{ **Planreichweite** (20 Jahre)} \end{aligned}$$

Die vorausgerechneten Bevölkerungszahlen der 8 Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein) darunter Eigenentwicklungsgemeinden, W-Gemeinden und der zentrale Ort Gerolstein, sowie die entsprechend mit vorgenannter Methode ermittelten Bedarfswerte sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Diese beziehen sich auf die Stadtgebiete und Ortsgemeinden der Teilfortschreibung:

Tabelle 1: Einwohneranzahl und Bedarfswerte der Kommune bis zum Planungshorizont 2040

Gemeinden mit Eigenentwicklung

	Einwohner		Bedarfswerte
	2025	2040	
Basberg	91	88	0,25 ha
Birgel	464	449	1,26 ha
Esch	448	434	1,21 ha
Feusdorf	544	527	1,47 ha
Oberehe-Stroheich	338	327	0,92 ha
Ormont	337	326	0,91 ha
Summe:	2.222	2.151	6,02 ha

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren

	Einwohner		Bedarfswerte
	2020	2040	
Pelm	984	953	2,79 ha
Summe	984	953	2,79 ha

Mittelzentrum

	Einwohner		Bedarfswerte
	2020	2040	
Gerolstein, St.	8.258	7.995	20,15 ha
Summe	8.258	7.995	20,15 ha

Summe 28,96 ha

Ergebnis dieser Ermittlung: der 8 Planungsgebieten der Teilfortschreibung steht bis zum Jahr 2040 ein Bedarfswert von 28,96 ha Bruttobaulandfläche als maximale Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung zu. Eine Übersicht mit den ermittelten Bevölkerungszahlen der einzelnen Gemeinden und den daraus resultierenden Bedarfswerten kann unter Anlage 1 eingesehen werden.

3.3.2 Potentialwert

Der Potentialwert gibt die Summe der vorhandenen Flächenreserven an, die der Kommune für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung bereits zur Verfügung stehen. Der Potentialwertberechnung liegen sowohl die Außenreserven als auch die Innenpotentiale der Ortsgemeinden zugrunde. Die Innenpotentiale setzen sich aus innerörtlichen Flächenreserven mit einer Fläche von mehr als 2.000 m² sowie Baulücken (Flächen im Innenbereich < 2.000 m²) zusammen.

Als Datengrundlage für die Außenreserven sowie für das Innenpotential mit einer Größe > 2.000 m² dient der RAUM+ Monitor, über den diese Flächen erfasst werden. Die aktuellen Baulücken (Innenpotential mit einer Fläche < 2.000m²) werden in einem verbandsgemeindeeigenen System protokolliert und ausgewertet. In Vorbereitung der Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Abfrage in den Ortsgemeinden nach der örtlichen Einschätzung zur Mobilisierbarkeit von Baulückengrundstücken. Für eine Vielzahl der im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Baulücken besteht keine Verkaufsabsicht der Eigentümer. Dies ist darin begründet, dass diese Flächen - beispielsweise als Bauland für Nachkommen - privat bevorratet werden oder sie dienen den Eigentümern als Gärten oder für sonstige Nutzungen. Somit sind nur die Baulücken als Flächenpotentiale relevant und werden als solche gewertet, für die eine positive Verkaufsabsicht bekundet wurde.

Da diese Baulücken als bereits erschlossen gelten und im Gegensatz zu Außenpotentialen und Innenpotentialflächen (> 2.000 m²) keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden sie als Nettobaufläche bewertet. Um eine einheitliche Berechnung der Schwellenwerte zu ermöglichen, erfolgt gemäß *RRoPneu 2024* eine Umrechnung in Bruttobauland mit einem Umrechnungsfaktor von 1,3.

Diese verfügbaren Baulücken, Innenpotentiale und Außenreserven fließen entsprechend ihrer Gebietsart zu 100% (W-Flächen) bzw. 50% (M-Flächen) in die Berechnung der Potentialfläche ‚Wohnen‘ mit ein.

Tabelle 1: Auflistung der Potentialwerte der Kommune

Gemeinden mit Eigenentwicklung				
	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
		netto x 1,3		
Basberg	0,14	0,00	0,40	0,53
Birgel	2,14	0,00	0,40	2,54
Esch	2,07	0,33	0,43	2,83
Feusdorf	2,03	0,12	1,42	3,58
Oberehe-Stroheich	2,71	0,48	0,72	3,91
Ormont	0,49	0,28	1,93	2,70
Summe:	9,58	1,20	5,30	16,09

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren				
	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
Pelm	0,94	0,24	3,49	4,67
Summe	0,94	0,24	3,49	4,67

Mittelzentrum				
	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
Gerolstein, St.	18,94	6,39	10,74	36,07
Summe	18,94	6,39	10,74	36,07

Summe				56,83
--------------	--	--	--	--------------

Insgesamt stehen allen Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein) im Verbandsgemeindegebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt 56,83 ha bereits als Potentialfläche für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Davon sind 16,09 ha in den Eigenentwicklungsgemeinden vorhanden. Ferner 4,67 ha in den W-Gemeinden und Grundzentren sowie 36,07 ha im Stadtgebiet Gerolstein. Den erhobenen 56,83 ha Potentialflächen sind nachfolgend die errechneten 28,96 ha Bedarfsfläche aus Kapitel 3.3.1 gegenüberzustellen.

3.3.3 Schwellenwert

Aus den ermittelten Bedarfs- und Potentialwerten wird mittels Differenzbildung der Schwellenwert für Gemeinden mit Eigenentwicklung, W-Gemeinden sowie das Mittelzentrum Bernkasel-Kues gebildet.

$$\begin{aligned} \text{Schwellenwert} &= \text{Bedarfwert} \\ &- \text{Potentialwert} \end{aligned}$$

Tabelle 2: Ermittlung Schwellenwert der Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein)

[Schwellenwert = Bedarfwert- Potentialwert]

Gemeinden mit Eigenentwicklung

	Bedarfwerte	Potentialwert	Schwellenwert
Basberg	0,25	0,53	-0,29
Birgel	1,26	2,54	-1,29
Esch	1,21	2,83	-1,62
Feusdorf	1,47	3,58	-2,10
Oberehe-Stroheich	0,92	3,91	-2,99
Ormont	0,91	2,70	-1,78
Summe:	6,02	16,09	-10,07

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren

	Bedarfwerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Pelm	2,79	4,67	-1,89
Summe	2,79	4,67	-1,89

Mittelzentrum

	Bedarfwerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Gerolstein, St.	20,15	36,07	-15,92
Summe	20,15	36,07	-15,92

Gesamt	28,96	56,83	-27,88
---------------	--------------	--------------	---------------

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, beträgt der Schwellenwert für die 8 Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein) auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsstatistik, des tatsächlich mobilisierbaren Außen-/Innenpotenzials und unter Zugrundelegung einer Planreichweite von 15 Jahren -27,88 ha. Für die gesamte Verbandsgemeinde Gerolstein beträgt dieser ermittelte Schwellenwert -145,39 ha und ist in der nachfolgenden Tabelle 4 aufgelistet.

Tabelle 3: Ermittlung Schwellenwert der Teilfortschreibungsgemeinden (einschl. Stadt Gerolstein)

[Schwellenwert = Bedarfswert- Potentialwert]

Gemeinden mit Eigenentwicklung		Potentialwert	Schwellenwert
	Bedarfswerte		
Basberg	0,25	0,53	-0,29
Berlingen	0,65	2,66	-2,01
Bendorf	1,50	6,33	-4,84
Birgel	1,26	2,54	-1,29
Densborn	1,52	3,48	-1,96
Dohm-Lammersdorf	0,63	0,38	0,24
Duppach	0,82	1,00	-0,19
Esch	1,21	2,83	-1,62
Feusdorf	1,47	3,58	-2,10
Gönnersdorf	1,46	6,87	-5,41
Hallschlag	1,26	4,39	-3,14
Hohenfels- Essingen	1,02	3,39	-2,36
Kalenborn-Scheuern	1,15	1,07	0,08
Kerpen	1,45	2,77	-1,32
Kerschenbach	0,70	2,34	-1,64
Kopp	0,46	5,94	-5,48
Mürtenbach	1,51	4,53	-3,03
Nohn	1,32	3,42	-2,10
Oberbettingen	2,17	4,08	-1,91
Oberehe-Stroheich	0,92	3,91	-2,99
Ormont	0,91	2,70	-1,78
Reuth	0,52	0,73	-0,21
Rockeskyll	0,74	2,39	-1,65
Salm	0,99	2,66	-1,67
Scheid	0,36	2,05	-1,70
Schüller	0,89	1,80	-0,91
Steffeln	1,81	5,08	-3,27
Walsdorf	2,69	8,52	-5,84
Wiesbaum	1,83	3,28	-1,45
Summe:	33,47	95,29	-61,81

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren			
	Bedarfswerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Birresborn	3,22	12,25	-9,03
Hillesheim, St.	8,26	20,35	-12,09
Jünkerath	5,43	15,52	-10,09
Lissendorf	3,66	6,76	-3,11
Neroth	2,51	5,92	-3,41
Pelm	2,79	4,67	-1,89
Stadtkyll	4,66	15,83	-11,17
Üxheim	4,08	20,96	-16,88
Summe	34,60	102,25	-67,66

koop. Mittelzentrum			
	Bedarfswerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Gerolstein, St.	20,15	36,07	-15,92
Summe	20,15	36,07	-15,92

Gesamt	88,22	233,61	-145,39
---------------	--------------	---------------	----------------

3.3.4 Flächenbilanzierung

Aufgrund der hohen Potenzialwerte der Verbandsgemeinde (VG) von 233,631 ha und dem daraus resultierenden Schwellenwert von -145,39 ha übersteigt die Summe der Planflächen die ermittelten Schwellenwerte. In diesem Fall kommt der sogenannte „Flächentausch“ zur Anwendung, der durch den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier ermöglicht wird (Z 55). Dieser besagt:

„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 Größenordnung erfolgen (sog. "Flächentausch"). Dabei darf der nach Z 50 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.“ Außerdem besagt der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier ermöglicht wird (Z 55) das der Flächentausch „nur im Rahmen des Z 31 LEP IV (Innenentwicklung vor Außenentwicklung; dortiges Kap.2.4.2) zugelassen“ kann.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen von Neudarstellungen und Flächenentnahmen der einzelnen Ortsgemeinden, einschließlich der Stadt Gerolstein, gegenübergestellt. Es werden die Flächengrößen von Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Tabelle 5: Flächenbilanzierung W

	Neudarstellung W 100%	Flächenentnahme W 100%	Summe
Basberg	0,00	0,00	0,00
Birgel	1,42	2,71	1,29
Esch	1,18	1,72	0,54
Feusdorf	1,58	2,06	0,48
Gerolstein, St.	3,20	9,07	5,87
Oberehe-Stroheich	1,59	1,60	0,01
Ormont	0,00	0,99	0,99
Pelm	0,81	4,55	3,74
SUMME	9,78	22,70	12,92

Im Ergebnis des „Flächentausch“ (Z55) würde durch die Teilfortschreibung 12,92 ha überflüssiger Wohnbaufläche abgebaut werden.

Für die Potenzialwerte weiter zu reduzieren können gemischte Bauflächen mit einem Ansatz von 50 % in die Ermittlung des Potenzialwertes einbezogen werden. Die Rücknahme gemischter Bauflächen kann daher zu einer Reduzierung des Schwellenwertes führen. Da im Rahmen der Teilfortschreibung auch Mischbauflächen (M) ausgewiesen werden sollen, sind diese in der nachfolgenden Tabelle ebenfalls berücksichtigt. Es werden die Flächengrößen von Wohnbauflächen (W-100%) und Mischbauflächen (M-50%) dargestellt.

Tabelle 6: Flächenbilanzierung W+M

	Neudarstellung	Flächenentnahme	Summe
	W 100% + M 50%	W 100% + M 50%	
Basberg	0,18	0,26	0,08
Birgel	1,42	2,71	1,29
Esch	1,18	1,72	0,54
Feusdorf	1,58	2,06	0,48
Gerolstein, St.	3,80	9,14	5,34
Oberehe-Stroheich	1,59	1,60	0,01
Ormont	0,76	0,99	0,24
Pelm	0,81	4,55	3,74
SUMME	11,32	23,03	11,71

Auf der Ebene der Verbandsgemeinde (VG) steht der Schwellenwert von -145,39 ha der aktuellen Flächeninanspruchnahme für künftige Wohn- / Mischbauentwicklung von 11,32 ha gegenüber. Unter Einbeziehung der anrechenbaren Entnahmen von Wohn- / Mischbauflächendarstellungen in Höhe von 23,03 ha ergibt sich eine negative Bilanz von -133,68 ha. Die Teilfortschreibung würde daher den Schwellenwert der VG um 11,71 ha verbessern.

Eine tabellarische Übersicht zur Berechnung der Bedarfs-, Potenzial- und Schwellenwerte, inklusive einer Gegenüberstellung der Flächenentnahmen, ist in Kapitel 6 enthalten.

Die Neudarstellungen in den 8 Teilfortschreibungsgemeinden, einschließlich der Stadt Gerolstein, sowie die Tauschflächen werden im Detail in Kapitel 4 dieser Begründung vorgestellt. Diese Flächen sind zusammen mit den Flächenentnahmen auf den Lageplänen markiert, die Teil der Begründung sind. Eine Übersicht der gesamten Neuausweisungen und der Flächenrücknahmen kann unter Anlage 2 eingesehen werden.

4 Planflächen

Im Folgenden werden die geprüften und bewerteten Neuausweisungen in Form von Steckbriefen vorgestellt (s. Kapitel 4.2). Die dargestellten Flächenabgrenzungen entsprechen den Beschlüssen der Ortsgemeinderäte und dienen der Orientierung innerhalb der Ortslage.

Die Steckbriefe enthalten neben der Nennung der Ausgangssituation eine Bewertung derjenigen Planflächen, welche für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind, anhand städtebaulicher Kriterien. Eine Erläuterung der Kriterien und des Bewertungsschemas erfolgt nachfolgend:

4.1 Städtebauliche Aspekte

4.1.1 Erschließbarkeit

Das Kriterium der Erschließbarkeit bewertet die verkehrstechnische Anbindung der Neubauflächen an das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Ein Standort, welcher ausschließlich über unterdimensionierte Straßen oder Straßen mit einer Vielzahl angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen, wie z. B. der Landwirtschaft, erreicht werden kann, birgt ein höheres Konfliktpotential als ein Standort, welcher ohne bzw. mit nur geringer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen angefahren werden kann.

4.1.2 Topographie / Exposition

Die Topographie hat entscheidenden Einfluss auf die Bebaubarkeit einer Fläche. Ein ebenes oder schwach geneigtes Gelände ist mit geringerem Aufwand zu bebauen als ein stark geneigtes Gelände oder ein Gelände mit vielen Höhenversätzen.

4.1.3 Wasserver- und -entsorgung

Bei der Bewertung der infrastrukturellen Erschließbarkeit eines Standortes sind insbesondere die Möglichkeiten der Wasserver- und Abwasser-entsorgung von Bedeutung, da diese in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen mit unterschiedlich hohen Kosten verbunden sind. So ist beispielsweise bei einem Standort in Hochlage zu vermuten, dass hier die Druckverhältnisse für die Trinkwasserversorgung nur durch zusätzliche Errichtung einer Druckerhöhungsanlage oder eines Hochbehälters sichergestellt werden kann. Im Gegenzug ist bei einem Standort in Tieflage zu vermuten, dass der Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz nicht im freien Gefälle hergestellt werden kann und somit die Errichtung einer Hebeanlage erforderlich sein kann.

Eine Bewertung dieses Kriteriums kann jedoch erst nach Abstimmung mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsnetze vorgenommen werden.

4.1.4 Umgebende Nutzungen

Dieses Kriterium berücksichtigt die Wechselbeziehungen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Neubebauung. Ein Standort, welcher sich in die Umgebungsbebauung einfügt und durch diese auch keine Einschränkungen (z. B. durch Schallimmissionen) erfährt, ist dabei höher zu bewerten, als ein Standort mit Konfliktpotential.

4.1.5 Einschränkungen/Zwangspunkte

Hierbei wird untersucht, ob innerhalb der Fläche Vorgaben bestehen, welche die bauliche Nutzung beeinflussen oder erschweren. Dies beinhaltet u. A. Leitungsnetze, welche die Fläche überspannen oder durchqueren, vorhandene bauliche Anlagen, welche beseitigt werden müssen, Lärmemissionen der umgebenden Nutzung, Altlastenverdachtsflächen, etc.

4.1.6 Städtebauliche Integration

Vor dem Hintergrund eines geschlossenen Ortsbildes und einer harmonischen Einbettung der Ortslage in die umgebende Kulturlandschaft sind Siedlungserweiterungen, welche an die vorhandenen Baustrukturen unmittelbar angrenzen, höher einzustufen als Siedlungserweiterungen ohne räumlichen Bezug zur Ortslage („Splittersiedlung“). Bewertet wurde ferner, ob die untersuchte Baulandentwicklung zu einer sinnvollen/harmonischen Abrundung der Ortslage führt oder ggf. den Ort unmaßstäblich in die Landschaft wachsen lässt.

4.1.7 Bewertung der städtebaulichen Kriterien

Die städtebauliche Bewertung erfolgt mithilfe der Kennzahlen 1 bis 3. Eine Bewertung mit der Ziffer 1 bedeutet, dass die Voraussetzungen im Hinblick auf eine künftige Nutzung als Wohn- oder Gewerbeflächen sehr gut sind.

Die Zuordnung der Ziffer 2 weist darauf hin, dass zwar gewisse Einschränkungen bestehen oder gewisse Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Die Eignung der Fläche ist dennoch gut.

Nachteile bzw. Einschränkungen bestehen im Fall der Bewertung mit 3. Dann sind naturräumliche/städtebauliche Voraussetzungen gegeben, die eine wohnbauliche Nutzung zwar zulassen, jedoch nicht unter den bestmöglichen Voraussetzungen. In Bezug auf die Erschließung sind ferner Ertüchtigungen erforderlich, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht genauer bestimmt werden können. Infolge dieser Klassifizierung kommt der baulichen Nutzung dieser Flächen die geringste städtebauliche Eignung zu.

Die nachstehende Auflistung soll die Bewertung zusammenfassen.

Bewertung	
1	Sehr gute Voraussetzungen ohne Einschränkungen
2	Mittlere Einschränkungen, die dennoch keine schwerwiegenden Hemmnisse für eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung darstellen
3	Nennenswerte Einschränkungen

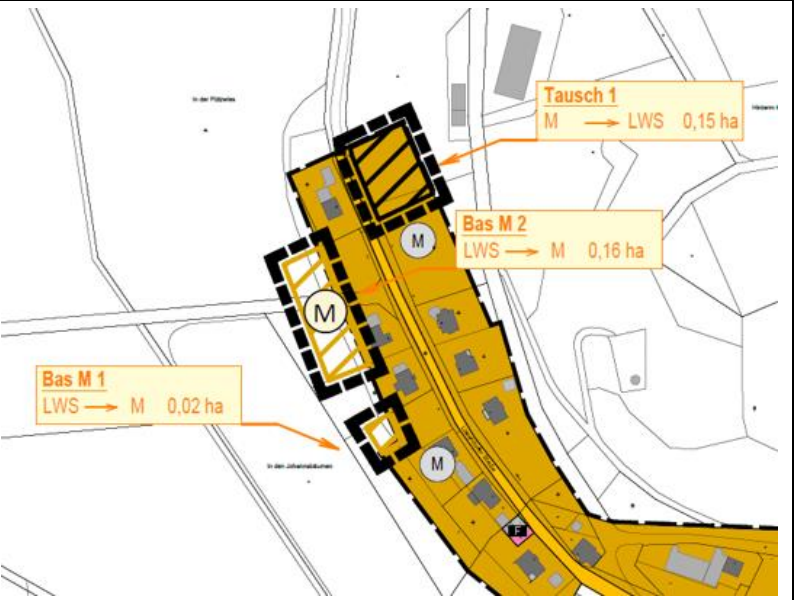
4.2 Neuausweisungen + Tauschflächen

4.2.1 Ortsgemeinde Basberg

Die Ortsgemeinde Basberg ist auf Grund Ihrer Lage in einem Wiesental topgrafisch in der räumlichen Ausdehnung sehr eng beschränkt. Hinzu kommen die Faktoren des Trinkwasserschutzes (TW-Schutzgebiete), die den Ortrand auf der Südseite unmittelbar berühren. Die durchgeführte Flurbereinigung hat der Landwirtschaft große Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsrand im Norden, Süden und Westen zugeteilt. Diese Flächen sind nicht verfügbar. Im Osten stößt der Ort an einen Steilhang mit Naturdenkmal.

Die Ortsgemeinde hat im Zuge der Planaufstellung mehrere Flächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs prüfen lassen. Da die Ortsgemeinde über kein Baugebiet verfügt, beschränkt sich das Innenpotential auf einzelne Baulücken, die aber nicht mobilisierbar sind. Zusammenhängende Baulücken, die über viele Jahre nicht dem Baulandmarkt zur Verfügung gestellt wurden, sollen nach dem Willen der Ortsgemeinde aus dem künftigen FNP ausgeschlossen werden. Sie werden im Folgenden als Tausch-Flächen bezeichnet.

4.2.1.1 Basberg M1 + M2

BASBERG		BAM1 + BAM2
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	0,18 ha	
Lagebezeichnung	In den Johannisbäumen	
Anlass Planung	der	Die Ortsgemeinde Basberg ist auf Grund Ihrer Lage in einem Wiesental topgrafisch in der räumlichen Ausdehnung sehr eng beschränkt. Hinzu kommen die Faktoren des Trinkwasserschutzes (TW-Schutzgebiete), die den Ortrand auf der Südseite unmittelbar berühren. Die durchgeführte Flurbereinigung hat der Landwirtschaft große Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsrand im Norden, Süden und Westen zugeteilt. Diese Flächen sind nicht verfügbar. Im Osten stößt der Ort an einen Steilhang mit Naturdenkmal. Die Ortsgemeinde hat im Zuge der Planaufstellung mehrere Flächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs prüfen lassen. Da die Ortsgemeinde über kein Baugebiet verfügt, beschränkt sich das Innenpotential auf einzelne Baulücken, die aber nicht mobilisierbar sind. Zusammenhängende Baulücken, die über viele Jahre nicht dem Baulandmarkt zur Verfügung gestellt wurden, sollen nach dem Willen der Ortsgemeinde aus dem künftigen FNP ausgeschlossen werden. Sie werden im Folgenden als Tausch-Flächen bezeichnet. Am nordwestlichen Ortsrand soll durch Ausbau eine Hinterlandbebauung mit rund 4 Baugrundstücken ermöglicht werden (1 in Bas M1, 3 in Bas M2). Die Flächen stehen für die Eigennutzung durch die Eigentümerfamilie zur Verfügung und sind hierfür vorgesehen.

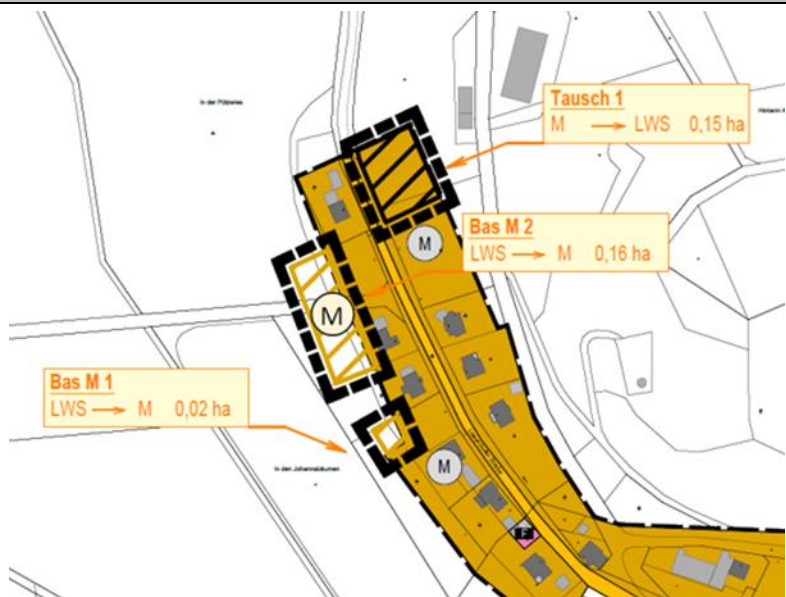
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung erfolgt von der K53 über einen Seitenast innerhalb der Ortslage. Ergänzend ist vorgesehen, die Fläche „Bas M2“ über den vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. die Gemeindestraße zu erschließen. Die konkrete Ausgestaltung der verkehrlichen Anbindung ist Gegenstand nachfolgender Detailplanungen im Rahmen des weiteren Planvollzugs und wird nicht im Flächennutzungsplan festgelegt.	2
Topographie	Leicht nach Westen abfallendes Gelände.	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches in das Gebiet zu verlängern ist.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt östlich an Mischbauflächen an. Westlich und nördlich freie Feldflur. Es werden siedlungsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Gewässerführender Graben an der Westseite ist zu beachten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur bedingt gegeben (Hinterlandbebauung mit neuem Ortsrand) B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Da die Mobilisierung der Flächen durch die Eigentümer selbst sichergestellt werden soll und kann, überwiegt dies die Nachteile des Ausgreifens der Siedlung in den westlichen Außenbereich und die noch erstmalig herzustellende Erschließung.	2

4.2.1.2 Basberg M3

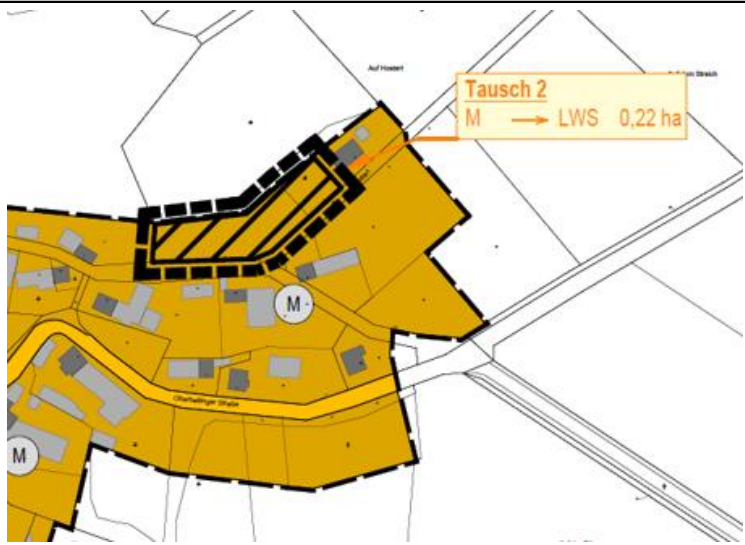
BASBERG		BAM3
Aktuelle Nutzung	GRÜNLAND / SPIELPLATZ	Tausch 3 M → Gr 0,14 ha Bas M 3 LWS → M 0,18 ha Bas Gr 1 LWS → Gr 0,07 ha
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	0,25 ha	
Lagebezeichnung	Alter Spielplatz	
Anlass der Planung	Die Aueler Straße am „Alter Spielplatz“ ist vorhanden aber nur einseitig (Westseite) angebaut. Dies ist allgemein als unwirtschaftlich zu bezeichnen. Daher soll eine Bautiefe auf der Ostseite im FNP hinzukommen. Etwa 4 Baugrundstücke können dort entstehen. Wasserschutzgebiet und Streuobstwiese ist zu beachten.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden.	1
Topographie	Osthang (ca. 10 bis 15 %), alter Spielplatz ebenerdig	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, nur Hausanschlüsse erforderlich.	1
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt westlich und nördlich an Mischbauflächen an. Östlich und südlich befindet sich Naturraum hoher Bedeutung.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Wasserschutzgebiete an der Ostseite ist zu beachten. Magere Flachland-Mähwiese mit Streuobstbestand (HK2-Biotop)	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Wegen vorhandener Bebauung auf der anderen Straßenseite noch gegeben. B-Plan	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Verfügbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und die vorhandene Straße überwiegen den Schutzzustand und der erstmaligen Bebauung auf der östlichen Straßenseite in den Naturraum.	2

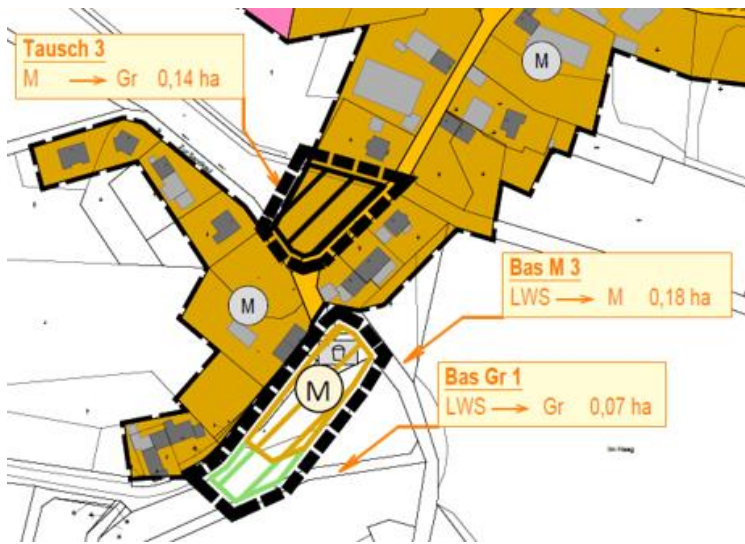
4.2.1.3 Basberg Tausch1

GEROLSTEIN		TAUSCH1
Aktueller FNP	MISCHGEBIET	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,15 ha	
Lagebezeichnung	Lissendorfer Straße, nördlicher Ortsausgang	
Anlass der Planung	Die Fläche liegt außerhalb der OD der K 53 und ist damit nicht ohne weiteres verkehrlich erschließbar. Da sie über Jahre nicht zur Bebauung entwickelt werden konnte, ist der Tauch gegen die Bauflächen M1, M2 und M3 vorgesehen. Die Fläche hat derzeit Außenbereichslage und es besteht somit kein Planrecht für eine Bebauung.	

4.2.1.4 Basberg Tausch2

BASBERG		TAUSCH2
Aktueller FNP	MISCHGEBIET	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,22 ha	
Lagebezeichnung	Auf Hostert	
Anlass der Planung	Es handelt sich um eine größere Baulücke für 3 bis 4 Baugrundstücke auf der kein Planrecht für eine unmittelbare Bebauung besteht. Die Ortsgemeinde schätzt die Fläche als nicht mobilisierbar ein, so dass sie aus dem FNP im Tausch gegen andere, entwickelbare Flächen entfallen soll.	

4.2.1.5 Basberg Tausch3

BASBERG		TAUSCH3
Aktueller FNP	MISCHGEBIET	
Geplanter FNP	Aussenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,14 ha	
Lagebezeichnung	Zur Sandkaul	
Anlass der Planung	Es handelt sich um ein Baugrundstück im Überschwemmungsbereich des namenlosen Gewässers. Eine Bebauung ist mit erheblichen Gefahren verbunden, so dass auf die Darstellung als Baufläche künftig verzichtet wird. Auf Grund der Außenbereichslage besteht aktuell auch kein unmittelbares Planrecht.	

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Anlage 1

4.2.2 Ortsgemeinde Birgel

Birgel verfügt über große Außenpotential auf Grund früherer Ausweisungen von Wohnbau land im noch gültigen FNP. Da die Flächen im Laufe der Jahre nicht mobilisiert werden konnten, hat die Ortsgemeinde in anderen Ortsbereichen geprüft, wo Flächenverfügbarkeiten gegeben sind oder geschaffen werden können. Die Gemeinde beabsichtigt einen vollständigen Flächentausch der nicht-verfügbaren gegen die mobilisierbaren Flächen vorzunehmen. Im Süden, im Bereich „Im Brühl“ besteht eine solche Fläche, die die Ortsgemeinde vollständig in ihre Eigentum bekommen kann, um die Baugrundstücke den tatsächlich Bauwilligen zur Verfügung stellen zu können.

4.2.2.1 Birgel W1

BIRGEL		BW1
Aktuelle Nutzung	ACKER- UND GRÜNLAND	Bir W 1 LWS → W 1,27 ha M → W 0,10 ha Bir Gr 1 LWS → Gr 0,68 ha M → Gr 0,03 ha Tausch 2 W → LWS 1,13 ha
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,37 ha	
Lagebezeichnung	Im Brühl	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde möchte dieses Gebiet über einen Bebauungsplan mit ca. 15 Baugrundstücken entwickeln und hat hierzu das Planverfahren bereits in die Wege geleitet. Im FNP sollen die Tauschflächen entsprechend entnommen werden. Das Baugebiet ist in nördlicher Richtung erweiterungsfähig. Die Grünfläche im Südwesten ist wasserwirtschaftlich bedingt (Regenrückhaltung) und entspricht dem B-Planentwurf.	

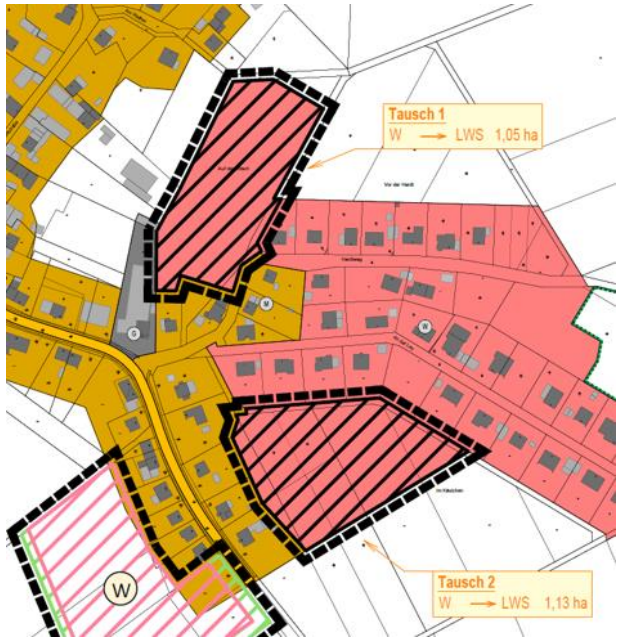
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung ist ausgehend von der Hauptstraße in das Gebiet zu erweitern und erstmalig herzustellen.	2
Topographie	Weitgehend eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Das vorhandene Netz ist auszubauen und in das Gebiet zu erweitern.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Mischbauflächen an. Südlich und westlich freie Feldflur. Weiter im Süden liegt ein Gewerbegebiet in ausreichendem Abstand.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Verlauf der Kyll an der Westseite ist zu beachten. Hochwassergefahren gehen davon nicht aus.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur sehr bedingt gegeben, da die Fläche einen Annex an den Siedlungskörper weit ab vom Ortskern darstellt. B-Plan	2
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund der beabsichtigten Flächentausche kann die zugunsten der Ortsgemeinde bestehende Verfügbarkeit der Flächen „Im Brühl“ als vertretbar bewertet werden. In späteren Verfahren kann das Gebiet nordwärts Richtung Ortsmitte erweitert werden.	2

4.2.2.2 Birgel W2

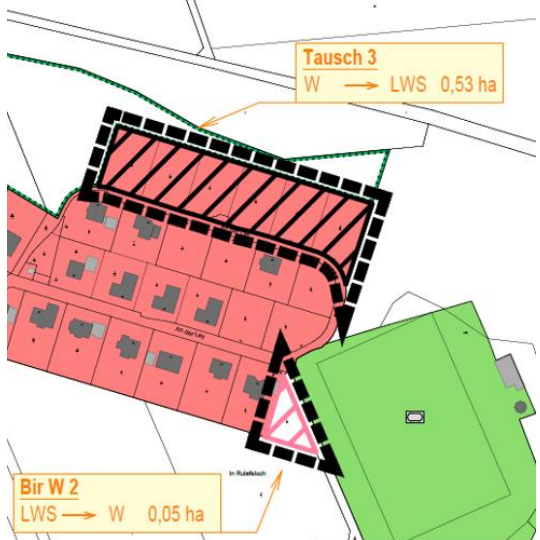
BIRGEL		BW2
Aktuelle Nutzung	ACKER- UND GRÜNLAND	Tausch 3 W → LWS 0,53 ha Bir W 2 LWS → W 0,05 ha In der Ley
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,05 ha	
Lagebezeichnung	In der Ley	
Anlass der Planung	der	Die Erweiterung der Wohnfläche erfolgt ohne Bebauung, lediglich um das Grundstück abzurunden; trotz der Nähe zum Sportplatz bestehen keine Bedenken. Das Baugrundstück befindet sich an der Straße "In der Ley".

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung ist gegeben	1
Topographie	Weitgehend eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Das vorhandene Netz muss nicht weiter ausgebaut werden.	1
Umgebende Nutzung	Die Erweiterung der Wohnbaufläche grenzt an ein Sportplatz.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Sportanlage mit Lärmemissionen.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Weitgehend gegeben B-Plan	1
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund der beabsichtigten Flächentausche kann die zugunsten der Ortsgemeinde bestehende Verfügbarkeit der Flächen „Auf der Hardt“ als vertretbar bewertet werden. Die Erweiterung der Wohnfläche erfolgt ohne Bebauung, lediglich um das Grundstück abzurunden; trotz der Nähe zum Sportplatz bestehen keine Bedenken.	2

4.2.2.3 Birgel Tausch 1 / 2

BIRGEL		BT1/2
Aktueller FNP	WOHNBAUFLÄCHE	
Geplanter FNP	Keine Bauflächendarstellung	
Flächengröße	2,18 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Lötsch (Tausch 1) und Im Kälchen (Tausch 2)	
Anlass Planung	der	Die Flächen liegen außerhalb des Siedlungsgebietes. Da sie über Jahre nicht zur Bebauung entwickelt werden konnten, ist der Tausch gegen die Bauflächen W1 vorgesehen. Die Flächen haben derzeit Außenbereichslage und es besteht somit kein Planrecht für eine Bebauung.

4.2.2.4 Birgel Tausch 3

BIRGEL		BT3
Aktueller FNP	WOHNBAUFLÄCHE	
Geplanter FNP	Keine Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,53 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Hardt	
Anlass Planung	der	Der Bebauungsplan wurde teilaufgehoben. Die Flächen haben damit Außenbereichslage und es besteht somit kein Planrecht mehr für eine Bebauung. Sie stehen als Tauschflächen zur Verfügung.

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Anlage 1

4.2.3 Ortsgemeinde Esch

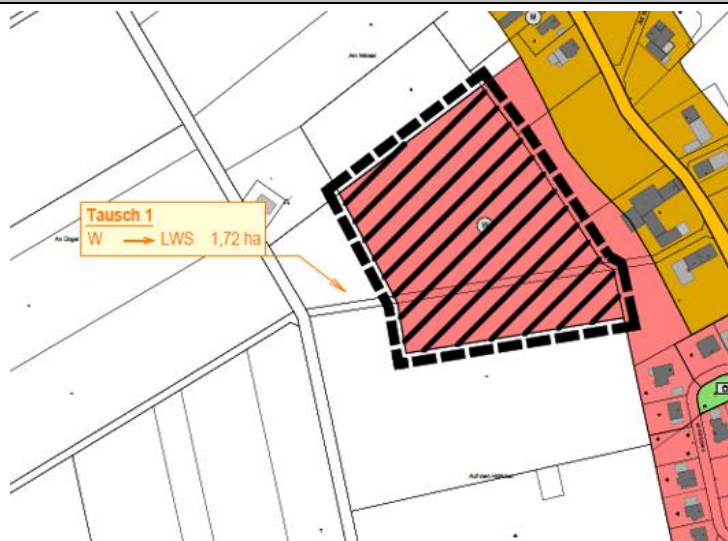
Die Ortsgemeinde Esch hat sehr gründlich ihre Innen- und Außenpotentiale bewertet. Es konnten viele Innenpotentiale neu bewertet werden. Ein Flächentausch gegen eine mobilisierbare Fläche ist vorgesehen.

4.2.3.1 Esch W1

ESCH		ESCHW1
Aktuelle Nutzung	GRÜNLAND	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,18 ha	
Lagebezeichnung	Ober Hoffmannshaus	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde Esch hat sehr gründlich ihre Innen- und Außenpotentiale bewertet. Da die bislang im FNP seit langer Zeit enthaltene W-Baufläche im Bereich „Am Winkel / Auf dem Hüllchen“ nicht mobilisierbar ist, soll sie gegen eine Fläche an der Sportanlage getauscht werden, über die die Gemeinde verfügt. Die Fläche hat für rund 10 bis 12 Baugrundstücke Platz.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Äußere Erschließung vorhanden, die in das Gebiet durch erstmalige Herstellung erweitert werden kann.	2
Topographie	eben	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches in das Gebiet durch erstmalige Herstellung erweitert werden kann.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an den Sportplatz an. Südlich freie Feldflur. Östlich Mischbauflächen.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Sportanlage mit Lärmemissionen. Ein Schallgutachten liegt vor.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Weitgehend noch gegeben B-Plan	1-2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Flächenverfügbarkeit und der Tausch gegen eine nicht mobilisierbare FNP-Fläche lassen in der Gesamtbewertung den Nachteil der Lage am Sportplatz deutlich überwiegen. Die Erweiterbarkeit ist gegeben.	1-2

4.2.3.2 Esch Tausch 1

ESCH		ESCHT1
Aktueller FNP	WOHNBAULAND	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	1,72 ha	
Lagebezeichnung	Am Winkel / Auf dem Hüllchen	
Anlass der Planung	Da die Fläche seit vielen Jahren im FNP als Bauland zur Entwicklung dargestellt ist, jedoch eine Verfügbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und damit die Sicherstellung der Baugrundstücke für tatsächlich Bauwillige nicht gelingen konnte, erfolgt der Tausch gegen eine mobilisierbare Fläche an anderer Stelle (siehe oben). Bislang besteht kein Planrecht für die Fläche, die im Außenbereich gelegen ist. Die Herausnahme aus dem FNP ist nicht zu beanstanden.	

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Anlage 1

4.2.4 Ortsgemeinde Feusdorf

Die Ortsgemeinde Feusdorf hat ebenfalls sehr gründlich ihre Innen- und Außenpotentiale bewertet. Da die bislang im FNP seit langer Zeit enthaltene W-Baufläche im Bereich „Auf dem Bungert“ nicht mobilisierbar ist, soll sie gegen eine Fläche im oberen Ortsbereich unterhalb der ehemaligen Ferienhaussiedlung „Waldfrieden“ getauscht werden, über die die Gemeinde verfügt.

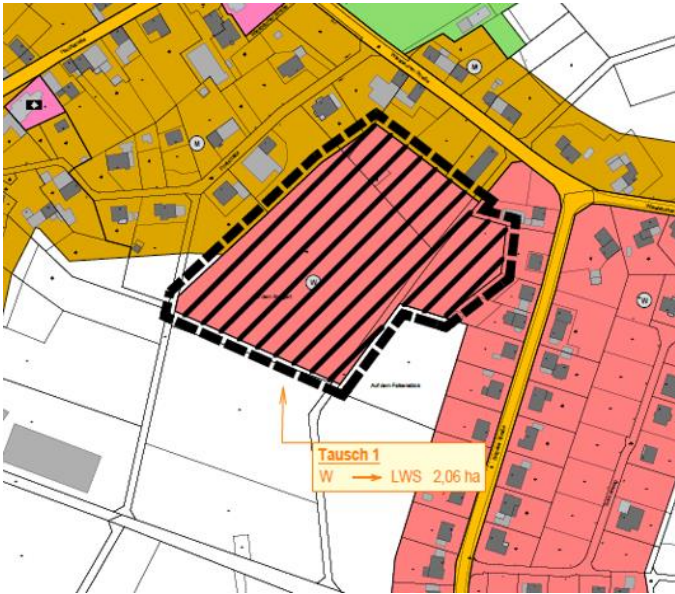
Im Nordosten des Plangebiets schließt Wald an, der im Sinne des § 3 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) als potenziell sicherheitsrelevant gilt. Es wird empfohlen, einen Abstand von 30 Metern zum Waldrand einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, wird empfohlen, eine Haftungsverzichtserklärung zwischen dem Waldeigentümer und dem jeweiligen Bauherrn zu vereinbaren und als Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

4.2.4.1 Feusdorf W1

FEUSDORF		FEUW1
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND / GRÜNLAND	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,58 ha	
Lagebezeichnung	Auf den Aachen	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde Feusdorf hat ebenfalls sehr gründlich ihre Innen- und Außenpotentiale bewertet. Da die bislang im FNP seit langer Zeit enthaltene W-Baufläche im Bereich „Auf dem Bungert“ nicht mobilisierbar ist, soll sie gegen eine Fläche im oberen Ortsbereich unterhalb der ehemaligen Ferienhaussiedlung „Waldfrieden“ getauscht werden, über die die Gemeinde verfügt. Im FNP sollen die Tauschflächen entsprechend entnommen werden. Die Erweiterung nach Südosten ist möglich.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Äußere Erschließung vorhanden, die in das Gebiet durch erstmalige Herstellung erweitert werden kann.	2
Topographie	Hanglage nach Süd/Ost (17 %)	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches in das Gebiet durch erstmalige Herstellung erweitert werden kann.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt zweiseitig an Wohnbauflächen an.	1-2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Bebauung kann nicht entlang der Straße Waldfrieden erfolgen.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Bedingt gegeben B-Plan	2
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Da eine neue Seitenstraße zur Tiefen-Erschließung des Gebietes zu errichten ist, ist dabei eine beidseitige Erschließung anzustreben. Auf Grund der Tauschfläche wird der örtliche Bedarf eingehalten. Die örtliche Nachfrage nach den Baugrundstücken ist so groß, dass die neu entstehenden Flächen bald nach Erschließung bebaut sein werden.	1

4.2.4.2 Feusdorf Tausch 1

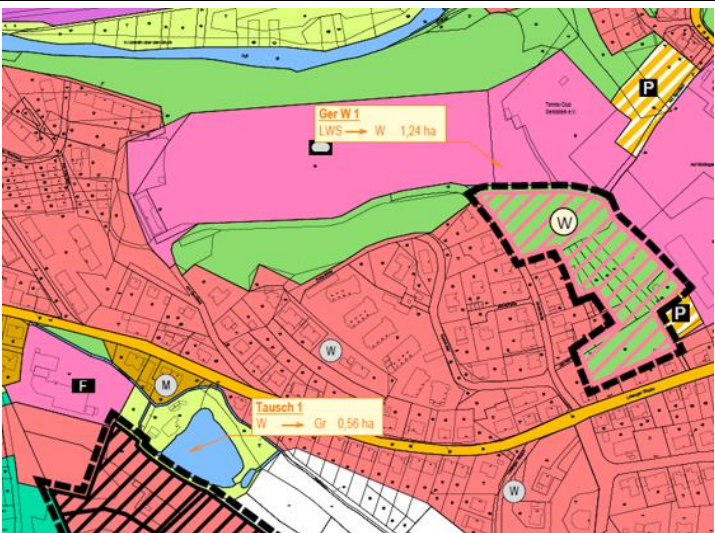
FEUSDORF		FEUT1
Aktueller FNP	WOHNBAULAND	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	2,06 ha	
Lagebezeichnung	Auf dem Bungert	
Anlass der Planung	Da die Fläche seit vielen Jahren im FNP als Bauland zur Entwicklung dargestellt ist, jedoch eine Verfügbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und damit die Sicherstellung der Baugrundstücke für tatsächlich Bauwillige nicht gelingen konnte, erfolgt der Tausch gegen eine mobilisierbare Fläche an anderer Stelle (siehe oben). Bislang besteht kein Planrecht für die Fläche „Im Bungert“, die im Außenbereich gelegen ist. Die Herausnahme aus dem FNP ist begründbar und städtebaulich erforderlich, da die Gemeinde nicht über ihren örtlichen Bedarf hinaus planen darf und nicht mobilisierbare Flächen dennoch den bestehenden Potenzialen zugerechnet werden, obwohl diese faktisch dem Baulandmarkt entzogen sind.	

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Anlage 1

4.2.5 Stadtgebiet Gerolstein

Gerolstein ist als Stadtgemeinde schwieriger zu bewerten. Die Mobilisierbarkeit von Innenpotenzialen lässt sich nicht ohne Weiteres feststellen. Reservepotenziale haben eine strategische Bedeutung, insbesondere im Zusammenhang mit möglichen Flächenankäufen. Auch betreiben die einzelnen Stadtteile trotz verwaltungsmäßiger Zugehörigkeit zur Stadt in begrenztem Maße eigene stadtentwicklungspolitische Strategien. Dennoch konnten geeignete Tauschflächen für die Teilfortschreibung ermittelt werden.

4.2.5.1 Gerolstein W1

GEROLSTEIN		GERW1
Aktuelle Nutzung	RUDERALFLÄCHE MIT GEHÖLZAUFWUCHS UND FREILANDANTEILEN	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,24 ha	
Lagebezeichnung	Bei der Grund- und Realschule plus (Arbeitstitel)	
Anlass der Planung	Es handelt sich zum Teil (Norden und Nordosten) um verbuschtes ehemaliges Gartenland sowie um eine Mähwiese im Süden. Der Gehölzbestand an sich ist ruderaler Aufwuchs und bis auf wenige Solitäre ohne hohe Wertigkeit. Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen (Tennisplätze, Freibad, Schule sowie Wohnmobilstellplätze) sind zu berücksichtigen. Die Stadt möchte die Fläche entwickeln, weil dies eine Form der Nachverdichtung und Innenentwicklung darstellt. Es sind rund 12 bis 15 Bauplätze möglich. Maßnahmen zur Nutzbarmachung von Innenpotentialen sind allgemein zu begrüßen.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann durch erstmalige Erschließung.	2
Topographie	Bewegte Topographie in unterschiedliche Richtungen (max. 17 %)	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz besteht in der Umgebung und ist in das Gebiet zu erweitern.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal liegt zwischen Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen.	1 - 2
Einschränkung / Zwangspunkte	Die Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sport, Freizeit) sind nach Ihrem Störpotential zu bewerten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Gegeben (Innenentwicklung) B-Plan	1
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Innentwicklung entspricht den baugesetzlichen Grundlagen, wobei Konfliktpotentiale und die zu ergreifenden Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren zu bewerten sind.	2

4.2.5.2 Gerolstein Tausch 1 + 2

GEROLSTEIN		GERT1+2
Aktueller FNP	WOHNBAULAND	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	6,19 ha	
Lagebezeichnung	Vor Lohscheid	
Anlass Planung	der	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. Da die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale die errechneten Bedarfe dennoch weit übersteigen, ist insbesondere in den Stadtteilen bei Inanspruchnahme von Außenbereich zu prüfen, ob bestehende Außenpotentiale zurückgegeben werden können. Vorliegend ist eine Mobilisierung der Fläche „Vor Lohscheid“ über Jahre nicht erfolgt. Die Fläche soll nun aufgegeben werden. Es besteht kein Planrecht und die Fläche ist Außenbereich. Bauplanungsrechtlich ist die Herausnahme zulässig.

4.2.5.3 Gerolstein Tausch 3

GEROLSTEIN		GERT3
Aktueller FNP	WOHNBAULAND	
Geplanter FNP	Innenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	1,58 ha	
Lagebezeichnung	Auf dem Rübenfeld	
Anlass Planung	der	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. Da die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale die errechneten Bedarfe dennoch weit übersteigen, ist insbesondere in den Stadtteilen bei Inanspruchnahme von Außenbereich zu prüfen, ob bestehende Potentiale zurückgegeben werden können. Vorliegend ist eine Mobilisierung der Fläche „Auf dem Rübenfeld“ über Jahre nicht erfolgt. Die Fläche soll nun aufgegeben werden. Es besteht kein Planrecht und die Fläche ist Außenbereich. Bauplanungsrechtlich ist die Herausnahme zulässig.

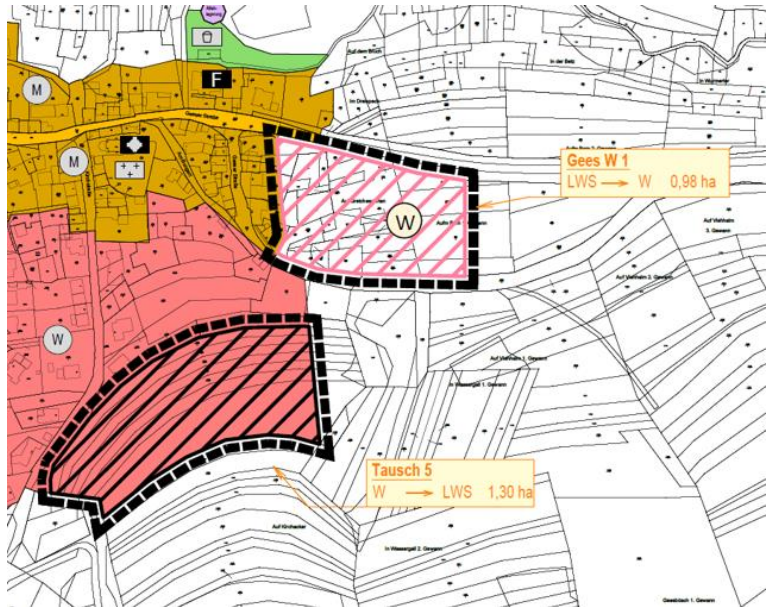
Stadtteil Gees

Der Stadtteil Gees ist durch seine Lage im westlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet der Kernstadt Gerolstein sowie durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und bestehenden Infrastrukturen geprägt. Das topografische Umfeld sowie die vorhandene Siedlungsstruktur lassen eine bauliche Entwicklung vor allem im südöstlichen Anschlussbereich als städtebaulich sinnvoll erscheinen.

Die in der Teilfortschreibung vorgesehene Fläche schließt unmittelbar an eine im derzeit geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche an. Die nun vorgesehene Wohnbaufläche entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Gerolstein und konkretisiert die angestrebte Siedlungserweiterung in diesem Bereich. Eine kleinere Teilfläche von etwa 0,3 ha ist dabei als bedingte Abfindung für bestehende Wohnhäuser innerhalb des angrenzenden Satzungsgebiets vorgesehen.

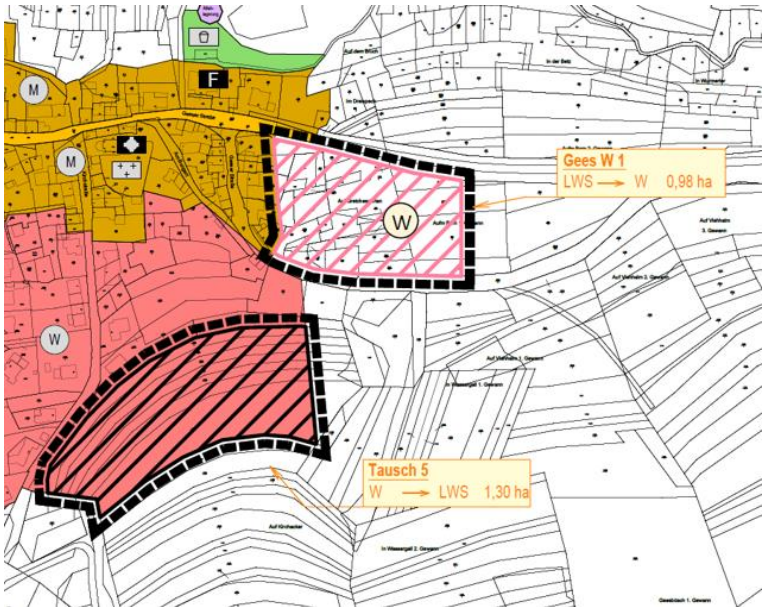
Die geplante Flächendarstellung steht in engem Zusammenhang mit dem laufenden Flurbereinigungsverfahren Pelm/Gees. Die daraus resultierenden Neuordnungsprozesse – insbesondere im Hinblick auf Eigentumsverhältnisse und Parzellenzuschnitte – werden durch die vorgesehene Flächennutzung berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme des zuständigen Flurbereinigungsamts zur Abstimmung mit dem Verfahren ist angekündigt und im weiteren Verlauf zu beachten.

4.2.5.4 Gees W1

GEROLSTEIN-GEES		GEESW1
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,98 ha	
Lagebezeichnung	Auf Gretchesgarten	
Anlass der Planung	Die Abgrenzung der Stadt Gerolstein für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Stadtteil Gees griff ursprünglich weiter nach Osten aus. Um die Fläche herum liegt aber ein FFH-Bereich (so genannter Lebensraumtyp) und die rechte Hälfte (östliche Hälfte des Gebietes) liegt im FFH-Gebiet. Somit kann nur die westliche Hälfte im FNP dargestellt werden. Das Gelände ist zur Kreisstraße mäßig geneigt (12%). Die Erschließung kann über Verlängerung der bestehenden Ortsstraßen erfolgen. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Es können rund 10 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf entstehen. Im Tausch soll eine etwas größere Fläche am südlichen Ortsrand aufgegeben werden, die nicht mobilisierbar ist.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung ist grundsätzlich vorhanden und kann im Zuge der weiteren Planung als erstmalige Erschließung in das Gebiet erweitert werden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze von Gees an die Kreisstraße K 33 anschließt. Entsprechend § 22 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz ist ein Mindestabstand von 15,00 m zwischen baulichen Anlagen und dem befestigten Fahrbahnrand der K 33 einzuhalten.	2
Topographie	Mäßig geneigt in Richtung Nord (12 %).	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches im Sinne einer erstmaligen Erschließung erweitert werden kann.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Mischbauflächen an. Südlich, östlich und nördlich Offenland, zum Teil mit Unterschutzstellung.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	Gewässerführender Graben am Ostrand.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	nein B-Plan	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund des Flächentauschs mit einer nicht verfügbaren Fläche ist das ansonsten einseitig in den Außenbereich ausgreifende Gebiet städtebaulich vertretbar.	2

4.2.5.5 Gees Tausch 5

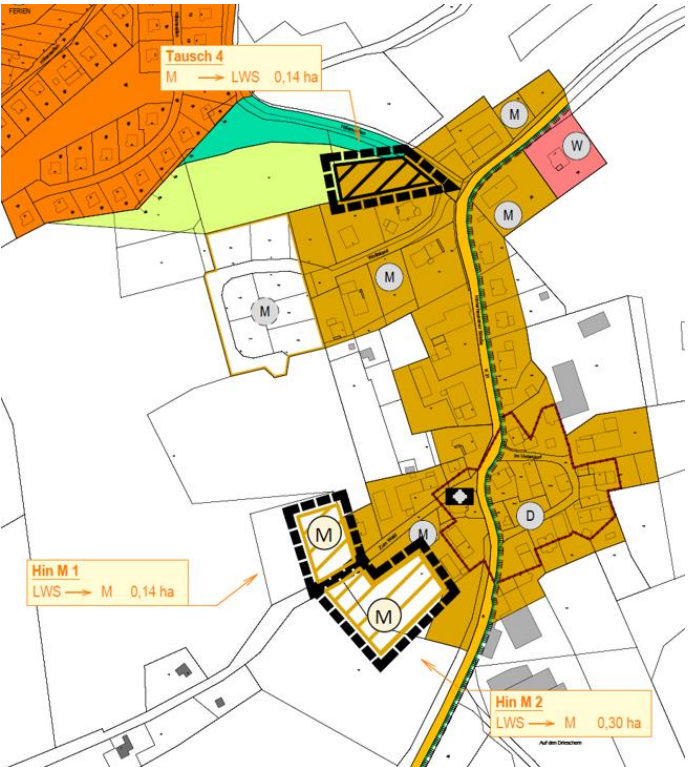
GEROLSTEIN-GEES		GEEST5
Aktueller FNP	WOHNBAULAND	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	1,30 ha	
Lagebezeichnung	Zwischen Kirchstraße und Am Bungert (Arbeitstitel)	
Anlass der Planung	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. Da die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale die errechneten Bedarfe dennoch weit übersteigen, ist insbesondere in den Stadtteilen bei Inanspruchnahme von Außenbereich zu prüfen, ob bestehende Außenpotentiale zurückgegeben werden können. Vorliegend ist eine Mobilisierung der Fläche zwischen Kirchstraße und Am Bungert über Jahre nicht erfolgt. Die Fläche soll nun aufgegeben werden. Es besteht kein Planrecht und die Fläche ist Außenbereich. Bauplanungsrechtlich ist die Herausnahme zulässig.	

4.2.5.6 Hinterhausen M1 + M2

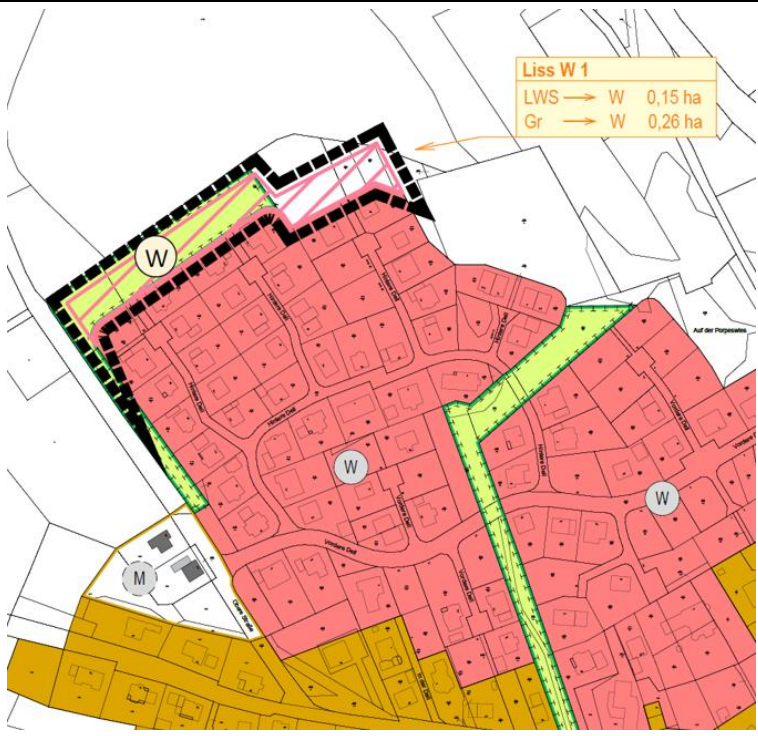
GEROLSTEIN-HINTERHAUSEN		HINM1 + HINM2
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	0,44 ha	
Lagebezeichnung		
Anlass der Planung	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. In Hinterhausen sollen rund 5 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf neu entstehen. Eine Fläche von 0,14 ha wird dafür im Tausch aufgegeben. Die ursprünglich vorgesehene Ausdehnung griff weiter nach Westen aus. Dies wurde wegen der Inanspruchnahme von Weideland und dem Fehlen einer ausreichend großen Tauschfläche aber aufgegeben.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung kann von der Ortslage aus erstmalig hergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 31. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die K 31 anschließt.	2
Topographie	Gering geneigt Richtung Ortslage	1
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz ist auszubauen und zu verlängern.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Mischbauflächen einseitig an. Im Übrigen befinden sich Streuobstbestände und Viehweiden im Anschluss an das Gebiet.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	Streuobstbestände sind zu beachten.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nicht gegeben B-Plan	2-3
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Der Planbereich liegt links und rechts eines Wirtschaftsweges in westlicher Richtung von der Ortsmitte. Die Ausdehnung des Gebietes führt zu einer spornartigen Erweiterung des Ortsgrundrisses. Im Anschluss an die Ortslage werden Streuobstbestände überplant. Weiter Richtung Westen befindet sich Weideland. Die Erschließung kann durch den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges sichergestellt werden. Die Fläche ist leicht bis mäßig Richtung Ortskern geneigt. Die medienseitige Ver- und Entsorgung ist zu klären, scheint jedoch möglich.	2-3

4.2.5.7 Hinterhausen Tausch 4

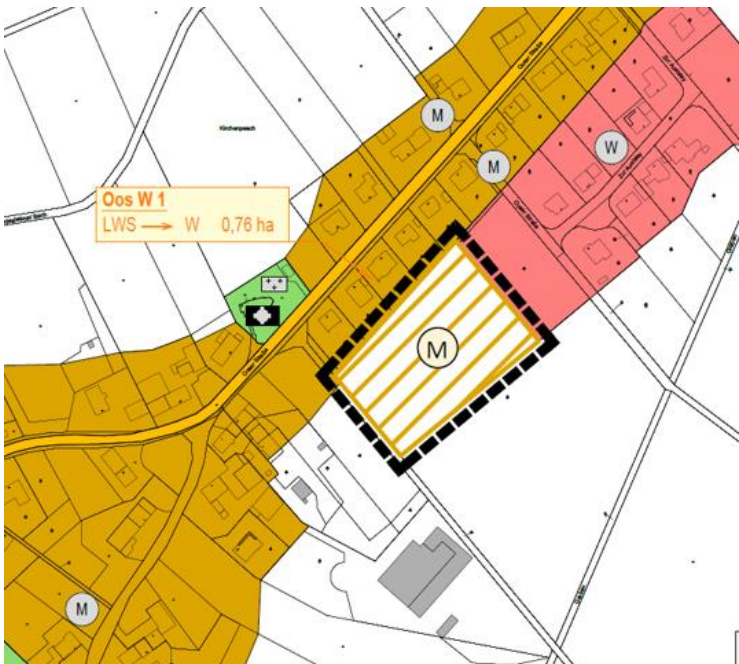
GEROLSTEIN-HINTERHAUSEN		HINT4
Aktueller FNP	MISCHBAULAND	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,14 ha	
Lagebezeichnung	Wolfskaul Erweiterung (Arbeitstitel)	
Anlass der Planung	Der Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. Da die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale die errechneten Bedarfe weit übersteigen, ist insbesondere in den Stadtteilen bei Inanspruchnahme von Außenbereich zu prüfen, ob bestehende Außenpotentiale zurückgegeben werden können. Vorliegend ist eine Mobilisierung der Fläche nördlich Wolfskaul über Jahre nicht erfolgt. Die Fläche soll nun aufgegeben werden. Es besteht kein Planrecht und die Fläche ist Außenbereich. Bauplanungsrechtlich ist die Herausnahme zulässig.	

4.2.5.8 Lissingen W1

GEROLSTEIN-LISSINGEN		LISSW1
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND / GRÜNFLÄCHE	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,41 ha	
Lagebezeichnung	Erweiterung Hintere Dell (Arbeitstitel)	
Anlass Planung	der	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. In Lissingen sollen rund 6 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf neu entstehen. Eine Tauschfläche besteht in der Stadt Gerolstein.

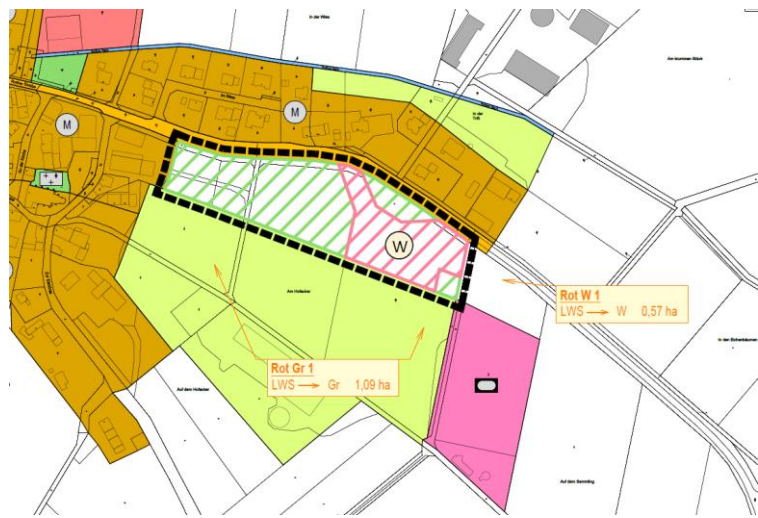
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung ist im Baugebiet „Hintere Dell“ vorhanden und kann in das Gebiet erweitert werden (erstmalige Erschließung).	2
Topographie	Mäßig geneigt in Richtung Osten.	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz ist zu erweitern (erstmalige Erschließung). Hochpunkte sind zu beachten.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Wohnbauflächen nördlich an. Im Übrigen dreiseitig freie Feldflur.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	110 KV Freileitung und Ausgleichsflächen des BBP 23.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Bedingt gegeben B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Da Lissingen über keine zusammenhängenden Flächenpotentiale mehr verfügt, ist das Gebiet im nördlichen Anschluss an das Gebiet „Hintere Dell“ städtebaulich mit den genannten Einschränkungen noch vertretbar.	2-3

4.2.5.9 Oos M1

GEROLSTEIN-OOS		OOSM1
Aktuelle Nutzung	WEIDELAND	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	0,76 ha	
Lagebezeichnung	Südlich zur Auelsley (Arbeitstitel)	
Anlass der Planung	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. In Oos sollen rund 8 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf im südlichen Anschluss an das Baugebiet Zur Auelsley neu entstehen. Eine Tauschfläche besteht im Stadtteil Oos nicht.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Topographie	Leicht bis mäßig geneigt Richtung Ortslage (10%)	1-2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz kann erweitert werden (erstmalige Erschließung).	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Wohn- und Mischbauflächen an. Südlich Weideland.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Der südwestlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Fläche ist im aktuellen Entwurf bereits als Mischbaufläche dargestellt. Zur Wahrung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind im weiteren Planverfahren gegebenenfalls ein Lärm- und ein Geruchsgutachten zu erstellen, um die Belange des landwirtschaftlichen Betriebs frühzeitig in die Entwicklung einzubeziehen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.	3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Bedingt gegeben B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Die Fläche ist leicht bis mäßig in Richtung der Bebauung an der Ooserstraße geneigt. Die Fläche wird derzeit beweidet. Vom landwirtschaftlichen Betrieb im Südosten sind entsprechende Immissionen zu untersuchen. Im Übrigen ist die Fläche geometrisch zugeschnitten und kann über Verlängerung und Ausbau der vorhandenen Wege erschlossen werden. Bei der Regenwasserbewirtschaftung ist die unterliegende Bestandsbebauung zu beachten.	2

4.2.5.10 Roth W1

GEROLSTEIN-ROTH		ROTW1
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,57 ha	
Lagebezeichnung	Am Hofacker	
Anlass Planung	der	Die Stadt Gerolstein ist als Mittelzentrum zentraler Ort und hat u.a. die besondere Wohnfunktion. Dies gilt auch für die Stadtteile. In Roth sollen rund 15 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf südlich des Ortseinganges aus Richtung Gerolstein neu entstehen. Eine Tauschfläche besteht in der Stadt Gerolstein. Im Ort wurden verschiedene Flächen geprüft. Die Fläche „In der Wies“ (östlich „Am Born“) wurde wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Viehhaltungsbetrieb nicht weiter verfolgt. Andere Flächen sind nicht verfügbar und sehr kleinteilig.

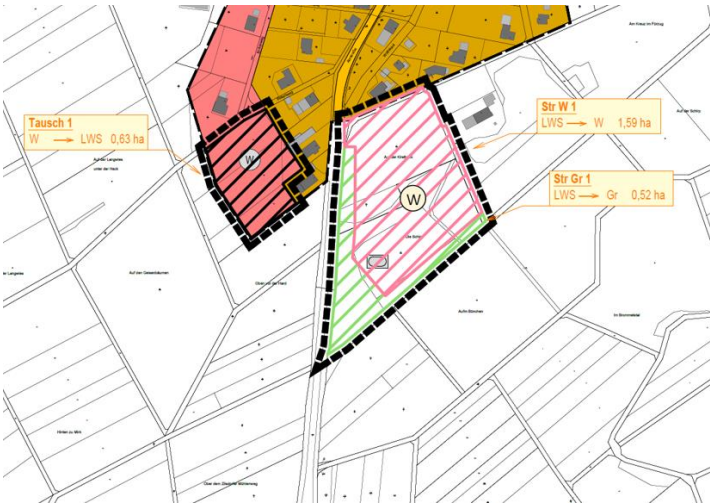
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung über die K33 innerhalb der OD vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Topographie	Mäßig geneigt in Richtung Ortslage	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz ist zur erweitern (erstmalige Erschließung).	1
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an bestehende Mischbauflächen auf der gegenüberliegenden Seite der K 33 an. Im Südosten schließt die örtliche Sportanlage an; südlich erstreckt sich offene Feldflur. Im Umfeld befinden sich auch tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Im weiteren Planverfahren ist daher sicherzustellen, dass potenzielle Emissionen aus Geruch und Lärm angemessen berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung geprüft werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	Sportanlage und landwirtschaftliche Betriebe sind zu beachten.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur bedingt gegeben auf Grund einer Zäsur zwischen Ortslage und Baugebiet bzw. durch den Verlauf der K33 B-Plan	2-3
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Mangels Alternativflächen in Roth ist der Planstandort unter den genannten Einschränkungen noch vertretbar.	2-3

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE
Siehe Anlage 1

4.2.6 Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

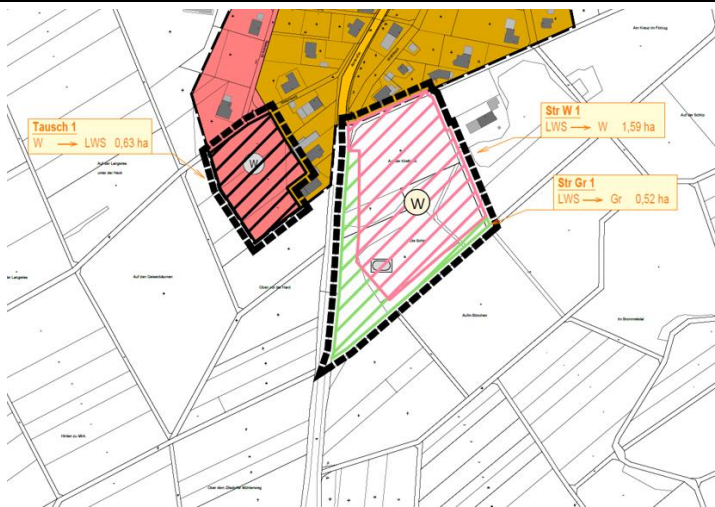
Oberehe-Stroheich verfügt über große Außenpotential auf Grund früherer Ausweisungen von Wohnbauland im noch gültigen FNP. Da die Flächen im Laufe der Jahre nicht mobilisiert werden konnten, hat die Ortsgemeinde in anderen Ortsbereichen geprüft, wo Flächenverfügbarkeiten gegeben sind oder geschaffen werden können. Die Gemeinde beabsichtigt einen vollständigen Flächentausch der nicht-verfügbaren gegen die mobilisierbaren Flächen vorzunehmen. Im Süden, im Bereich „Oben vor der Hard“ besteht eine solche Fläche, die die Ortsgemeinde vollständig in ihr Eigentum bekommen kann, um die Baugrundstücke den tatsächlich Bauwilligen zur Verfügung stellen zu können.

4.2.6.1 Stroheich W1

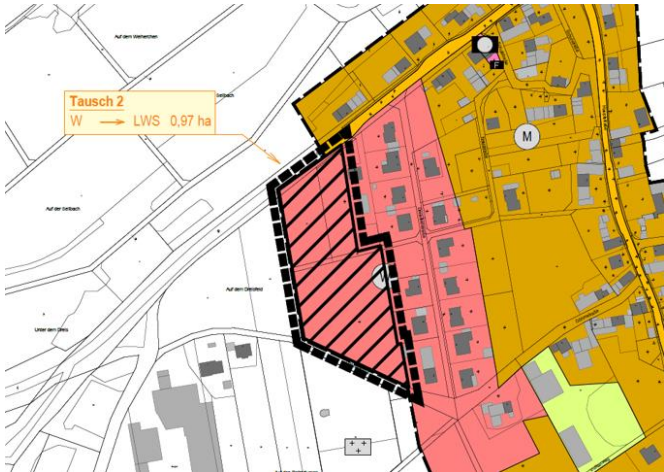
STROHEICH		STRW1
Aktuelle Nutzung	GRÜNLANDBRACHE	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,59 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Kirscheck	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde möchte dieses Gebiet über einen Bebauungsplan mit ca. 20 Baugrundstücken entwickeln und hat hierzu das Planverfahren bereits in die Wege geleitet. Im FNP sollen die Tauschflächen entsprechend entnommen werden. Das Baugebiet ist in östlicher Richtung erweiterungsfähig. Die Grünfläche im Südwesten entspricht dem B-Planentwurf.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Die Erschließung ist vorhanden und kann in das Gebiet erweitert werden (erstmalige Erschließung). Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße L 68. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße. Der Landesbetrieb Mobilität Gerolstein wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.	2
Topographie	Leicht bis mäßig geneigt Richtung Ahrstraße (10%)	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches verlängert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Mischbauflächen einseitig an. Im Östlichen Bereich befindet sich ein Gebäude im Außenbereich.	2
Einschränkung / Zwangspunkte	Magere Flachland-Mähwiesen mit geringen bis mäßiger Beeinträchtigung.	2-3
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur bedingt gegeben B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund der beabsichtigten Flächentausche kann die zugunsten der Ortsgemeinde bestehende Verfügbarkeit der Flächen „Auf der Kirscheck“ als vertretbar bewertet werden. In späteren Verfahren kann das Gebiet ostwärts erweitert werden.	2

4.2.6.2 Stroheich Tausch 1

STROHEICH		STRT1
Aktueller FNP	WOHNBAUFLÄCHE	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,63 ha	
Lagebezeichnung	Oben vor der Hard	
Anlass der Planung	Für die Flächenneudarstellung im Süden von Stroheich (1,59 ha; siehe oben) soll eine Wohnbaufläche von 0,63 ha im südlichen Ortsbereich von Stroheich aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden. Die Flächen sind seit Jahren nicht mobilisierbar. Sie befinden sich im Außenbereich ohne Planungsrecht. Die Herausnahme als Wohnbaufläche ist bauplanungsrechtlich vertretbar.	

4.2.6.3 Oberehe-Stroheich Tausch 2

OBEREHE-STROHEICH		STRT2
Aktueller FNP	WOHNBAUFLÄCHE	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,97 ha	
Lagebezeichnung	Auf dem Dreisfeld	
Anlass der Planung	Für die Neudarstellung einer Fläche im Süden von Stroheich (1,59 ha; siehe oben) soll eine zusätzliche Wohnbaufläche von 0,97 ha im westlichen Ortsbereich von Oberehe-Stroheich aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden. Diese Flächen sind seit Jahren nicht mobilisierbar und befinden sich im Außenbereich ohne Planungsrecht. Die Herausnahme dieser Flächen als Wohnbaufläche ist bauplanungsrechtlich vertretbar. Insgesamt entsprechen die beiden Tauschflächen von 1,60 ha der Neuausweisungsfläche Stroheich W1 von 1,59 ha.	

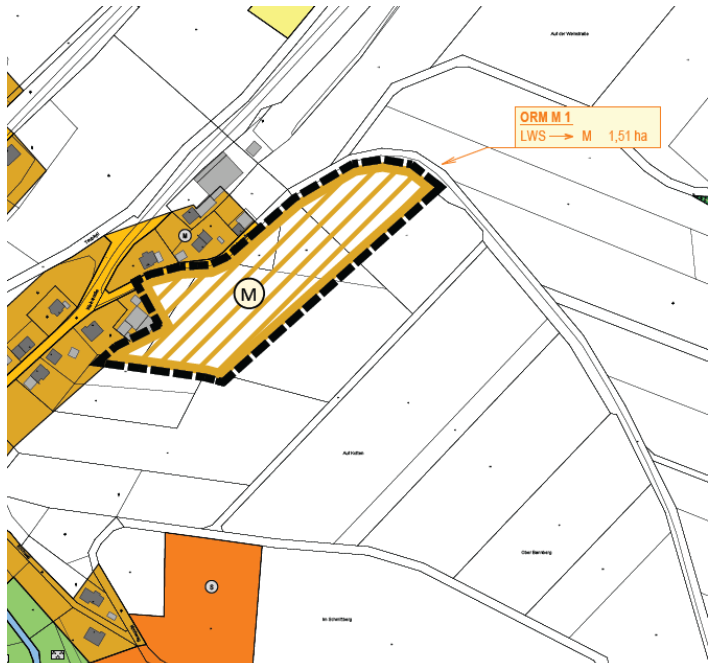
FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Anlage 1

4.2.7 Ortsgemeinde Ormont

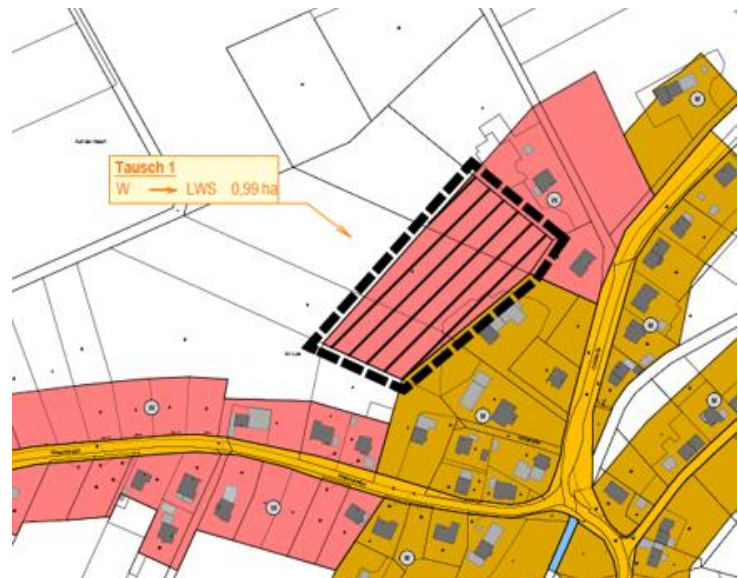
Die Ortsgemeinde Ormont hat sehr genau geprüft, welche Bereiche im Ort zugunsten der Gemeinde und tatsächlich Bauwilliger mobilisiert werden können. Drei untersuchte Flächen schieden dabei aus.

4.2.7.1 Ormont M1

ORMONT		ORMM1
Aktuelle Nutzung	ACKERLAND / GRÜNLAND	
Geplante Nutzung	Mischbaufläche	
Flächengröße	1,51 ha	
Lagebezeichnung	Auf Kotten / Schmittberg	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde Ormont hat sehr genau geprüft, welche Bereiche im Ort zugunsten der Gemeinde und tatsächlich Bauwilliger mobilisiert werden können. 3 untersuchte Flächen schieden dabei aus. Die hier in Rede stehende Fläche ist auf Grund ihrer peripheren Lage städtebaulich kein idealer Standort. Aber die Grundstücke können verfügbar gemacht werden. Da Ormont ohnehin den Grundriss einen langgestreckten Straßendorfes aufweist, ist diese Ausdehnung auf der Nordseite vertretbar. Es können rund 18 bis 20 Baugrundstücke entstehen.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Topographie	Mäßig geneigt Richtung Nordwesten	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches in das Gebiet verlängert werden kann. Hochpunkte sind zu beachten.	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt nur einseitig an gemischte Bauflächen an. Im Übrigen stößt sie an Offenland.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	keine	1
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nicht gegeben B-Plan	3
Gesamteinschätzung städtebaulicher Aspekte	Dass die Fläche keine städtebauliche Zuordnung zum Ortsgrundriss hat, kann überwunden werden, weil sie als einzige der Prüfflächen zugunsten der Ortsgemeinde verfügbar ist. Ormont ist ein langgestrecktes Straßendorf. Jede Erweiterung würde sich städtebaulich nicht günstig integrieren lassen. Durch den geplanten Flächentausch findet eine Ortserweiterung an anderer Stelle nicht mehr statt.	2

4.2.7.2 Ormont Tausch1

ORMONT		ORMT1
Aktueller FNP	WOHNFLÄCHE	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	0,99 ha	
Lagebezeichnung	Im Lue	
Anlass der Planung	Da Ormont über ein Innenpotential verfügt, welches eine weitere Außenentwicklung verhindert, soll eine im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche von 0,99 ha künftig aus dem FNP herausgenommen werden. Dies ist vertretbar, da die Flächen seit Jahren nicht dem Baulandmarkt für tatsächlich Bauwillige zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächen liegen im Außenbereich und es besteht kein Planrecht.	

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

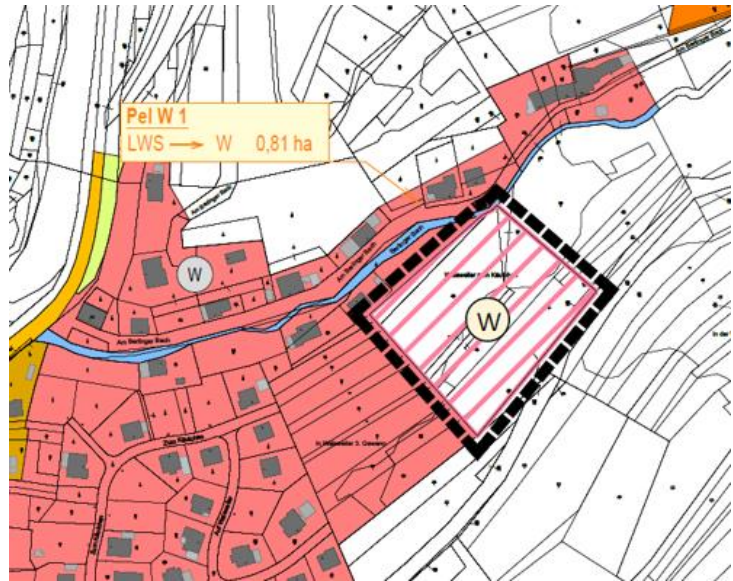
Siehe Anlage 1

4.2.8 Ortsgemeinde Pelm

Die Ortsgemeinde Pelm verfügt aufgrund ihrer topografischen Lage am Seitenhang des Kylltals und aufgrund naturschutzfachlicher Restriktionen an den Ortsrändern über keine nennenswerten räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten. Die Ermittlung geeigneter Siedlungsflächen ist daher nur eingeschränkt möglich.

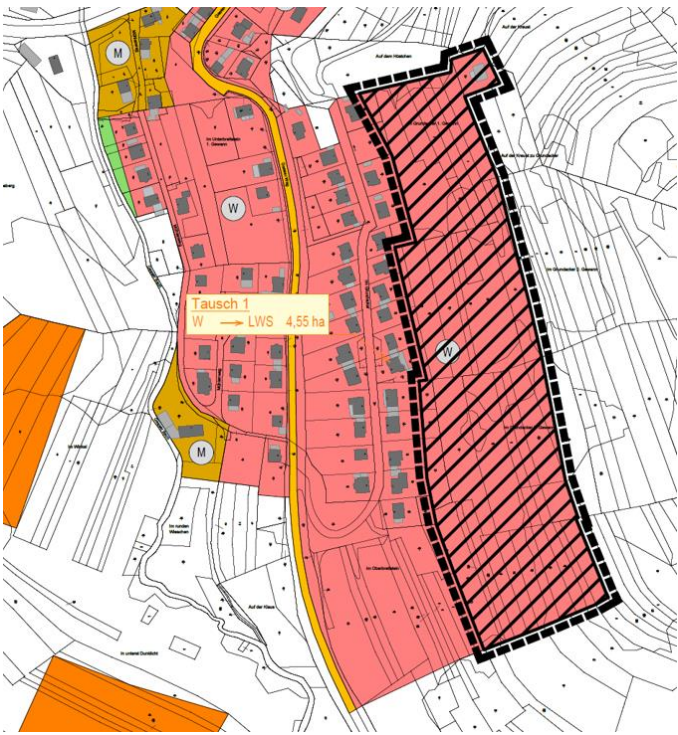
Von den geplanten Änderungen ist das laufende Flurbereinigungsverfahren Pelm/Gees betroffen. Die Besitzeinweisung in die neuen Parzellenstrukturen ist für die Jahre 2025/2026 vorgesehen. Die beabsichtigten Änderungen im Flächennutzungsplan haben somit direkten Einfluss auf die laufenden Neuordnungsprozesse.

4.2.8.1 Pelm W1

PELM		PELW1
Aktuelle Nutzung	GRÜNLANDBRACHE	
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	0,81 ha	
Lagebezeichnung	In Walsweiler 3. Gewinn	
Anlass der Planung	Die Ortsgemeinde Pelm hat keine räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten auf Grund der topografischen Lage am Seitenhang des Kylltales und wegen naturschutzfachlicher Restriktionen an den Ortsrändern. Das Baugebiet „Zum Kälchen“ ist mittlerweile vollständig bebaut. Die Erweiterung oberhalb „Im Grundacker“ liegt im FFH Gebiet. Die Gemeinde möchte das Baugebiet „Zum Kälchen“ in nordöstlicher Richtung um rund 8 Baugrundstücke erweitern. Die vorhandene Infrastruktur kann in den Anschlussbereich verlängert werden.	

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN ASPEKTE		
Kriterium	Erläuterung	Bewertung
Erschließbarkeit	Erschließung vorhanden, die in das Gebiet erweitert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Topographie	Mäßig bis stark geneigt Richtung Berlinger Bach (15 bis 20 %)	2
Wasserver- und -entsorgung	Vorhandenes Netz, welches verlängert werden kann (erstmalige Erschließung).	2
Umgebende Nutzung	Das Areal grenzt an Wohnbauflächen zweiseitig an. Ansonsten stößt das Gebiet an Offenland mit FFH-Unterschutzstellung.	2-3
Einschränkung / Zwangspunkte	Nachbarschaft zu FFH-Gebiet, Quelfassung.	2
Städtebauliche Integration / Planverfahren	Nur bedingt gegeben B-Plan	2
Gesamt-einschätzung städtebaulicher Aspekte	Auf Grund mangelnder Flächenalternativen in Pelm und der großen Tauschfläche oberhalb „Im Grundacker“ kann die Planung an diesem naturräumlich stark strukturierten Bereich als noch vertretbar bewertet werden.	2

4.2.8.2 Pelm Tausch 1

PELM		PELT1
Aktueller FNP	WOHNBAUFLÄCHE	
Geplanter FNP	Außenbereich ohne Bauflächendarstellung	
Flächengröße	4,55 ha	
Lagebezeichnung	Im Grundacker 3. Gewinn	
Anlass der Planung	Auf Grund der Lage in einem FFH-Gebiet ist die frühere Planung aus dem alten FNP nicht umsetzbar. Die Flächen sind Außenbereich ohne Planrecht. Die Herausnahme ist vertretbar.	

FLÄCHENBILANZIERUNG, BEDARFS- & SCHWELLENWERTE

Siehe Anlage 1

5 Hinweise zu nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung

5.1 Fachrechtliche Belange

5.1.1 Geologie und Bergbau

Im Geltungsbereich mehrerer Neuausweisungsflächen überlagern sich die Plangebiete mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Eine abschließende Aussage zum Umfang und zur Lage früherer Abbauaktivitäten ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Untertägiger Rohstoffabbau kann daher in Teilen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befinden sich in den betroffenen Gemarkungen auch aktive, unter Bergaufsicht stehende Bergbaubetriebe.

Da eine verlässliche Bewertung möglicher unterirdischer Einwirkungen (z. B. Senkungen, Instabilitäten) eine detaillierte Untersuchung voraussetzt, erfolgt eine vertiefende Prüfung dieser Sachverhalte erst im Rahmen der Aufstellung oder Änderung entsprechender Bebauungspläne oder im Rahmen konkreter Einzelbauvorhaben. In diesen Verfahrensschritten ist eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) vorgesehen.

5.1.2 Baugrundverhältnisse / Geogefahren

In den Gemeinden Kerpen, Esch, Feusdorf, Pelm und Gerolstein treten im Untergrund Massenkalksteine des Devons auf, die potenziell von Verkarstung betroffen sein können. Infolge dieser geologischen Gegebenheiten ist eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle nicht auszuschließen, sofern keine ortsbezogenen Baugrunduntersuchungen vorliegen.

Darüber hinaus sind in diesen Bereichen auch Mergelsteine zu erwarten, die auf wechselnde Wassergehalte empfindlich reagieren können (Quell- und Schrumpfverhalten). Besonders in Hanglagen besteht dadurch ein erhöhtes Risiko von Bodenbewegungen und Rutschungen.

Für alle Neubauvorhaben sowie größere An- und Umbauten – insbesondere bei relevanten Laständerungen – wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Bei Vorhaben in geneigtem Gelände ist zudem die Prüfung der Hangstabilität in die gutachterliche Bewertung einzubeziehen.

5.1.3 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Die Durchführung geologischer Untersuchungen und Bohrungen im Rahmen des weiteren Planvollzugs unterliegt den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG). Gemäß § 7 Abs. 1 GeolDG ist jede geplante Bohrung oder geologische Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die Übermittlung der Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ zur Verfügung: <https://geoldg.lgb-rlp.de>

Empfohlen wird, in späteren Verwaltungsverfahren eine entsprechende Nebenbestimmung aufzunehmen, wonach die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. einem beauftragten Fachbüro obliegt.

5.1.4 Landwirtschaftliche Flächen

Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für Siedlungszwecke wurde im Rahmen der Teilfortschreibung unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft geprüft. Dabei wurde insbesondere beachtet, ob die betroffenen Bereiche in den übergeordneten Raumordnungsplänen als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

dargestellt sind oder der betreffenden Gemeinde eine besondere Funktion im Bereich der Landwirtschaft zugewiesen wurde.

Flächen mit einer hohen agrarstrukturellen Bedeutung wurden nur dann einbezogen, wenn eine städtebauliche Notwendigkeit bestand und eine nachweislich ortsverträgliche Entwicklung möglich ist. In diesen Fällen wurde geprüft, inwieweit bestehende Betriebe durch die geplante Nutzung beeinträchtigt würden. Ziel war es, die Funktionsfähigkeit der örtlichen Landwirtschaft zu erhalten und die Entwicklungsperspektiven der Betriebe nicht zu gefährden.

In Gemeinden mit besonderer landwirtschaftlicher Prägung ist darauf zu achten, dass bauliche Entwicklungen nicht zu einer schleichenden Verdrängung landwirtschaftlicher Nutzung führen. Die planerischen Entscheidungen berücksichtigen daher mögliche Nutzungskonflikte, beispielsweise durch Immissionsschutzabstände oder infrastrukturelle Einschränkungen.

Für die weitere verbindliche Bauleitplanung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer sowie den betroffenen Betrieben vorgesehen. So soll sichergestellt werden, dass auch auf dieser Ebene eine sachgerechte Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erfolgen kann. In Fällen, in denen widerstreitende Nutzungsansprüche bestehen, ist im Bebauungsplanverfahren eine vertiefende Auseinandersetzung mit den agrarstrukturellen Auswirkungen vorzusehen.

5.2 Landschaft, Erholung und Tourismus

5.2.1 Erholung und Tourismus

Mehrere im Rahmen der Teilfortschreibung betrachtete Flächen befinden sich in oder grenzen an Vorranggebiete für Erholung (siehe Umweltbericht) gemäß Regionalem Raumordnungsplan (ROPI). Diese Gebiete zeichnen sich insbesondere durch landschaftliche Schönheit, naturräumliche Vielfalt und klimatische Gunstlagen aus, die für die Naherholung und den Tourismus von besonderer Bedeutung sind.

Nach den Zielaussagen des ROPI ist bei raumbedeutsamen Maßnahmen in diesen Bereichen der Erhalt und – wo möglich – die Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sicherzustellen. Dies umfasst auch Anforderungen an die landschaftsverträgliche Gestaltung und funktionale Einbindung neuer Siedlungsflächen in das bestehende Landschaftsgefüge.

Die geplanten Flächenausweisungen sollen so erfolgen, dass der Erholungswert der betroffenen Gebiete nicht beeinträchtigt wird. Hierzu gehört insbesondere die Berücksichtigung von Wegeverbindungen, landschaftsprägenden Strukturen sowie Sichtachsen. Ziel ist eine Siedlungsentwicklung, die sowohl mit den landschaftlichen Potenzialen als auch mit den bestehenden touristischen Angeboten in Einklang steht.

5.2.2 Landschaftsbild und landschaftliche Einbindung

Dem Schutz und der Entwicklung der Landschaft kommt im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine eigenständige planerische Bedeutung zu. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere der Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit – sind bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen.

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) als auch der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Trier weisen landesweit bedeutsame Räume sowie regionale Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus aus. Diese sind zwar nicht absolut verbindlich, jedoch im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung bei der Bauleitplanung umfassend in die Abwägung einzustellen.

Die Verbandsgemeinde Gerolstein liegt größtenteils im Naturpark „Vulkaneifel“ sowie innerhalb der Landschaftsschutzgebiete „Gerolstein und Umgebung“ und „Naturpark

Nordeifel“. Diese Räume verfügen über hohe naturräumliche und touristische Wertigkeiten, deren Erhalt durch eine zurückhaltende und landschaftsangepasste Planung sichergestellt werden soll.

Im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist daher insbesondere auf eine gestalterisch und funktional verträgliche Einbindung neuer Bauflächen in die umgebende Landschaft zu achten. Sichtbeziehungen, Wegevernetzungen sowie sensible Ruhebereiche sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie gegebenenfalls erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen, etwa zur Kompensation oder Aufwertung betroffener Strukturen.

5.3 Infrastruktur & Planungstechnik

5.3.1 Bahnanlagen

Einige der betrachteten Planungsräume liegen in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. In diesen Bereichen sind sowohl planungsrechtliche als auch betriebsbedingte Belange des Eisenbahnbetriebs zu berücksichtigen.

Bei Vorhaben in der Nähe von Bahnanlagen ist zu beachten, dass das Betreten bahnbetrieblich genutzter Grundstücke gemäß § 62 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) grundsätzlich unzulässig ist und nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch die zuständige Stelle erfolgen darf. Sofern ein Zugang zu Bahngrundstücken im Rahmen der Bauausführung erforderlich ist, muss rechtzeitig ein schriftlicher Antrag bei der DB InfraGo AG – DB Immobilien gestellt werden. Eine eigenmächtige Nutzung ist ausgeschlossen. Etwaige Kosten, die durch den Zugang oder aus der erteilten Genehmigung entstehen, sind vom Antragsteller bzw. vom Vorhabenträger zu tragen.

Darüber hinaus ist bei der Planung und Umsetzung baulicher Nutzungen mit potenziellen Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb zu rechnen. Diese können sich in Form von Luftschall, Körperschall oder Erschütterungen äußern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – sind solche Einwirkungen in geeigneter Weise zu prüfen und zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind immissionsschutzfachliche Gutachten erforderlich, um die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte sicherzustellen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten.

Geplante Baumaßnahmen in der Nähe zu Bahnanlagen sind frühzeitig mit der DB InfraGo AG abzustimmen. Die Planunterlagen sind vollständig und rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

5.3.2 Straßenplanung

In einzelnen Planungsbereichen kann die Herstellung neuer Zufahrten oder Anbindungen an klassifizierte Straßen (Landes- oder Kreisstraßen) erforderlich werden. In diesen Fällen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Straßenbaulastträger, insbesondere dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM), erforderlich.

Für die Ausführung entsprechender Verkehrsanbindungen sind straßentechnische Detailplanungen vorzulegen, die den geltenden technischen Regelwerken entsprechen und zur Prüfung bei der zuständigen Straßenbaubehörde eingereicht werden müssen. Die verkehrliche Erschließung ist so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet und der Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz nicht beeinträchtigt wird.

Dies umfasst insbesondere den Nachweis ausreichender Sichtdreiecke, geeigneter Kurvenradien und Haltesichten. Die konkreten Anforderungen werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung bzw. im Zuge der Erschließungsplanung geprüft und umgesetzt.

5.4 Erdgeschichtlich bedeutsame Fundstellen

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans betreffen denkmal- bzw. erdgeschichtliche Hinweise insbesondere die Ortsgemeinden Esch, Feusdorf, Stroheich, Pelm sowie die Stadt Gerolstein und die Stadtteile Hinterhausen, Oos, Lissingen und Gees. In diesen Bereichen liegen geowissenschaftlich relevante Hinweise auf fossilführende Schichten aus dem Devon vor, die als potenziell bedeutende Fundstellen gelten.

Bei allen Bau- und Erdarbeiten ist deshalb mit dem Auftreten geologisch oder paläontologisch bedeutsamer Funde zu rechnen. Die Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) macht ihre Zustimmung zu geplanten Vorhaben grundsätzlich von der Einhaltung denkmalrechtlicher Vorgaben abhängig.

So sind die ausführenden Baufirmen sowie der Bauherr bzw. die zuständige Verwaltung auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) hinzuweisen. Entdeckte Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle nach Möglichkeit unverändert zu belassen und die Funde gegen Verlust oder Beschädigung zu sichern. Die GDKE ist rechtzeitig über den geplanten Beginn der Erdarbeiten zu informieren, damit notwendige Rettungsmaßnahmen ggf. eingeplant werden können.

Im Fall von Sicherungs- oder Dokumentationsmaßnahmen durch die Fachbehörde ist mit möglichen Verzögerungen im Bauablauf zu rechnen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für notwendige Maßnahmen kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG in Verbindung mit der einschlägigen Verwaltungsvorschrift erforderlich sein.

Die Verpflichtungen gelten auch für vorbereitende Baugrunduntersuchungen (z. B. Bohrungen), deren Unterlagen der GDKE zur fachlichen Einschätzung zur Verfügung zu stellen sind. Weitere Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Direktion Landesdenkmalpflege oder der Außenstelle Trier der Landesarchäologie, bleiben vorbehalten und sind im weiteren Verfahren gegebenenfalls ergänzend einzuholen.

5.5 Immissionsschutzbelange

Immissionsschutzbelange sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich nicht regelungsfähig, dennoch ist ihnen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Ziel ist es, bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung auf mögliche Konflikte hinzuweisen und eine planerische Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu schaffen.

Im weiteren Planvollzug – insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die zuständigen Ortsgemeinden – ist durch geeignete fachliche Untersuchungen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vermieden werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vorhaben, die im Einwirkungsbereich gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebe, von Sport- oder Freizeitanlagen oder von Windenergieanlagen liegen.

In solchen Fällen ist durch schalltechnische Untersuchungen oder Geruchsgutachten nachzuweisen, dass die einschlägigen Richt- und Immissionswerte eingehalten werden können. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Technische Anleitung zum Schutz gegen

Lärm (TA Lärm), die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), die Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) sowie die Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Auch bestehende oder in Planung befindliche Anlagen mit emissionsrelevanten Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Ziel ist es, Nutzungskonflikte frühzeitig zu identifizieren, planerisch zu vermeiden oder durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan rechtssicher zu steuern.

6 Berichtigungen / Bestandsanpassungen

In den letzten Jahren haben sich innerhalb des Verbandsgemeindegebietes der ehemaligen Verbandsgemeinden Gerolstein, Hillesheim und Obere Kyll einige Änderungen gegenüber des bisherigen FNP ergeben, so dass die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. So sind beispielsweise Satzungen oder Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden, deren Darstellungen im Flächennutzungsplan nun im Wege der Berichtigung anzupassen sind. Im weiteren Verfahren der Teil-Fortschreibung dieses FNP erfolgen die nötigen Korrekturen.

7 Fazit

In 7 Gemeinden, einschließlich der Stadt Gerolstein, ermöglichte die Teilfortschreibung eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in Höhe von 9,78 ha. Trotzdem befindet sich der Schwellenwert der gesamten Verbandsgemeinde (VG) im negativen Bereich, was den Einsatz des 'Flächentauschs' nach Z 55 des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier notwendig macht. Bei der Überprüfung der Flächen stellte sich heraus, dass 22,70 ha der ausgewiesenen Wohnbauflächen in den kommenden Jahren nicht realisierbar sind. Durch den Flächentausch konnte ein Überschuss von 12,92 ha an Wohnbaufläche identifiziert werden.

Um dennoch den Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen zu decken, wurden in 9 Gemeinden, inklusive Gerolstein, insgesamt 11,32 ha als Neuausweisungsflächen für die Teilfortschreibung bestimmt. Diese Flächen sind aus städteplanerischer Sicht in den nächsten Jahren gut umsetzbar und decken weitgehend den prognostizierten Bedarf der Teilfortschreibungsgemeinden bis 2040 von 28,96 ha ab. Durch die Berücksichtigung gemischter Bauflächen mit einem Faktor von 50 % in der Potenzialwertermittlung konnte der Schwellenwert zusätzlich reduziert werden. Insgesamt wurden 23,03 ha an Potenzialflächen aus der Berechnung entnommen, was zu einer Reduzierung des negativen Gesamtschwellenwerts beiträgt.

Es wurde festgestellt, dass viele in der Entwicklung befindliche Baugebiete nicht ohne Weiteres aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden können, da sie weiteren Klärungsbedarf hinsichtlich ihrer geplanten Umsetzung, insbesondere bezüglich der Flächenverfügbarkeit, erfordern. Dennoch konnten in den Gemeinden mit Eigenentwicklung die Potenzialflächen weitgehend aktualisiert werden. Nicht verfügbare Bauflächen werden im Zuge des Flächentauschs gegen tatsächlich mobilisierbare Gebiete aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan (FNP) ausgetauscht. Insgesamt werden 23,03 ha Bauflächen aus dem bisherigen FNP für die Teilfortschreibung entnommen, um den negativen Gesamtschwellenwert von -145,39 ha zu mindern. Diese Maßnahmen ersetzen nicht realisierbare Bauflächen durch besser entwickelbare Neuausweisungsflächen und führen zu einer positiven Bilanzverbesserung von 11,71 ha für den Planungszeitraum von 15 Jahren,

was sich positiv auf den Gesamtschwellenwert der VG auswirkt und diesen auf -133,68 ha reduziert.

Anlage 1:

Berechnung Bedarfs-, Potential- & Schwellenwerte, Flächenbilanzierung

Berechnung Bedarfswerte

$$\begin{array}{rcll} \text{Bedarfswert} & = & \text{Einwohnervorausberechnung} & \text{zum Planungshorizont des} \\ & & \text{Flächennutzungsplans} & \\ & \times & \text{Bedarfsausgangswert (Z 51 \& Z 52)} & \\ & : & \text{Wohnbaudichte (Z 51 \& Z 52)} & \\ & \times & \text{Planreichweite (20 Jahre)} & \end{array}$$

Einwohner

32.824 EW (Stand 31.12.2024, VG)

31.777 EW (Prognose in % aus 6. Kleinräumige Vorausberechnung 2025-2040)

-1.047 EW Bevölkerungsentwicklung

Ein Verlust von 1.047 Einwohnern entspricht einem Bevölkerungsrückgang von **3,19 %** in den kommenden 15 Jahren.

Verlust wird anteilig den einzelnen Gemeinden angerechnet.

Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr) von

- mind. 2,8 WE/1.000 EW/a für Gemeinden mit Eigenentwicklung,
- 3,9 WE/1.000 EW/a für W-Gemeinden und Grundzentren,
- 4,2 WE/1.000 EW/a für Mittelzentren

Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro Hektar) von

- mind. 15 WE/ha für Gemeinden mit Eigenentwicklung,
- mind. 20 WE/h für W-Gemeinden und Grundzentren,
- mind. 25 WE/h für Mittelzentren

Berechnung Bedarfswert Gesamt VG

Übersicht Einwohnerentwicklung und daraus resultierende Bedarfswerte

Gemeinden mit Eigenentwicklung	Einwohner		Bedarfswerte
	2025	2040	
Basberg	91	88	0,25 ha
Berlingen	238	230	0,65 ha
Bendorf	552	534	1,50 ha
Birgel	464	449	1,26 ha
Densborn	562	544	1,52 ha
Dohm-Lammersdorf	231	224	0,63 ha
Duppach	301	291	0,82 ha
Esch	448	434	1,21 ha
Feusdorf	544	527	1,47 ha
Gönnersdorf	538	521	1,46 ha
Hallschlag	463	448	1,26 ha
Hohenfels- Essingen	378	366	1,02 ha
Kalenborn-Scheuern	425	411	1,15 ha
Kerpen	535	518	1,45 ha
Kerschenbach	259	251	0,70 ha
Kopp	171	166	0,46 ha
Mürtenbach	556	538	1,51 ha
Nohn	487	471	1,32 ha
Oberbettingen	802	776	2,17 ha
Oberehe-Stroheich	338	327	0,92 ha
Ormont	337	326	0,91 ha
Reuth	193	187	0,52 ha
Rockeskyll	274	265	0,74 ha
Salm	367	355	0,99 ha
Scheid	132	128	0,36 ha
Schüller	329	319	0,89 ha
Steffeln	667	646	1,81 ha
Walsdorf	991	959	2,69 ha
Wiesbaum	675	653	1,83 ha
Summe:	12.348	11.954	33,47 ha

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren	Einwohner		Bedarfswerte
	2025	2040	
Birresborn	1.137	1.101	3,22 ha
Hillesheim, St.	2.916	2.823	8,26 ha
Jünkerath	1.917	1.856	5,43 ha
Lissendorf	1.291	1.250	3,66 ha
Neroth	886	858	2,51 ha
Pelm	984	953	2,79 ha
Stadtkyll	1.646	1.593	4,66 ha
Üxheim	1.441	1.395	4,08 ha
Summe	12.218	11.828	34,60 ha

koop. Mittelzentrum	Einwohner		Bedarfswerte
	2025	2035	
Gerolstein, St.	8.258	7.995	20,15 ha
Summe	8.258	7.995	20,15 ha

Summe 88,22 ha

Potentialwert Gesamt VG

Baulücken (Innenpotentiale < 2.000 m²) werden als Nettobauland aufgeführt.
Für eine einheitliche Berechnung der Potentialwerte erfolgt eine Umrechnung in Bruttobaulandfläche mit einem Umrechnungsfaktor 1,3.

Gemeinden mit Eigenentwicklung	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
		netto x 1,3		
Basberg	0,14	0,00	0,40	0,53
Berlingen	0,35	1,73	0,57	2,66
Bendorf	4,56	0,00	1,77	6,33
Birgel	2,14	0,00	0,40	2,54
Densborn	2,45	0,00	1,03	3,48
Dohm-Lammersdorf	0,00	0,11	0,27	0,38
Duppach	0,41	0,00	0,59	1,00
Esch	2,07	0,33	0,43	2,83
Feusdorf	2,03	0,12	1,42	3,58
Gönnersdorf	2,45	1,50	2,92	6,87
Hallschlag	1,81	0,84	1,74	4,39
Hohenfels- Essingen	1,25	0,00	2,14	3,39
Kalenborn-Scheuern	0,00	0,05	1,02	1,07
Kerpen	2,40	0,00	0,38	2,77
Kerschenbach	0,00	0,28	2,06	2,34
Kopp	2,04	1,10	2,81	5,94
Mürtenbach	2,20	0,28	2,05	4,53
Nohn	0,00	0,89	2,53	3,42
Oberbettingen	0,11	0,63	3,34	4,08
Oberehe-Stroheich	2,71	0,48	0,72	3,91
Ormont	0,49	0,28	1,93	2,70
Reuth	0,00	0,19	0,54	0,73
Rockeskyll	0,00	0,36	2,03	2,39
Salm	0,77	0,70	1,19	2,66
Scheid	0,18	0,72	1,15	2,05
Schüller	0,16	1,07	0,57	1,80
Steffeln	2,18	0,00	2,90	5,08
Walsdorf	5,88	0,65	1,99	8,52
Wiesbaum	1,05	0,11	2,11	3,28
Summe:	39,85	12,43	43,01	95,29

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
Birresborn	5,66	1,18	5,41	12,25
Hillesheim, St.	12,90	1,59	5,86	20,35
Jünkerath	12,24	0,00	3,28	15,52
Lissendorf	1,54	0,00	5,22	6,76
Neroth	0,00	1,57	4,35	5,92
Pelm	0,94	0,24	3,49	4,67
Stadtkyll	6,03	2,48	7,31	15,83
Üxheim	14,24	2,36	4,35	20,96
Summe	53,55	9,42	39,28	102,25

koop. Mittelzentrum	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m²	< 2.000 m²	
Gerolstein, St.	18,94	6,39	10,74	36,07
Summe	18,94	6,39	10,74	36,07

Summe 233,61

Schwellenwert Gesamt VG

$$\text{Schwellenwert} = \text{Bedarfwert} - \text{Potentialwert}$$

Gemeinden mit Eigenentwicklung

	Bedarfwerte	Potentialwert	Schwellenwert
Basberg	0,25	0,53	-0,29
Berlingen	0,65	2,66	-2,01
Bendorf	1,50	6,33	-4,84
Birgel	1,26	2,54	-1,29
Densborn	1,52	3,48	-1,96
Dohm-Lammersdorf	0,63	0,38	0,24
Duppach	0,82	1,00	-0,19
Esch	1,21	2,83	-1,62
Feusdorf	1,47	3,58	-2,10
Gönnersdorf	1,46	6,87	-5,41
Hallschlag	1,26	4,39	-3,14
Hohenfels- Essingen	1,02	3,39	-2,36
Kalenborn-Scheuern	1,15	1,07	0,08
Kerpen	1,45	2,77	-1,32
Kerschenbach	0,70	2,34	-1,64
Kopp	0,46	5,94	-5,48
Mürtenbach	1,51	4,53	-3,03
Nohn	1,32	3,42	-2,10
Oberbettingen	2,17	4,08	-1,91
Oberehe-Stroheich	0,92	3,91	-2,99
Ormont	0,91	2,70	-1,78
Reuth	0,52	0,73	-0,21
Rockeskyll	0,74	2,39	-1,65
Salm	0,99	2,66	-1,67
Scheid	0,36	2,05	-1,70
Schüller	0,89	1,80	-0,91
Steffeln	1,81	5,08	-3,27
Walsdorf	2,69	8,52	-5,84
Wiesbaum	1,83	3,28	-1,45
Summe:	33,47	95,29	-61,81

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren

	Bedarfwerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Birresborn	3,22	12,25	-9,03
Hillesheim, St.	8,26	20,35	-12,09
Jünkerath	5,43	15,52	-10,09
Lissendorf	3,66	6,76	-3,11
Neroth	2,51	5,92	-3,41
Pelm	2,79	4,67	-1,89
Stadtkyll	4,66	15,83	-11,17
Üxheim	4,08	20,96	-16,88
Summe	34,60	102,25	-67,66

koop. Mittelzentrum

	Bedarfwerte	Potentialwert außen+innen+baulücken	Schwellenwert bedarf-potential
Gerolstein, St.	20,15	36,07	-15,92
Summe	20,15	36,07	-15,92
Gesamt	88,22	233,61	-145,39

Flächenbilanzierung

Gegenüberstellung von Bedarfswerten, Neuausweisungen und Flächenentnahmen

Gemeinden mit Eigenentwicklung		Neudarstellung	Flächenentnahme
	Bedarfswerte	W 100% + M 50%	
Basberg	0,25	0,18	0,26
Birgel	1,26	1,42	2,71
Esch	1,21	1,18	1,72
Feusdorf	1,47	1,58	2,06
Oberehe-Stroheich	0,92	1,59	1,60
Ormont	0,91	0,76	0,99
Summe:	6,02	6,71	9,34

Gemeinden mit besonderer Funktion Wohnen / Grundzentren			Flächenentnahme
	Bedarfswert	Flächenausweisung (W 100% + M 50%)	
Pelm	2,79	0,81	4,55
Summe	2,79	0,81	4,55

Mittelzentrum			Flächenentnahme
	Bedarfswert	Flächenausweisung W 100% + M 50%	
Gerolstein, St.	20,15	3,80	9,14
Summe	20,15	3,80	9,14

Bedarfswert	Flächenausweisung W 100% + M 50%	Flächenentnahme
28,96	11,32	23,03

Anlage 2:**Auflistung der Neuausweisungen**

Zur besseren Veranschaulichung der einzelnen Neuausweisungen sind die Ortslagenpläne im Anlage 3 einzusehen.

Flächen		Nutzungsart				anrechenbares Wohnpotential
Ortsgemeinde	Ord-Nr.	W	M	G	SO	(100% W & 50% M)
Basberg	Bas M 1		0,02			0,01
	Bas M 2		0,16			0,08
	Bas M 3		0,18			0,09
						0,18
Birgel	Bir W 1	1,37				1,37
	Bir W 2	0,05				0,05
						1,42
Esch	Esch W 1	1,18				1,18
						1,18
Feusdorf	Feu W 1	1,58				1,58
						1,58
Gerolstein - Stadt	Ger W 1	1,24				1,24
	- Hinterhausen		0,14			0,07
			0,30			0,15
	- Oos		0,76			0,38
	- Rot					
	Roth W 1	0,57				0,57
	Lissingen W 1	0,41				0,41
	Gees W 1	0,98				0,98
						3,80
Ormont	Orm M 1		1,51			0,76
						0,76
Pelm	Pel W 1	0,81				0,81
						0,81
Stroheich	Str W 1	1,59				1,59
						1,59
Summe		9,78	3,07	0,00	0,00	11,32

Auflistung der Flächenrücknahme

Zur besseren Veranschaulichung der einzelnen Flächenrücknahmen sind die Ortslagenpläne im Anlage 3 einzusehen.

Flächen		Nutzungsart				anrechenbares Wohnpotential
Ortsgemeinde	Ord-Nr.	W	M	G	SO	(100% W & 50% M)
Basberg	Bas 1		0,15			0,08
	Bas 2		0,22			0,11
	Bas 3		0,14			0,07
						0,26
Birgel	Bir 1	1,05				1,05
	Bir 2	1,13				1,13
	Bir 2	0,53				0,53
						2,71
Esch	Esch 1	1,72				1,72
						1,72
Feusdorf	Feu 1	2,06				2,06
						2,06
Gerolstein - Stadt	Ger 1	0,56				0,56
	Ger 2	5,63				5,63
	Ger 3	1,58				1,58
	Ger 4		0,14			0,07
	Ger 5	1,30				1,30
						9,14
Ormont	Orm 1	0,99				0,99
						0,99
Pelm	Pel 1	4,55				4,55
						4,55
Stroheich	Str 1	0,63				0,63
	Str 2	0,97				0,97
						1,60
Summe		22,70	0,65	0,00	0,00	23,03

Anlage 3:

Ortslagenkarten mit Änderungsbereichen

- Plan 1: Ortsgemeinde Basberg – Änderungsbereiche
- Plan 2: Ortsgemeinde Birgel – Änderungsbereiche
- Plan 3: Ortsgemeinde Esch – Änderungsbereiche
- Plan 4: Ortsgemeinde Feusdorf – Änderungsbereiche
- Plan 5: Stadtgebiet Gerolstein (1)– Änderungsbereiche
- Plan 6: Stadtgebiet Gerolstein (2)– Änderungsbereiche
- Plan 7: Stadtgebiet Gerolstein (Hinterhausen)– Änderungsbereiche
- Plan 8: Stadtgebiet Gerolstein (Oos) – Änderungsbereiche
- Plan 9: Stadtgebiet Gerolstein (Roth) – Änderungsbereiche
- Plan 10: Stadtgebiet Gerolstein (Lissingen) – Änderungsbereiche
- Plan 11: Stadtgebiet Gerolstein (Gees) – Änderungsbereiche
- Plan 12: Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich (1) – Änderungsbereiche
- Plan 13: Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich (2) – Änderungsbereiche
- Plan 14: Ortsgemeinde Ormont – Änderungsbereiche
- Plan 15: Ortsgemeinde Pelm (1) – Änderungsbereiche
- Plan 16: Ortsgemeinde Pelm (2) – Änderungsbereiche