

Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Stand: August 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	1
2	Vorgaben überörtlicher Planungen	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Wohnbauflächenentwicklung	6
2.3.1	Wohnbauflächenbedarf	7
	Begründung zur Nutzung abweichender Bevölkerungszahlen.....	10
2.3.2	Vorhandene Flächenreserven nach Raum+Monitor	12
2.3.3	Schwellenwerte	13
2.3.4	Bilanzierung und Flächenentnahmen.....	14
2.4	Allgemeine Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.....	16
3	Flächenänderungen gegenüber bestehendem Flächennutzungsplan.....	17
3.1	Neuausweisungen	17
3.2	Anpassungen	18
3.3	Berichtigung	19
3.4	Flächenrücknahmen	20
4	Allgemeingültige Hinweise und Empfehlungen für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren	21
4.1	Altlasten & Altablagerungen	21
4.2	Archäologie.....	21
4.3	Bergbau / Altbergbau	21
4.4	Boden und Baugrund.....	21
4.5	Immissionsschutz	21
4.6	Radon.....	22
4.7	Sturzflutgefährdung	24
4.8	Hochwassergefährdung.....	24
4.9	Überplanung von nach § 15 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.....	25
4.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
ANLAGE I	Übersicht der Bedarfs-, Potential-Schwellenwerte, Bilanzierung	26
ANLAGE II	Steckbriefe der Planflächen	26
ANLAGE III	Ortslagenausschnitte.....	26
ANLAGE IV	Fachtechnische Stellungnahmen (a) und (b)	26
	UMWELTBERICHT (VORENTWURF).....	26

Begründung zur 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Gegenstand der vorliegenden 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ist das Bestreben der jeweiligen Ortsgemeinden Wohn-, Misch-, Sonder- sowie gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Hintergrund sind mittlerweile konkretisierte Planungsabsichten der Gemeinden insbesondere hinsichtlich der Entwicklung von Baugrundstücken. So sollen nun vorbereitend zu anstehenden Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Flächen in die Darstellungen des FNPs aufgenommen bzw. angepasst werden. Im Zuge der Planungen sind die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) sowie die Vorgaben des ROP2014 zu beachten. Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung sind hier die Schwellenwerte zu nennen.

Gemäß der Schwellenwertberechnung zum Stand der landesplanerischen Stellungnahme* standen den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde bis zum Jahr 2035 (Planungshorizont der Gesamtfortschreibung) kein ausreichendes Potenzial für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Dem gegenüber besteht die Planung der Entwicklung von Bauflächen mit einem Flächenumfang von ca. 12,63 ha (Wohnbaupotential). Um trotz des geringen Schwellenwertes die anvisierte Entwicklung zu ermöglichen, beabsichtigt die Verbandsgemeinde im Rahmen eines Flächentausches bestehende, noch nicht entwickelte Potentiale aus dem Flächennutzungsplan zu streichen und in anderen Gemeinden, in denen eine Entwicklung vorgesehen ist, entsprechende Flächen auszuweisen. In der Bilanzierung erfolgt hierbei keine Flächenneuanspruchnahme.

Darüber hinaus sind ebenfalls Flächen Gegenstand der vorliegenden Fortschreibung, die künftig der Bereitstellung von Bauflächen für die weitere gewerbliche Entwicklung einzelner Gemeinden dienen sollen. Auch wird die Ausweisung von Sonderbauflächen zum Zwecke der Herstellung von Planrecht für Wohnmobilstellplätze behandelt.

Insgesamt sollen 15 Flächen erstmalig als Bauflächen ausgewiesen werden, sechs Flächen sind bereits im FNP enthalten und erfahren eine Anpassung der Kennzeichnung aufgrund geänderter Planungsabsichten. Die Darstellungen von 18 Wohn- und Mischbauflächen werden zurückgenommen.

Folgende Gemeinden sind von der vorliegenden Fortschreibung betroffen:

Stadt Bernkastel-Kues, die Ortsgemeinden: Erden, Gornhausen, Kleinich, Kommen, Longkamp, Lösnich, Minheim, Monzelfeld, Mülheim, Neumagen-Dhron, Ürzig, Velden und Zeltingen-Rachtig.

* Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG wurde der Verbandsgemeinde am 20.11.2024 mitgeteilt. Grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen nicht. Zur Berechnung der Schwellenwerte ist die Berechnungsgrundlage des Z 51 (ROPneuE 2024) anzuwenden. Zum Antragszeitpunkt wurde

der inzwischen überholte, aber damals zu berücksichtigende Entwurf aus dem Jahr 2014 mit entsprechender Berechnungsgrundlage zur Anwendung herangezogen. Gemäß landesplanerischer Stellungnahme kann die neue Berechnungsgrundlage im laufenden Verfahren angewendet werden. Die vorliegende Schwellenwertberechnung (gem. ROPneuE 2014) wurde von der unteren Landesplanungsbehörde akzeptiert. Da in der vorliegenden Planung die Einhaltung der Vorgaben der Schwellenwerte durch den Flächentausch gemäß Z 55 (ROPneuE 2024) gewährleistet ist, wird auf eine Neuberechnung im Verfahren verzichtet (siehe Kapitel 2.3).

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.

Es gelten die Ziele I.1.1 und I.2.1 des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasser-schutz (siehe Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschl. der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern und Starkregen zu beachten und nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen sind.

Gegenwärtig befindet sich der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (Regionalplan, RoPneuE 2024) 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 Rechtswirkung und sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

2.1 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 sind 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. Im Hinblick auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für Gemeinden in Eigenentwicklung, muss ein Bedarf für ortsansässige Betriebe sowie ein Bedarf für Betriebe und Einrichtungen vorhanden sein, wenn besondere örtliche Standortvoraussetzungen vorhanden sind oder wenn diese Betriebe der Sicherung der örtlichen Versorgungsinfrastruktur dienen.

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 und Gewerbe 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 Flächeninanspruchnahme 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: 2014) 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 sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Industrie und Gewerbe

Grundsatz 52 gibt vor, dass bestehende Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden sollen. Nach der Begründung zu den G 52 – 55 verfügt Rheinland-Pfalz über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Vor diesem Hintergrund sei ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich.

2.2 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*)

Folgenden Gemeinden in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ist die besondere Funktion *Wohnen (W)* zugewiesen.

- Bernkastel-Kues
- Mülheim an der Mosel
- Longkamp
- Neumagen-Dhron
- Piesport
- Zeltingen-Rachtig

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.

Besondere Funktion Gewerbe Grundsätze & Ziele 39 bis 41, (RROPneu)

Folgenden Gemeinden in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues ist die besondere Funktion *Gewerbe* zugewiesen.

- Bernkastel-Kues
- Mülheim an der Mosel
- Neumagen-Dhron
- Piesport

In Gemeinden mit der besonderen Funktion *Gewerbe* soll sich die künftige gewerbliche Entwicklung in der Region Trier konzentrieren. Mit der besonderen Funktion Gewerbe wurden im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier unter anderem solche Gemeinden gekennzeichnet, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen weitere Entwicklung es erfordert über den Eigenbedarf der Gemeinden weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Die Region besitzt bereits ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Bauflächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung. Diese gilt es vorrangig und effizient zu nutzen und zu entwickeln. Bei gewerblichen Planungen sind die Flächenreserven der Nachbargemeinden sowie interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Mit der projektierten Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets wird die Intention verfolgt, großflächige Gewerbeflächen außerhalb des Moseltals auszuweisen und so langfristig eine Reduzierung gewerblicher Flächen innerhalb des Moseltals zu erreichen. Insbesondere vor diesem Hintergrund bedürfen die weiteren Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen in Art, Qualität und Lage nicht ausreichen. Gegebenenfalls sollten vorhandene gewerbliche Flächen reduziert werden.

2.3 Wohnbauflächenentwicklung

Auszug aus der Mitteilung der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.11.2024:

„Mit Datum vom 26.11.2024 wird der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier 2024 (ROPneuE 2024) offengelegt und damit allen Verfahrensbeteiligten sowie der Bevölkerung bekannt gegeben. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die geplanten künftigen Ziele des Regionalen Raumordnungsplans (ROPneuE 2024) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung wieder der Berücksichtigungspflicht.“

Die Bedarfsausgangswerte des Z 51 wurden im 1. Änderungsentwurf des ROPneuE 2024 angepasst und können im weiteren Flächennutzungsplanverfahren angewendet werden.“ S.1

Die Schwellenwertberechnung aus dem Antrag auf landesplanerische Stellungnahme wurde von der unteren Landesplanungsbehörde akzeptiert. Da in der vorliegenden Planung die Einhaltung der Vorgaben der Schwellenwerte durch den Flächentausch gemäß Z 55 (ROPneuE 2024) gewährleistet ist, wird auf eine Neuberechnung im Verfahren verzichtet.

Eine Neuberechnung gemäß der aktuellen Berechnungsgrundlage (ROPneuE 2024) würde ein größeres Potenzial für Ausweisungen bereitstellen, sodass im Vergleich zur vorliegenden Berechnung ein deutlich höherer Bedarfswert anzunehmen wäre. Da der Nachweis über den Flächentausch erfolgt und lediglich Flächen zurückgenommen werden, auf denen die betroffenen Kommunen keine wohnbauliche Entwicklung mehr beabsichtigen, kann begründet auf eine Neuberechnung im Verfahren verzichtet werden. Im Zuge nachfolgender Fortschreibungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Ausweisungen von Wohnbauflächen und/oder Gemischten Bauflächen wäre eine aktualisierte Berechnungsgrundlage vorzunehmen.

Gemäß Grundsatz 48 des *RRoPneu* 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*) 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:

$$\textbf{Schwellenwert} = \textbf{Bedarfswert} \\ - \textbf{Potentialwert}$$

Der *Bedarfswert* 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 *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 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“). Hiervon soll in der vorliegenden Fortschreibung Gebrauch gemacht werden.

2.3.1 Wohnbauflächenbedarf

Der *Bedarfswert* 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 sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2020). Diese Bevölkerungsprojektion wurde um die kleinräumige Modellrechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden ergänzt. Im Ergebnis stehen die prognostizierten Bevölkerungszahlen der Verwaltungsbezirke Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2035 (vgl. Abb. 1). Maßgebend für die Berechnung war hierbei die mittlere Variante der Vorausberechnung.

Landkreis Bernkastel-Wittlich					
Verwaltungs- einheit	2020	2025	2030	2035	2040
Anzahl					
Morbach	10 539	10 501	10 498	10 485	10 434
Wittlich	19 222	19 811	20 298	20 563	20 705
VG Bernkastel-Kues	27 845	27 740	27 669	27 507	27 169
VG Thalfang am Erbeskopf	7 221	7 170	7 162	7 142	7 066
VG Traben-Trarbach	17 139	16 667	16 295	15 910	15 473
VG Wittlich-Land	30 719	31 323	31 905	32 409	32 774
Landkreis Bernkastel-Wittlich	112 685	113 211	113 766	113 984	113 588

Abbildung 1: sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Rheinland-Pfalz 2040

Für die Planreichweite der vorliegenden Fortschreibung wird der Planungshorizont des Neuaufstellungsflächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde, das Jahr 2035 herangezogen. Da der Erhebungsstichtag der für die nachfolgende Bedarfswertermittlung zugrunde gelegten Einwohnerzahlen der 31.12.2022 ist, wird das Jahr 2022 als Jahr des Planungsstartes angenommen. Somit ergibt sich bis zum Jahr 2035 eine Planreichweite von 13 Jahren.

Ausgehend von einer Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues von 28.230 EW (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt), werden gemäß Vorausberechnung im Jahr 2035 27.507, also 723 weniger Einwohner in der Verbandsgemeinde leben. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von ca. 3 % in den kommenden 13 Jahren.

Da die statistische Ermittlung der Einwohnerzahlen, ebenso wie die darauf aufbauende Berechnung der Bedarfswerte, auf Verbandsgemeindeebene erfolgt, ist der gesamte Einwohnerrückgang allen 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 und Z 52 RRoPneu den Gemeinden gemäß ihrer zentralörtlichen Bedeutung folgende Werte zugewiesen.

Berechnungsgrundlage gemäß Vorlage aus der landesplanerischen Stellungnahme nach ROPneuE 2014:

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:

$$\text{Bedarfswert} = \text{Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans} \times \text{Bedarfsausgangswert (Z 51 \& Z 52)}$$

: **Wohnbaudichte** (Z 51 & Z 52)
x **Planreichweite** (13 Jahre)

Nach Mitteilung der Unteren Landesplanungsbehörde Bernkastel-Wittlich (Schreiben vom 15. Juli 2017) können für die Berechnung der Bedarfswerte Bevölkerungszahlen, welche von den Daten des Statistischen Landesamtes abweichen, genutzt werden, sofern dies hinreichend begründet ist. Hiervon soll vorliegend Gebrauch gemacht werden, da die reale Entwicklung der Einwohnerzahlen der Verbandsgemeinde über den von der prognostizierten Einwohnerentwicklung liegt (vgl. hierzu nachfolgende Ausführung sowie die dazugehörige Tabelle 1 und Abbildung 2).

Begründung zur Nutzung abweichender Bevölkerungszahlen

Vorbemerkung 1: Die Vorausberechnung teilt nur zu diskreten Zeitpunkten Einwohnerzahlen mit (2020, 2025, 2030, 2035). Um eine Vergleichbarkeit mit den jährlich erhobenen, realen Bevölkerungszahlen zu ermöglichen, erfolgt für die dazwischenliegenden Jahre eine lineare Interpolation (vgl. nachfolgende Tabelle 2).

Vorbemerkung 2: Gegenüber der realen Einwohnerzahlen des StaLas (rote Zahlen) werden die Daten des Einwohnermeldeamtes (blaue & grüne Zahlen) aufgeführt. Diese Daten werden halbjährlich und von der Verwaltung der Verbandsgemeinde erhoben. Es ist anzunehmen, dass diese Angaben genauer als die des Statistischen Landesamtes sind.

Erläuterung: Seit der gemeinsamen Führung des Einwohnermelderegisters der ehemaligen VGs Bernkastel-Kues und Neumagen-Dhron, liegen die Meldeamtswerte nahezu gleichmäßig über den EW-Zahlen des StaLas. Liegen im Basisjahr (2020) der Vorausberechnung die Einwohnermeldeamtswerte ca. 216 EW über den Werten des StaLas, beträgt die Differenz zum Startjahr der Planung (2022) ca. 250 EW.

Bereits in den Jahren 2021 und 2022 liegen zudem die Real-Werte des StaLas über den prognostizierten Werten. Eine gleiche Entwicklung findet sich bei den EW-Zahlen des Einwohnermeldeamtes (vgl. Abb. 2, blau gestrichelte Linie – Einwohnermeldeamt, rot Linie – Real-Wert des StaLas). Hier beträgt die Differenz zu den prognostizierten Werten zum Startzeitpunkt der Planung 680 EW (27.803 StaLa vs. 28.483 Meldeamt).

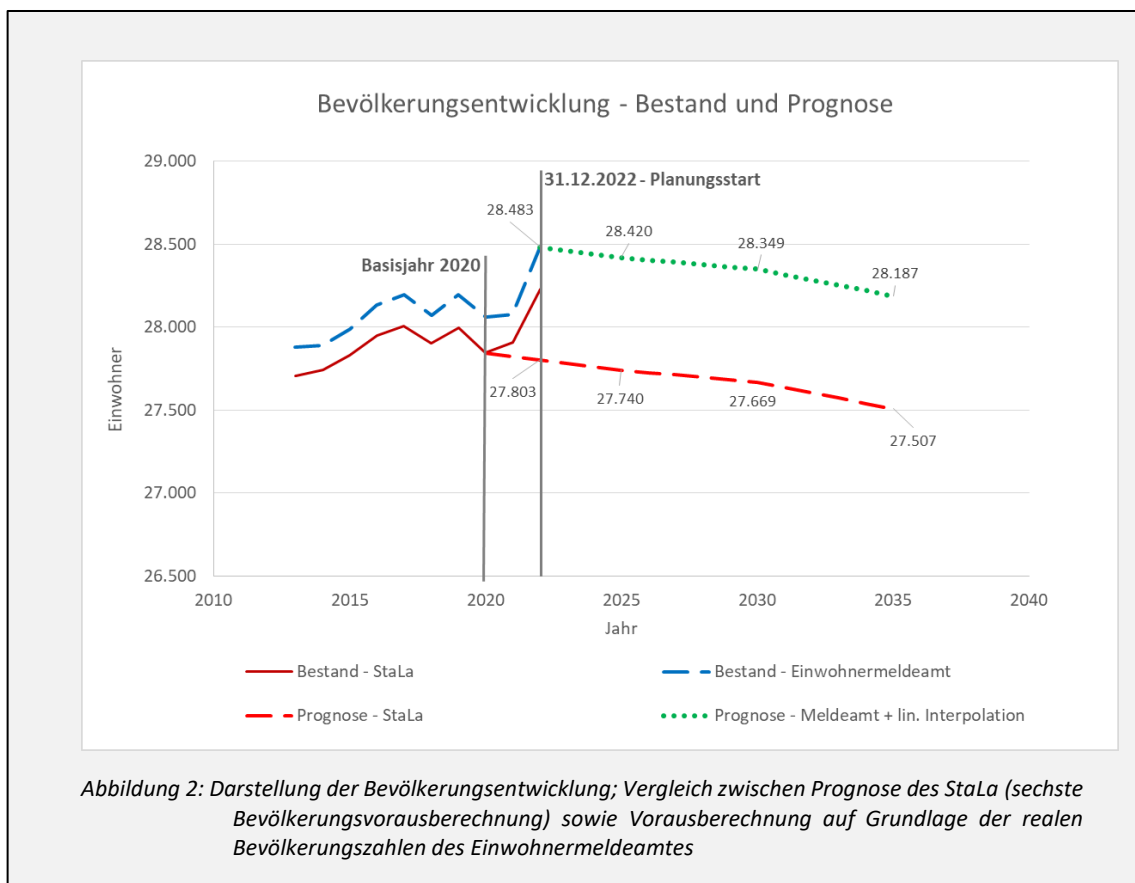
Legt man nun der Entwicklungsprognose den Ausgangswert des Einwohnermeldeamtes aus dem Jahr 2022 zugrunde, so erhält man für das Jahr 2035 (Planungshorizont des Flächennutzungsplanes) eine Einwohnerzahl von 28.187. Dieser Wert liegt ebenso um 680 Einwohner über der Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung (27.507). Die unterschiedliche Entwicklung ist den unten stehenden Zahlen und der nachfolgenden Graphik zu entnehmen (rot = Prognose StaLa, grün = eigene Prognose auf Grundlage der Meldeamt-Werte).

Insgesamt weichen sowohl die realen Einwohnerzahlen des StaLas wie auch die des Einwohnermeldeamtes stark von den prognostizierten Einwohnerzahlen ab. Da zudem die Einwohnerzahlen des Meldeamtes detaillierter halbjährlich erfasst werden, wird angenommen, dass diese eine höhere Genauigkeit haben. Daher werden diese, gemeinsam der entsprechend prognostizierten Einwohnerzahl von 28.187 im Jahr 2035 für die Berechnung der Bedarfswerte herangezogen.

Die diesen Ausführung zugrunde liegenden Daten sind in der nachfolgende Tabelle 2 zu finden. In Abbildung 2 – ebenfalls nachfolgend – sind diese Daten zur besseren Übersicht als Diagramm zusammengestellt.

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung gemäß Vorausberechnung des StaLa und der angepassten Entwicklung gemäß der realen Einwohnerzahlen

	Jahr	StaLa		Veränderung ggü Vorjahr [lineare Interpolation]	Verbandsgemeinde
		Bestand	Prognose		Meldeamt (Bestand) / Prognose
Basisjahr	2010	27.144			
	2011	27.777			
	2012	27.738			
	2013	27.706			27.882
	2014	27.741			27.888
	2015	27.830			27.987
	2016	27.948			28.134
	2017	28.008			28.198
	2018	27.905			28.069
	2019	27.997			28.198
	2020	27.845	27.845		28.061
Planungsstart	2021	27.908	27.824	-21	28.078
	2022	28.230	27.803	-21	28.483
	2023		27.782	-21	28.462
	2024		27.761	-21	28.441
	2025		27.740	-21	28.420
	2026		27.726	-14	28.406
	2027		27.712	-14	28.392
	2028		27.697	-14	28.377
	2029		27.683	-14	28.363
	2030		27.669	-14	28.349
	2031		27.637	-32	28.317
	2032		27.604	-32	28.284
	2033		27.572	-32	28.252
	2034		27.539	-32	28.219
	2035		27.507	-32	28.187



Gemäß den vorstehenden Ausführungen beträgt die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues zum Planungsstart (Jahr 2022) 28.483 Einwohner (Meldeamt der VG, Stichtag der Datenerhebung 31.12.2022). Entsprechend der angepassten Vorausberechnung wird die Bevölkerung auf 28.178 EW im Jahr 2035 zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang von etwa 1 % in den kommenden 13 Jahren.

Im Ergebnis dieser Ermittlung steht ein verbandsgemeindeweiter **Bedarfswert von 53,51 ha** Bruttobaulandfläche, welcher allen Gemeinden im Verbandsgemeindegebiet bis zum Jahr 2035 als maximale Flächen für die weitere Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung steht. Das Ergebnis der Berechnung ist in der Tabelle 3 in Kapitel 2.3.3 zu sehen.

2.3.2 Vorhandene Flächenreserven nach Raum+Monitor

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 (Fläche im Innenbereich < 2.000 m²) zusammen.

Mit der Einführung des Programms „Raum + Monitor“ (R+M) wurde den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt um diese beim Management der Flächenpotentiale zu unterstützen. Im Nachgang der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wurden die Datenbanken des R+M gemäß der vorgenommen Flächenausweisungen im Rahmen der

Neuaufstellungen angepasst. Ebenfalls wurden die im R+M enthaltenen Potentiale mit mittlerweile erfolgten Entwicklungen abgeglichen. Bestehende Außenpotentiale wurden bei mittlerweile abgeschlossener verbindlicher Bauleitplanung als Innenpotentiale geführt; frühere Innenpotentiale werden aufgrund abgeschlossener Bebauungsplanverfahren und erfolgter Parzellierung als Baulücken geführt; Baulücken wurden wiederum an erfolgte Bautätigkeiten angepasst.

Auch erfolgte eine erneute Abfrage der Marktverfügbarkeit der noch nicht entwickelten Baulücken. Nach wie vor besteht bei der Baulückenabfrage bei einer Vielzahl der vorhandenen Baulücken eine ablehnende 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.

Baulücken gelten generell als bereits erschlossen und werden als Nettobaulandfläche gewertet, während Außenpotentialen und Innenpotentialflächen (> 2.000 m²) als Bruttobaulandflächen gewertet werden, da hier noch zusätzliche Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Um eine einheitliche Berechnung der Schwellenwerte zu ermöglichen, erfolgt gemäß *RRoPneu* eine Umrechnung in Bruttobauland mit einem Umrechnungsfaktor von 1,3.

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

Insgesamt stehen allen Gemeinden im Verbandsgemeindegebiet gemäß R+M gegenwärtig **53,97 ha als Potentialfläche** für die weitere Wohnbauflächenentwicklung bis zum Jahr 2035 zur Verfügung. Diese teilt sich auf in 44,8 ha Außenpotentiale, 5,58 ha Innenpotentiale und 3,6 ha Baulücken. Die gemeindebezogenen, zusammengefassten Potentiale an Außenreserven, Innenpotentiale und Baulücken sind in Tabelle 3, Kapitel 2.3.3 aufgeführt.

2.3.3 Schwellenwerte

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 [Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert]

EW 2022	28.483 EW*	Eigenentwicklung W-Gemeinde Mittelzentrum		
EW 2035	28.187 EW**			
Differenz	-296 EW			
Prozent	-0,01 %			
Planungszeitraum	13 Jahre***			
		Bedarfsausgangswert (WE/1.000EW/a)	2,2	3,5
		Dichtewert (WE/ha)	15	20
				25

	Gemeinde	EW 2022	EW 2035	Bedarfswert	Potentialfläche	Schwellenwert
1	Bernkastel-Kues (koop. MZ, W)	7.192	7.117	12,95	10,41	2,55
2	Brauneberg	1.151	1.139	2,17	2,22	-0,05
3	Burgen	572	566	1,08	1,38	-0,30
4	Erden	427	423	0,81	0,84	-0,03
5	Gornhausen	206	204	0,39	0,14	0,25
6	Graach an der Mosel	637	630	1,20	1,62	-0,42
7	Hochscheid	278	275	0,52	1,63	-1,11
8	Kesten	331	328	0,62	0,04	0,59
9	Kleinich	695	688	1,31	0,81	0,50
10	Kommen	293	290	0,55	0,66	-0,11
11	Lieser	1.267	1.254	2,39	1,59	0,80
12	Longkamp (W)	1.133	1.121	2,19	1,81	0,38
13	Lösnich	496	491	0,94	1,01	-0,07
14	Maring-Noviant	1.466	1.451	2,77	1,74	1,03
15	Minheim	459	454	0,87	1,57	-0,70
16	Monzelfeld	1.335	1.321	2,52	1,11	1,41
17	Mülheim (W)	1.029	1.018	1,99	2,18	-0,20
18	Neumagen-Dhron (GZ, W)	2.357	2.333	4,55	7,73	-3,18
19	Piesport (W)	2.091	2.069	4,04	5,58	-1,54
20	Ürzig	895	886	1,69	2,26	-0,57
21	Veldenz	971	961	1,83	1,54	0,30
22	Wintrich	955	945	1,80	0,44	1,36
23	Zeltingen-Rachtig (GZ)	2.247	2.224	4,34	5,66	-1,33

EW 2022	EW 2035	Bedarfswert	Potentialfläche	Schwellenwert
28.483	28.187	53,51	53,97	-0,46

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, beträgt der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, auf Grundlage einer aktuellen Bevölkerungsstatistik, dem tatsächlich mobilisierbaren Innenpotential und bei einer Planreichweite von 13 Jahren, **-0,46 ha**. Die vorstehende Tabelle findet sich zur besseren Übersichtlichkeit auch in **Anlage I**.

2.3.4 Bilanzierung und Flächenentnahmen

Dem verbandsgemeindeweiten Schwellenwert von -0,46 ha steht die geplante Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten mit einem Wohnpotentialwert von insgesamt 12,63 ha gegenüber. Die im laufenden Verfahren zur Ausweisung vorgesehenen Flächen übersteigen den bis zum Jahr 2035 quantifizierten Bedarf somit erheblich.

Übersteigt die Summe der Planflächen den nach Z 50 RRoPneu ermittelten Schwellenwert, kann eine Ausweisung dieser Flächen nur erfolgen, sofern im Gegenzug bestehende Darstellungen von noch nicht realisierten Flächen mit Wohnpotentialen aus dem noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Hiervon soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Durch Rücknahmen und durch Eigentausche können auf diese Weise zusätzliche 15,36 ha mobilisiert werden. Diese fließen in die Bilanzierung der Schwellenwerte und Neuausweisungen mit ein. Die geplanten Neuausweisungen und die Flächenrücknahmen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Neuausweisungen und Flächenrücknahmen bzw. Nutzungsanpassungen

Flächenbilanz Wohnpotentiale gem. FNP-Entwurf, Stand: August 2026

Gemeinde	Bezeichnung	Ausweisung	Rücknahme anrechenbares W-Potential	Bilanz
Bernkastel-Kues	Hinter der Kirche	0,63 ha		2,58
	Rosenbergstraße	0,74 ha	0,37 ha (0,74 ha M-Fläche)	
	We1		3,58 ha (7,16 ha M-Fläche)	
Erden	In der Dortenwies	1,08 ha		-0,73 ha
	E1 & E2		0,35 ha (0,23 + 0,46 ha M-Fläche)	
Gornhausen	Aufm Bauernfeld	0,19 ha	0,14 ha (0,28 ha M-Fläche)	-0,87 ha
	Leienfeld	0,67 ha		
	Auf Gelbert	0,21 ha		
	G1		0,07 ha (0,13 ha M-Fläche)	
Kleinich	Oberhalb Neuwies	1,13 ha		-1,13 ha
Kommen	Vor Selms	0,89 ha		-0,78 ha
	K2	0,53 ha	0,27 ha (0,53 ha M-Fläche)	
	K1		0,37 ha (0,74 ha M-Fläche)	
Longkamp	Auf Wiesplätz	1,02 ha		-1,02 ha
Löslich	Auf Oberborn	1,19 ha		-0,99 ha
	L1		0,20 ha (0,4 ha M-Fläche)	
Minheim	Mi1		0,51 ha (1,02 M-Fläche)	0,51 ha
Monzelfeld	Martsweg - Erweiterung	1,50 ha		-1,50 ha
Mülheim	Vor der Held	0,57 ha		0,17 ha
	Bergweg	0,42 ha	0,21 ha (0,42 ha M-Fläche)	
	Mü1		0,95 ha	
Neumagen-Dhron	ND 1		2,59 ha	2,59 ha
Piesport	P1		0,31 ha	0,95 ha
	P2 & P3		0,64 ha (0,29 + 0,98 M-Fläche)	
Ürzig	Sportgelände	0,68 ha	0,21 ha (0,42 ha M-Fläche)	-0,47 ha
Veldenz	Hinter Bremerhaus (W)	1,90 ha		-0,16 ha
	Hinter Bremerhaus (M)	0,20 ha (0,39 ha M-Fläche)		
	V1		1,42 ha	
	V2		0,52 ha (1,04 M-Fläche)	
Zeltingen-Rachtig	Z1 & Z3		1,88 ha	2,83 ha
	Z2 & Z4		0,95 ha (1,90 M-Flächen)	

	Ausweisung	Rücknahme	BILANZ
SUMME	13,55 ha	15,53 ha	1,98 ha

Unter Anrechnung des Schwellenwertes, ergibt sich somit für die Verbandsgemeinde folgende Flächenbilanz:

-0,46 ha	Schwellenwert
- 13,55 ha	Ausweisungen
+ 15,53 ha	Rücknahmen
1,98 ha	Entwicklungspotential bis 2035

Demnach stehen mit der vorliegenden Fortschreibung zum jetzigen Zeitpunkt der Verbandsgemeinde noch 1.98 ha für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, die über die vorliegenden Ausweisungen hinausgeht.

Eine tabellarische Übersicht mit den ermittelten Bedarfs-, Potential- und Schwellenwerten sowie die Flächenausweisungen und –entnahmen der einzelnen Ortsgemeinden sind mit Nennung der tatsächlichen Flächengröße sowie der anrechenbaren Wohnpotentialfläche sind dieser Begründung als **Anlage I** angehängt.

2.4 Allgemeine Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB zudem die nachstehend Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind des weiteren gem. § 1a BauGB die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Schutz bzw. die Wiederverwendung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu gewährleisten.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in

seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

- Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen bleibt vorliegend dem verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan der Ortsgemeinde) vorbehalten.

Für das Planverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt werden. Auf den Vorentwurf des Umweltberichts (siehe Unterlagen) wird an dieser Stelle verwiesen.

Die flächenspezifischen Umweltinformationen sind den Steckbriefen für die Neuausweisungen (siehe **Anlage II**) zu entnehmen.

3 Flächenänderungen gegenüber bestehendem Flächennutzungsplan

Nachfolgend werden die Flächen, die Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung sind, tabellarisch aufgelistet. In der **Anlage III - Ortslagenausschnitte** sind alle Flächenänderungen (Ausweisungen, Anpassungen, Rücknahmen) enthalten.

3.1 Neuausweisungen

Insgesamt erfahren nun 16 Planflächen eine erstmalige Darstellung als Baufläche. Die ausführliche Vorstellung der neuen Planflächen erfolgt in Form von Steckbriefen, welche der Begründung als **Anlage II** beiliegen. In diesen Steckbriefen erfolgt eine Einschätzung und Bewertung der Entwicklungsflächen hinsichtlich verschiedener städtebaulicher Aspekte wie verkehrliche und wassertechnische Erschließung, Topographie und der städtebaulichen Integration sowie eine Einschätzung der umgebenden Nutzungen und gegebenenfalls vorhandene Einschränkungen. Auch werden die relevanten umweltplanerischen Aspekte beschrieben und bewertet.

Tabelle 4: Übersicht Neuausweisungen

Wohnbauflächen

Gemeinde	Kennzeichnung	Größe
Erden	In der Dortenwies	1,08 ha
Gornhausen	Leienfeld	0,67 ha
Gornhausen	Auf Gelbert	0,21 ha
Kleinich	Oben an Zezing	1,13 ha
Kommen	Vor Selms	0,89 ha
Longkamp	Auf Wiesplätz	1,02 ha
Lösnich	Auf Oberborn	1,19 ha
Monzelfeld	Martsweg - Erweiterung	1,50 ha
Mülheim	Vor der Held	0,57 ha
Ürzig	Sportgelände	0,68 ha
Veldenz	Hinter Bremerhaus	1,90 ha

Mischbauflächen

Gemeinde	Kennzeichnung	Größe
Veldenz	Hinter Bremerhaus	0,39 ha

gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Kennzeichnung	Größe
Longkamp	Im Baumgarten	2,44 ha
Zeltingen-Rachtig	Bei Ürziger Mühle	1,53 ha
Zeltingen-Rachtig	Im Haargarten	1,53 ha

Sonderbaufläche

Gemeinde	Kennzeichnung	Größe
Mülheim	Aufm krummen Weg	0,35 ha

3.2 Anpassungen

Andere Planflächen stellen eine Anpassung bzw. Änderung der Nutzung einer bestehenden Ausweisung, aufgrund mittlerweile weiterentwickelter Planungsabsichten dar. Dies betrifft insbesondere Flächen, die gegenwärtig noch als gemischte Bauflächen gekennzeichnet sind, künftig jedoch als Wohngebiete entwickelt werden sollen. Auch erfolgen zwei Anpassungen aufgrund einer bestehenden de-facto-Nutzung in der Örtlichkeit, wo der planerische Wille die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung ist.

Diese Planflächen werden ebenfalls in den benannten Steckbriefen (**Anlage II**) vorgestellt. Auf eine Bewertung der städtebaulichen sowie der umweltplanerischen Aspekte wird jedoch verzichtet, da bei bestehenden Ausweisungen, die vorbereitende Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes als bereits erfolgt anzusehen ist. Bei Anpassung ohne vorherige Flächendarstellungen, erfolgt lediglich die Übernahme der tatsächlichen Nutzung; die Planflächen sind bereits gänzlich entwickelt, so dass eine Bewertung ebenfalls obsolet wird.

Tabelle 5: Übersicht Anpassungen und Nutzungsänderungen

Wohnbauflächen

Gemeinde	Kennzeichnung	bisherige Nutzung	Größe
Bernkastel-Kues	Hinter der Kirche	Parkplatz	0,63 ha
Bernkastel-Kues	Rosenbergstraße	Mischbaufläche	0,74 ha
Gornhausen	Aufm Bauernflur	Mischbaufläche	0,19 ha
Kommen	K2	Mischbaufläche	0,53 ha
Mülheim	Bergweg	Mischbaufläche	0,42 ha

Mischbaufläche

Gemeinde	Kennzeichnung	bisherige Nutzung	Größe
Veldenz	Hinter Bremerhaus	Landwirtschaft	0,36 ha

Gemeinbedarf

Gemeinde	Kennzeichnung	bisherige Nutzung	Größe
Ürzig	Sportgelände	Grünfläche	2,55 ha

Sonderbaufläche

Gemeinde	Kennzeichnung	bisherige Nutzung	Größe
Veldenz	Unter den Stockgärten	Grünfläche / Festplatz	0,76 ha

3.3 Berichtigung

Mit der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zudem die Berichtigung einer Flächendarstellung vorgenommen. So erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung, 2. Offenlage, in der Gemeinde Ürzig eine Anpassung der Flächendarstellung gemäß der Örtlichkeit. Die Fläche zwischen Sportplatz, der Wohnbebauung sowie der Trasse der L55 wurde gemäß der Örtlichkeit als Mischgebiet dargestellt (vgl. Begründung zur erneuten Offenlage, S. 10 sowie entsprechende Plankarten).

Diese Anpassung zur erneuten Offenlage war jedoch nicht Gegenstand des im Juli 2022 genehmigten Planwerkes, so dass die vorherige Nutzung – Gewerbegebiet – in der Endfassung des Planes steht. Dies soll nun berichtigt werden.

Darüber hinaus wurde im Flächennutzungsplan fälschlicherweise als Ausgleichsmaßnahmen dargestellte Flächen korrigiert und nun korrekt als Grünfläche dargestellt.

3.4 Flächenrücknahmen

Vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer positiven Flächenbilanz zwecks der Ausweisung neuer Bauflächen, haben mehrere Gemeinderäte der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues Beschlüsse gefasst, Flächen, die zwar in FNP enthalten sind, jedoch in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden, aus den Bauflächendarstellungen zurückzunehmen.

Insgesamt handelt es sich um 17 Flächen (sechs Wohnbauflächen, 11 Mischbauflächen) mit einer gesamten Fläche von 21,48 ha - entsprechend einem Potenzialwert von 14,32 ha (Vgl. Tabelle 6). Die Auflistung umfasst lediglich reine Flächenaufgaben. Potenzialwerte im Zuge von Flächenanpassungen sind entsprechend mit der geänderten Ausweisung verrechnet (Vgl. Tab.3).

Die Rücknahmen sind in den Ortslagenausschnitten entsprechend gekennzeichnet.

Tabelle 6: Übersicht Rücknahmen

Gemeinde	Kennzeichnung	bisherige Nutzung	Größe
Bernkastel-Kues, Wehlen	We 1	Mischbaufläche	7,16 ha
Erden	E1 & E2	Mischbaufläche	0,69 ha
Gornhausen	G1	Mischbaufläche	0,13 ha
Kommen	K1	Mischbaufläche	0,72 ha
Lösnich	L1	Mischbaufläche	0,40 ha
Minheim	Mi1	Mischbaufläche	1,02 ha
Mülheim an der Mosel	Mü1	Wohnbaufläche	0,95 ha
Neumagen-Dhron	ND1	Wohnbaufläche	2,59 ha
Piesport	P1	Wohnbaufläche	0,31 ha
Piesport	P2 & P3	Mischbaufläche	1,27 ha
Veldenz	V1	Wohnbaufläche	1,42 ha
Veldenz	V2	Mischbaufläche	1,04 ha
Zeltingen-Rachtig	Z1 & Z3	Wohnbaufläche	1,88 ha
Zeltingen-Rachtig	Z2 & Z4	Mischbaufläche	1,90 ha

4 Allgemeingültige Hinweise und Empfehlungen für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren

4.1 Altlasten & Altablagerungen

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

4.2 Archäologie

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier) unverzüglich gemeldet werden.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 17-21 DSchG RLP).

4.3 Bergbau / Altbergbau

Sollte bei geplanten Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung angeraten.

4.4 Boden und Baugrund

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein.

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sowie DIN 4084 – Baugrund-Geländeabbruchkanten sind zu beachten.

Im Bereich von Auen wird von Versickerungsanlagen abgeraten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.5 Immissionsschutz

Bei allen Planungsvorhaben sollen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen. Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechend, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und

schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.

4.6 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegen alle Plangebiete jeweils innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses

Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung, ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur

punktueller Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Bauliche Maßnahmen zur Radonprävention können beim Landesamt für Umwelt erfragt werden (Radon@lfu.rlp.de).

4.7 Sturzflutgefährdung

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem oder in das Plangebiet ggf. nicht immer gewährleistet werden. Festsetzungen und Hinweise zur angepassten Bauweise und ein baulicher Objektschutz sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zwingend zu beachten.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen u. a. durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge und den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Gefahren- und Risikokarten können auf dem Portal des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) eingesehen werden:

<https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>

4.8 Hochwassergefährdung

Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen, müssen dem jeweiligen Hochwasserrisiko entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu einer angepassten Bauweise getroffen werden. Die Vorgaben aus den durch RVO ausgewiesenen Überschwemmungsschutzgebieten sowie Risikogebieten außerhalb festgesetzter Überschwemmungsschutzgebiete sind im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Gefahren- und Risikokarten können auf dem Portal des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) eingesehen werden:

<https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>

4.9 Überplanung von nach § 15 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen

Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist möglich, wenn die, durch die Flächeninanspruchnahme zerstörten / beeinträchtigen Biotope, in gleicher Art und Weise an anderer Stelle wiederhergestellt werden können. Ein Ausnahmeantrag ist im Zuge nachgelagerter Bebauungsplanverfahren zu stellen. Auf die zwingende Notwendigkeit der Vorlage einer Alternativenprüfung anderer Planungsmöglichkeiten wird an dieser Stelle explizit hingewiesen.

4.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Umsetzung ihrer klima- und energiepolitischen Zielsetzungen im Kontext der Bauleitplanung stehen den Kommunen eine Vielzahl rechtlicher Instrumente zur Verfügung. Neben den klassischen städtebaurechtlichen Handlungsformen stehen dabei verschiedene weitere Instrumente aus benachbarten Rechtsgebieten zur Verfügung (z.B. örtliche Bauvorschriften i. S. d. § 88 LBauO, ortsrechtliche Beschränkungen des Anlagenbetriebs und der Brennstoffverwendung auf der Grundlage von § 3a LImSchG und die kommunalrechtliche Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang nach § 26 GemO). Im Regelfall erfordert die Realisierung von Maßnahmen aus den Bereichen Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung bei der Entwicklung eines Baugebiets aufgrund deren Komplexität eine Kombination verschiedener Instrumente.

Im Zuge nachgelagerter Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß der § 13 Abs. 1 S. 1 KSG, § 9 Abs. 2 LKSG, § 2 EEG, §1 Abs. 6 Nr. 7 a,e,f BauGB sowie weitere Würdigungen in diversen Gesetzen mit entsprechendem Gewicht zu würdigen.

Dieser Begründung liegen bei:

ANLAGE I Übersicht der Bedarfs-, Potential-Schwellenwerte, Bilanzierung

ANLAGE II Steckbriefe der Planflächen

ANLAGE III Ortslagenausschnitte

ANLAGE IV Fachtechnische Stellungnahmen (a) und (b)

UMWELTBERICHT (VORENTWURF)