

VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRRHEIN

Begründung zur „Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hunsrück- Mittelrhein“

**F a s s u n g
für den Antrag nach § 20 LPiG
sowie zum vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRRHEIN**

Stand: 26. Juni 2026
Projekt-Nr: 30 853

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	ERLÄUTERUNG ZU DEN NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN	6
3	LANDSCHAFTSPANUNG	9
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	10
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	14
4.3	Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren / Schwellenwertberechnung	17
4.4	Bedingte Bauflächen	26
5	RÜCKNAHMEFLÄCHEN	29
	Ortsgemeinde Dörth	30
	Rücknahme von ca. 1,1 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche	30
	Ortsgemeinde Hungenroth:	31
	Rücknahme von ca. 0,71 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche	31
	Ortsgemeinde Krartzenburg:	32
	Rücknahme von ca. 0,48 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,36 ha) und forstwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,12 ha)	32
	Ortsgemeinde Laudert:	33
	Rücknahme von ca. 2,12 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,25 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,87 ha)	33
	Ortsgemeinde Mühlpfad:	34
	Rücknahme von ca. 0,77 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche	34
	Ortsgemeinde Morshausen:	35
	Rücknahme von ca. 1,18 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,40 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,78 ha)	35
	Ortsgemeinde Niederburg:	36
	Rücknahme von ca. 2,11 ha Wohnbaufläche und ca. 0,65 ha Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,32 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,44 ha); Darstellung von ca. 1,13 ha bedingter Bauflächen	36

Ortsgemeinde Norath:	37
Rücknahme von ca. 0,63 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche	37
Stadt Oberwesel (Ortsteil Engehöll):	38
Rücknahme von ca. 1,65 ha Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,82 ha) und Gehölz (ca. 0,83 ha)	38
Stadt Oberwesel (Kernstadt):	39
Rücknahme von ca. 5,61 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 1,57 ha) sowie landwirtschaftlicher Fläche (ca. 3,77 ha) und Wasserfläche (ca. 0,27 ha); Darstellung von ca. 1,86 ha bedingter Bauflächen	39
Stadt Oberwesel (Ortsteil Dellhofen):	40
Rücknahme von ca. 2,26 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,26 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,0 ha)	40
Stadt Oberwesel (Ortsteil Langscheid):	41
Rücknahme von ca. 0,59 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,37 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,22 ha)	41
Stadt St. Goar (Kernstadt):	42
Rücknahme von ca. 0,77 ha Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche	42
Stadt St. Goar (Ortsteil Biebernheim):	43
Rücknahme von ca. 3,96 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 3,11 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,85 ha); Darstellung von ca. 1,78 ha bedingter Bauflächen	43
Stadt St. Goar (Ortsteil Werlau):	44
Rücknahme von ca. 4,28 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche	44
Ortsgemeinde Urbar:	45
Rücknahme von ca. 3,0 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,44 ha); Darstellung von 1,0 ha bedingter Bauflächen	45
6 SCHWELLENWERTBEZOGENE BILANZIERUNG	46

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist eine Verwaltungseinheit in der Rechtsform einer Gebietskörperschaft im Norden des Rhein-Hunsrück-Kreises. Der Verbandsgemeinde gehören die Städte Sankt Goar, Oberwesel und Emmelshausen sowie 30 eigenständige Ortsgemeinden an, Verwaltungssitz ist die Stadt Emmelshausen. In Oberwesel befindet sich eine zweite Verwaltungsstelle. Die Verbandsgemeinde entstand zum 1. Januar 2020 aus dem Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung zur „Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein“ ist die Schaffung einer einheitlichen Planungsgrundlage mit einer einheitlichen Legende/Planzeichenerklärung. Dazu werden die beiden bisher wirksamen FNP-Planwerke der ehemaligen Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel so weit als möglich vereinheitlicht (Kartendarstellungen und Legende), um einen einheitlichen FNP zu erhalten. Dieser soll und kann dann wiederum Grundlage für weitere Änderungsplanungen sein.

Zur Planung haben Abstimmungen mit der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises als Unterer Landesplanungsbehörde und mit der SGD Nord in Koblenz als Oberer Landesplanungsbehörde stattgefunden. Eine Neuermittlung des wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertes wird für die gesamte Verbandsgemeinde im Zuge der Zusammenführung vorgenommen. Der wohnbauflächenbezogene Schwellenwert wird damit aktuell ermittelt und in den Unterlagen dokumentiert. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen.

In Verbindung mit dem Schwellenwert und einer zeitgemäßen Darstellung der Bestandssituation innerhalb der einzelnen Ortslagen sollen zudem bisherige Bauflächen „zurückgenommen“ (bzw. in „Nicht-Bauflächen“ umgewidmet werden) oder teilweise als „bedingte Bauflächen“ ausgewiesen werden. Tiefergehende Informationen hierzu sind den Kapiteln 4, 5 und 6 zu entnehmen.

Grundlage der Flächennutzungsplanung zur „Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde „Hunsrück-Mittelrhein“ sind die rechtswirksamen Flächennutzungspläne der ehemaligen Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel. Die letzten Planungsstände hierzu im Bereich der VG Emmelshausen sind die 10. Änderung des FNP inklusive Änderungen aus der 9. und 8. Änderung. Die Grundlage der VG St. Goar – Oberwesel bildet die Neuaufstellung 1997 einschließlich nachfolgender punktueller Einzelflächenänderungen.

Kurze Zusammenfassung der Historie der Flächennutzungsplanungen in den ehemaligen Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel:

Ehemalige Verbandsgemeinde St. Goar- Oberwesel:

Der rechtswirksame Basis-Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel datiert aus dem Jahr 1997. Hier wurden im Zuge einer Neuaufstellung analoge Karten zu den einzelnen Ortslagen angefertigt. Zusätzlich wurde der Außenbereich durch zwei größere Planwerke ebenfalls analog dargestellt (Nordteil und Südteil).

Ehemalige Verbandsgemeinde Emmelshausen:

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der VG Emmelshausen wurde 1978 beschlossen und von der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises noch im selben Jahr genehmigt.

Die nächstrelevante Änderung ist die 5. Fortschreibung im Jahre 1994. Hier wurde insbesondere die parallel erstellte Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan integriert und eine Vielzahl verschiedener Änderungen in das Planwerk eingearbeitet. Zudem wurde eine digitale Neuzeichnung der Pläne erstellt.

In den späteren Jahren folgten noch diverse Fortschreibungen mit der Änderung von einzelnen Teilflächen, welche folgenden Stand aufweisen:

6. Änderung, Rechtswirksamkeit seit 2007
7. Änderung, Rechtswirksamkeit seit 2011 (erneuerbare Energien, hauptsächlich Photovoltaik)
8. Änderung, Rechtswirksamkeit seit 2016 (Einarbeitung von 30 Änderungsflächen)
9. Änderung, Rechtswirksamkeit seit 2013 (erneuerbare Energien, hauptsächlich Windkraft)
9. Änderung, zeichnerische Darstellung der vorherigen Fortschreibungen im GIS-System Caigos (einheitliche Digitalisierung)
10. Änderung, Rechtswirksamkeit seit 2019 (Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Emmelshausen)

In der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen wurde zuletzt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, beschlossen und rechtswirksam. Grundlage für die digitale Plangrundlage war jedoch der Stand der 9. Änderung. Diese wurde entsprechend aktualisiert.

Der Rat hat am 07.12.2023 den Beschluss zur Zusammenführung der Alt-Flächennutzungspläne der ehemaligen Verbandsgemeinden Emmelshausen und Sankt Goar-Oberwesel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein gefasst.

Zum Verfahren der „Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein“:

Da durch die Planungsinhalte der FNP-Zusammenführung nicht die Grundzüge der wirksamen Planung berührt werden und insbesondere keine neuen Bauflächendarstellungen erfolgen, wird vorliegend das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, da aufgrund des Rechtscharakters eines Flächennutzungsplans keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Entsprechend wird als Rechtsfolge von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a BauGB abgesehen.

2 ERLÄUTERUNG ZU DEN NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

Inhaltlich handelt es sich bei der Zusammenführung zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein um die Schaffung einer einheitlichen Planungsgrundlage mit einer einheitlichen Legende/Planzeichenerklärung.

Dazu werden die beiden bisher wirksamen FNP-Planwerke der ehemaligen Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel so weit als möglich vereinheitlicht (Kartendarstellungen und Legende). Einige Außenbereichsdarstellungen mussten darstellungstechnisch vereinheitlicht werden (z.B. die Darstellung von Waldflächen), um eine einheitliche, gleichartige Plandarstellung zu erhalten.

Die digitale Neuzeichnung wurde auf der Kartengrundlage des digitalen Katasters auf der Koordinatenbasis UTM / ETRS89 vorgenommen. Das bringt es mit sich, dass in bestimmten Fällen eine Optimierung bestimmter Flächennutzungen in Anlehnung an die Parzellenstruktur erfolgt ist, ohne jedoch die Grundaussagen des wirksamen Flächennutzungsplans zu verfälschen.

Bei der Zusammenführung wird bezüglich der pauschal geschützten Biotopflächen als Grunddarstellung die Darstellung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Emmelshausen übernommen. Im Bereich der Alt-VG St. Goar-Oberwesel wurden die nach § 30 pauschal geschützten Flächen in nachrichtlich überlagernder Darstellung aus dem LANIS-Landschaftsinformationssystem des Landes übernommen. Eine andere Vorgehensweise hätte erhebliche inhaltliche Auswirkungen auf die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich der Außenbereichsflächen, was einer inhaltlichen Neubearbeitung entspricht. Dies ist kein Planungsziel der vorliegenden Zusammenführungsplanung. Zudem wurden rechtswirksam ausgewiesene Änderungsflächen im Bereich Photovoltaik und Windkraft ausgewiesen. Änderungsflächen vorangegangener Flächennutzungspläne und wasserwirtschaftliche Daten wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen. Zu den wasserwirtschaftlichen Daten gehören Wasserschutzgebiete, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

Auch die nachrichtliche Übernahme zahlreicher rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungsverfahren ist im Zuge der Zusammenführung durchgeführt worden.

Nachfolgend wird eine Liste der nachrichtlich eingearbeiteten, rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen der Alt-Verbandsgemeinden wiedergegeben.

Ortsgemeinde	Änderungsbedarf
Badenhard	Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet"
Badenhard	Bebauungsplan "Auf der Hohl"
Bickenbach	Bebauungsplan "Gewerbegebiet in den Vier Morgen"
Damscheid	Bebauungsplan "Betzwinkel"
Dörth	Bebauungsplan "Dorngarten II"
	3. Änderung "Gewerbegebiet Budenbach"
	Bebauungsplan „Am Gilgenhöchst“
Emmelshausen	Bebauungsplan "Bopparder Strasse" Teil 1 + 2
	2. Änderung des Bebauungsplans "Vorderes Henchen"

26. Juni 2026

	Außenbereichssatzung „Bärenhof“
	Sondergebiet „PV“
Gondershausen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik ehem. Kreismülldeponie"
	Sonderbaufläche PV südl. L206
Halsenbach	Bebauungsplan "Im Herscheid I"
	Erweiterung KiTa Halsenbach
	Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“
Hausbay	Bebauungsplan „Am Bergweg“
	Bebauungsplan „Bergstraße-Erweiterung“
Hungenroth	1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hammeshiebel"
Karbach	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im Kirchbuschstück"
	Änderung Position der Kläranlage
Kratzenburg	Bebauungsplan "Hinter den Häusern"
Langscheid	„Hinter dem Graben“
Laudert	Bebauungsplan In der Steinewies"
	1. Änderung des Bebauungsplans "Nördlich Sportplatz"
	Ergänzungssatzung "Ober der Mühlwies"
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "HW Elektrotechnik"
Lingerhahn	Bebauungsplan „Talblick“
Leiningen	Bebauungsplan „Auf der Bayerwegflur 2.BA“
Maisborn	Bauvorhaben Maisborn/Lauderbach
Morshausen	Bebauungsplan „Im Flürchen“
Ney	Darstellung Ökokontoflächen
	Bebauungsplan „Im Flürchen“
Norath	Bebauungsplan „Am Holzapfelbaum“
Niederburg	Bebauungsplan "Auf dem Leh II"
	Klarstellungssatzung "Ringstraße"
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbau Schrink"
Oberwesel	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reiterhof - Gut Schönberg"
	1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnpark Schlossfeld Oberwesel"
	1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Günderodehaus"
	Bebauungsplan "Im Tuchscheren"
	Ergänzungssatzung "Chablisstraße"
	Bebauungsplan "Ferienhof Hardthöhe"
	Bebauungsplan "Auf Fasel"

26. Juni 2026



Perscheid	Ergänzungssatzung "Römerstraße"
	Bebauungsplan "Auf dem kurzen Wieschen"
	Bebauungsplan „Hinter dem kurzen Wieschen“ 3. Änderung
Schwall	Bebauungsplan "Oben am Dorf II"
Utzenhain	Bebauungsplan „Die Zwarstwies“
Wiebelsheim	1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wiebelsheim"
	Bebauungsplan "Auf der Gaß"
	Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

Tab.: Liste der nachrichtlich eingearbeiteten, rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen der Alt- Verbandsgemeinden

Ferner erfolgten nachrichtliche Übernahmen von Leitungsinfrastruktur im Zuge der FNP-Zusammenführung. Eine weitere Anpassung kann nach Erforderlichkeit im Zuge der Beteiligungsergebnisse erfolgen.

Darüber hinaus wurden die Schutzgebiete:

- Natura 2000 mit Fauna-Flora-Habitatgebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebieten,
- Landschaftsschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete,
- Naturparke und
- Naturdenkmale

in den neu digitalisierten und zusammengeführten Flächennutzungsplan nachrichtlich aktualisiert eingetragen.

Mit den nachrichtlichen Übernahmen und Eintragungen erfolgt lediglich eine Anpassung an Planungsinformationen und Darstellungsinhalte, die sowieso nicht der Bauleitplanung konzeptionell unterliegen.

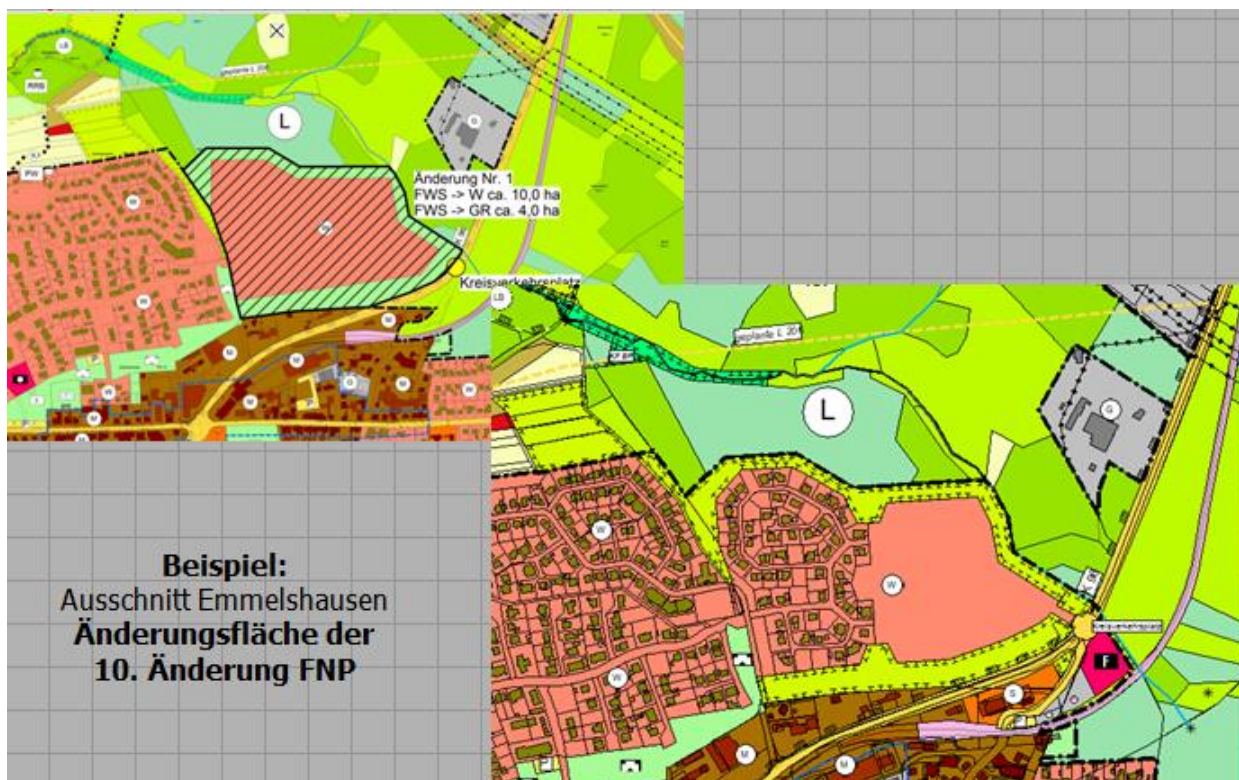


Abb.: Gegenüberstellung vor und nach der digitalen Neuzeichnung im Bereich der Stadt Emmelshausen (Alt-VG Emmelshausen)

3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Die Neudigitalisierung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein beruht auf der nachrichtlichen Übernahme von rechtswirksamen Flächennutzungsplanfortschreibungen/-änderungen.

Planerische Inhalte wurden als nachrichtliche Anpassungen / Übernahmen vorgenommen. Einige Außenbereichsdarstellungen mussten darstellungstechnisch vereinheitlicht werden (z.B. die Darstellung von Waldflächen), um eine einheitliche, gleichartige Plandarstellung zu erhalten.

Die Planungsinhalte der vorliegenden Zusammenführungsplanung haben keine eingriffsrelevanten Auswirkungen auf die Belange der Landschaftsplanung. Es erfolgen keine inhaltlichen Neuplanungen von Bauflächen.

Vertiefter Ausführungen bedarf es daher nicht.

26. Juni 2026

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

§ 1 (4) Baugesetzbuch bindet die Träger der Bauleitplanung - die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur - an die Ziele der Landesplanung. In vielen Fachgesetzen ist ihre Berücksichtigung über Raumordnungsklauseln ausdrücklich verankert.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten.

In einer ersten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden die die Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft.

Mit der dritten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV, welche am 21. Juli 2017 rechtskräftig wurde, sind die Rahmenbedingungen im Bereich der Erneuerbaren Energien überarbeitet worden.

Der Ministerrat hat am 17. Januar 2023 die vierte Fortschreibung des Kapitels "Erneuerbare Energien" des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beschlossen. Durch die Änderung im LEP IV werden beispielsweise die Mindestabstände von Windrädern zu Wohnsiedlungen auf einheitlich nur noch 900 Meter – gemessen ab Mastfußmitte – reduziert. Weitere Neuerungen sind, dass die Windenergienutzung in Naturpark-Kernzonen künftig nicht mehr vollständig ausgeschlossen ist und in den regionalen Raumordnungsplänen künftig Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen sein müssen. Der Schutz des Unesco-Welterbes Oberes Mittelrheintal wird durch die Anpassungen im LEP IV ebenso erweitert.

Die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Das Landesentwicklungsprogramm IV knüpft die Eigenentwicklung an begründete Entwicklungschancen der Gemeinden im Siedlungszusammenhang, die demografischen Rahmenbedingungen und die überörtlichen Erfordernisse. Über die Vorgaben des LEP IV soll die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes gewährleistet werden können. Zumutbare Erreichbarkeiten und Wirtschaftlichkeit von Einrichtungen und Dienstleistungen sollen Berücksichtigung finden. Um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit der erforderlichen Auslastung in Einklang zu bringen, kann das Niveau der Daseinsvorsorge eine räumliche Differenzierung in den Erreichbarkeiten und Qualitäten aufweisen, die auf der Grundlage der Raumstrukturgliederung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Des Weiteren soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine Reduktion der quantitativen Flächeninanspruchnahme erfolgen. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen. Der Innenentwicklung wird ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

26. Juni 2026

Jeder Stadt und jeder Gemeinde steht ein im Grundgesetz verankerter Anspruch auf Eigenentwicklung zu, der den Gemeinden eine Verantwortung über die örtlichen Entwicklungsbereiche Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt als Voraussetzung auferlegt. Darüber hinaus kann die Regionalplanung den Gemeinden besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung zuweisen.

Über **G 26** knüpft das Landesentwicklungsprogramm LEP IV die Eigenentwicklung an die begründeten Entwicklungschancen, die demografischen Rahmenbedingungen und die überörtlichen Erfordernisse. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Aus der Begründung/Erläuterung geht hervor, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. Hierzu wird die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt aufgeführt.

Auch sind die Kriterien aufgeführt, die dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, zugrunde gelegt werden können:

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, deren Nachweis auf Basis der Schwellenwerte der demografischen Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erbringen ist;
- der Ersatz- und Nachholbedarf durch Gebäudeabgänge, überalterte Bausubstanz, gestiegene Wohnansprüche und Nutzungsänderungen;
- der Bedarf der Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten;
- die kulturelle Identität.

Als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung ist gemäß des **G 1** des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen heranzuziehen.

Der Begründung dieses Grundsatzes ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (mittlere Variante) in ihrer jeweils aktuellen Fassung und räumlichen Differenzierung keine Größe mit Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter darstellen kann. Sie stellt eine zu berücksichtigende Größenordnung dar, indem sie eine generelle Entwicklungsrichtung angibt, die vor dem Hintergrund bestimmter, plausibler Annahmen und dem derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten ist (vgl. Ministerium des Innern und für Sport: 2008, S. 45 ff.).¹

Die für die vorliegende Planung heranzuziehende „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung liegt über die Veröffentlichung „Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz - Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) - Ergebnisse für den Rhein-Hunsrück-Kreis“ vor.

¹ vgl. Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2008: Landesentwicklungsprogramm IV

Für die Ebene der jeweiligen Ortsgemeinden liegen keine veröffentlichten Daten der Bevölkerungsvorausberechnung vor.

Unter Beachtung der Erläuterungen des G 1 im LEP IV sowie der einführenden Erläuterung der Veröffentlichung „Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, erreichen die Zahlenwerte der Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter und sind von den Nutzern um Vor-Ort-Kenntnisse zu ergänzen, um als gute Planungsgrundlage dienen zu können. Dies insbesondere, um schwankungsanfällige kleinräumige Wanderungsbewegungen und Einflussgrößen berücksichtigen zu können.

Das LEP IV ordnet den Planungsraum der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein einen Strukturraumtypen zu:

Der gesamte Bereich wird dem Strukturraumtyp „Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur – Bevölkerungsanteil in OZ/MZ) $\geq 50\%$ “ zugewiesen. Die Strukturraumgliederung bedeutet, dass der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren mehr als 50 % beträgt.

Zudem ist die VG bis auf einen kleinen Bereich im Südwesten mit einer hohen Zentrenreichbarkeit versehen. Dies bedeutet, dass 8 bis 20 Zentren innerhalb von 30 PKW-Minuten angefahren werden können. Die in Rede stehenden Bereiche sind mit einer blauen Schraffur versehen.

Gemäß des **Z 92** sind die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung steht diesem Ziel nicht entgegen. Gemäß der Erläuterung zum **G 95** wird eine ortstypische Weiterentwicklung innerhalb dieser Bereiche nicht eingeschränkt. Eine unzulässige Zielbetroffenheit des Z 92 wird nicht erkannt.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Das **Z 31** wurde nach erfolgter Abstufung zu einem „Grundsatz der Raumordnung“ durch Urteil des OVG Koblenz vom 06.10.2011 (Az. 1 C 11322/10) sowie vom 23.01.2013, (Az. 8 C 10946/12) durch die zweite Teilfortschreibung des LEP IV modifiziert und wieder dem Status eines „Ziels der Raumordnung“ zugeführt.

Der komplette Wortlaut des Z 31 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

„Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt. Auf eine nachrichtliche Darstellung wird aufgrund des Umfangs verzichtet.

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Flächenmanagement auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet ist und dass den regionalen Planungsgemeinschaften und den Gebietskörperschaften mit Raum + Monitor eine landesweite und laufend zu ak-

26. Juni 2026

tualisierende Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung steht.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind sowie
- in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen.

Entsprechend dieser Zielvorgabe sind alle vorhandenen Flächenpotenziale aufzuzeigen und zu bewerten. Für eine ordnungsgemäße Ermittlung der Potenzialflächen, steht der Verbandsgemeinde der Raum+ Monitor zur Verfügung.

Das Flächenmanagement ist gemäß der Begründung des Z 31 auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Es versperrt sich jedoch nicht komplett einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, wenn entsprechende Gründe dies erfordern. Eine komplette Ausschlusswirkung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wird nicht durch das Z 31 ausgelöst.

Das **Z 32** wurde ebenfalls durch Urteil des OVG Koblenz vom 06.10.2011 (Az. 1 C 11322/10) zu einem „**Grundsatz der Raumordnung**“ abgestuft.

Während das Z 31 des LEP IV im Rahmen der Zweiten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV überarbeitet und durch die Rechtswirksamkeit vom 22. August 2015 wieder einen Zielcharakter aufweist, war das Z 32 nicht Gegenstand der Zweiten Teilfortschreibung des LEP IV und behält damit seinen Rechtscharakter als „Grundsatz der Raumordnung“ gem. § 3 (1) Nr. 3 ROG bei.

Das Z 32 entfaltet entsprechend grundsätzlich Rechtswirksamkeit, löst jedoch keine Anpassungspflicht für die Verbandsgemeinde nach § 1 (4) BauGB aus (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 06.10.2011 - 1 C 11322/10 mit dem amtlichen Leitsatz: „*Ziel 31 und Ziel 32 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV sind für Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung keine abschließend abgewogenen und verbindlichen Vorgaben des Trägers der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 i.V.m. § 7 Abs. 2 ROG.*“).

Der komplette Wortlaut des Z 32 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

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

Der Begründung des als Grundsatz zu wertenden Z 32 ist zu entnehmen, dass als zentrales Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung verbindliche Schwellenwerte mindestens für die Verbandsgemeinden, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind. Eine weitere Differenzierung bis zur Ebene der Ortsgemeinden wird nicht ausgeschlossen. Die Zuständigkeit verbleibt in der Bauleitplanung der Verbandsgemeinde, wenn für die Ebene der Ortsgemeinde keine solche Konkretisierung vorgenommen wird.

26. Juni 2026

Des Weiteren wird ausgeführt, dass die Schwellenwerte unter Berücksichtigung der bestehenden Flächenreserven, der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und des örtlichen Wohnflächenbedarfs zu begründen sind und dass diese Bevölkerungsprojektion durch weitere qualifizierte Erkenntnisse ergänzt werden kann.

Es ist insbesondere zu beachten, dass die aufgezeigte Bevölkerungsprojektion keine abschließende Bindungswirkung erzielen soll, sondern durch weitere qualifizierte Erkenntnisse ergänzt werden kann.

Wie vorstehend erläutert, entfalten die Aussagen des Z 32 keine Bindungswirkung, sondern einen Handlungsauftrag an die regionalen Planungsgemeinschaften.

Insofern lassen sich die Inhalte des G 1 und des G 26 wiederfinden, dass die Zahlenwerte der Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter aufweisen und dass Art und Maß der Eigenentwicklung neben der Bevölkerungszahl von weiteren Kriterien abhängig zu machen sind.

Die Inhalte des **Z 33** beziehen sich auf Wohnbauflächenneuausweisungen in den ländlichen Räumen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen. Die Zielvorgabe dient der Sicherung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Dieser Zielinhalt besitzt keine Bindungswirkung auf eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung und ist somit für die vorliegenden Änderungsplanungen nicht relevant.

Über das **Z 34** wird vorgegeben, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlich funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat, um Splittersiedlungen und ungegliederte bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden.

Dieser Zielinhalt weist eine Bindungswirkung auch für Wohnbauflächenentwicklungen im Rahmen der Eigenentwicklung auf. Die vorliegenden Änderungsplanungen zur Wohnbauflächenneudarstellung entsprechen dieser Zielvorgabe.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und hat seinerzeit den RROP 2006 abgelöst. Dem RROP 2017 liegen die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die wirksame Fassung des Regionalen Raumordnungsplans von 2017 der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald wurden von der Planungsgemeinschaft unter Beteiligung von Behörden und Planungsträgern des Bundes und des Landes sowie Gebietskörperschaften erarbeitet.

Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein wird durch den wirksamen RROP von 2017 dem Strukturraumtyp „Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Es werden siedlungsrelevante Aussagen, insbesondere im Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/ Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung“ getroffen. Die Weiterentwicklung basiert dabei insbesondere auf dem LEP IV aus dem Jahr 2008, Kapitel 2.4.2 und LEP IV-Erlass vom Juni 2009 / Dezember 2010 (Kapitel 4.2.2, 4.2.3.1, 4.2.3.2 mit Anlage).

26. Juni 2026

Gemäß G 29 des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Zu Wohnbauflächenentwicklung

Nachrichtlich übernommen wurde das Z 32 aus dem LEP IV von 2008 mit dem nachfolgenden Textinhalt:

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

Dieses Z 32 des LEP IV entfaltet grundsätzlich Rechtswirksamkeit. Es löst jedoch keine Anpassungspflicht für die Verbandsgemeinde nach § 1 (4) BauGB aus. Wie bereits vorstehend erläutert, kommt der Formulierung des Z 32 des LEP IV lediglich die Bedeutung eines „Grundsatzes der Raumordnung“ im Sinne von § 3 Nr. 3 ROG zu und ist damit Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zugänglich.

Während das Z 31 des LEP IV im Rahmen der Zweiten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV überarbeitet wurde und durch die Rechtswirksamkeit vom 22. August 2015 wieder einen Zielcharakter aufweist, war das Z 32 nicht Gegenstand der Zweiten Teilfortschreibung des LEP IV und behält damit seinen Rechtscharakter als „Grundsatz der Raumordnung“ gem. § 3 (1) Nr. 3 ROG bei.

Sehr detaillierte Informationen zu den Schwellenwerten und Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert sowie weitere Aspekte gehen aus den Zielen Z 30-Z 33 vor.

Aufgrund des Umfangs der Ausführungen im Regionalen Raumordnungsplan wird an dieser Stelle auf eine 1:1 Wiedergabe verzichtet. Wesentliche Aspekte der Ausführungen sind:

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

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

Aus der Begründung/Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen G 29 bis Z 33 ergibt sich, dass die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktionszuweisung übernommen werden soll, dass aber die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden sollen.

Des Weiteren ist aufgeführt, dass die Werte in der Anhangtabelle des RROP informativ aufgenommen wurden, dass jedoch die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung **zum Zeitpunkt der Fortschreibung** des jeweiligen Flächennutzungsplans erfolgt.

Entsprechend geht von den Werten in der Anhangtabelle keine Bindungswirkung aus. **Die Schwellenwerte sind zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu ermitteln** und können entsprechend fortgeschrieben werden.

Der Begründung ist des Weiteren zu entnehmen, dass zur quantitativen Bestimmung des Schwellenwertes eine Ausgestaltung bzw. **Konkretisierung auf der Ebene der Ortsgemeinde** erfolgen kann. Diese hat den Schwellenwert für die Ebene der Verbandsgemeinde einzuhalten.

Das Bauflächenmonitoring Raum + Monitor wird als Ermittlungsgrundlage für den erforderlichen Potenzial- bzw. Bedarfsnachweis angeführt. Dies unter dem Vorbehalt, dass hierin die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind. Entsprechend ist eine regelmäßige Aktualisierung der Zu- und Abnahme der Potenzialflächen vorzunehmen. Den Bauleitplanverfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan von 2017 erlaubt ausdrücklich, dass unter Vornahme einer plausiblen Darlegung Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden können. Ähnliches gilt für vorhandene Baulücken, deren Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung von den Trägern der Bauleitplanung zu bewerten und gegebenenfalls auf den Bedarf anzurechnen ist.

„Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggf. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. (...) Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahmen).“

Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum + Monitor orientieren. (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 17).“

Die dem RROP von 2017 beigefügte Tabelle „Anhang Methodik Schwellenwerte“ kann informativ zur Kenntnis genommen werden. Die aufgeführten Werte bedürfen jedoch einer Aktualisierung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 22.04.2014 informativ in den Anhang des wirksamen RROP 2017 aufgenommen. **Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potential zu Grunde zu legen.** Durch die Möglichkeit der Fortschreibung der Potentialflächen im Rahmen des Projektes Raum + Monitor, die durch die Verbandsgemeinden als Träger der Planungshoheit fortgeschrieben werden können, ist eine Aktualisierung des Datenmaterials möglich. Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandene Wohnbauflächenpotenziale gelten Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Dieses wird durch die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein berücksichtigt. Es wird auf entsprechende Ausführungen mit Berechnungen weiter unten verwiesen.

Die aufgeführten Potenzialwerte sind nicht mit dem aktuell verfügbaren Potenzial der VG Hunsrück-Mittelrhein gleichzusetzen. Entsprechend wird auf eine Wiedergabe verzichtet.

Zu Industrie- und Gewerbeentwicklung

Im wirksamen RROP 2017 werden in Kapitel 1.3.3 verschiedene Grundsätze zur Industrie- und Gewerbeentwicklung formuliert.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanung keine Industrie- und Gewerbeflächen behandelt oder ändert, wird von weitergehenden Erläuterungen dieser Thematik abgesehen.

Im Vergleich zu den Vorgaben der wohnbaulichen Entwicklung ist festzustellen, dass es sich bei den Vorgaben zur Industrie- und Gewerbeentwicklung um abwägungsfähige Grundsätze der Regionalplanung handelt.

4.3 Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren / Schwellenwertberechnung

Gemäß des Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV ist bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Entsprechend dieser Zielvorgabe sind alle vorhandenen Flächenpotenziale aufzuzeigen und zu bewerten. Gleiches gilt für den Wohnraumbedarf.

Es gilt zu beachten, dass das Flächenmanagement gemäß der Begründung des Z 31 auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet ist. Sie versperrt sich jedoch nicht komplett einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, wenn entsprechende Gründe dies erfordern. Eine komplette Ausschlusswirkung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wird nicht durch das Z 31 ausgelöst.

Nach dem Z 32 sind in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven begründet.

Das Z 32 weist einen Handlungsauftrag an die Planungsgemeinschaften auf und wurde zu einem „Grundsatz der Raumordnung“ abgestuft. Es weist damit einen Rechtscharakter als „Grundsatz der Raumordnung“ auf und löst entsprechend keine Anpassungspflicht für die Verbandsgemeinde nach § 1 (4) BauGB aus.

Die aufgezeigte Bevölkerungsprojektion der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz soll keine abschließende Bindungswirkung erzielen, sondern kann durch weitere qualifizierte Erkenntnisse ergänzt werden. Insofern lassen sich die Inhalte des G 1 und des G 26 wiederfinden, dass die Zahlenwerte der Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter aufweisen und dass Art und Maß der Eigenentwicklung neben der Bevölkerungszahl von weiteren Kriterien abhängig zu machen sind.

Die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist gemäß G 1 in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen als Abwägungsgrundla-

26. Juni 2026

ge bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung heranzuziehen. Dabei kann sie gemäß der zugehörigen Begründung keine Größe mit Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter darstellen. Für die vorliegende Planung ist die Veröffentlichung „Demographischer Wandel Rheinland-Pfalz - Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) - Ergebnisse für Hunsrück-Mittelrhein“ heranzuziehen. Für die Ebene der jeweiligen Ortsgemeinden liegen keine veröffentlichten Daten der Bevölkerungsvorausberechnung vor.

Unter Beachtung der Erläuterungen des G 1 im LEP IV sowie der einführenden Erläuterung der Veröffentlichung „Demographischer Wandel Rheinland-Pfalz“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, erreichen die Zahlenwerte der Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter und sind von den Nutzern um Vor-Ort-Kenntnisse zu ergänzen, um als gute Planungsgrundlage dienen zu können. Dies insbesondere, um schwankungsanfällige kleinräumige Wanderungsbewegungen und Einflussgrößen berücksichtigen zu können.

Verbindliche Schwellenwerte sollen gemäß der Begründung des Z 32 dabei als zentrales Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung dienen. Eine Differenzierung bis zur Ebene der Ortsgemeinden wird nicht ausgeschlossen. Die Zuständigkeit verbleibt in der Bauleitplanung der Verbandsgemeinde, wenn für die Ebene der Ortsgemeinde keine solche Konkretisierung vorgenommen wird.

Zielaussage Z 33 des RROP 2017 Mittelrhein-Westerwald lautet dahingehend, dass für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der bestimmte Schwellenwert zu beachten ist. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Nach dem Anhang Methodik Schwellenwerte des wirksamen RROP 2017 wurde für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein als verfügbares Potenzial eine Bruttobaulandfläche in Höhe von 114,1 ha zugrunde gelegt (zum Stichtag 22.04.2014, Die Daten wurden durch Addition der Werte für die beiden ALT-VGs errechnet). Als Bedarf bis zum Jahr 2030 wurde eine Fläche von 43,4 ha angegeben. Demzufolge steht der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ein negativer Schwellenwert von 70,7 ha entgegen. Die Daten basieren auf Grundlage der damaligen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis 30.06.2030.

RAUM + Monitor

Als weitere Grundlage zur Ermittlung bzw. Berechnung des Schwellenwertes in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein werden die aktuellen Daten des Bauflächenmonitorings „RAUM+Monitor“ herangezogen. Auf dieser Grundlage können die Nachweise über den Bedarf bzw. das bestehende Potential innerhalb des Verbandsgemeindegebietes ermittelt werden.

Unter Betrachtung des Z 31 des LEP IV in dem es gemäß der 2. Teilfortschreibung wie folgt heißt:

„Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35

26. Juni 2026

BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Entsprechend dient das landesweit einheitliche Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Erfassung und Fortschreibung der bestehenden Innenpotentiale, Außenpotentiale und der bestehenden Baulücken. Im Innen- und Außenbereich werden die bestehenden Potentiale erst ab Flächengrößen $\geq 2000 \text{ m}^2$ erfasst, während die bestehenden Baulücken auch mit kleineren Flächengrößen aufgenommen werden.

Die verwendeten Begriffe Innen- und Außenpotential beziehen sich nicht auf die Definitionen des Innen- und Außenbereichs gemäß BauGB, sondern orientieren sich an der tatsächlichen Siedlungsgrenze bzw. erfolgte durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers die Bestimmung des Außenbereichs. Das Außenpotential ergibt sich somit entsprechend aus nicht bebauten, jedoch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesicherten Flächen außerhalb des engeren Siedlungskörpers.

Die Träger der Bauleitplanung sollen, laut der Begründung zu den Grundsätzen und Ziele G 29 bis Z 33 des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017, eine regelmäßige Fortschreibung der Potentialflächen vornehmen bzw. diese unterstützen. Dabei sind auch zwischenzeitlich erfolgte Flächennutzungsplanänderungen zur berücksichtigen.

Seitens der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein wurden die entsprechenden Daten des Bauflächenmonitorings RAUM+Monitor zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt.

Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

(Die vollständigen Tabellen mit Werten für die einzelnen Gemeinden werden als separate Anlagen zur Begründung wiedergegeben)

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

	<u>Anzahl</u>	<u>Summe in m²</u>	<u>Summe in ha</u>	<u>davon Einzelflächen $\geq 0,2 \text{ ha}$</u>
gesamt	70	1.385.789	138,58	138,41
davon W	44	656.092	65,61	65,61
davon M	13	92.443	9,24	9,07
davon G	12	610.064	61,01	61,01
davon SO - Sonstige	1	27.190	2,72	2,72
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)				70,14

Abb.: Ergebnisdarstellung für das Außenpotential: 70,14 ha

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Innenentwicklungspotenzial VG Hunsrück-Mittelrhein

Nr.	Ortsgemeinde	Name	Fläche in m²	Ausweisung im FNP	Folgenutzung	Blockade/Aktivität
3	Beulich		6.945	M	M	blockiert
4	Beulich		9.001	M	M	blockiert
19	Emmelshausen		4.185	W	W	nicht blockiert (Verl
6	Mermuth		3.634	M	M	blockiert
2	Morshausen		4.184	M	M	blockiert
35	Norath		3.748	W	W	blockiert
35	Oberwesel		2.338	W	W	blockiert
42	Oberwesel		2.634	M	M	blockiert
47	Pfalzfeld		2.610	W	W	blockiert
5	Sankt Goar		7.099	W	W	nicht blockiert
27	Urbarm		3.610	W	W	blockiert

	Anzahl	Summe in m²	Summe in ha	davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha	davon nicht blockiert
	11	49.986	5,00	5,00	1,13
davon W	6	23.589	2,36	2,36	1,13
davon M	5	26.397	2,64	2,64	0,00
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)					1,13

Abb.: Ergebnisdarstellung für das Innenentwicklungspotential (Stand 01-2026)

Ermittlung 21.01.2026:

Nicht blockierte Flächen W: 1,13 ha

Nicht blockierte Flächen M: 0,0 ha

Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M): 1,13 ha + 0,0 ha = 1,13 ha

Flächennutzungsplan VG Hunsrück-Mittelrhein (Zusammenführung)			
Auswertung Raum+Monitor zu Baulücken (Stand Januar 2026)			
	Baulücken W-Fläche 100 %	Baulücken M-Fläche 100 %	Baulücken M-Fläche 50 %
	in m ²	in m ²	in m ²
Gemeinde/Stadt			
Badenhard	-	1.967,0	983,50
Beulich	-	-	
Bickenbach	1.216,0	-	
Birkheim	1.548,0	-	
Damscheid	-	-	
Dörth	3.395,0	-	
Emmelshausen, Stadt	2.470,0	-	
Gondershausen	-	-	
Halsenbach	-	-	
Hausbay	705,0	-	
Hungenroth	3.492,0	-	
Karbach	5.914,0	-	
Kratzenburg	-	-	
Laudert	-	-	
Leiningen	-	945,0	472,50
Lingerhahn	-	-	
Maisborn	2.151,0		-
Mermuth	-	-	
Morshausen	-	-	
Mühlpfad	-	-	
Ney	-	-	
Niederburg	604,0	-	
Niedert	-	-	
Norath	-	-	
Oberwesel, Stadt	22.605,0	-	
Perscheid		-	
Pfalzfeld	-	-	
Sankt Goar, Stadt	-	-	
Schwall	1.911,0	-	
Thörlingen	-	-	
Urbar	13.969,0	-	
Utzenhain	-	-	
Wiebelsheim	-	-	
Gesamt	59.980,0	2.912,0	1.456,00

Auswertung und Berechnung der anrechenbaren Baulücken in Wohn- und Mischbauflächen
auf Basis der Daten der VGV Hunsrück-Mittelrhein zum Stichtag vom 21.01.2026

KARST Ingenieure GmbH, Nörtershausen, Jan. 2026

26. Juni 2026

Tabelle: Darstellung der Baulückenflächen auf Basis der Ermittlung in Raum+Monitor gemäß Daten der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein (Stand: 21.01.2026, eigene Darstellung)

In die Werte des Innen- und Außenpotentials werden neben den Wohnbauflächen, die hier zu 100 % angerechnet werden, ebenfalls die Flächenpotentiale gemischter Bauflächen aufgenommen. Diese werden zu 50 % berücksichtigt.

Gemäß der Ermittlung ergibt sich die Summe der Baulückenflächen wie folgt:

Baulücken als W-Flächen gemäß FNP-Ausweisung:	6,0 ha
Baulücken als M-Flächen gemäß FNP-Ausweisung (50 %-Wert):	0,14ha
Summe der anrechenbaren Baulückenflächen:	6,14 ha

Nachfolgend ist die Berechnung des aktuellen Schwellenwertes (Stand: 21.01.2026) aufgeführt.

Schwellenwertberechnung

FNP VG Hunsrück-Mittelrhein, Schwellenwertberechnung

PN 30853, Stand 21.01.2026

Einwohner VG Hunsrück-Mittelrhein 31.12.2024:	24.181 EW
Einwohner VG Hunsrück-Mittelrhein 2040 (gemäß 6. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020 des Stat. Landesamtes)):	23.246 EW

Stadt Emmelshausen (Grundzentrum), Stand: 31.12.2024:	4.980 EW
Stadt Oberwesel (Grundzentrum), Stand: 31.12.2024:	2.939 EW
Stadt St. Goar (koop. Mittelzentrum), Stand: 31.12.2024:	2.847 EW

Insgesamt Einwohner Grundzentrum, Stand: 31.12.2024:	7.919 EW = 32,75 %
Insgesamt Einwohner Mittelzentrum, Stand: 31.12.2024:	2.847 EW = 11,77%
Insgesamt Einwohner Orte Eigenentwicklung, Stand: 31.12.2024:	13.415 EW = 55,48 %

Einwohner VG Hunsrück-Mittelrhein 2040:	23.246 EW
Grundzentren, EW 2040:	= 7.613 EW
Mittelzentrum, EW 2040:	= 2.736 EW
Orte Eigenentwicklung (ohne Zentralität), EW 2040:	= 12.897 EW

Bedarfsausgangswert gemäß RROP 2017:

Mittelzentren:	3,0 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)
Grundzentren:	2,5 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)
Orte Eigenentwicklung:	2,0 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)

Wohnbaudichte:

Mittelzentren:	25 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)
Grundzentren:	20 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)
Orte Eigenentwicklung:	15 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)

Planungszeitraum: 2023-2040 = 18 Jahre (inkl. Basisjahr 2023)

Mittelzentren:	2.736 EW x 3,0 (WE/1.000 EW/a) : 25 (WE/ha) x 18 (Jahre) : 1.000 = 5,90 ha Bedarf
Grundzentren:	7.613 EW x 2,5 (WE/1.000 EW/a) : 20 (WE/ha) x 18 (Jahre) : 1.000 = 17,13 ha Bedarf
Orte Eigenentwicklung:	12.897 EW x 2,0 (WE/1.000 EW/a) : 15 (WE/ha) x 18 (Jahre) : 1.000 = 30,95 ha Bedarf
Insgesamt:	53,98 ha Bedarf bis zum Jahr 2040

Potenzialwert: (= Außenpotenzial + Innenpotential aus Raum+Monitor; Stand: Jan. 2026)

Außenpotenzial:	70,14 ha (100 % W + 50 % M)
Innenpotenzial:	1,13 ha (100 % W + 50 % M)
Insgesamt:	70,14 ha + 1,13 ha = 71,27 ha Potenzial (ohne Baulücken)
zuzüglich:	Baulücken der VG aus Raum+ Monitor: 6,14 ha
Potenzialwert gesamt:	71,27 ha + 6,14 ha = 77,41 ha
Schwellenwert:	(=
Bedarfswert - Potenzialwert)	53,98 ha – 77,41 ha = - 23,43 ha Bedarf (mit Baulücken)

26. Juni 2026

Nach dieser Berechnung des Schwellenwertes (Stand: 21.01.2026) ergibt sich ein **negativer Schwellenwert von gerundet 23,43 ha** in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, mit der Berücksichtigung der Baulücken.

Das bedeutet, dass mehr Wohnbauflächen in der gesamten Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein auf Grundlage der bisher rechtswirksamen Flächennutzungspläne ausgewiesen sind als Bedarf bis 2040 besteht.

Dies bedeutet für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, dass neue Wohnbauflächen nur ausgewiesen werden können, wenn noch nicht baulich in Anspruch genommene Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Zur Sicherstellung der Bindung an die Ziele der Raumordnung (somit auch der Landes- und Regionalplanung, § 1 (4) BauGB) bedarf es im vorliegenden Verfahren entweder der Rücknahme (Flächenumwidmung) von Wohnbauflächen oder der Anwendung des Instruments der „bedingten Bauflächen“.

Weitergehende Erläuterungen hierzu erfolgen in den nachfolgenden Kapiteln.

4.4 Bedingte Bauflächen

In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein wird dem Flächennutzungsplan im vorliegenden Verfahren die Kategorie „Bedingte Bauflächen“ eingeführt. Dies wird als eine Übertragung des „Baurechts auf Zeit“ im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB verstanden und angewendet. Vergleichbares Vorgehen wurden in anderen Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz und in Absprache mit der Unteren und Oberen Landesplanungsbehörde bereits erfolgreich umgesetzt.

Eine Inanspruchnahme der nunmehr als „bedingte Wohnbaufläche“ klassifizierten Flächen für die verbindliche Bauleitplanung ist erst dann möglich, wenn die Kriterien für eine Entwicklung nachgewiesen werden können. Bei Eintritt der Bedingung genügt eine amtliche öffentliche Bekanntmachung für die Aktivierung der Fläche. Ein förmliches FNP-Änderungsverfahren ist für diese Fläche nicht mehr erforderlich.

Kriterien für die Aktivierung einer „bedingten Baufläche“:

- **Keine sinnvollen Flächenalternativen:** In der Gemeinde stehen keine anderen sinnvollen Flächenalternativen hinreichender Flächengröße auf bereits im FNP ausgewiesenen, aber noch nicht baulich in Anspruch genommenen Bauflächen (Wohn- und Mischbauflächen) zur Verfügung, um Ziel und Zweck der Planung erreichen zu können.
- **Bedarf:** Der Bedarf muss nachvollziehbar begründet werden können. Es wird auf die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen. Für mindestens ein Viertel der im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu erwartenden Baugrundstücke muss eine konkrete, glaubhaft-belastbare Bauabsicht bestehen (z.B. schriftliche Interessensbekundung potentieller Bauherr*innen gegenüber der Gemeinde).
- **Flächenverfügbarkeit:** Die Fläche sollte sich ganz oder überwiegend im gemeindlichen Eigentum befinden oder es muss zu erwarten sein, dass diese Situation bei einer konkreten verbindlichen Bauleitplanung eintritt.

Die Bedingungen für die spätere Aktivierung der Flächen werden ergänzend wie folgt definiert:

(Dabei erfolgt eine Ausrichtung an den Berechnungsparametern des Schwellenwerts. Dabei werden für die Parameter Bevölkerungsvorausberechnung und Verfügbarkeit von Potenzialflächen konkrete Bedingungen formuliert, bei deren Eintritt eine neue Schwellenwertberechnung vorgenommen werden soll und nach Prüfung durch die Untere Landesplanungsbehörde von dieser zu bestätigen wäre).

Entsprechend Z 30 RROP Mittelrhein-Westerwald ergibt sich für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (mittlere Variante) (siehe G 1 LEP IV) ein Bedarfswert von x ha, der abzüglich des aktuellen Potenzialwertes von y ha das Wirksamwerden von bedingten Wohnbauflächen in der Größenordnung von x-y ha begründet. Die bisher bedingte(n) Wohnbaufläche(n) „Bezeichnung“ (Bezug zu Tabelle Seite 20 in der Begründung) ist/sind daher wirksam.

Aufgrund des Nachweises, dass ein kommunaler Zwischenerwerb der (flächenmäßig überwiegen- den) Grundstücke im Bereich der wirksamen Potenzialfläche A „Bezeichnung und Flächengröße in

x ha“ auf absehbare Zeit nicht möglich ist, ergibt sich ein um x ha reduzierter Potenzialwert und ein aktueller Schwellenwert von y ha. Die bisher bedingte(n) Wohnbaufläche(n) „*Bezeichnung*“ (Bezug zu Tabelle Seite 20 in der Begründung) mit insgesamt y ha ist/sind daher wirksam. Die Potenzialfläche A „*Bezeichnung und Flächengröße in x ha*“ wird bei der nächsten planmäßigen Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgeführt.

Ergänzend und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass bedingte Wohnbauflächen bis zum Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit nicht als Tauschfläche entsprechend Z 33 RROP Mittelrhein-Westerwald in Betracht kommen.

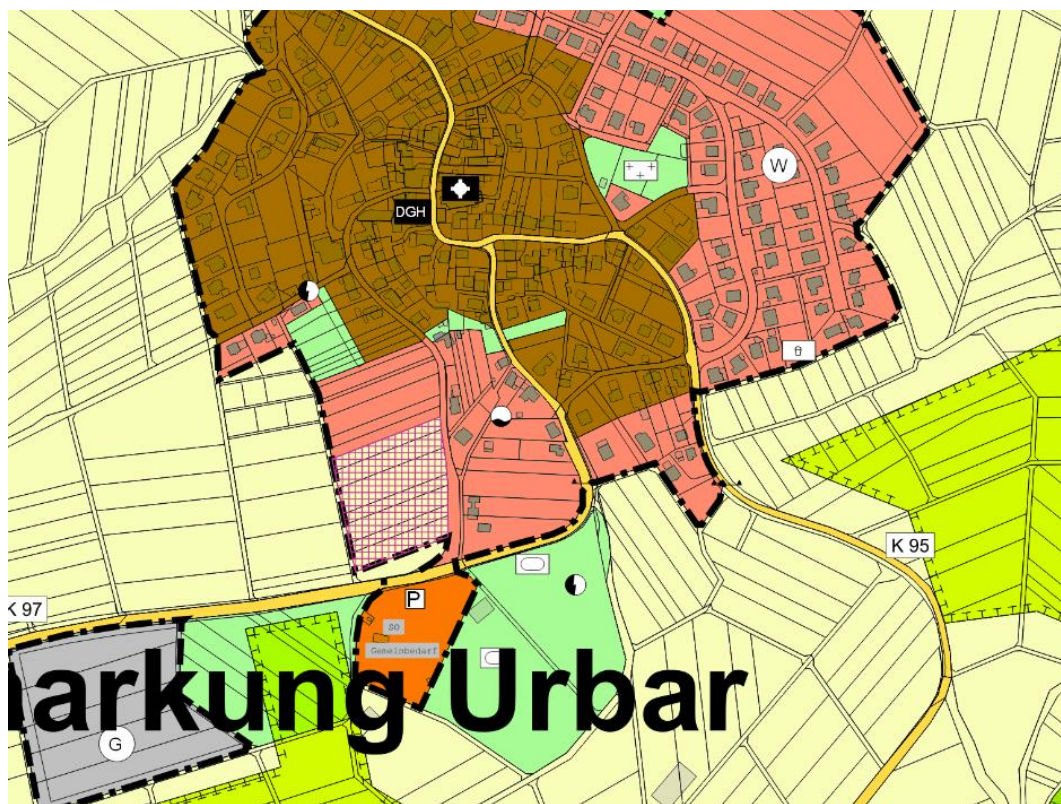
Zur Plandarstellung der bedingten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan:

In der Plandarstellung des Flächennutzungsplans werden die „bedingten Wohnbauflächen“ mit einer Rasterung versehen. Es wird die bodennutzungsbezogene Darstellung wiedergegeben, wie sie vor der Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan war (zumeist „Fläche für die Landwirtschaft“, teils Wald, Grünland oder Mischbaufläche)

Über die Planzeichenerklärung / Legende wird des Weiteren erklärt bzw. bestimmt:

Bedingte Wohnbaufläche:

Eine Inanspruchnahme für die verbindliche Bauleitplanung ist erst dann möglich, wenn die Kriterien für eine Entwicklung nachgewiesen werden können (siehe Begründung zur FNP-Änderung). Bei Eintritt der Bedingung genügt eine amtliche öffentliche Bekanntmachung für die Aktivierung der Fläche. Ein förmliches FNP-Änderungsverfahren ist für diese Fläche nicht mehr erforderlich.



Bedingte Wohnbaufläche:

Eine Inanspruchnahme für die verbindliche Bauleitplanung ist erst dann möglich, wenn die Kriterien für eine Entwicklung nachgewiesen werden können (siehe Begründung zur FNP-Änderung). Bei Eintritt der Bedingung genügt eine amtliche öffentliche Bekanntmachung für die Aktivierung der Fläche. Ein förmliches FNP-Änderungsverfahren ist für diese Fläche nicht mehr erforderlich.

Abb.: Beispiel einer als bedingte Baufläche gekennzeichneten Fläche (OG Urbar) mit Auszug aus der Zeichenerklärung des FNP

Ergänzende Erläuterungen zu den Entscheidungen der Gemeinden zu den Darstellungen als bedingte Wohnbauflächen oder dem Verbleib als Wohnbaufläche:

Die Gemeinden wurden seitens der Verbandsgemeindeverwaltung ausführlich über die Notwendigkeit der Ausweisung von bedingten Flächen aufgeklärt.

Mit den Gemeinden wurden die vorgehaltenen Wohnbauflächen konkret individuell diskutiert. Dabei ging es vordergründig nicht nur darum den Schwellenwert zu senken, sondern auch darum, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, ihre zukünftige Entwicklung am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Die Möglichkeit zur Ausweisung bedingter Bauflächen im vorliegenden Verfahren wird von den Gemeinden Niederburg und Urbar sowie den Städten Oberwesel und St. Goar (OT Biebrnheim) wahrgenommen. Somit werden insgesamt ca. 5,77 ha bedingte Bauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ausgewiesen. Nähere Informationen sind der Tabelle im

26. Juni 2026

Kapitel 6 (Schwellenwertbezogene Bilanzierung) zu entnehmen. Bedingte Bauflächen sind dabei in der entsprechenden Spalte mit einem „X“ markiert.

5 RÜCKNAHMEFLÄCHEN

Neben der Darstellung bedingter Bauflächen beabsichtigt die Verbandsgemeinde zudem die Rücknahme / Flächenumwidmung von Wohn- und Mischbauflächen in den Gemarkungen Dörth, Hungenroth, Laudert, Morshausen, Mühlpfad, Niederburg, Norath, Oberwesel, St. Goar und Urbar. Die zeichnerische Neuaufstellung soll hierbei die Gelegenheit bieten, die wohnbaulichen Entwicklungspotenziale aus kommunaler Sicht anzupassen, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren.

Nachfolgend werden die zurückgenommenen und als bedingte Bauflächen dargestellten Bereiche kurz erläutert. Die Darstellungen dienen insbesondere der besseren Nachvollziehbarkeit für zukünftige Verfahren. Dargestellte Rücknahmen resultieren aus Absprachen der Planungsträgerin mit den einzelnen Gemeinden. Sie wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 05.03.2026 beschlossen.

Die zeichnerische Behandlung der Änderungsinhalte erfolgt auf Basis der Ortslagenblätter in Ausschnittsblättern im Maßstab 1:5.000. Die Änderungsflächen werden dabei mittels schwarzer Schraffur hervorgehoben. Zudem erfolgt zu jeder Änderung der Einschrieb der Änderungsnummer; unter der Änderungsnummer wird die Nutzungsänderung angegeben (Vorher-Nachher-Darstellung); zudem erfolgt die Angabe des Flächenumfangs der Änderung.



Ortsgemeinde Dörth

Rücknahme von ca. 1,1 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche



Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Dörth

26. Juni 2026

Ortsgemeinde Hungenroth:

Rücknahme von ca. 0,71 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche

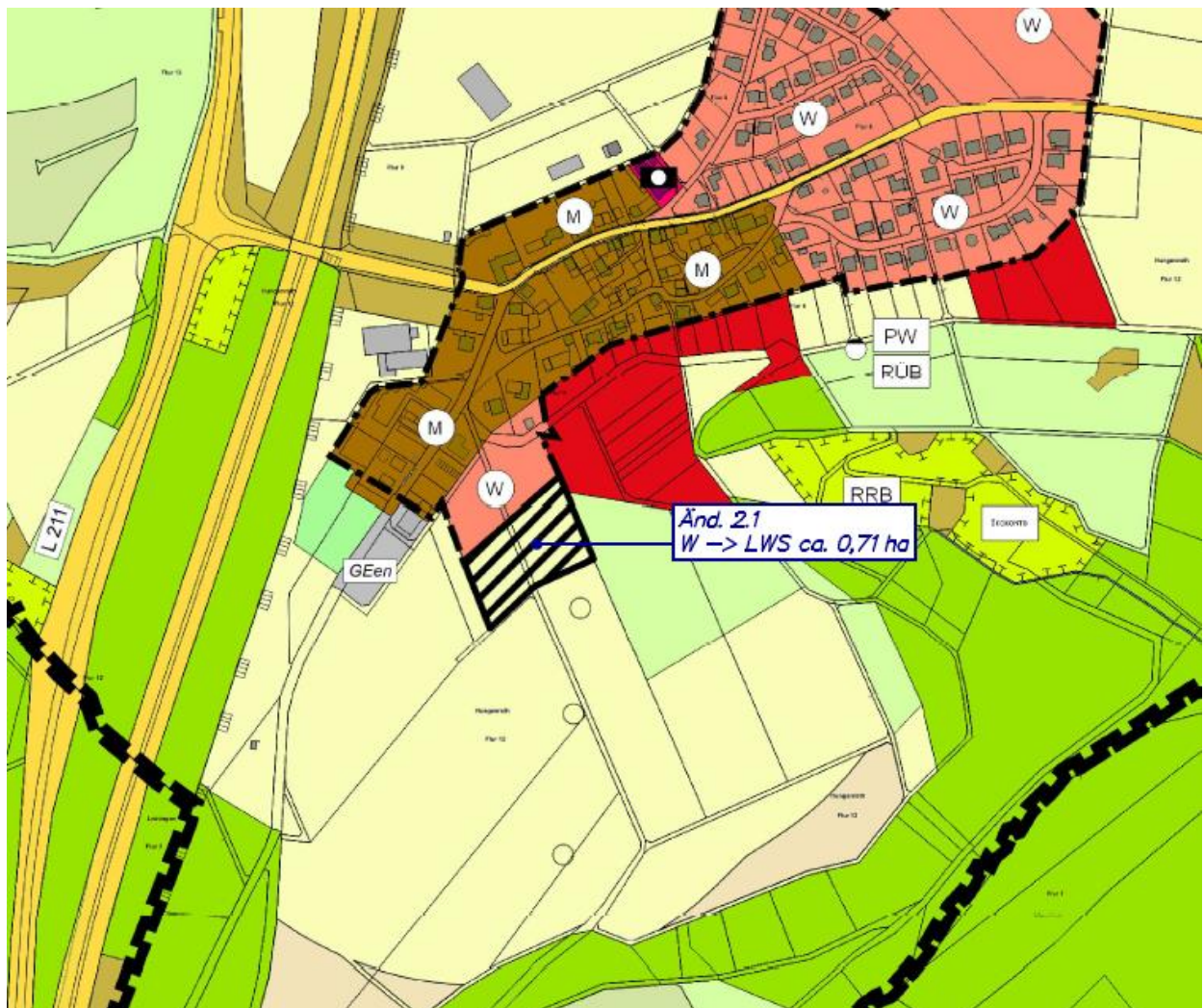


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hungenroth

26. Juni 2026

Rücknahme von ca. 0,48 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,36 ha) und forstwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,12 ha)

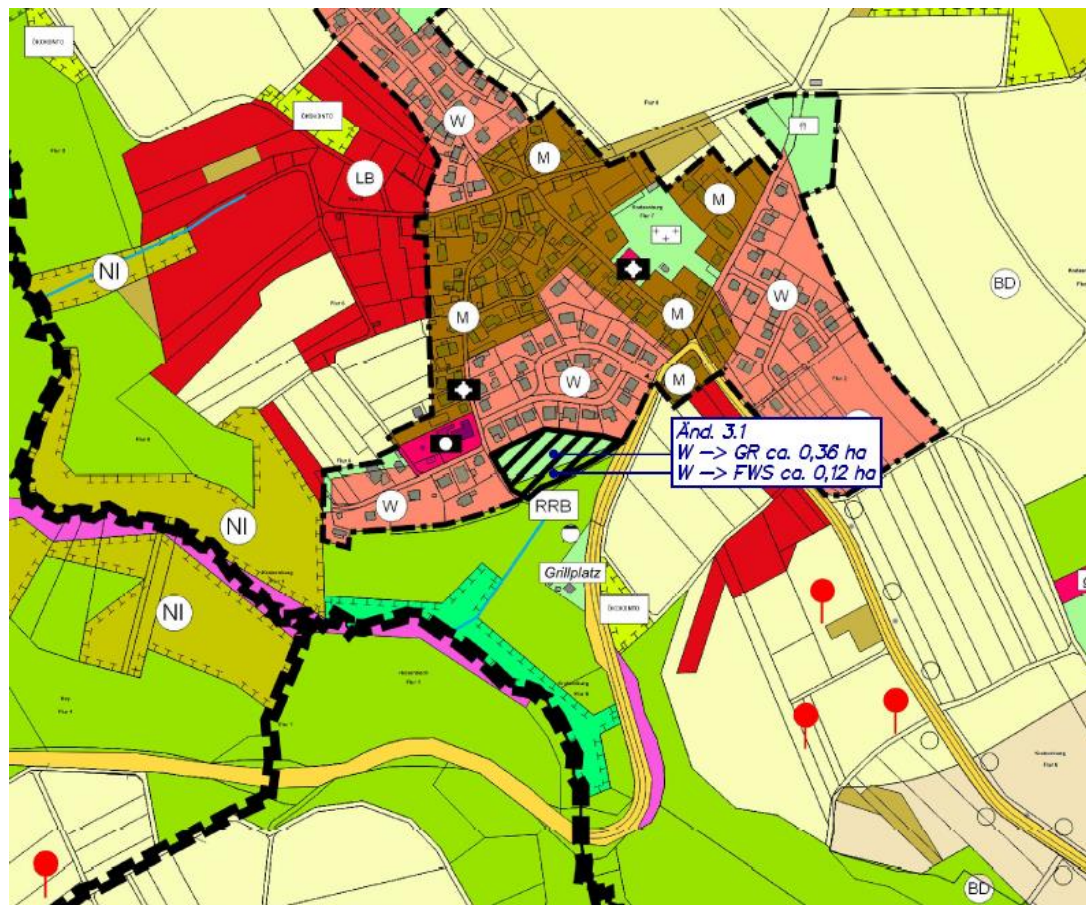


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kratzenburg

Ortsgemeinde Laudert:

Rücknahme von ca. 2,12 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,25 ha) und
landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,87 ha)

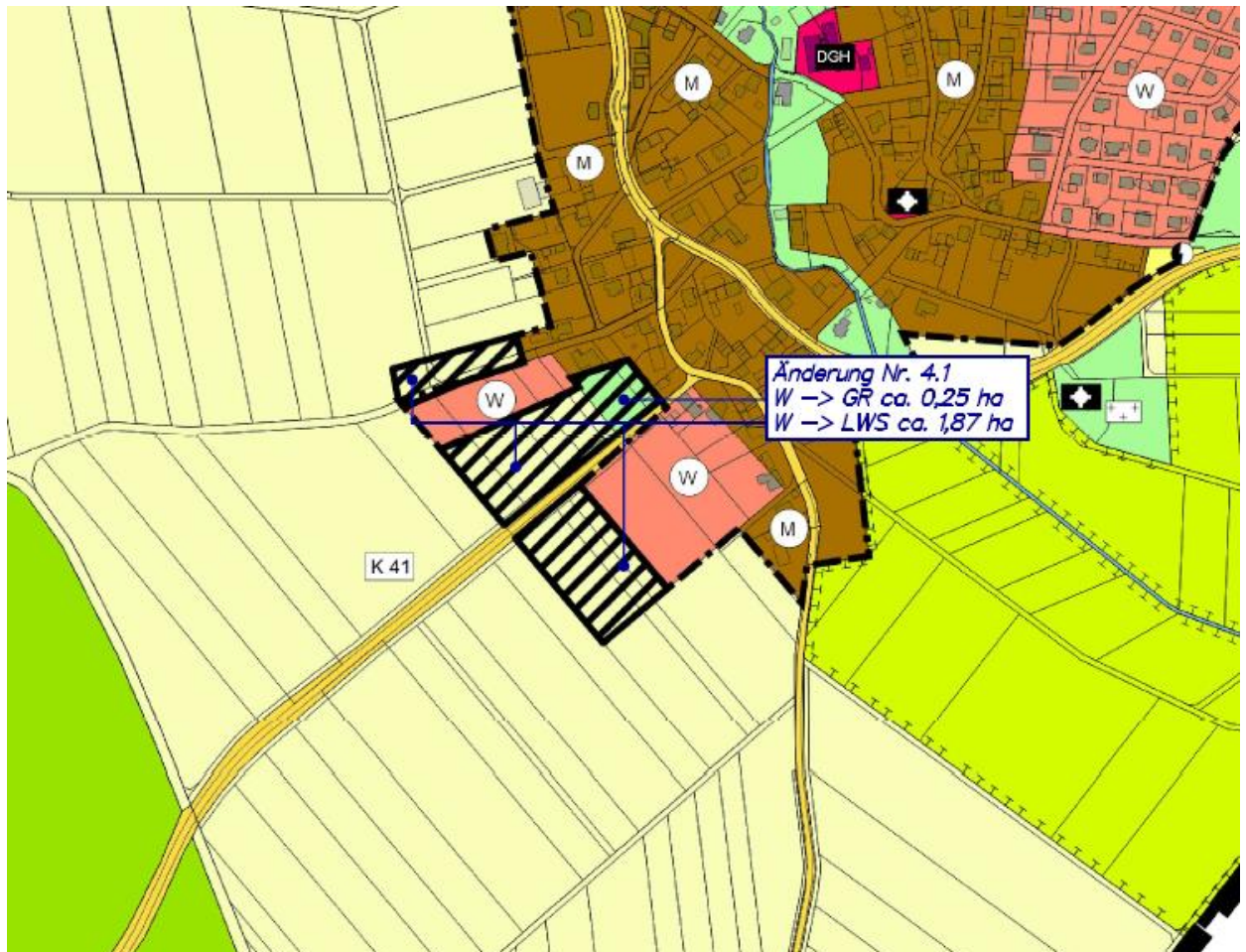


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Laudert

26. Juni 2026

Ortsgemeinde Morshausen:

Rücknahme von ca. 1,18 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,40 ha) und
landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,78 ha)

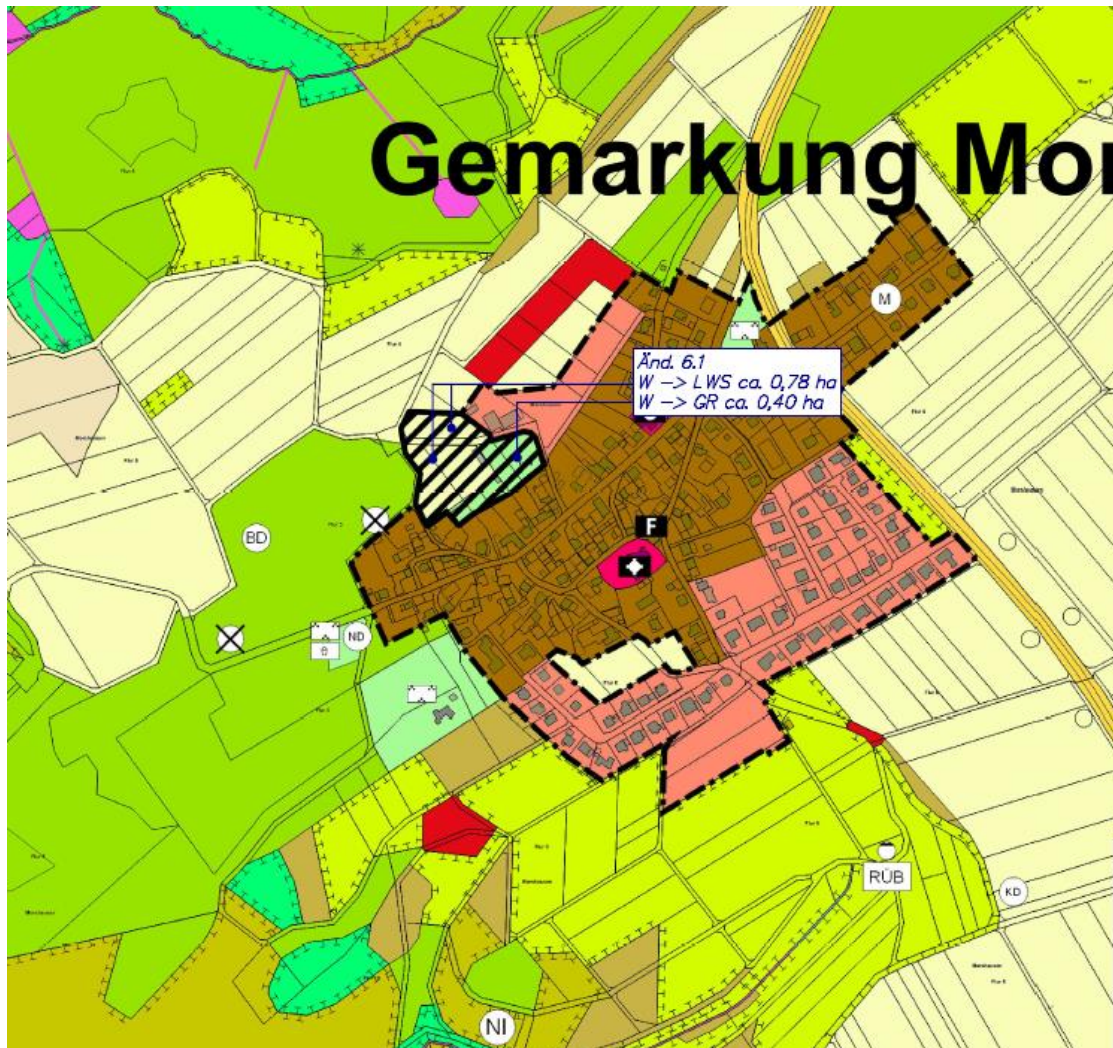


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am westlichen Ortsrand der Gemeinde Morshausen

26. Juni 2026

Ortsgemeinde Niederburg:

Rücknahme von ca. 2,11 ha Wohnbaufläche und ca. 0,65 ha Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,32 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,44 ha); Darstellung von ca. 1,13 ha bedingter Bauflächen

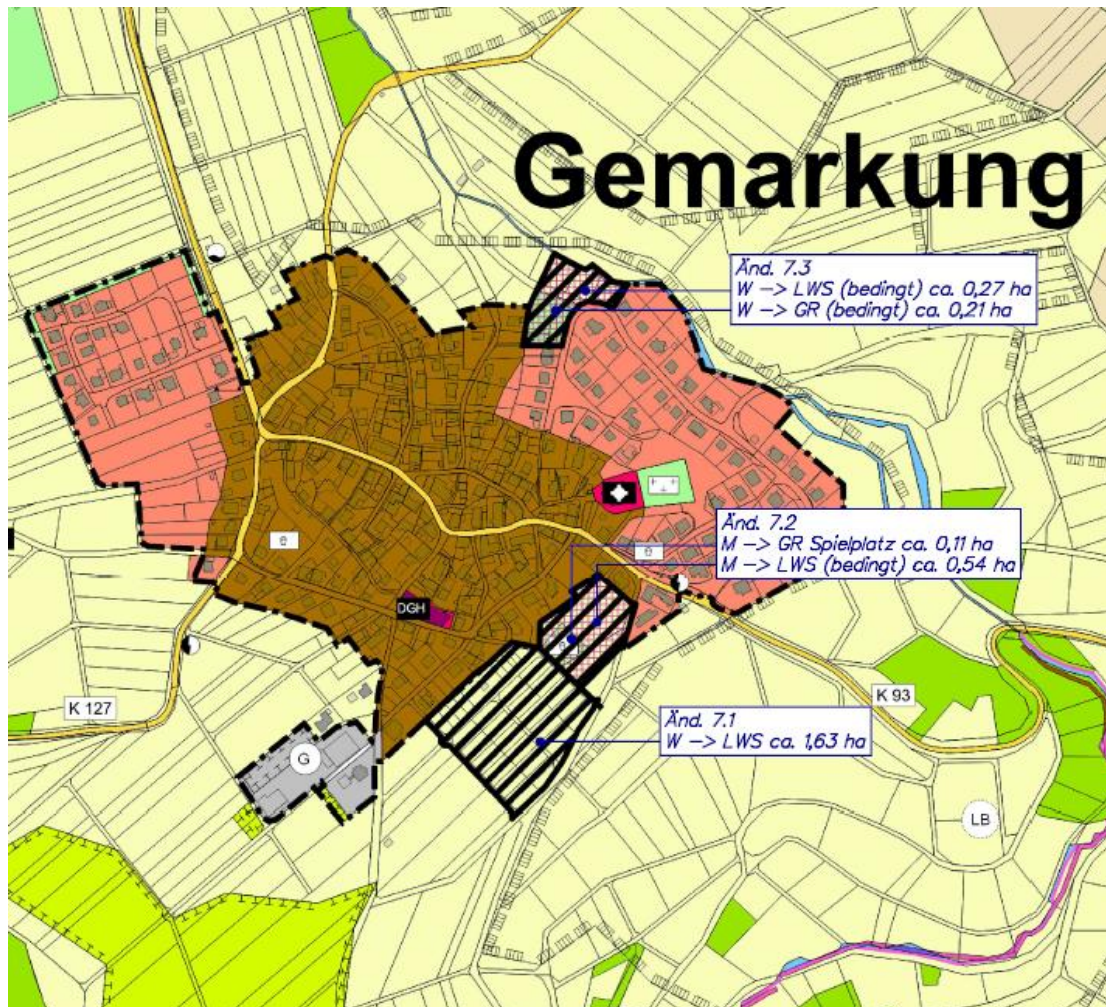


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen sowie bedingter Bauflächen am nördlichen und südlichen Ortsrand der Gemeinde Niederburg

26. Juni 2026

Ortsgemeinde Norath:

Rücknahme von ca. 0,63 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche

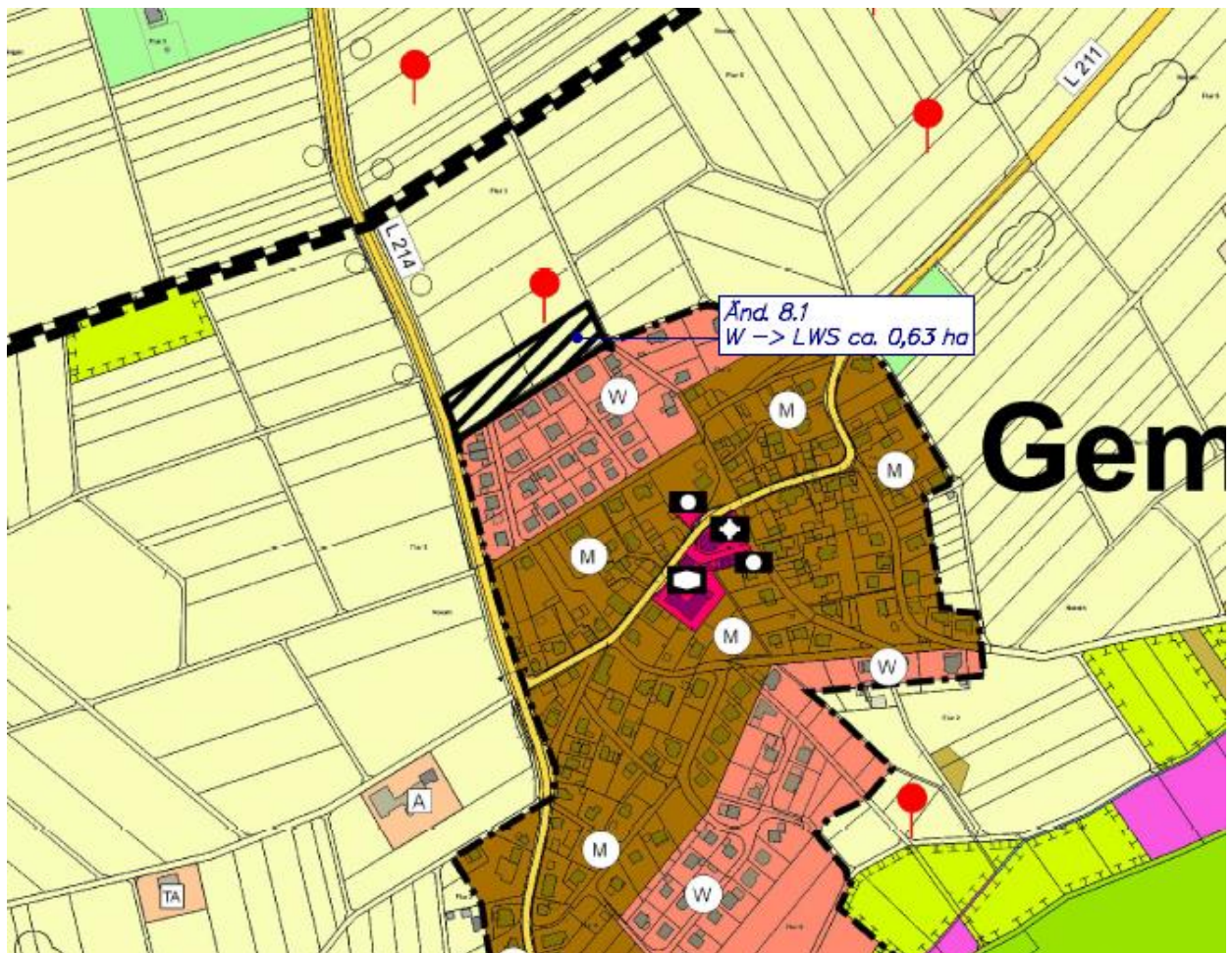


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Norath

26. Juni 2026

Stadt Oberwesel (Ortsteil Engehöll):

Rücknahme von ca. 1,65 ha Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,82 ha) und Gehölz (ca. 0,83 ha)

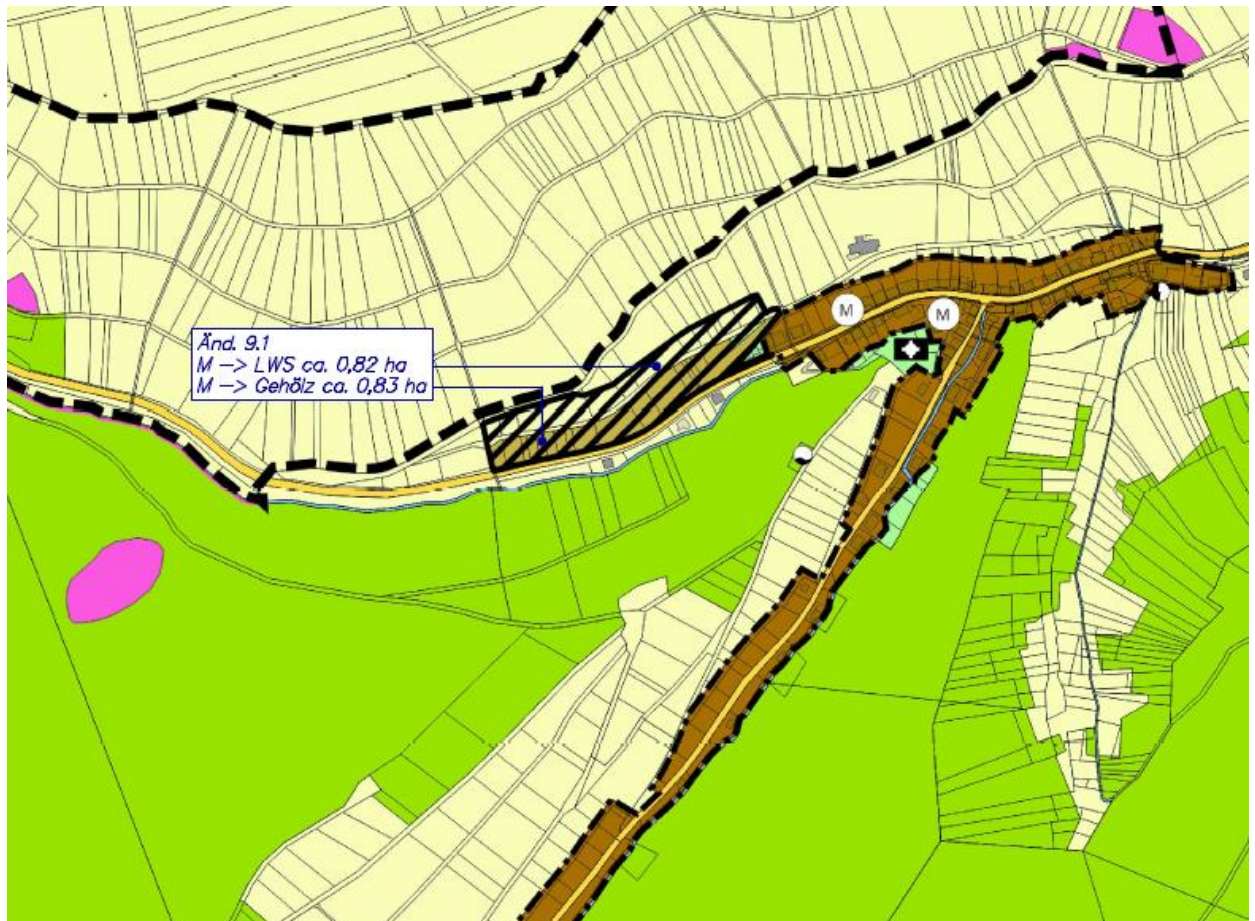
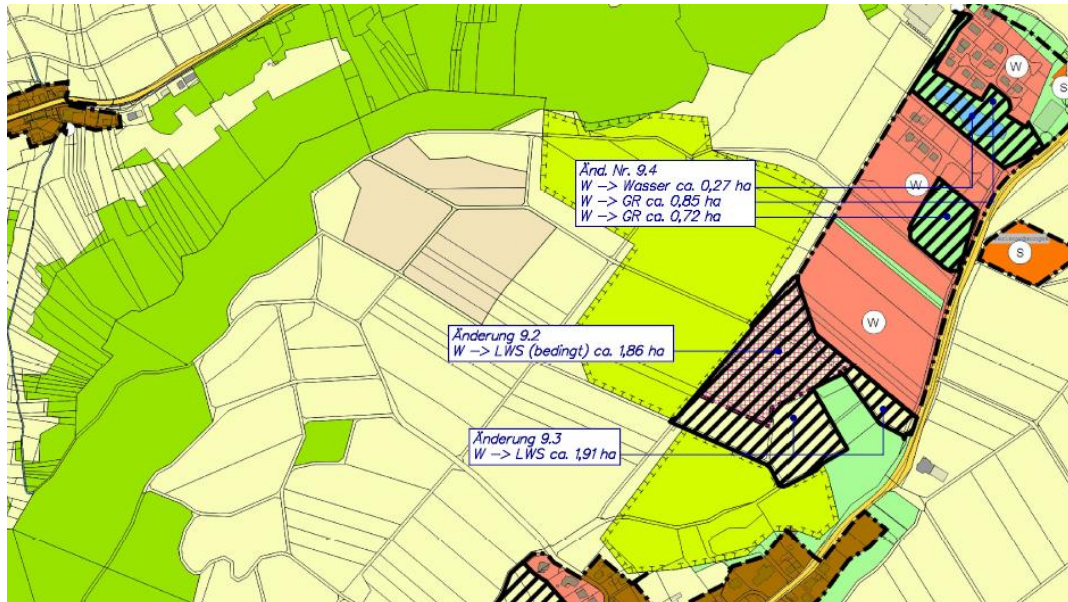


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme am westlichen Ortsrand des Ortsteils Engehöll der Stadt Oberwesel

26. Juni 2026

Stadt Oberwesel (Kernstadt):

Rücknahme von ca. 5,61 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 1,57 ha) sowie landwirtschaftlicher Fläche (ca. 3,77 ha) und Wasserfläche (ca. 0,27 ha); Darstellung von ca. 1,86 ha bedingter Bauflächen



**Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen sowie bedingter Bauflächen nördlich des Orts-
teils Dellhofen der Stadt Oberwesel**

Stadt Oberwesel (Ortsteil Dellhofen):

Rücknahme von ca. 2,26 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,26 ha) und
landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,0 ha)

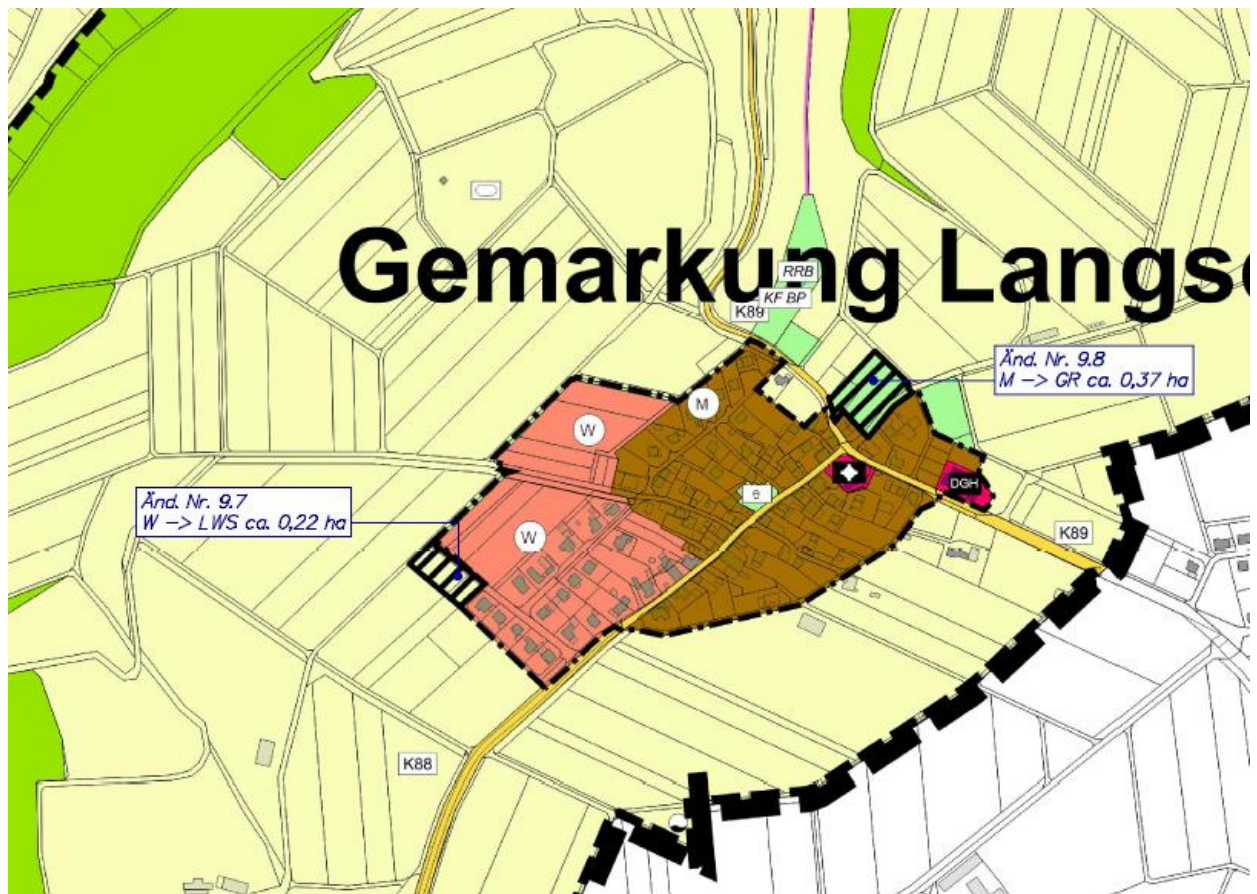


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen am nördlichen und südlichen Ortsrand des
Ortsteils Dellhofen der Stadt Oberwesel

26. Juni 2026

Stadt Oberwesel (Ortsteil Langscheid):

**Rücknahme von ca. 0,59 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 0,37 ha) und
landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,22 ha)**



**Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen am westlichen und östlichen Ortsrand des
Ortsteils Langscheid der Stadt Oberwesel**

26. Juni 2026

Stadt St. Goar (Kernstadt):

Rücknahme von ca. 0,77 ha Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche

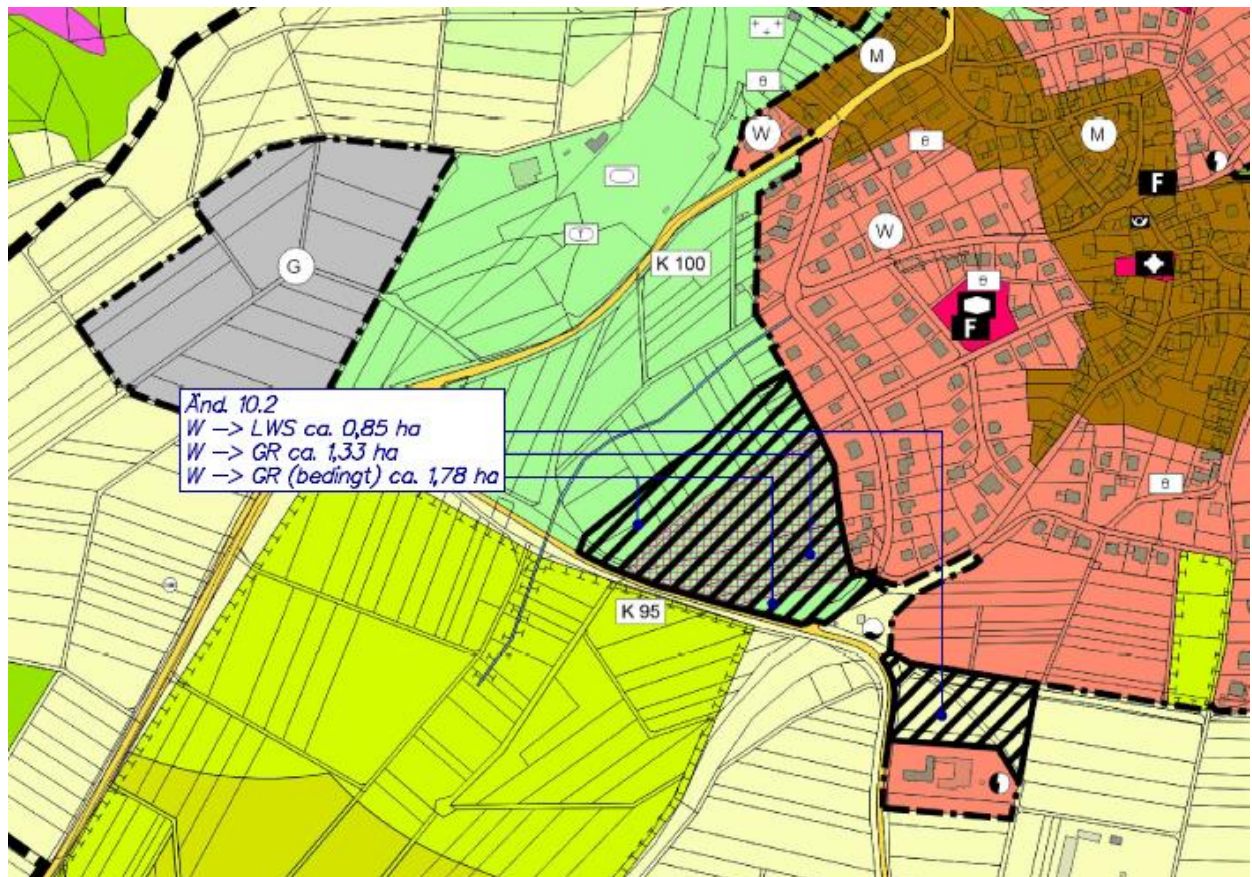


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahme im nördlichen Bereich der Stadt St. Goar

26. Juni 2026

Stadt St. Goar (Ortsteil Biebernheim):

**Rücknahme von ca. 3,96 ha Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (ca. 3,11 ha) und
landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,85 ha); Darstellung von ca. 1,78 ha bedingter
Bauflächen**



**Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen und einer bedingten Baufläche am südlichen
Ortsrand des Ortsteils Biebernheim der Stadt St. Goar**

26. Juni 2026

Stadt St. Goar (Ortsteil Werlau):

Rücknahme von ca. 4,28 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche

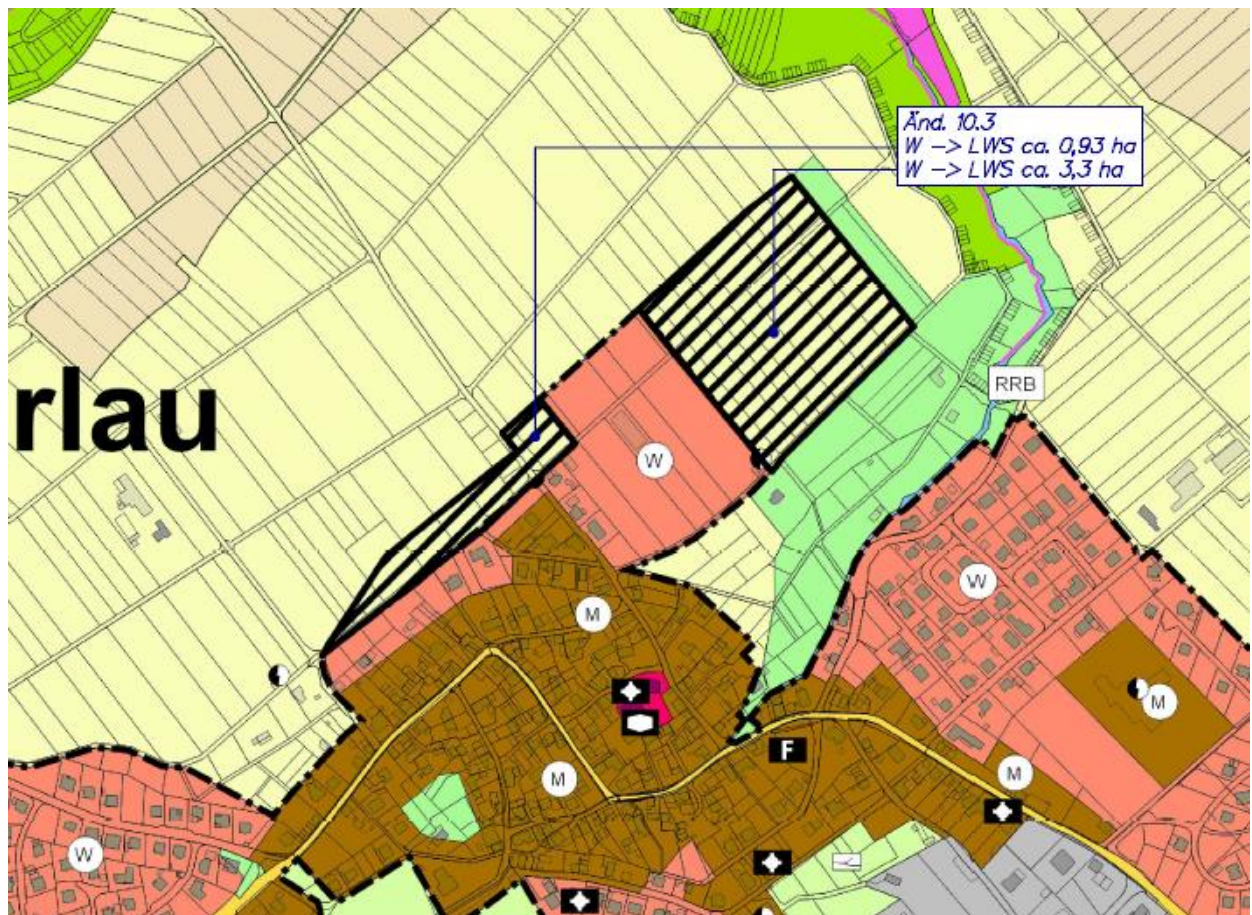


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Werlau der Stadt St. Goar

26. Juni 2026

Ortsgemeinde Urbar:

Rücknahme von ca. 3,0 ha Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (ca. 2,44 ha); Darstellung von 1,0 ha bedingter Bauflächen

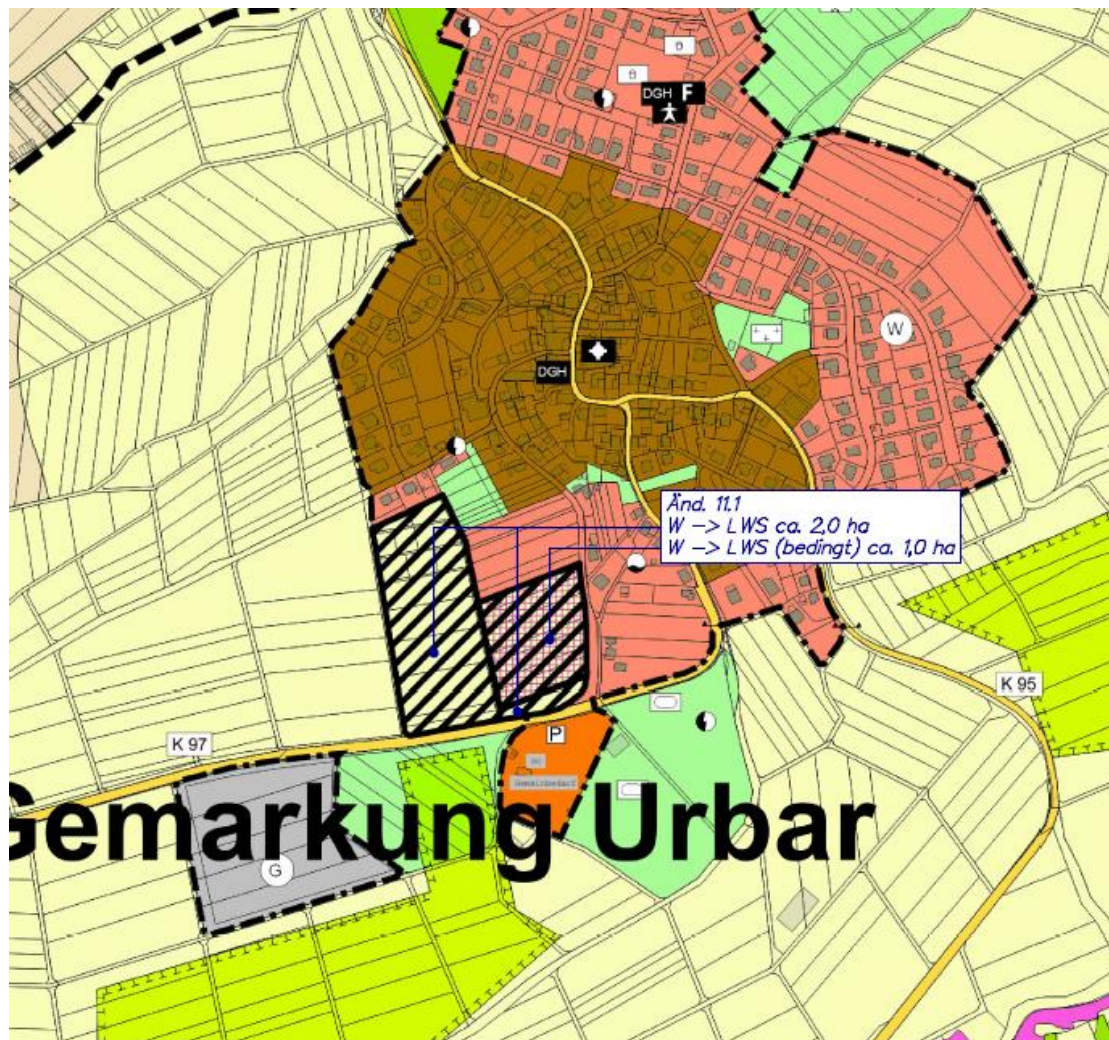


Abb.: Darstellung der Flächenrücknahmen sowie bedingter Bauflächen am südlichen Ortsrand der Gemeinde Urbar

26. Juni 2026

6 SCHWELLENWERTBEZOGENE BILANZIERUNG

Die zuvor beschriebene Darstellung bedingter Bauflächen sowie die Rücknahme bzw. Flächenumwidmung bestehender Wohn- und Mischbauflächen werden nachfolgend bilanziell dargestellt. Hieraus erfolgt der Nachweis, dass die Grundzüge der Planung durch die erfolgten Rücknahmen nicht berührt werden, da keine Neuausweisungen erfolgen. Alle Anpassungen erfolgen somit kongruent mit dem vereinfachten Verfahren nach **§ 13 BauGB**.

Weiterhin erfolgt der Nachweis, dass die Ziele und Grundsätze des RROP G 29 bis Z 33 gewahrt und eingehalten werden.

Im Rahmen der schwellenwertbezogenen Bilanzierung werden relevante Rücknahmen und Darstellungen nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Nicht in diese Änderungsbilanz eingerechnet (Bilanzansatz = 0) werden rein übernehmende/nachvollziehende Darstellungen, die bereits auf Grundlage rechtskräftiger verbindlicher Planungen oder Satzungen planungsrechtlich gesichert sind und im FNP lediglich zur Planvollständigkeit bzw. Anpassung abgebildet werden. Dies betrifft insbesondere:

- **rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13a BauGB**,
- **rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13b BauGB** (unter Bezugnahme auf OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 20.05.2020 – 1 C 11567/18), sowie
- **Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB**, soweit die jeweilige Fläche nicht erst durch die 8. FNP-Änderung neu als Wohnbaufläche vorbereitet wird.

Diese Abgrenzung stützt sich zusätzlich auf die Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 (Az. 1 C 11567/18), wonach die Schwellenwert-/Flächentausch-Zielfestlegung **nicht** den Fall erfasst, dass der Flächennutzungsplan lediglich „**bloß berichtigt**“ an eine **bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgte Baulandausweisung** angepasst wird („... der Fall einer bloßen berichtigten Anpassung an eine bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgten Baulandausweisung (ist) von der Zielfestsetzung **nicht** erfasst.“).

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind nur rechtskräftige Satzungen oder Bebauungspläne Gegenstand der Übernahme. Die vorstehenden Erläuterungen haben zur Folge, dass lediglich die Darstellungen im Rahmen des Bebauungsplans „Talblick“ in der Gemeinde Lingerhahn eine „Neudarstellung“ von Wohnbaufläche darstellt, die bilanztechnisch zu erfassen ist.

Flächennutzungsplan VG Hunsrück-Mittelrhein									
Schwellenwertbezogene Bilanz zur Zusammenführung / Neuaufstellung des FNP (Stand Jan. 26)									
Gemeinde	Änderungsnummer	Nutzung vor der Zusammenführung	Flächengröße in ha	Nutzung nach der Zusammenführung	Wohnbauflächengröße in ha	Rücknahme von Baufläche in ha	Saldo Plus an Wohnbaufläche	Saldo Minus an Baufläche	Bedingte Baufläche
Döhrth	1.1	W	1,10	LWS		1,10			
							0,00		1,10
Hungenroth	2.1	W	0,71	LWS		0,71			
							0,00		0,71
Kratzenburg	3.1	W	0,36	LWS		0,36			
	3.2	W	0,12	GR		0,12			
							0,00		0,48
Laudert	4.1	W	0,25	GR		0,25			
		W	1,87	LWS					
							0,00		2,12
Mühlplad	5.1	W	0,77	LWS		0,77			
							0,00		0,77
Morshausen	6.1	W	0,78	LWS		0,78			
		W	0,40	GR		0,40			
							0,00		1,18
Niederburg	7.1	W	1,63	LWS		1,63			
	7.2	M	0,54	LWS		0,27			
		M	0,11	GR Spielplatz		0,05			
	7.3	W	0,27	LWS		0,27			
		W	0,21	GR		0,21			
							0,00		2,43
Niorath	8.1	W	0,63	LWS		0,63			
							0,00		0,63
Oberwesel	9.1	M	0,82	LWS		0,41			
OT Engehöhl		M	0,83	Gehölz		0,41			
Kernstadt	9.2	W	1,86	LWS		1,86			
	9.3	W	1,91	LWS		1,91			
	9.4	W	0,72	GR		0,72			
		W	0,85	GR		0,85			
		W	0,27	Wasser		0,27			
OT Dellhofen	9.5	W	0,56	LWS		0,56			
	9.6	W	1,44	LWS		1,44			
		W	0,26	GR		0,26			
OT Langscheid	9.7	W	0,22	LWS		0,22			
	9.8	M	0,37	GR		0,18			
							0,00		9,09
St. Goar	10.1	W	0,77	FWS		0,77			
OT Biebrnheim	10.2	W	1,33	GR		1,33			
		W	1,78	GR		1,78			
		W	0,85	LWS		0,85			
OT Werlau	10.3	W	3,30	LWS		3,30			
		W	0,93	LWS		0,93			
							0,00		8,96
Urbar	11.1	W	2,00	LWS		2,00			
		W	1,00	LWS		1,00			
							0,00		3,00
Lingerhahn		LWS	2,67	W	2,67				
		LWS	0,35	GR					
							2,67		0,00
							2,67		30,47
							-27,80		
							Saldo gesamt		alle Angaben in ha
Änderungen bei Wohnbauflächen sind jeweils mit 100% zu berücksichtigt worden.* Rücknahme bei gemischten Bauflächen sind jeweils mit 50% zu berücksichtigt worden. *Im Falle einer Umwandlung von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen, sind diese mit jeweils 50% berücksichtigt worden, da eine mindestens teilweise Wohnnutzung vor der Anpassung angenommen wird.									

Abb.: Tabellarische Aufstellung zur schwellenwertbezogenen Bilanzierung

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass im vorliegenden Verfahren **ca. 30,57 ha Wohnbaufläche zurückgenommen bzw. umgewidmet werden**. Abzüglich der Darstellung von ca. 2,67 ha Wohnbaufläche, resultierend aus der nachrichtlichen Übernahme des Bebauungsplans „Talblick“ der OG Lingerhahn, ergibt sich ein **Gesamtrücknahmewert von 27,80 ha**. Demgegenüber steht ein zum Stichtag vom 21.01.2026 errechneter negativer Schwellenwert von -23,43 ha. In der Differenz ergibt sich somit ein **Überschuss von 4,37 ha**, womit die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein die schwellenwertbezogenen Ziele und Grundsätze des RROP einhält.

Es wird entsprechend der Nachweis erbracht, dass mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans bilanziell keine neuen Bauflächen und insbesondere Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Bilanzierungstabelle wird zur besseren Lesbarkeit der Begründung als separate Anlage beige-fügt.

26. Juni 2026 heu-ms
Projektnummer: 30 853
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser,
 B. Sc. Michel Schmitz

Emmelshausen, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Peter Unkel (Bürgermeister)

Separate Anlagen

- *Daten und Plankarten zu Raum+ Monitor Auswertungen der VGV Hunsrück-Mittelrhein sowie Zusammenstellung und Aufbereitung der Baulückenpotentiale*
- *Tabellarische Aufstellung zur schwellenwertbezogenen Bilanzierung, Jan. 2026*
- *Baulückenzusammenstellung (Tabelle für Begründung)*

26. Juni 2026

