



Verbandsgemeinde Winnweiler

2. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB

Fassung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurf I Februar 2026



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler
Jakobstraße 29
67722 Winnweiler

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB	3
1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans	3
2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	4
3. Umweltprüfung / Umweltbericht	5
B. DAS PLANGEBIET DER VERBANDSGEMEINDE WINNWEILER.....	5
1. Lage und Verkehr	5
2. Bevölkerungsentwicklung	8
3. Kindergärten und Schulen	9
C. RAHMENBEDINGUNGEN	13
1. Vorgaben der Landesplanung	13
2. Vorgaben der Regionalplanung	13
2.1. Siedlungsentwicklung	14
2.2. Gewerbeentwicklung	18
2.3. Erneuerbare Energien	19
3. Fachliche Planungen und Konzepte	20
3.1. Gewerbeflächen Entwicklung	20
3.2. Einzelhandelskonzept	27
3.3. Belange der Wasserwirtschaft	33
3.4. Belange Erneuerbarer Energien	35
3.5. Belange des Bodenschutzes	40
3.6. Belange des Denkmalschutzes	41
3.7. Integration von Inhalten des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	42
D. ANPASSUNG DER PLANZEICHNUNG IM RAHMEN DER FORTSCHREIBUNG	42
1. Darstellung der Änderung.....	42
1.1. Flächendarstellung	42
1.2. Beschreibung der Änderungsbereiche (lila Umrandung in der Planzeichnung)	42
1.3. Redaktionelle Anpassungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB (gelbe Umrandung in der Planzeichnung)	43
1.4. Darstellung von eigenständigen Flächennutzungsplan-Verfahren	43
1.5. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	44
1.6. Aktualisierung von Hauptversorgungsleitungen	44
1.7. Entfallende Änderungsflächen aus dem Vorentwurf	45
2. Beschreibung der Änderungsbereiche	52
2.1. Gemeinde Börrstadt	53
2.2. Gemeinde Breunigweiler	71
2.3. Gemeinde Falkenstein	79
2.4. Gemeinde Gonbach	82
2.5. Gemeinde Höringen	87
2.6. Gemeinde Imsbach	94
2.7. Gemeinde Lohnsfeld	103

2.8.	Gemeinde Münchweiler	114
2.9.	Gemeinde Schweisweiler	129
2.10.	Gemeinde Sippersfeld	133
2.11.	Gemeinde Steinbach	146
2.12.	Gemeinde Wartenberg-Rohrbach	152
2.13.	Gemeinde Winnweiler mit Ortsteilen	161
E.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE 2. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	195
1.	Umweltauswirkungen	195
2.	Stadt- und Siedlungsentwicklung	195
3.	Belange der Wirtschaft	195
4.	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	196
5.	Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft	196
F.	HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN	197
1.	Hinweise zu technischer Infrastruktur sowie zu Ver- und Entsorgungsleitungen	197
2.	Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Worms	198
3.	Hinweise zu archäologischen Fundstellen und zum Denkmalschutz	198
4.	Hinweise der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	199
5.	Hinweise zum Themenbereich Bergbau / Altbergbau	201
6.	Hinweise zu Boden und Baugrund	201
7.	Hinweise der Deutschen Bahn AG	202
G.	ANLAGEN	204
H.	AUFSTELLUNGSVERMERK	205

A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es überträgt die Verantwortung für die Aufstellung von städtebaulichen Planungen und Entwicklungszielen im Rahmen der Bauleitplanung den Gemeinden.

Aufgabe des Flächennutzungsplans, des sog. "Vorbereitenden Bauleitplans" ist es, gem. § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Verbandsgemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes,
- die Belange von Kirche und Religion,
- die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft,
- der Versorgung mit Energie und Wasser,
- die Belange des Verkehrs und
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- die Belange der Hochwasservorsorge,
- die Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und deren Unterbringung.

Auch die Ergebnisse von übergeordneten Planungen sowie von sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinden sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan ist, was die Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die grobkörnigere kommunale Planungsebene. Er dient nach § 8 Abs. 2 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. Als behördenverbindlicher Leit- und Zielplan entfaltet er gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung. So begründet er weder Planungsrecht noch Nutzungsrechte für Teilflächen oder einzelne Grundstücke. Diese sind nur über die verbindliche Bauleitplanung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Für die Fachplanungsträger kann der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Steuerung der nachfolgenden Planungen. Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für Bebauungspläne und gibt damit die Vorgabe für die künftige Inanspruchnahme der Flächen. Er regelt die Zuordnung der Bau- und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere Planungsträger. Er drückt den planerischen Willen der Verbandsgemeinde aus, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen zueinander zu belegen sind, welche Flächen von der Bebauung freigehalten werden sollen und wie sich diese Flächen insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein nachteiliges Siedlungsgebilde entwickelt.

Dabei stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung beschränkt auf die vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde mit einem Prognose- und Planungshorizont von etwa 15 Jahren dar.

Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung kann in ihren Darstellungen daher nur so weit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden. Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in seinen Grundzügen darzustellen. Dies bedeutet eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung, die nicht parzellenscharf ist. Durch die Beschränkung auf die Darstellung der Grundzüge soll erreicht werden, dass genügend Spielraum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht.

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung der gesamten Verbandsgemeinde mit Legende im Maßstab 1:10.000,
- den Planzeichnungen der einzelnen Ortsgemeinden im Maßstab 1:5.000 oder 1:7500 sowie
- der Begründung zum Flächennutzungsplan
- dem Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil der Begründung.

2. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 hat seinen angestrebten Planungshorizont von ca. 15 Jahren bereits erreicht. In den vergangenen Jahren haben sich zudem die aktuellen Planungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Winnweiler geändert, was eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht. Die Ortsgemeinden haben in diesem Zusammenhang ihre planerischen

Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Dies betrifft sowohl redaktionelle als auch inhaltliche Änderungen.

In diesem Zusammenhang soll die Planzeichnung den tatsächlichen Entwicklungen angepasst und die neuen planerischen Zielvorstellungen übernommen werden. Beschlossene Planungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie Ergebnisse aus Fachgutachten werden in die Fortschreibung eingearbeitet.

Entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben ist im Rahmen des Flächennutzungsplans insbesondere auch die Siedlungsflächenentwicklung zu betrachten. Die Regionalplanung ermittelt dafür einen verbandsgemeindeweiten Bedarf an Siedlungsfläche für den Zielhorizont des Flächennutzungsplans. Dieser Bedarfswert darf durch die Summe der bestehenden Potenzialflächen und der Neuausweisungen nicht überschritten werden. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist somit immer zu prüfen, ob der vorgegebene Schwellenwert eingehalten wird.

Die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist ebenfalls von hoher Bedeutung für die Verbandsgemeinde und ist im Flächennutzungsplan entsprechend zu behandeln. Dazu wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt, die als Grundlage für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde herangezogen wird.

Der Verbandsgemeinderat Winnweiler hat am 22.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Planungshorizont für den Flächennutzungsplan wurde auf das Zieljahr 2024 festgelegt.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Landschaftsplans, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

3. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung und bezieht sich im Wesentlichen auf die Grundlagen und Zielvorstellungen des parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellten Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler (Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 04/2025).

B. DAS PLANGEBIET DER VERBANDSGEMEINDE WINNWEILER

1. Lage und Verkehr

Die Verbandsgemeinde Winnweiler liegt in Rheinland-Pfalz im Süd-Westen des Donnersbergkreises. Sie befindet sich somit in der Region Westpfalz und ist nordöstlich des Oberzentrums Kaiserslautern gelegen.

Die Bundesstraße B48 und die Bundesautobahn A63 durchkreuzen die Verbandsgemeinde und schließen sie an das überregionale Straßennetz an. Die B48 verläuft von Norden nach Süden und bringt eine Verbindung von Bad Kreuznach in den Pfälzerwald, die A63 verbindet die Oberzentren Kaiserslautern und Mainz und verläuft von Süd-Westen nach Nord-Osten durch das Verbandsgemeindegebiet. Das Grundzentrum Winnweiler sowie die Gemeinden Lohnsfeld und Münchweiler sind in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungspunkt der beiden überregionalen Straßen gelegen.



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS, Stand 03/2020 mit Darstellung BBP

Alsenztalbahn

Die Ortsgemeinden Winnweiler sowie Münchweiler an der Alsenz sind an das Bahnnetz an die Strecke der sogenannten Alsenztalbahn angeschlossen. Durch die bestehenden Verbindungen ist die Verbandsgemeinde auch aus diesem Gesichtspunkt gut erschlossen und eine Erreichbarkeit des Großraums Kaiserslautern sowie der Städte Bad Kreuznach und Bingen bis zur Landeshauptstadt Mainz (sowie überregional zum Flughafen Frankfurt) gewährleistet.

Zellertalbahn (Pfrimmtalbahn)

Ergänzend existiert in der Verbandsgemeinde die derzeit stillgelegte Zellertalbahn. Die Strecke verläuft von Langmeil bis nach Monsheim und schafft somit eine Verbindung zwischen Kaiserslautern und Worms. Der Personenverkehr wurde bereits im Jahr 1983 eingestellt, der Güterverkehr im Jahr 1998. Zwischen 2001 und 2017 wurde die Strecke am Wochenende zu touristischen Zwecken betrieben. Im Jahr 2020 wurde nach mehrjährigen Diskussionen beschlossen, die Bahnstrecke zu reaktivieren, die Arbeiten an der Bahnstrecke wurden bereits aufgenommen.

Die Verbandsgemeinde setzt sich aus den folgenden 13 Ortsgemeinden zusammen: Börrstadt, Breunigweiler, Falkenstein, Gonbach, Höringen, Imsbach, Lohnsfeld, Münchweiler an der Alsenz, Schweisweiler, Sippersfeld, Steinbach am Donnersberg, Wartenberg-Rohrbach und Winnweiler. Die Ortsgemeinde Winnweiler ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde.



Abb. Verbandsgemeinde Winnweiler, Darstellung BBP

Die Gesamtfläche des Verbandsgemeindegebiets beträgt rund 111 km² und setzt sich wie folgt aus den Flächengrößen und -anteilen der Ortsgemeinden zusammen:

	Fläche [km ²]	Flächenanteil [%]
Börrstadt	15,09	14
Breunigweiler	3,24	3
Falkenstein	7,49	7
Gonbach	2,94	3
Höringen	10,73	10
Imsbach	8,91	8
Lohnsfeld	6,90	6
Münchweiler an der Alsenz	7,09	6
Schweisweiler	4,85	4
Sippersfeld	13,21	12
Steinbach am Donnersberg	4,43	4
Wartenberg-Rohrbach	4,48	4
Winnweiler	21,80	20
VG Winnweiler	111,16	100

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 12/2018

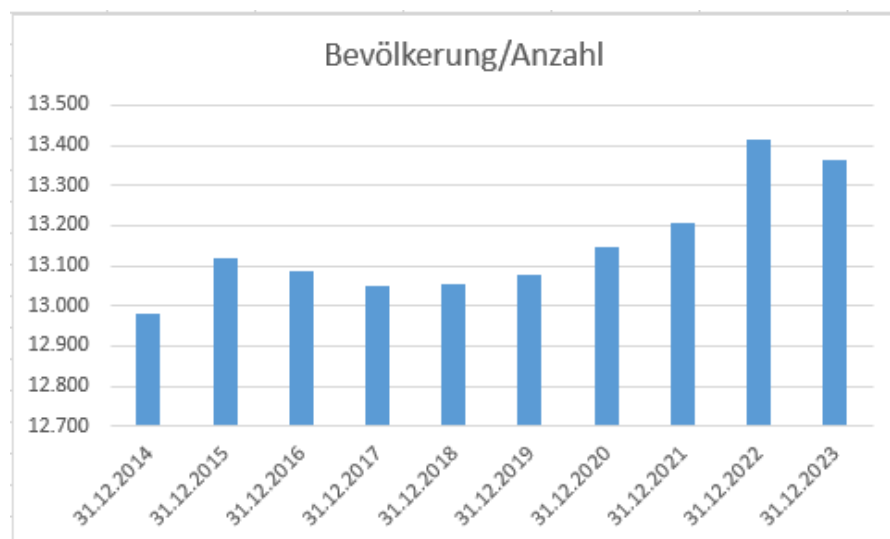
2. Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt umfasst die Verbandsgemeinde Winnweiler 13.424 ¹ Einwohner (Stand 30.06.2023) mit gemeldetem Hauptwohnsitz. Die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Ortsgemeinden und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde setzt sich wie folgt zusammen:

	Einwohnerzahl (Stand 30.06.2023) ²	Anteil an der VG-Gesamtbevölkerung [%]
Börrstadt	951	7,1
Breunigweiler	454	3,4
Falkenstein	191	1,4
Gonbach	516	3,8
Höringen	626	4,7
Imsbach	888	6,6
Lohnsfeld	946	7,0
Münchweiler an der Alsenz	1.207	9,0
Schweisweiler	345	2,6
Sippersfeld	1.099	8,2
Steinbach am Donnersberg	774	5,8
Wartenberg-Rohrbach	424	3,2
Winnweiler	5.003	37,3
VG Winnweiler	13.424	100

Die drei bevölkerungsreichsten Ortsgemeinden sind Winnweiler, Münchweiler an der Alsenz und Sippersfeld.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des amerikanischen Militärflugplatzes Ramstein Air Base sowie der teilweise noch unter Verwaltung der amerikanischen Streitkräfte stehenden Teile der ehemaligen Air Base Sembach ist die Verbandsgemeinde ein beliebter Wohnort für NATO-Angehörige (militärisches Personal und deren Angehörige). Eine Berücksichtigung der amerikanischen Bewohner in der Statistik erfolgt allerdings nicht.



¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte, Bevölkerung der Gemeinden am 30.06.2023

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Berichte, Bevölkerung der Gemeinden am 30.06.2023

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Datenquelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Abruf: 29.11.2024

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde ist in den letzten 10 Jahren positiv verlaufen. Von 2014 bis 2023 ist die Bevölkerungszahl um ca. 380 Personen gestiegen, dies entspricht einem Wachstum von ca. 2,9%.

In der sechsten mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (mit dem Basisjahr 2020) für das Jahr 2035 wird für die Verbandsgemeinde ein Bevölkerungsrückgang um etwa 1,4 % (auf 12.962 Einwohner) prognostiziert.

3. Kindergärten und Schulen

Die Verbandsgemeinde Winnweiler ist Trägerin von 11 kommunalen Kindergärten in der Verbandsgemeinde Winnweiler. In den kommunalen Kindergärten werden derzeit nach aktuellen Belegungszahlen und Anmeldezahlen im Kindergartenjahr 2025/2026 - 471 Kinder betreut. Die derzeitige Situation stellt sich wie folgt dar; die Plätze werden ab dem 01.07.2021 unterschieden in Plätze für Kinder unter 2 Jahren und über 2 Jahren und werden nach Köpfen und nicht mehr nach Gruppen geplant.

Kindergarten	Einzugsgebiet	Anzahl der Kita-Plätze insgesamt z.Zt.	Max. Mögliche Kita-Plätze	Gebäudeeinrichtung
Bauernhofkita	alle Vorschul-kinder VG Winnweiler	25	25	Gebäude des Bezirksverbandes Pfalz
Börrstadt	Börrstadt	38	42	Eigentumserwerb des Gebäudes von der Kath. Kirche
Höringen	Höringen Ortsteil Potzbach	28	32	Räumlichkeiten im Bürgerhaus Ortsgemeinde
Imsbach	Imsbach Falkenstein Schweisweiler	62	62	Neubau 1993 Dreigruppig /derzeitige Sanierung und Einrichtung für Viergruppigkeit
Lohnsfeld	Lohnsfeld Schmitterhof	55	56	Neubau 2000/2001
Wartenberg-Rohrbach	Wartenberg-Rohrbach	16	16	Nutzung Bürgerhaus Wartenberg-Rohrbach Nur Kinder ab 2. LJ
Münchweiler	Münchweiler Gonbach Alsenbrück-Langmeil	94	105	Komplette Gebäude-Sanierung 2019
Sippersfeld	Sippersfeld	55	60	Räumlichkeiten Alte Schule der Ortsgemeinde
Steinbach	Steinbach Breunigweiler	32	32	Räumlichkeiten Ehem. Bürgertreff der Ortsgemeinde
Wald-kindergarten	Donnersberg-kreis	40	40	Standorte bei Münchweiler und Gonbach je 20 Kinder
Winnweiler	Winnweiler	70	70	Neubau Inbetriebnahme 01.09.2021

Kirchliche Kindergärten

In der Verbandsgemeinde Winnweiler sind weiterhin zwei kirchliche Kindergärten, die sich in der Trägerschaft der katholischen/protestantischen Kirchengemeinden befinden.

Kindergarten	Einzugsgebiet	Anzahl der Kita-Plätze insgesamt Zt.	Max. Mögliche Kita-Plätze	Gebäudeeinrichtung
Prot. Kindergarten Winnweiler	Winnweiler	82	105	Gebäude der Prot. Kirchengemeinde Winnweiler / saniert
Kath. Kindergarten Winnweiler	Winnweiler	42	55	Gebäude der Kath. Kirchengemeinde Winnweiler / saniert

Entwicklung der Kindergartenlandschaft

Ortsgemeinde Winnweiler

Durch den Neubau der Kindertagesstätte „Pustebume“ in der Ortsgemeinde Winnweiler, kann zusammen mit den kirchlichen Einrichtungen die Kindertagesituation als sehr gut bezeichnet werden, da neben den vorhandenen Kindergärten, der Neubau über den derzeitigen Bedarf hinaus zukunftsorientiert für drei Gruppen gebaut wird. Dies erscheint in einer Gemeinde wie Winnweiler aufgrund der Ausweisung von Bauland und des stetigen Zuzugs von Familien geboten; die Belegung der kommunalen Kita Winnweiler und der Neubau in Form der Dreigruppigkeit war nach heutigem Stand die richtige Entscheidung aufgrund der aktuellen Belegung.

Bei entsprechendem Bedarf an Kindergartenplätzen können die Einzugsgebiete der Kindergärten bedarfsgerecht angepasst oder neu festgelegt werden.

Ortsgemeinde Sippersfeld

Der Kindergarten Sippersfeld stößt an seine Kapazitäten und es ist angedacht, im Zuge der anstehenden Grundschulsanierung der Grundschule Sippersfeld den Neubau einer Kindertagesstätte anzugliedern. Ob und wie eine Umsetzung von staten gehen könnte, hat eine im März 2020 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur Neuausrichtung der Kindergarten- und Grundschulsituation ermittelt. Auch für den Kindergarten Sippersfeld kann das Einzugsgebiet, gerade nach einem Neubau bedarfsgerecht an die benötigten Kindergartenplätze der umliegenden Gemeinden neu überdacht und angepasst werden.

In der Verbandsgemeinde Winnweiler werden unter Berücksichtigung dieser beiden Investitionsvorhaben die Kindergartenplätze für die nächsten Jahre ausreichend sein.

Es sei zu erwähnen, dass an allen Kindergärten mit Ganztagsangebot ein verpflichtender Mittagstisch für die Kinder eingerichtet ist; dies wird durch das Kita-Zukunftsgesetz, dass ab dem 01.07.2021 in Kraft tritt und die Zeiträume des Rechtsanspruches der Kinder nochmals mit Nachdruck vorzuhalten sein.

Ortsgemeinde Imsbach

Die Sanierung des Kindergartens Imsbach und die Erweiterung auf eine dreigruppige Einrichtung ist derzeit in der Entwicklung.

Auch hier ist durch die Ausweisung von Neubaugebietsflächen der Bedarf gegeben und die Sanierung bringt insgesamt die Einrichtung auf die aktuellen Anforderungen nach den gesetzlichen Vorgaben ab 01.07.2021.

Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach

Für die bestehende Einrichtung ist derzeit ein An- und Umbau genehmigt; hier entstehen neue kindgerechte sanitäre Einrichtungen und die Sanierung Dachgeschoss für die Vorhaltung eines Personalraumes wird umgesetzt.

Bauernhofkita Hofgut / Lehr- und Versuchsanstalt Neumühle, Münchweiler/Als.

Die Bauernhofkita soll die Kindergartenlandschaft durch die pädagogische Ausrichtung bereichern und steht allen Kindern aus der VG Winnweiler im letzten Kita-Jahr offen.

Schulen

Die Verbandsgemeinde Winnweiler ist Trägerin von drei Grundschulen. Die derzeitigen Standorte der Grundschulen sind wie folgt:

Standort Grundschule	Einzugsgebiet der Grundschule	Anzahl der Klassen
Winnweiler	Winnweiler, Schweisweiler, Falkenstein, Höringen, Ortsteil Potzbach	1 – 4. Grundschulklasse 1 bis 3 zügig
Münchweiler/Als.	Münchweiler, Gonbach, Lohnsfeld, Alsenbrück-Langmeil, Wartenberg-Rohrbach	1 – 4. Grundschulklasse 1 bis 3 zügig
Imsbach (gehört zur Grundschule Münchweiler)	Imsbach / Alsenbrück-Langmeil	1 – 4. Grundschulklasse Je nach Wohnort der Kinder
Alsenbrück-Langmeil (gehört zur Grundschule Münchweiler)	Imsbach / Alsenbrück-Langmeil	1 – 4. Grundschulklasse Je nach Wohnort der Kinder
Sippersfeld	Sippersfeld, Steinbach, Börrstadt, Breunigweiler	1 – 4. Grundschulklasse 1 bis 2 zügig

Die Maria-Montessori-Grundschule Winnweiler ist weiterhin verpflichtende Ganztagschule in Angebotsform und Schwerpunktschule.

An allen Grundschulen ist eine sog. Betreuende Grundschule angesiedelt, die den Eltern die Möglichkeit der offen gestalteten Betreuung mit oder ohne Mittagsverpflegung gibt.

Die Grundschule Winnweiler und der Außenstandort Alsenbrück-Langmeil wurden in den Jahren 2016 - 2018 saniert.

Die Sanierung der Grundschule Münchweiler wurde ab dem Jahr 2020 umgesetzt.

Die Sanierung der Grundschule Sippersfeld ist 2025 weitestgehend abgeschlossen.

Mit der Sanierung der Grundschulen ist und wird ein zukunftsorientierter Schritt getan, die Schulversorgung mit qualitativ guter Ausstattung zu gewährleisten. Die Anbindung der Schulen an die Breitbandversorgung wurde u.a. im Rahmen der Förderung des Digitalpaktes der Bundesregierung angestoßen.

Die Schullandschaft ist umso mehr zukunftsorientiert zu gestalten, da ab dem Jahr 2026 der Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung in den Grundschulen für die Kinder gegeben ist. Hierzu trifft der Schulentwicklungsplan 2025 entsprechende Aussagen.

Standort von weiterführenden Schulen ist die Ortsgemeinde Winnweiler. Mit der Albert-Schweitzer-Realschule plus und dem Wilhelm-Erb-Gymnasium sind alle Schulformen vorgehalten, die bis zur Mittleren Reife oder dem Abitur führen. Beide Schulen sind in der Trägerschaft des Donnersbergkreises. Beiden Schulen sind Sportstätten angegliedert; auch hier ist eine gute Infrastruktur für den Schulbetrieb vorhanden.

C. RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

1. Vorgaben der Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bildet auf Ebene der Landesplanung den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die Raumentwicklung.

Das Verbandsgemeindegebiet Winnweiler liegt im Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz und wird in der Systematik des LEP IV als „ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ klassifiziert.

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gemäß LEP IV landesweit darauf hinzuwirken, die quantitative Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement zu reduzieren sowie ggf. notwendige Flächenneuanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Der Innenentwicklung ist hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Hierzu legt der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV Schwellenwerte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und regionaler Ausgangsbedingungen als Ziel der Raumordnung fest.

Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Als Grundlage für ein Flächenmanagement steht den Gebietskörperschaften mit der Datenbank RAUM+Monitor ein eigenständig zu aktualisierendes Instrument zur Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung. Die Datenbank wird durch die Verbandsgemeindeverwaltung gepflegt.

2. Vorgaben der Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) konkretisiert das LEP für die jeweilige Planungsregion. Für den hier in Rede stehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz IV in der 3. Teilfortschreibung (2018) maßgeblich.

Derzeit wird die 4. Teilfortschreibung des RROP Westpfalz IV erarbeitet. Die 4. Teilfortschreibung bezieht sich auf das Kapitel Erneuerbare Energien und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt im Anhörungsverfahren.

Der Regionale Raumordnungsplan konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im LEP IV festgeschrieben sind. Innerhalb der Raumordnung nimmt die Regionalplanung somit das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung ein.

Gemeinden können auf Ebene der Regionalplanung besondere Funktionen zugewiesen werden, die für die Bereiche

- Gewerbe (G-Funktion),
- Wohnen (W-Funktion),
- Freizeit und Erholung (F/E-Funktion) sowie
- Land- und Forstwirtschaft (L-Funktion)

eine Entwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus zulassen. Dabei werden die besonderen Funktionen Gewerbe und Wohnen als Ziele der Raumordnung festgelegt.

In der Verbandsgemeinde Winnweiler ist dies für das Grundzentrum Winnweiler (W/G) sowie für die Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Alsenz (W) der Fall. Die verbleibenden elf Ortsgemeinden haben weder eine zentralörtliche Ausweisung, noch wurde ihnen eine Gemeindefunktion zugewiesen.

2.1. Siedlungsentwicklung

Innerhalb der Verbandsgemeinde Winnweiler wird den Ortsgemeinden Winnweiler und Münchweiler a.d. Alsenz die besondere Funktion Wohnen zugeteilt, was zur Folge hat, dass in diesen beiden Gemeinden eine Wohnbauflächenausweisung über den Eigenbedarf hinaus erfolgen darf. Die planerische Operationalisierung der Wohnbauflächenausweisung erfolgt dabei über die Bestimmung von Schwellenwerten.

Mit der Vorgabe einer Berechnungsvorschrift für die Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenausweisung gibt der ROP der Bauleitplanung einen quantitativen Rahmen für die Siedlungsentwicklung mit Zielcharakter vor, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und eine Siedlungsentwicklung mit einem ausreichenden Angebot an Bauland an regionalplanerisch sinnvollen Standorten zu fördern.

Der Schwellenwert ergibt sich wie folgt:

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

Der Bedarfwertberechnung zugrunde gelegt wird die mittlere Variante der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie ein konkreter Planungshorizont. Im Falle des hier vorliegenden Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler wird seitens der Planungsgemeinschaft von einem Planungshorizont von 14 Jahren ausgegangen (2026 – 2040), Basisjahr der Bedarfwertberechnung auf Grundlage der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ist das Jahr 2020.

Der Potenzialwert ergibt sich aus den noch unbebauten Flächenreserven, also der Summe von Außenpotenzial und Innenpotenzial. Das Programm „Raum + Rheinland-Pfalz“ schafft die Grundlage für ein Monitoring der Siedlungsflächen und fördert ein gezieltes und differenziertes Siedlungsflächenmanagement. Es unterstützt damit eine geordnete Siedlungsentwicklung als Voraussetzung für die Sicherung eines attraktiven Lebensumfeldes in Stadt und Land. Damit bietet das Vorhaben den Gemeinden und Regionen die Chance einer ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Siedlungsentwicklung. In „Raum + Rheinland-Pfalz“ wurde nach landeseinheitlichen Kriterien eine Erfassung aller Wohnbaulandpotenziale getrennt nach dem sogenannten Innen- und Außenpotenzial durchgeführt, um die Kommunen in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen.

Als Außenpotenzial werden die in bestehenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen bezeichnet, werden Bauflächen erfasst, die bereits im

Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen, aber noch nicht erschlossen oder überplant sind.

Als Innenpotenzial werden die erfassten Flächen von über 2.000 m² eingestuft, die innerhalb der bebauten Gebiete liegen und grundsätzlich für eine Nutzung zur Verfügung stehen. In dieser Kategorie werden noch unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers, untergenutzte oder fehlgenutzte Flächen sowie Brachflächen erfasst. Klassische Baulücken unter 2.000 m² wurden ebenfalls erfasst, sind aber bei der Berechnung des Potenzialwertes nicht zu beachten.

Ergänzend sind Bauflächen zu beachten, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans neu in die Planung aufgenommen werden.

Das Potenzial, welches vom Bedarfswert in Abzug gebracht werden muss, ergibt sich dann wie folgt aus (Bauflächen gem. BauNVO):

Außenpotenzial:	• Wohnbauflächen: 100% • gemischte Bauflächen: 50%
Innenpotenzial:	• 100% der, während der zeitlichen Planreichweite als verfügbar anzunehmende Wohnbauflächen • 50 % der, während der zeitlichen Planreichweite als verfügbar anzunehmende gemischte Bauflächen.

Der Berechnung der Schwellenwerte für die Gemeinden sind in der Verbandsgemeinde Winnweiler folgende Bedarfsausgangswerte und durchschnittliche Wohnbaudichten zugrunde zu legen:

Für Gemeinden mit Wohnfunktion und Grundzentren sind:

- ein Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr) von 3,2 WE/1.000 EW/a und
- eine Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro Hektar) von 20 WE/ha zugrunde zu legen.

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung sind:

- ein Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr) von 2,0 WE/1.000 EW/a und
- eine Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro Hektar) von 15 WE/ha zugrunde zu legen.

Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Änderung/Fortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 8 zu quantifizierenden Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Ermittlung des Schwellenwerts für die Wohnbauflächenausweisung

Auf der Grundlage der durch die Planungsgemeinschaft Westpfalz ermittelten Bedarfswerte für den Zeitraum von 2026 bis 2040 und der fortgeschriebenen Datenbank „Raum + Monitor“ sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die

zulässigen Bedarfswerte für die Verbandsgemeinde Winnweiler, bzw. für die Ortsgemeinden berechnet.

In der folgenden Tabelle werden die ermittelten Bedarfs-, Potenzial und Schwellenwerte zum Stand des Entwurfs der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Rahmen der Bedarfswertermittlung werden auch die Stationierungseinwohner im Sinne des § 11 Abs. 4 Nr. 1 Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) ermittelt. Der Bedarfswert wurde durch die Planungsgemeinschaft Westpfalz ermittelt und über die Kreisverwaltung der Verbandsgemeinde Winnweiler mitgeteilt (Stand: 02/2026).

	Teil 1: Bedarfswert 2026-2040 Planungshorizont 14 Jahre, Basisjahr 2020	Teil 2: Bedarfswert Stationierungseinwohner im Sinne des § 11 Abs. 4 Nr. 1 Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) zum 30. Juni 2023 Stand: 04.07.2025	Bedarfswert gesamt (Summe Teil 1 und Teil 2)	Potenzialwert gem. Raum+ Stand 05/2025 und Flächen- nutzungsplan Entwurf	Schwellenwert
Börrstadt	1,7	0,0	1,7	0,6	1,1
Breunigweiler	0,8	0,0	0,8	1,1	-0,3
Falkenstein	0,3	0,0	0,3	0,4	-0,1
Gonbach	0,9	0,1	1,0	0,6	0,4
Höringen	1,1	0,0	1,1	0,8	0,3
Imsbach	1,6	0,1	1,7	1,0	0,7
Lohnsfeld	1,7	0,1	1,8	0,1	1,7
Münchweiler an der Alsenz	2,7	0,2	2,9	3,1	-0,2
Schweisweiler	0,6	0,0	0,6	0,4	0,2
Sippersfeld	2,0	0,0	2,0	2,5	-0,5
Steinbach am Donnersberg	1,3	0,0	1,3	1,5	-0,2
Wartenberg-Rohrbach	0,8	0,4	1,2	0,2	1,0
Winnweiler	10,7	0,6	11,3	4,4	6,9
VG Winnweiler	26,2	1,5	27,7	16,7	11,0

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2026

In der Verbandsgemeinde Winnweiler ergibt sich für den Planungshorizont ein Bedarfswert von 27,7 ha. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Flächenpotenziale und der geplanten Bauflächen steht der Verbandsgemeinde zum aktuellen Zeitpunkt weiterhin ein Schwellenwert von 11,0 ha zur Verfügung. Das mögliche Flächenkontingent zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird somit unterschritten.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Ortsgemeinden wird der Schwellenwert durch folgende Ortsgemeinden überschritten: Breunigweiler, Falkenstein, Münchweiler a.d. Alsenz, Sippersfeld und Steinbach. Die Überschreitungen sind allerdings nur sehr geringfügig im Bereich von 0,1 bis 0,3 ha und können verbandsgemeindeintern

ausgeglichen werden. Der Schwellenwert ist eine Vorgabe, die auf Ebene der Verbandsgemeinde einzuhalten ist.

In der Gemeinde Sippersfeld wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt der die Erweiterung des Standortes der Grundschule um einen Kindergarten sowie um Wohnbauflächen vorsieht. Entsprechend der aktuellen Planung des Bebauungsplanes wird der Schwellenwert um 0,5 ha überschritten. Durch den Standort einer Grundschule und der geplanten Ergänzung einer Kindertagesstätte wird die Überschreitung für Wohnbaufläche in diesem Fall allerdings als begründet betrachtet und kann über den weiterhin positiven Schwellenwert der Verbandsgemeinde ausgeglichen werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze sowie den Standort einer Grundschule ist Sippersfeld insbesondere für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort.

2.1.1. Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung

Ergänzend zu Einhaltung der Vorgaben des Regionalplanes bezüglich der Schwellenwerte ergreift die Verbandsgemeinde weitere Maßnahmen, um die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes der Verbandsgemeinde und ihrer Ortsgemeinden zu stärken und somit auch die Innenentwicklung zu fördern.

Städtebauliche und planerische Maßnahmen:

- Ansiedelung eines Ärztehauses in der Ortsgemeinde Winnweiler, um dem Ärztemangel in der Region entgegenzuwirken und den Wohnstandort für die Verbandsgemeinde zu stärken,
- Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung durch Dorfmoderation und Dorferneuerungskonzepte. Konkrete Beispiele: Dorfplatz Höringen, Ortsmitte Sippersfeld, Dorfrundweg Wartenberg-Rohrbach,
- Förderung im Rahmen des Stadtumbaus: Beratungsangebote, Förderung privater Eigentümer, Förderung der Innenentwicklung z.B. durch die Entwicklung des Lohnbachquartiers in Winnweiler, Schaffung von Grünanlagen und Wegegestaltung,
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen zur Erhaltung des Ortsbildes und der Baukultur,
- Fördermaßnahmen des Stadt- und Dorfgrüns in den Gemeinden Höringen, Imsbach und Münchweiler,
- Neubau von Feuerwehrgerätehäusern in Börrstadt, Breunigweiler und Steinbach,
- Neugestaltung von Spielplätzen in Schweisweiler und Winnweiler,
- Glasfaserausbau.

Konzeptionelle und verwaltungsinterne Maßnahmen:

- Führung eines Baulückenverzeichnis,
- Grundstücksverträge mit Verpflichtungsklausel innerhalb einer bestimmten Frist zu bauen,
- Anschreiben mit Informationsmaterial bezüglich der Förderprogramme Dorferneuerung und Stadtumbau bei Eigentümerwechsel,
- Anmietung von leerstehenden Wohnungen durch die Verbandsgemeinde zur Bereitstellung von sozialem Wohnraum,
- Gewerbestudie zur Standortfindung eines überregionalen Gewerbegebietes zur Stärkung der Verbandsgemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort,

- Hochwasserschutzkonzepte,
- Neubau oder Übernahme von Schulen oder Kindertagesstätten in Börrstadt, Sippersfeld und Winnweiler zur Erhaltung der Infrastruktur.

2.2. Gewerbeentwicklung

Aufgrund der Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial wird den zentralen Orten höherer Stufe sowie achsaffinen zentralen Orten die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen, sofern dort vorhandener Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert bzw. das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll. Dem Grundzentrum Winnweiler wird im Regionalplan Westpfalz die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen.

Es ist ein Ziel der Regionalplanung (Z5), dass auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln sind.

Im Rahmen der 3. Teilfortschreibung des ROP Westpfalz (2018) wurde für die Verbandsgemeinde Winnweiler ein Standort entlang der A63 und der B48 für eine großflächige Ansiedlung von überregionaler Bedeutung aufgenommen. Die Abgrenzung wurde nur im Textteil vorgenommen, eine Übernahme in den Gesamtplan des ROP wurde nicht vorgenommen, da die Aufnahme des Standortes nicht abschließen geprüft ist. Es geht der Regionalplanung darum, eine Freistellung von ggfs. konkurrierenden Nutzungen vorzubereiten.



Abb. 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes Westpfalz, S. 28

Um diese Freistellung vorzubereiten, wurden bei den potenziell betroffenen Vorranggebieten Regionaler Biotopverbund, Regionaler Grünzug und Landwirtschaft die folgende Ausnahmeregelung im Falle einer Überlagerung formuliert. Im Fall der Gewerbefläche in Winnweiler betrifft dies den Regionalen Biotopverbund sowie das Vorranggebiet Landwirtschaft.

„Von dem Vorrang ist für eine im Sinne von Ziel Z 5 (Kapitel II.1.2.2 – Die besondere Funktion Gewerbe) vorgesehene regional bedeutsame gewerbliche Flächenentwicklung an den Standorten

- Standortbereich der VG Winnweiler zwischen der A 63 und der B 48 mit Bindung an eine großflächige Ansiedlung von überregionaler Bedeutung
- (...)

eine Ausnahme zulässig, wenn durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte der erforderliche Flächenbedarf nachgewiesen ist, vertretbare Standortalternativen nicht in Betracht kommen sowie eine Flächenkompensation belegt wird.“³

2.3. Erneuerbare Energien

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV befindet sich derzeit in der Teilfortschreibung zum Thema Windenergie (Stand 10/2025). Die 4. Teilfortschreibung des Regionalplans wurde notwendig, weil sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Windenergienutzung grundlegend geändert haben. Mit dem Inkrafttreten des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) und des Landeswindenergiegebietegesetzes (LWindGG) sind die Bundesländer verpflichtet, konkrete Flächenziele für die Windenergie auszuweisen. Für die Region Westpfalz bedeutet das, dass bis 2027 mindestens 1,4 % der Fläche für die Windenergienutzung bereitgestellt werden müssen. Um diese Vorgaben umzusetzen und gleichzeitig eine geordnete, umweltverträgliche und rechtssichere Planung zu gewährleisten, wird die aktuelle Fortschreibung des bestehenden Raumordnungsplans erforderlich.

Die Fortschreibung des Regionalplanes konzentriert sich auf die Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung. Ziel ist es, die Energiewende in Rheinland-Pfalz aktiv zu unterstützen und den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben. Zur Ermittlung geeigneter Vorrangflächen wurde eine umfassende Potenzialanalyse durchgeführt, bei der Ausschlusskriterien wie Naturschutzgebiete, FFH-Flächen und Siedlungsabstände berücksichtigt wurden. Ein Mindestabstand von 900 Metern zu Wohngebieten soll dabei eingehalten werden. Auch das Repowering bestehender Anlagen wird gezielt gefördert, um die Effizienz und Umweltverträglichkeit zu steigern.

Die Vorgaben der Landesentwicklungsprogrammes zum Thema Photovoltaik wurden bisher noch nicht im Regionalplan umgesetzt, dazu soll eine gesonderte Teilfortschreibung erfolgen. Die Vorgaben des LEP IV, 4. Teilfortschreibung sind aber dennoch wirksam und lassen sich wie folgt zusammenfassen: Für Photovoltaik gilt grundsätzlich der Vorrang auf bereits vorbelasteten Standorten wie Konversionsflächen oder Infrastrukturtassen. Die Regionalplanung erhält den Auftrag, künftig mindestens Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auszuweisen, um den Ausbau systematisch zu steuern. Zudem wird ein Monitoring der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eingeführt, um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu beobachten. Die Ausbauziele sind leistungsorientiert formuliert: Rheinland-Pfalz soll bis 2030 bilanziell 100 % des Strombedarfs aus erneuerbaren Energien decken, wofür ein jährlicher Zubau von rund 500 MW Photovoltaik vorgesehen ist. Konkrete Flächenvorgaben in Hektar enthält das LEP nicht.

³ Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz, 3. Teilfortschreibung, S.35

3. Fachliche Planungen und Konzepte

3.1. Gewerbeflächen Entwicklung

3.1.1. Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen

Die Verbandsgemeinde Winnweiler beabsichtigt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Gewerbefläche für regional bedeutsame Gewerbeansiedlungen auf der im ROP Westpfalz ausgewiesenen Gewerbefläche von überregionaler Bedeutung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurde im Jahr 2019 eine Gewerbeflächenstudie⁴ beauftragt.

Als Untersuchungsraum wurde der Bereich in unmittelbarer Umgebung zur Autobahnauffahrt Winnweiler, in einer Entfernung von 10 min Pkw-Fahrzeit festgelegt.

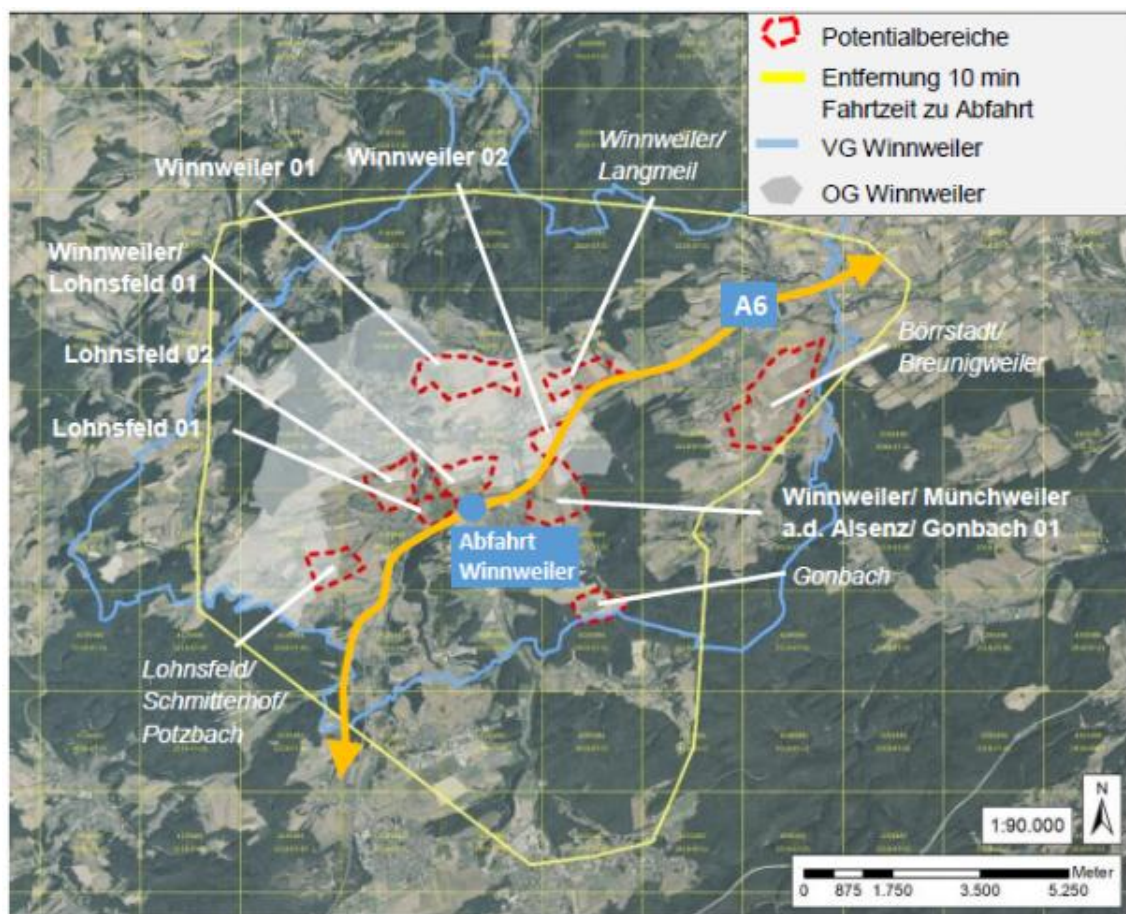


Abb. „Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen“, Übersicht Potentialbereiche Verbandsgemeinde Winnweiler, o.M., BBP | Stand 2019

Innerhalb eines abgegrenzten Untersuchungsbereichs wurden anhand der Kriterien Flächenverfügbarkeit, Topografie und Anbindungsqualität 10 Potenzialbereiche identifiziert. Das Kriterium Flächenverfügbarkeit bezieht sich auf besagtem Anspruch einer regionalen Bedeutsamkeit der Gewerbefläche auf eine gewisse Größenordnung. In der Studie wurde daher eine Mindestgröße von 25 ha festgelegt, zu dem soll es sich möglichst um einen zusammenhängenden Standort handeln.

⁴ BBP Stadtplanung Landschaftsplanung: Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, Kaiserslautern, August 2019

In einem weiteren Schritt wurden vier der identifizierten Potenzialstandorte als inadäquat für die Entwicklung eines regional bedeutsamen Gewerbestandorts eingestuft. In diesem Zusammenhang stellen sich insbesondere die Lage sowie Konflikte mit naturschutzrechtlich geschützten Gebieten als ausschlaggebende Argumente dar. Diese Standorte wurden daher im weiteren Verlauf der Studie nicht weiter betrachtet.

Die übrigen sechs Potenzialbereiche wurden einer detaillierten Standortanalyse unterzogen, um die Bereiche als mögliche Potentialflächen definieren zu können. Die Standortanalyse bindet in erster Linie die Aspekte Raumordnung, übergeordnete Fachplanung und Flächennutzungsplanung mit ein, aber auch mögliche Siedlungsbeschränkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem wurden unterschiedliche administrative und auch ortsbezogene Merkmale untersucht. So stellt die Zugehörigkeit der gesamten Fläche, oder mindestens eines Teils davon, zur Ortsgemeinde Winnweiler aufgrund deren Charakter als GE-Standort eine gewichtige Grundvoraussetzung zur nachfolgenden Auswahl als Alternativstandort dar.

Als Ergebnis der Standortanalyse wurden zwei Standortalternativen ermittelt, die sich nicht auf Grund städtebaulicher oder landespflegerischer Beurteilung als ungeeignet erwiesen haben. Dabei handelt es sich um die Flächen Winnweiler/Lohnsfeld 01 und Lohnsfeld 01. Abschließend wurde in der Gewerbeflächenstudie eine Umsetzungs- und Verträglichkeitsanalyse der verbleibenden zwei Alternativstandorte durchgeführt, die detaillierte Inhalte aufgezeigt, die im Rahmen einer möglichen Umsetzung an dem jeweiligen Standort zu beachten sind und sich möglicherweise als Herausforderung oder Hindernis darstellen könnten. Zudem wird erläutert, inwiefern eine solche Umsetzung mit dem Naturhaushalt, dem Landschaftsbild und der Orts- und Siedlungsstruktur verträglich ist. Eine abschließende Einschätzung über die Eignung der beiden Flächen wird in der Studie nicht getroffen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Umsetzungs- und Verträglichkeitsanalyse dargestellt, die Entscheidung welche Fläche in den Flächennutzungsplan übernommen wird obliegt der Verbandsgemeinde.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie der Landkreise Donnersberg und Kusel (siehe Kapitel 3.1.2), welche denselben Standort als potenzielle Gewerbefläche identifiziert hat, hat sich die Verbandsgemeinde Winnweiler dazu entschlossen, den Standort Winnweiler/Lohnsfeld 01 als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Standort Winnweiler/Lohnsfeld 01



Abb. „Studie zur Ansiedelung regional bedeutsamer Gewerbeflächen“, Alternativstandort Winnweiler/Lohnsfeld 01, BBP | Stand 2019

Umsetzbarkeit

Natürliche Situation

- starke Reliefenergie, z.T. erhebliche Erdbewegungen zur Schaffung ebener Flächen notwendig, die allerdings u.a. mit den Strommasten und der Ferngasleitung kollidieren
- spärliche Grünstrukturen vorhanden, überwiegend intensiv genutztes Ackerland
- Fläche wird durch L401 in zwei Hälften getrennt

Baurechtliche Restriktionen

- z.T. Höhenbeschränkung durch Richtfunktrasse auf 343 m ü.NN
- Bauverbotszonen durch BAB, Bundesstraße und Landesstraße
- Bauverbotszone durch Ferngasleitung
- Einschränkungen durch 380kV-Freileitung
→ Großflächige und zusammenhängende Gewerbeflächen sind nur stark eingeschränkt möglich

Erschließung und Entwässerung

- Erschließung über zwei Knotenpunkte an L401 notwendig
- Anbindung zu Autobahnbrücke für landwirtschaftliche Fahrzeuge sollte erhalten bleiben
- Flächen für Regenwasserbewirtschaftung aufgrund Topographie an mehreren Standorten notwendig

Potentieller Ausgleichsbedarf

- bei einem Entwicklungsgebiet von ca. 35,8 ha und einer GRZ von 0,8 = 28,64 ha

Flächenverfügbarkeit

- möglicherweise Erwerb gegeben

Administrativer/ Raumordnerischer Handlungsbedarf

- „Vorranggebiet Landwirtschaft“ für das gesamte Gebiet ausgewiesen
- z.T. „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“, allerdings fachlich umstritten
- Interkommunalität zur Entwicklung des gesamten Gebietes notwendig, da auf der Gemarkung Winnweiler und Lohnsfeld
→ verhältnismäßig geringer Handlungsbedarf

Verträglichkeit

Landschaftsbild

Die Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen an diesem Standort ist aufgrund der bestehenden Topographie und der damit z.T. sehr exponierten Lage oberhalb der BAB63 und B48 nur sehr bedingt mit dem Landschaftsbild verträglich. Es ist zu erwarten, dass sich großmaßstäbliche Gebäudestrukturen ohne erhebliche Geländemodellierungen als bauliche Dominante darstellen und sowohl den Landschaftsraum der Kaiserstraßensenke als auch die Kulissen vor Donnersberg und Bocksrück nachhaltig negativ beeinflussen. Dies würde sich negativ auf den gesamten Raum um Winnweiler als Naherholungs- und Wandergebiet auswirken und die durch die beiden Hauptverkehrswege bestehende Vorbelastung weiter steigern. Zudem wird das Bild der vor Ort prägenden Offenlandstrukturen mit einem Wechsel von Feldern und einzelnen Gehölzstrukturen erheblich beeinflusst.

Naturhaushalt

Bezogen auf bedeutende und wertvolle Grünstrukturen stellt eine gewerbliche Überformung der Fläche einen verhältnismäßig kleinen Eingriff dar, da der überwiegende Teil durch intensive landwirtschaftliche Monokulturen geprägt ist und nur vereinzelte Bäume oder Sträucher anzutreffen sind. Allerdings resultiert insbesondere aus der erheblichen Neuversiegelung ein sehr starker Eingriff in den Wasserhaushalt. Die zusätzlichen Mengen an nicht versickerndem Oberflächenwasser sind an geeigneter Stelle zurückzuhalten. Diese Standorte müssen sich aufgrund der jetzigen Topographie und der Einschnidung durch die L401 auf mehrere Bereiche verteilen. Zusätzlich ist von einer Belastung des örtlichen Kleinklimas durch deutliche Aufheizungseffekte auszugehen.

Siedlungsstruktur

Die Ansiedlung regional bedeutsamen Gewerbes hat aufgrund der Entfernung keine unmittelbaren Auswirkungen auf bestehende Ortslagen. Allerdings trägt die Schaffung einer derartigen Dominante auf exponierter Lage zu einer deutlichen Zersiedelung bei, welche den Eindruck der bestehenden Strukturen von aufeinanderfolgenden geschlossenen Ortslagen sichtbar stört.

Abb. „Studie zur Ansiedelung regional bedeutsamer Gewerbeflächen“, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit für den Alternativstandort Winnweiler/Lohnsfeld 01, BBP | Stand 2019

3.1.2. Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie: Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis

Im Jahr 2021 wurde seitens der Kreisverwaltung Kusel sowie der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine interkommunale Industrie- und Gewerbeflächenstudie in Auftrag gegeben. Die wesentlichen Inhalte der Studie sowie die konkreten Ergebnisse für die Verbandsgemeinde Winnweiler werden im Folgenden zusammengefasst.

Ziel der Studie ist es die industrielle und gewerbliche Ausgangssituation der beiden Landkreise abzubilden und darauf aufbauend potenzielle neue Standorte für die Ansiedelung bzw. Erweiterung von Unternehmen und Betrieben zu ermitteln. Das Ziel ist es, für diesen heterogenen Wirtschaftsraum, eine eindeutige Grundlage zur langfristigen wirtschaftlichen Ausrichtung und zukünftigen Entwicklung zu schaffen. Dabei geht es vor allem auch darum, ausreichende und bedarfsorientierte Flächenangebote vorzuhalten, die je nach Nachfrage möglichst schnell verfügbar sind. Die Studie darf demnach nicht losgelöst von anderen Planungen und Planungsebenen gesehen werden. Sie ist als informelles Planungsinstrument stattdessen stets im Kontext des gesamten Planungssystems zu betrachten.

Neben dieser Untersuchung der Ausgangssituation steht vor allem die Suche nach geeigneten Industrie- und Gewerbestandorten im Fokus der Studie. Hierzu werden zunächst allgemeine Anforderungen an Industrie- und Gewerbestandorte sowie Kriterien aufgestellt, die einer gewerblichen Ansiedlung bzw. Entwicklung entgegenstehen. Anhand dieser Ausschlusskriterien wird dann schrittweise eine Restriktionsanalyse für beide Landkreise durchgeführt. Die verbleibenden Flächen werden dann als Suchraum anhand verschiedener Prüfkriterien sowie in Form einer Plausibilitätsprüfung weiter untersucht. Am Ende dieses Prozesses stehen mehrere potenzielle Industrie- und Gewerbestandorte, die dann, wiederum in Kooperation mit den Kreisen und Verbandsgemeinden, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Eignung bewertet und miteinander verglichen werden.

Ergebnis der Angebots- und Nachfragesituation in den Landkreisen:

- Anfragen größerer Unternehmen konzentrieren sich in erster Linie auf die verkehrsgünstig gelegenen Standorte entlang der Hauptverkehrsachsen sowie an wichtigen Verkehrsknotenpunkten (A 62, A 63, B 47, B 48).
- Hier gab es in der Vergangenheit jedoch immer wieder Probleme, ausreichende Flächen auch kurzfristig zur Verfügung zu stellen, sodass die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedient werden konnte.
- Abseits der Hauptverkehrsachsen setzt sich die Nachfrage hauptsächlich aus dem Expansionsbedarf ortsansässiger klein- und mittelständischer Betriebe sowie dem gewerblichen Eigenbedarf vor Ort zusammen. Dies zeigt sich bereits durch mehrere Betriebserweiterungen, die derzeit in der Planung bzw. Umsetzung sind (z.B. Walther Werke in Eisenberg, IGM in Medard).
- Die wirtschaftliche Entwicklung erfordert somit abseits der Hauptverkehrsachsen ein kleinteiliges und regional angepasstes Industrie- und Gewerbeflächenangebot mit entsprechenden Möglichkeiten zur Entwicklung kleinerer und mittlerer Betriebe.
- Des Weiteren befinden sich einzelne zentrale Orte an der Grenze ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine bewegte Topografie, Hochwasserrisiken und andere Restriktionen schränken den Spielraum stark ein und erschweren die angemessene Erfüllung zentralörtlicher und insbesondere gewerblicher Funktionen gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes. Es gilt hierfür entsprechende

Lösungen zu finden (z.B. interkommunale Zusammenarbeit bei der Übernahme bestimmter Gemeindefunktionen).

Anforderungen an Industrie- und Gewerbestandorte

Im Sinne einer angemessenen industriellen und gewerblichen Entwicklung wurden bestimmte Anforderungen an zukünftige Industrie- und Gewerbestandorte in beiden Landkreisen gestellt. Diese wurden dann auch im Rahmen der Restriktions- und Eignungsanalyse zur Ableitung und Definition der jeweiligen Kriterien mit einbezogen:

- Zusammenhängende Fläche: Mindestgröße von 2,5 ha (Annäherungswert; aufgrund von Fördermöglichkeiten und Nachfrage, wenn möglich, eher 10 ha)
- Topografische Gegebenheiten: Hangneigungen bzw. Gefälle von maximal 15 %
- Regionaler Raumordnungsplan: Gemeinde / Stadt möglichst mit zentralörtlicher und / oder gewerblicher Funktionszuweisung
- Lage: Möglichst zentrale Lage; möglichst Siedlungszusammenhang oder Bestandserweiterung; ggf. Konversionsflächen
- Verkehr: Möglichst günstige Verkehrsanbindung; achsaffine Lage (Nähe zu Bundesstraßen, Bundesautobahnen; wenig bis keine Ortsdurchfahrten; ggf. Anschluss Schienenverkehr)
- Umgebungsnutzung: Möglichst geringe Nutzungskonflikte; möglichst keine schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung (Einhaltung der Mindestabstände gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz)
- Belange von Umwelt und Naturschutz: Möglichst wenige umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen bzw. Konflikte
- Planungsrecht: Möglichst keine, einer gewerblichen Nutzung, entgegenstehende planungsrechtliche Aussagen bzw. Vorgaben

Aufbauend auf der Restriktionsanalyse werden potenzielle zukünftige Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der verbleibenden Suchflächen abgegrenzt. Ausschlaggebende Kriterien hierbei sind unter anderem die raum- und siedlungsstrukturellen Zusammenhänge, naturräumliche und landschaftstypische Gegebenheiten sowie die verkehrliche Erschließung eines möglichen Standortes. Ebenso wird auch die bereits erwähnte Mindestgröße von 2,5 ha erneut zugrunde gelegt.

Im Folgenden wird das Ergebnis der Untersuchung von Potenzialstandorten in der Verbandsgemeinde Winnweiler dargestellt.

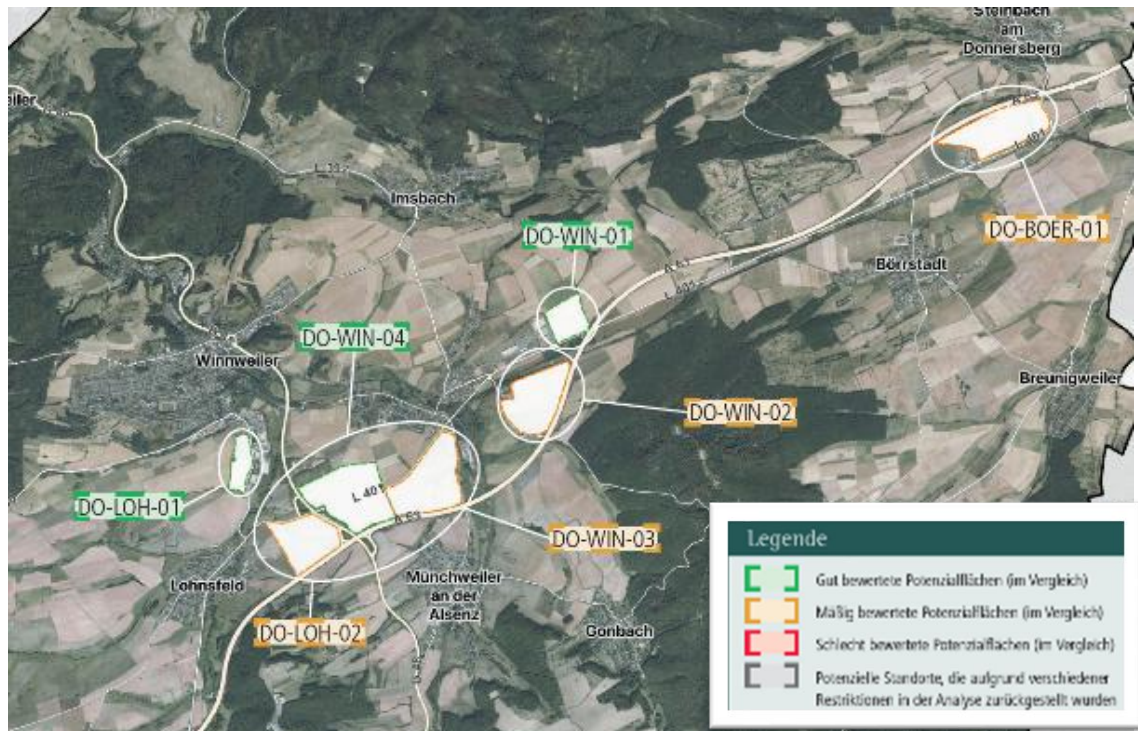


Abb.: Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie, Potenzialstandorte VG Winnweiler, (Kernplan: Stand 10/2021)

Im Ergebnis der Untersuchung konnten drei Standorte in der Ortsgemeinde Winnweiler als gut geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung bewertet werden. Bei den drei Flächen handelt es sich um eine Ergänzung der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen am südlichen Ortseingang von Winnweiler in Kooperation mit der Gemeinde Lohnsfeld, um die Ergänzung des Gewerbestandes im Osten des Ortsteiles Alsenbrück-Langmeil sowie um einen zusätzlichen Standort im Kreuzungsbereich der A 63 und der B48.

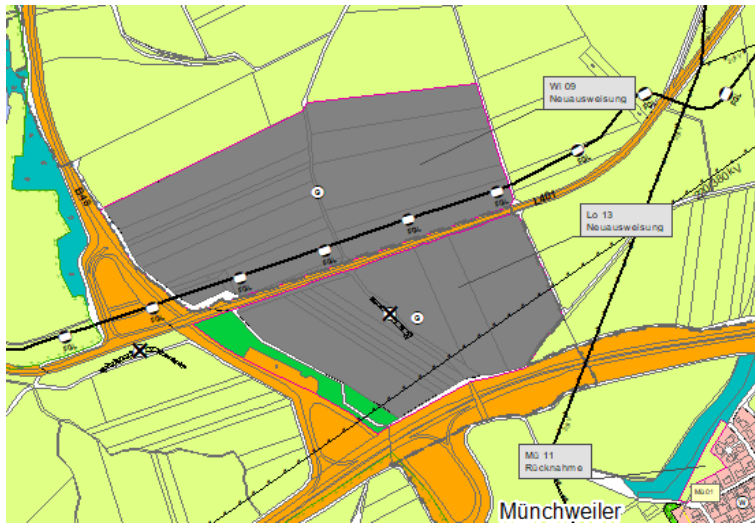
Die Studie bestätigt damit die Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Winnweiler zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich der A63 sowie im Ortsteil Alsenbrück-Langmeil.

3.1.3. Gewerbeflächenentwicklung in der gesamten Verbandsgemeinde

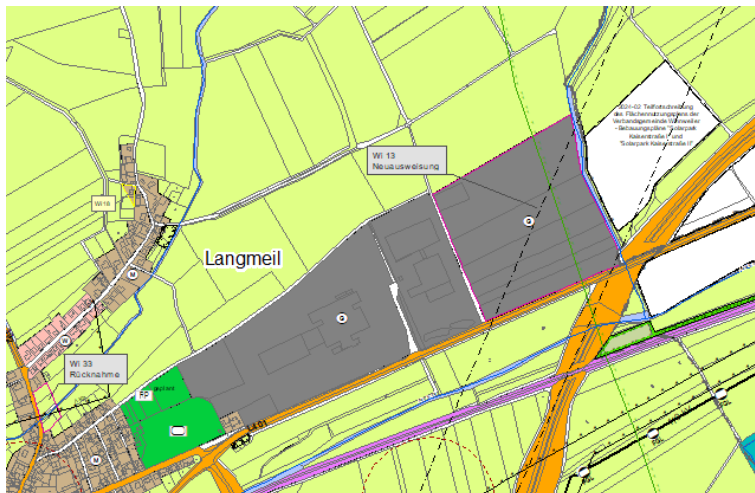
Überregional bedeutsame gewerbliche Bauflächen

Wie in den Kapiteln C 3.1 und C 3.1.2 dargestellt, werden überregional bedeutsame Gewerbeflächen sowohl in der Ortsgemeinde Winnweiler als auch in interkommunaler Zusammenarbeit in der Gemeinde Lohnsfeld ausgewiesen. Da der Regionalplan Westpfalz nur der Ortsgemeinde Winnweiler eine Gewerbefunktion zuweist, ist in den übrigen Ortsgemeinden lediglich eine gewerbliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung

zulässig. Folgende drei Flächen werden als gewerbliche Neuausweisung mit überregionaler Bedeutung in den Flächennutzungsplan aufgenommen:



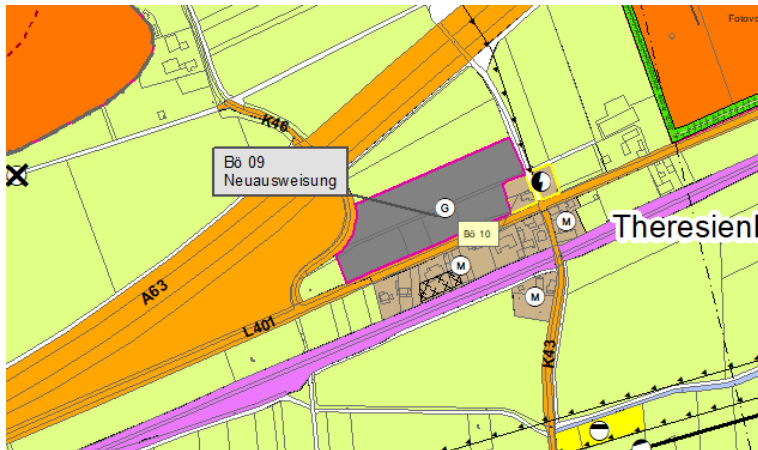
Wi-09 (19,9 ha) in Verbindung mit Lo-13 (13,7 ha) als interkommunales Gewerbegebiet



Wi-13 im Ortsteil Alsenbrück-Langmeil (11 ha)

Gewerbeflächenausweisungen im Rahmen der Eigenentwicklung

Zur Nutzung von Synergien und zur Vermeidung negativer Effekte durch die Ausweisung mehrerer kleinteiliger Gewerbeflächen wird in der Gemeinde Börstadt im Bereich Theresienhof eine gewerbliche Baufläche mit interkommunaler Funktion ausgewiesen. Diese Fläche soll den Gemeinden Börstadt, Breunigweiler, Sippersfeld, Steinbach und Imsbach als gemeinsamer Standort dienen. Durch die Bündelung der gewerblichen Nutzungen entsteht ein attraktiver, ortsdurchfahrtfreier Standort mit einer Gesamtfläche von 2,2 ha. Weitere Ausführungen zur ausgewiesenen gewerblichen Baufläche finden sich in Kapitel D 2.1.



Bö-09 (2,2ha) als interkommunales Gewerbegebiet für Börstadt, Breunigweiler, Sippersfeld, Steinbach und Imsbach

3.2. Einzelhandelskonzept

Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) bestehen strenge Vorgaben für die Verortung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere in großflächiger Ausprägung. Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist danach nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Diese städtebaulich integrierten Bereiche, die als zentrale Versorgungsbereiche bezeichnet werden, sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste der für den jeweiligen Ort spezifischen ortskernrelevanten und nicht-ortskernrelevanten Sortimente zu erstellen.

Um künftige Entscheidungen auf einer objektiven Grundlage treffen und die bisherigen Bemühungen zur Stärkung des Ortskerns und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wirkungsvoll weiterführen zu können, hat die Verbandsgemeinde Winnweiler die *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA)* mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts beauftragt. Das Einzelhandelskonzept wurde im Februar 2016 abgeschlossen.

Das Einzelhandelskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Winnweiler dienen, um gewünschte Branchen künftig gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Damit fungiert das Konzept als Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben. Gleichzeitig werden damit Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

Ortsspezifische Sortimentsliste

Von Einzelhandelsbetrieben können mitunter negative Wirkungen ausgehen. Insbesondere dann, wenn sie in großem Umfang Sortimente anbieten, die eigentlich für ein Versorgungszentrum prägend sind. Als Folge davon sind Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte zu sehen.

Ein Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ordnung ist deshalb in der Festlegung einer Sortimentsliste getrennt nach zentren- / nahversorgungsrelevanten bzw. nach innenstadt- / nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu sehen. Auf Basis einer Sortimentsliste ist es demnach planungsrechtlich umsetzbar, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in den dafür räumlichen und funktional bestimmten Bereichen im Stadtgebiet als zulässig bzw. nicht zulässig zu erklären.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Sortimentslisten als Grundlage für entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zwingend erforderlich.

Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in gewachsenen Zentren, die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen und das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Sortimentsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen.

In Winnweiler sind folgende Sortimente innenstadtrelevant- bzw. nicht-innenstadtrelevant festgelegt:

Kategorie	Sortimente	Zulässigkeit
Innenstadtrelevante Sortimente	• Apothekenwaren • Schnittblumen • Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere • Bücher, Zeitschriften • Papier- und Schreibwaren, Büroartikel • Spielwaren, Basteiartikel • Bekleidung, Lederwaren, Schuhe • Sportbekleidung und -schuhe • Baby- und Kinderartikel • Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, • Elektrokleingeräte, Telekommunikation, • Fotobedarf • Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe, Teppiche • Antiquitäten, Kunst • Heimtextilien, Gardinen, Handarbeitsbedarf • Campingartikel, Fahrräder u. Zubehör, Mofas • Optik, Hörgeräteakustik • Uhren, Schmuck • Musikinstrumente, Musikalien	<u>nur</u> in zentralen Versorgungsbereichen
davon innenstadtrelevante Sortimente der Grundversorgung	• Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) • Drogeriewaren, Kosmetikartikel • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	Zentrale Versorgungsbereiche
Nicht Innenstadtrelevante Sortimente	• Sanitätswaren, Orthopädiebedarf • Elektrogroßgeräte, Einbaugeräte, Antennen / • Satellitenanlagen, Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallationsbedarf • Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen • Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Eisenwaren, Farben / Lacke, Fliesen, Holz, • Installationsmaterial, Markisen, Rollläden, Rollos, Sanitär / Badeeinrichtung, Tapeten, Werkzeug / Maschinen • Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflege- / Düngemittel, Torf / Erde, Übertöpfe, Zäune • Kfz, Auto- und Motorradzubehör • Grills / Zubehör, Sportgroßgeräte, Boote, Motorradbekleidung, Waffen- und Jagdbedarf, Angelbedarf • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Kamine	Überall möglich (Auflagen bei Großflächigkeit beachten)

Abb.: Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Winnweiler: „Sortimentskonzept der Verbandsgemeinde Winnweiler“, GMA | Stand 02/2016

Zentrensystem

Auf Grundlage der Einzelhandelsverteilung, der komplementären Einrichtungen und der städtebaulichen Gegebenheiten wird von der GMA für die VG Winnweiler die nachfolgend dargestellte Zentren- und Standortstruktur vorgeschlagen:

- Als zentraler Versorgungsbereich (und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs) ist die Ortsmitte von Winnweiler einzustufen. Dieser Bereich ist in seinen Strukturen zu sichern und bezüglich der Angebotsstrukturen in allen Bedarfsbereichen, des Städtebaus und der Immobiliensituation weiterzuentwickeln.

- Es wird die Ausweisung eines "Versorgungsbereichs Nahversorgung" angeregt, der als funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs die Vorhaltung von Sortimenten der Grundversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriefachmarkt) sicherstellt, welche im zentralen Versorgungsbereich wegen der dortigen kleinteiligen Baustrukturen nicht integriert werden können ("Flächenspenderfunktion" für den zentralen Versorgungsbereich). Als hierfür am besten geeigneter Standort in der VG Winnweiler empfiehlt sich, wegen der zentralen, verkehrlich gut erreichbaren Position im Verbandsgemeindegebiet und wegen der Nähe zu den relativ einwohnerstarken Gemeinden Lohnsfeld und Münchweiler, der Standort Industriestraße I Winnweilerer Straße am südlichen Ortsrand von Winnweiler (Gemarkung Lohnsfeld), wo im Umfeld bereits ein Lebensmittelmärkte (Aldi, Edeka) ansässig sind.
- Die Ansiedlung von weiteren, nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-anbietern, Dienstleistern oder Gastronomiebetrieben in diesem Versorgungsbereich Nahversorgung soll nicht erfolgen, um den zentralen Versorgungsbereich in seinen Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen.
- Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird ergänzend ein "Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung" ausgewiesen. Dieser stellt zwar keinen formalen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB dar, ist aber in seiner Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel zu verstehen und daher ebenfalls schutzwürdig. Es handelt es sich dabei um den Standort des Lebensmittelmarkts Edeka an der nördlichen Industriestraße, der wichtige Nahversorgungsfunktionen insbesondere für die Bevölkerung von Winnweiler übernimmt.
- Der jetzige Standort des Netto-Markts an der Jakobstraße, ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen, wird nicht als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung ausgewiesen, da der Netto-Markt verlagert und der Altstandort danach als Lebensmittelstandort aufgegeben werden soll.

Des Weiteren stellt die GMA fest, dass die Ausweisung von Ergänzungsstandorten für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Möbelmärkte, Baumärkte usw.) aus heutiger Sicht nicht erforderlich erscheint. Ohnehin wäre die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an solchen Ergänzungsstandorten nur in zentralen Orten, d. h. im Grundzentrum Winnweiler, landesplanerisch zulässig. Wegen der regionalen Wettbewerbssituation und den landesplanerischen Flächenbegrenzungen (in Grundzentren sind nur Betriebe bis zu 2.000 m² VK zulässig) ist die Ansiedlung von solchen Märkten zudem wenig wahrscheinlich.

In Gewerbegebieten außerhalb des vorgeschlagenen Versorgungsbereichs Nahversorgung sollte ein Einzelhandelsausschluss angestrebt werden, um ausreichend Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten.

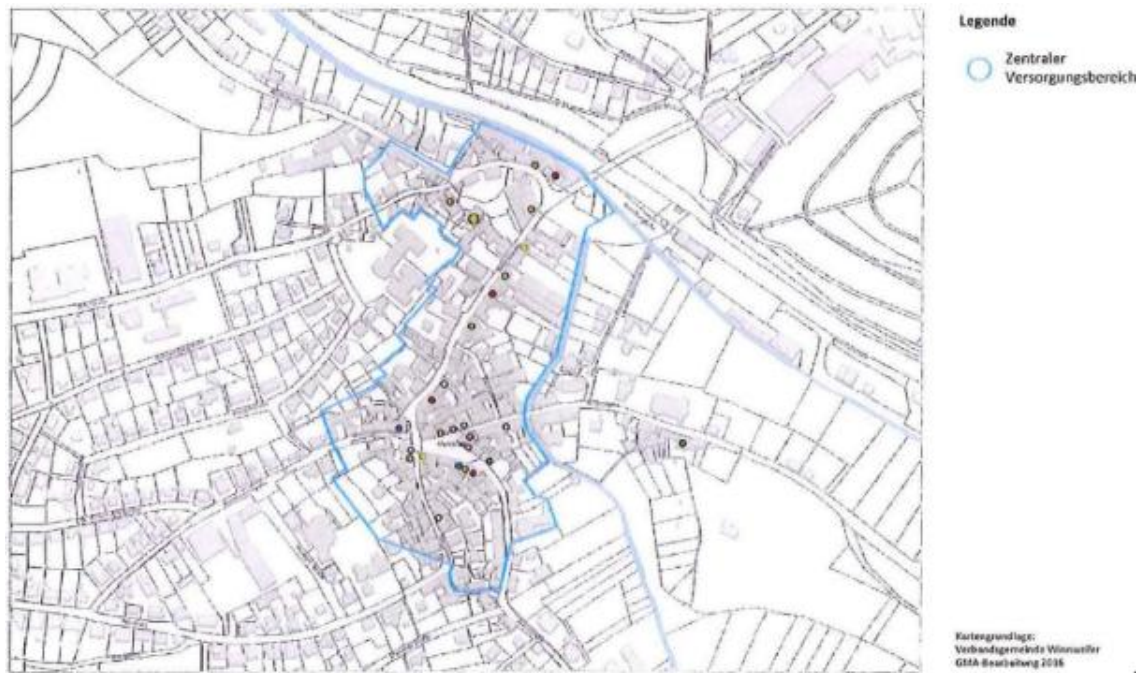


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der VG Winnweiler (Ortsmitte Winnweiler), GMA, Stand 02/2016

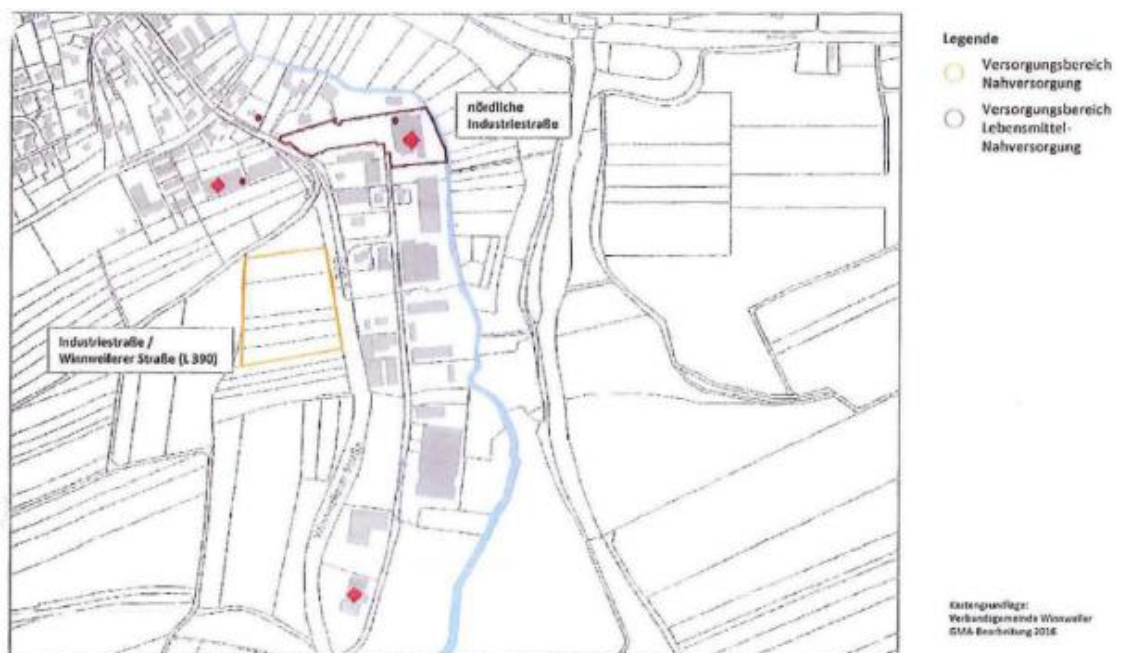


Abb.: Versorgungsbereich Nahversorgung und Lebensmittel-Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Winnweiler, GMA, Stand 02/2016

Zielabweichungsverfahren

Um eine Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes in der Jakobstraße zu ermöglichen hat die Verbandsgemeinde Winnweiler im April 2017 die Zulassung einer Zielabweichung für die Erstellung des Bebauungsplans „Schäferdelle“ bei der oberen Landesplanungsbehörde beantragt. Der bestehende Netto-Markt wurde in diesen Bereich

verlagert, um eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m² zu ermöglichen. Des Weiteren wurde beantragt die Voraussetzung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² zu schaffen.

Mit Schreiben vom 07.08.2017 teilt die obere Landesplanungsbehörde SGD Süd mit, dass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Winnweiler i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schäferdelle“ die Abweichung von den raumordnerischen Zielen des LEP IV und des RROP Westpfalz unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen wird:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf maximal 1.700 m² zu begrenzen.
2. Die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter der Fa. NETTO ist auf maximal 1.000 m² zu begrenzen.
3. Die Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt ist auf maximal 700m² zu begrenzen.
4. Der Bereich des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes ist im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.
5. Durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des „Gewerbegebiets Schäferdelle“ weiterer Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Der Ansiedlung eines Vollsortimentsmarkts mit 1.600m² Verkaufsfläche wird im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nicht zugestimmt, u.a. da durch eine solche Neuansiedlung der bestehende Vollsortimentmarkt EDEKA als gefährdet angesehen wird. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z60 LEP IV) wird seitens der Genehmigungsbehörde als tangiert angesehen. Mit der Beschränkung des Einzelhandelsvorhabens auf die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters der Fa. NETTO und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes soll zudem die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums und der vorhandenen Versorgungsstrukturen gesichert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schäferdelle“ ist im Dezember 2019 in Kraft getreten, die Abgrenzung wird entsprechend in den Flächennutzungsplan aufgenommen.



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan „Schäferdelle“

3.3. Belange der Wasserwirtschaft

3.3.1. Hochwasservorsorge

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Rechtsverordnung)

Von Bedeutung für die Hochwasservorsorge ist das von den Gewässern bei Hochwasser beanspruchte Überschwemmungsgebiet. Die einschlägigen Vorgaben zum Erhalt und zur Wiedergewinnung solcher Gebiete finden sich in §§ 112 i.V.m. 83 LWG und § 78 WHG.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Winnweiler wurde für die Alsenz, Gewässer II. Ordnung, per Rechtsverordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Dieses reicht im Geltungsbereich von der Mündung des Imsbachs, Gewässer III. Ordnung, bis zur Verbandsgemeindegrenze zwischen Schweisweiler und Imsweiler. Die mit Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. §78b WHG

Gemäß § 78 b WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.

In der Verbandsgemeinde Winnweiler werden Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergänzend zum Überschwemmungsgebiet der Alsenz im Bereich Schweisweiler festgelegt.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gem. §78b WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete und in Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Außenbereich, außerhalb von Baugebieten sind neu errichtete oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen dem Hochwasserrisiko angepasst auszuführen.



Abb.: Darstellung Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Quelle: Geoexplorer Wasser, Data Scout, Stand 06/2025

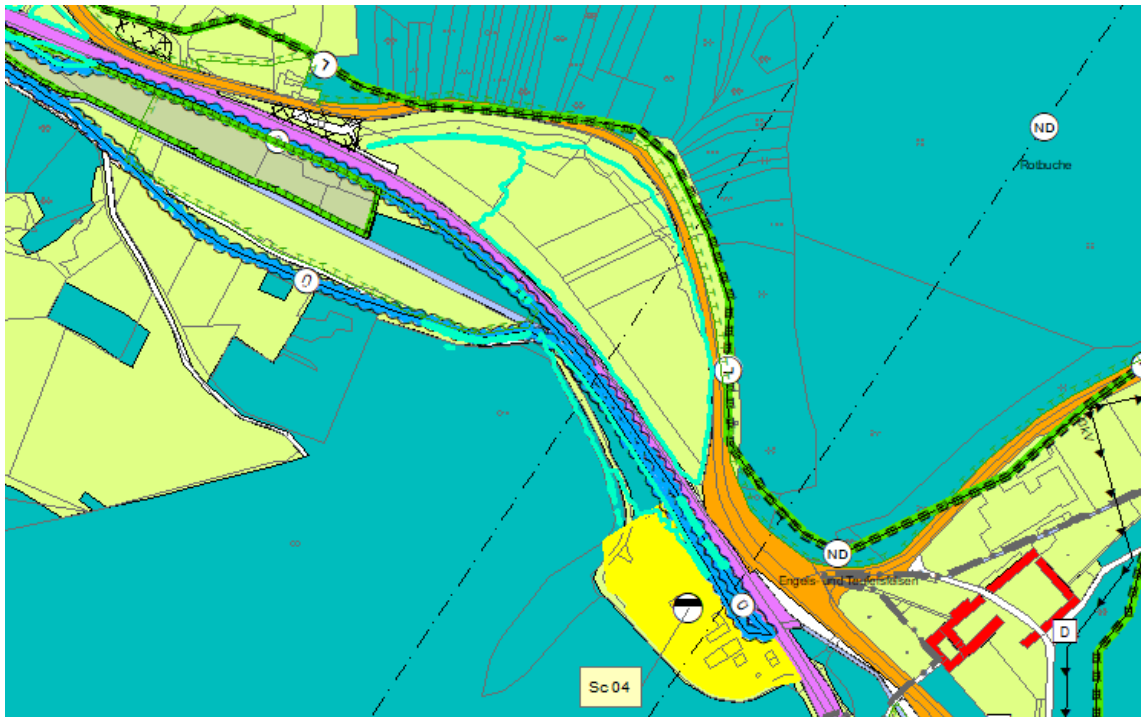


Abb.: Darstellung Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Quelle: Geoexplorer Wasser, Data Scout, Stand 06/2025

Natürliche Überschwemmungsgebiete kleinerer Gewässer

Gemäß den Hinweisen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Kaiserslautern) ist bei den natürlichen Überschwemmungsgebieten, auch kleiner Gewässer darauf hinzuweisen, dass bei den zwischenzeitlich gehäuft auftretenden Starkregen die Talräume auf großer Breite deutlich über den bisherigen Erfahrungswerten zum Abflussbereich werden.

3.3.2. Starkregengefährdung

Für die Verbandsgemeinde Winnweiler liegt die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt vor (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahren-karten/sturzflutkarte>). Die Sturzflutgefahrenkarte ist ein zentrales Instrument zur Bewertung der Gefährdung durch Starkregenereignisse, insbesondere im Hinblick auf Sturzfluten, also schnell abfließendes Wasser auf der Geländeoberfläche. Sie wurden vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) auf einer neuen methodischen Grundlage erstellt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde für alle Flächenneuausweisungen, für die noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, das Sturzflutgefährdungspotenzial im Umweltbericht geprüft.

Die Lage in einem Sturzflutentstehungsgebiet bedeutet nicht, dass dort keine bauliche Nutzung möglich ist. Die Gefährdung muss erkannt und bewertet werden und im Rahmen der Bebauungsplanung sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.3.3. Hochwasser- und Starkregenkonzepte der Gemeinden

Für die Gemeinden Gonbach, Höringen, Lohnsfeld, Sippersfeld und Winnweiler wurden bereits Hochwasser- und Starkregenkonzepten erarbeitet. Für die Gemeinde Imsbach wird derzeit ein Konzept erarbeitet.

Um hochwasserbedingte Folgen und Schäden durch Starkregen oder Flusshochwasser vorzubeugen bzw. gering zu halten, muss effektive Hochwasservorsorge betrieben werden. Hierfür gilt es Risiken herauszuarbeiten und geeignete Maßnahmen zu deren Minderung aufzuzeigen.

In diesem Sinne wurde die irg GmbH beauftragt für die Gemeinden Gonbach, Höringen, Sippersfeld und Winnweiler jeweils ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept zu entwerfen. Dafür wurden die Ortsgemeinden separat untersucht, gefährdete Bereiche herausgearbeitet und Gefahrenursachen aufgedeckt. In graphischen Karten wurden kritische Bereiche dargestellt, erläutert und Maßnahmenvorschläge um Schutz der Bereiche erarbeitet.

Die Inhalte aus den Hochwasser- und Starkregenkonzepten werden bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Umweltbericht berücksichtigt, um negative Folgen durch Hochwasser möglichst vermeiden zu können.

Die Ergebnisse aus dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept sind für nachgelagerte Bebauungsplanverfahren zu beachten.

3.3.4. Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Für die Umsetzung der EG-WRRL wurden zwischen der Verbandsgemeinde Winnweiler und der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Jahr 2020 Maßnahmen für den 3. Bewirtschaftungszyklus (2022-2027) abgestimmt. Das abgestimmte Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) soll als wasserwirtschaftlicher Fachplan im Rahmen der Umweltprüfung bei der Flächennutzungsplanung dahingehend berücksichtigt werden, dass Nutzungskonflikte bzgl. der Pflichtaufgaben aus der WRRL ausgeräumt werden.

Für folgenden Gewässer sind Maßnahmen vorgesehen:

- Obere Alsenz: Alsenz, Lohnsbach, Imsbach, Gonbach
- Obere Pfrimm: Pfrimm, Kreuzhofer Bach
- Moschelbach: Höringerbach

Die geplanten Maßnahmen zielen im Wesentlichen auf die Wiederherstellung der Durchlässigkeit und die Verbesserung der hydromorphologischen Bedingungen (physikalische Eigenschaften und Gewässerstruktur) ab.

Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen überwiegend den Gewässerlauf sowie unmittelbar angrenzende Bereiche. Aufgrund des Maßstabsniveaus des Flächennutzungsplans beschränkt sich die Prüfung im Hinblick auf die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auf mögliche Überschneidungen mit dem Maßnahmenprogramm. Auf mögliche Überlagerungen wird in der Erläuterung zu den Änderungsflächen hingewiesen.

3.4. Belange Erneuerbarer Energien

Die Verbandsgemeinde Winnweiler hat sich im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der zukünftigen Entwicklung regenerativer Energien im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Zur fachlichen Prüfung wurden eine Studie zur Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Windenergienutzung sowie eine Photovoltaik-Studie in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Studien werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Des Weiteren werden die neuesten gesetzlichen Entwicklungen zur Ausweisung von Windenergiegebieten im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

3.4.1. Studie zur Windenergienutzung

Am 20. Juni 2022 hat das Bundeskabinett das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) beschlossen, das am 1. Februar 2023 in Kraft getreten ist. Hieraus resultiert, dass ein verbindliches Flächenziel von 2,2 % der Landesfläche für die Windenergienutzung bis zum 31.12.2032 für das Land Rheinland-Pfalz zu erreichen ist.

Gemäß dem Landeswindenergiegebietegesetz (LWindGG) von Rheinland-Pfalz gelten folgende verbindliche Flächenziele für Windenergie:

Bis Ende 2027: 1,4 % der Landesfläche

Bis Ende 2030: 2,2 % der Landesfläche

Damit zieht Rheinland-Pfalz das ursprünglich vom Bund im Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) gesetzte Ziel von 2,2 % bis Ende 2032 um zwei Jahre vor.

Dabei stellt eine zentrale Herausforderung die ausreichende Bereitstellung nutzbarer Flächen dar. Diesem Sachverhalt Rechnung tragend hat sich die Verbandsgemeinde Winnweiler dazu entschlossen geeignete Flächen im Verbandsgemeindegebiet im Rahmen einer Studie zu lokalisieren.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Windenergieanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegiert. Sie können überall dort errichtet werden, wo keine öffentlichen Belange entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Verbandsgemeinde Winnweiler möchte jedoch vor dem Hintergrund der geänderten landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen mit der vorliegenden Studie eine Grundlage zur raumverträglichen Steuerung künftiger Ansiedlungen von Windenergieanlagen schaffen und damit gleichzeitig die Landschaft vor übermäßigen Beeinträchtigungen schützen. Neben der Ermittlung von Potentialflächen für die Windenergienutzung soll im Rahmen der Studie eine fachliche Grundlage für den Umgang mit diesen Flächen im Auswahl- und Abwägungsprozess innerhalb der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegeben werden. An dieser Stelle sei erwähnt, dass es sich bei der Flächennutzungsplanung allerdings nicht um die bislang in der Planungspraxis häufig angewendete Konzentrationsplanung, sondern um eine „klassische“ Angebotsplanung handelt, bei der keine Ausschlusswirkung im Sinne des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB erzeugt wird, da aufgrund des Windenergieflächenbedarfsgesetzes die Ausschlusswirkung spätestens zum 01.01.2028 nicht mehr anzuwenden ist.

Die Flächenermittlung erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren mit einer Restriktionsanalyse und anschließender Bewertung der Eignung. Es wurden Ausschlusskriterien (z. B. Naturschutzgebiete, Siedlungsflächen, Wasserschutzgebiete) und einschränkende Kriterien (z. B. Landschaftsschutz, Windhöffigkeit, Biotopverbund) berücksichtigt.

Das Ergebnis sind potenzielle Eignungsflächen, die jedoch weiterhin im Einzelfall geprüft werden müssen – etwa hinsichtlich Natur-, und Immissionsschutz, Eigentumsverhältnissen oder luftverkehrsrechtlichen Belangen.

Die Verbandsgemeinde hat sich dazu entschieden, die ermittelten Flächen im Rahmen der hier vorliegenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht pauschal zu übernehmen, da diese noch nicht restriktionsfrei sind und einer weiteren Untersuchung bedürfen.

Die Ortsgemeinden, auf deren Gemarkung Potenzialflächen für die Windenergie ermittelt wurden, wurden im Nachgang zur Studie in den Planungsprozess einbezogen. Die Gemeinden haben in Rahmen von Gemeinderatssitzungen ihre Zustimmung bzw. Ablehnung zu den ermittelten Flächen beschlossen. Um dieses Ergebnis auch visuell für künftige Anfragen von Entwicklern bzw. Investoren als Entscheidungsgrundlage heranziehen zu können, wird ergänzend zum Flächennutzungsplan ein Übersichtsplan mit den ermittelten Potenzialflächen, welchen seitens der Ortsgemeinden zugestimmt wurde, erstellt und der Anlage des Flächennutzungsplanes beigelegt.

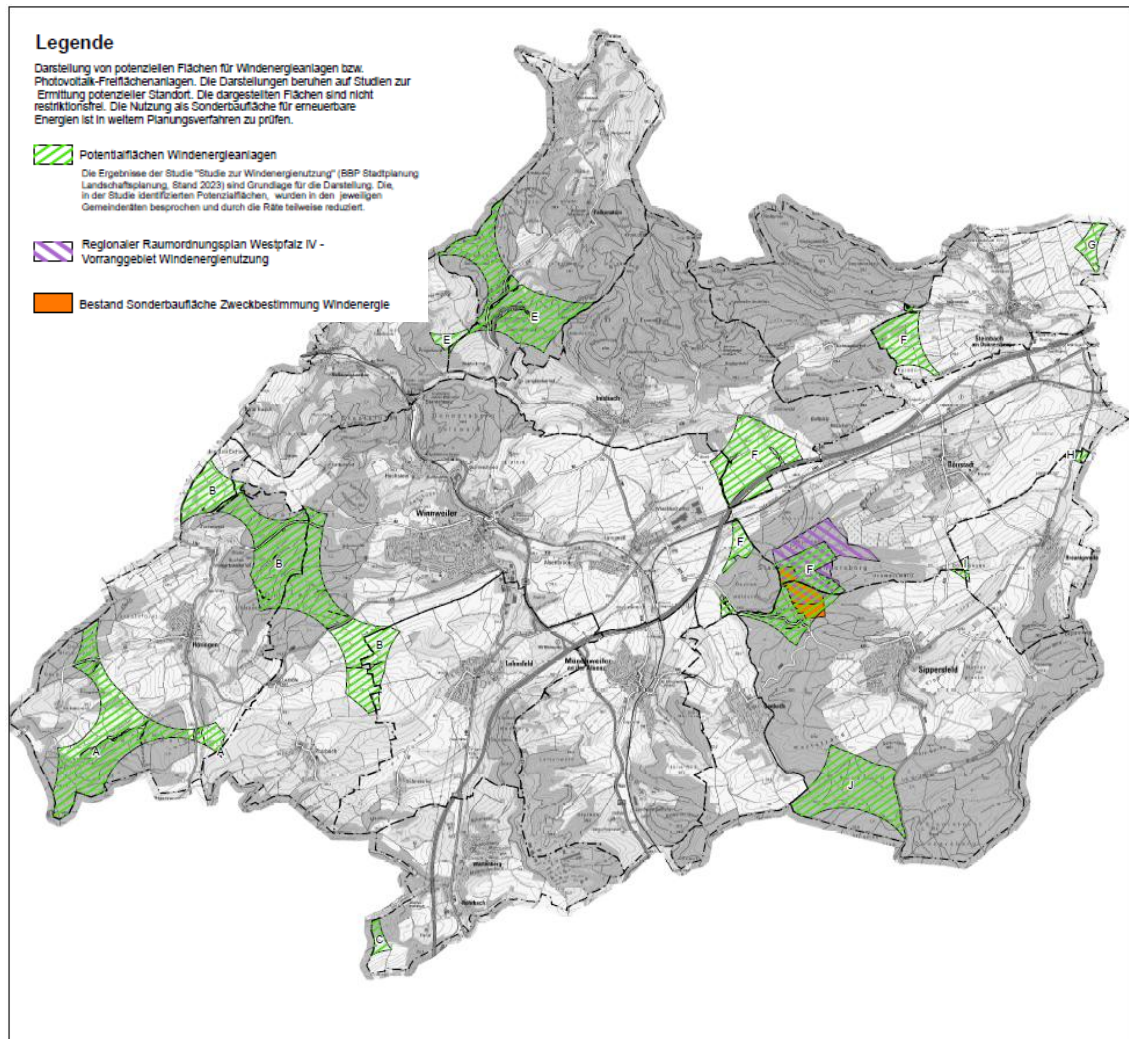


Abb.: Darstellung potenzieller Standorte für Windenergie mit Zustimmung der Ortsgemeinden, Quelle: BBP, Stand 11/2024

Die dargestellten Potenzialflächen für Windenergieanlagen umfassen insgesamt eine Fläche von 880,7 ha (inklusive der Bestandsfläche auf dem Bocksrück). Dies entspricht 7,9% der Gesamtfläche der Verbandsgemeinde.

Der Beitrag der Verbandsgemeinde zu Erreichung des Flächenziels des Windenergieflächenbedarfsgesetzts von 2,2% der Landesfläche von Rheinland-Pfalz erscheint somit zumindest im Sinne der Identifizierung von Potenzialflächen als ausreichend. Die konkrete Nutzbarkeit der Flächen muss im Rahmen von Genehmigungsverfahren beurteilt werden.

In künftigen Genehmigungsverfahren z.B. durch Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplans oder Bebauungspläne sind dann auch folgende Entscheidungen zu treffen:

- Entscheidung über Rotor-In oder Rotor-Out
- Entscheidung über Lage von Windenergieanlagen in FFH-Gebieten
- Entscheidung zur Überlagerung mit PV-Flächen.

3.4.2. Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land

Im Zuge der Umsetzung der sogenannten RED III-Richtlinie (Richtlinie (EU) 2023/2413) in nationales Recht wurde im Juli 2025 das „Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes“ verabschiedet. Dieses Gesetzespaket bringt umfassende Änderungen in verschiedenen Fachgesetzen mit sich, insbesondere im Baugesetzbuch (BauGB) und im Raumordnungsgesetz (ROG).

Ein zentrales Element ist die Einführung sogenannter Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land, die in § 249c BauGB geregelt sind. Danach sind Windenergiegebiete, die gemäß § 2 Nr. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) im Flächennutzungsplan dargestellt werden, vorbehaltlich der Ausnahmen nach Absatz 2, zugleich als Beschleunigungsgebiete auszuweisen. Diese Ausweisungspflicht entfällt insbesondere für Gebiete mit besonderem naturschutzrechtlichem Schutzstatus, wie Natura 2000-Gebiete oder Gebiete mit bedeutendem Vorkommen bestimmter europäischer Vogelarten.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden keine neuen Windenergiegebiete im Sinne des § 249c BauGB ausgewiesen.

Regionalplanung: Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz befindet sich derzeit in der 4. Teilfortschreibung. Inhalt der Fortschreibung ist das Thema Windenergie und die Neuausweisung von Vorranggebieten für die Windenergie. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan werden derzeit noch keine Beschleunigungsgebiete gem. § 28 ROG ausgewiesen. Gemäß § 28 Abs. 5 ROG hat die Ausweisung von Beschleunigungsgebieten noch in einem separaten Planungsverfahren zu erfolgen. Daher beschränkt sich der Flächennutzungsplan auf die nachrichtliche Darstellung der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans ausgewiesenen Vorranggebiete im Sinn der Beachtung von in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung.

Fortschreibung Flächennutzungsplan: Für die beiden Sonderbauflächen in Börrstadt und Sippersfeld bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne; die Flächen sind zudem bereits mit Windenergieanlagen bebaut. Da diese Gebiete vor dem 19. Mai 2024 rechtskräftig geworden sind, gelten sie gemäß der Übergangsvorschrift des § 6a Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) als Beschleunigungsgebiete. Sie werden daher entsprechend in der Planzeichnung als solche dargestellt.

3.4.3. Potentialflächenermittlung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der geplanten Energiewende der Bundesregierung und der daraus erwarteten steigenden Nachfrage nach Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen hat die Verbandsgemeinde die Fortschreibung der Photovoltaik-Studie aus dem Jahr 2009 beauftragt. Im Rahmen der Studie wurden anhand der aktuellen Rahmenbedingungen Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermittelt.

Die Studie dient als Grundlage zur raumverträglichen Steuerung künftiger Ansiedlungen von Photovoltaik- Freiflächenanlagen und soll gleichzeitig die Landschaft vor übermäßigen Beeinträchtigungen schützen.

Gemäß der kommunalen Planungshoheit obliegt der zuständigen Kommune bzw. dem sonstigen Träger der Bauleitplanung die Entscheidung, ob und auf welchen Flächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden sollen. Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden i. d. R. als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan bzw. als sonstiges Sondergebiet i.S.v. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Bebauungsplan ausgewiesen. Innerhalb der Verbandsgemeinde Winnweiler befinden sich aktuell zwei Photovoltaik- Anlagen im Bestand, für die bereits ein entsprechendes Baurecht geschaffen wurde. Weitere potenzielle Standorte oder eine Flächensteuerung wurde über den derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht vorgenommen.

Vorgehensweise

Die Verbandsgemeinde Winnweiler verfolgt eine nachhaltige Raumentwicklung bei der Auswahl von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Ziel ist die Nutzung von Flächen mit geringem Konfliktpotenzial und der Schutz ökologisch wertvoller Freiräume.

Die Flächenermittlung erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren:

- Restriktionsanalyse: Ausschluss ungeeigneter Flächen basierend auf Raumordnung, Naturschutz und Wasserwirtschaft (z. B. Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Siedlungsflächen).
- Erweiterte Raumbetrachtung: Aufgrund der geringen verbleibenden Flächen wurde eine Analyse unabhängig von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten durchgeführt.
- Positivkriterien: Berücksichtigung von Flächen mit geringer landwirtschaftlicher Ertragskraft, Konversionsflächen und Flächen entlang von Verkehrswegen.
- Eignungsanalyse: Bewertung nach Standortfaktoren wie Mindestgröße (≥ 5 ha), Geländeneigung und Ausrichtung.

Die Raumverträglichkeit der identifizierten Flächen wird in einem späteren Schritt geprüft.

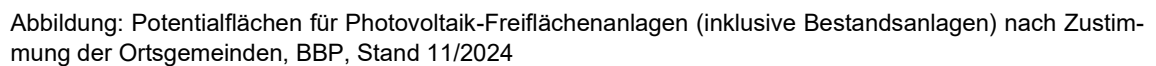
Auf Grundlage der dargestellten Flächenkulisse erfolgte eine Plausibilitätsprüfung, bei der die für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignete Flächen als sinnvolle und möglichst zusammenhängende Flächen zugeschnitten wurden.

Zudem wurde die **Förderfähigkeit der Flächen** gemäß § 37 Abs. 1 EEG in der Studie erläutert. Innerhalb des Verbandsgemeindegebietes konnten insbesondere förderfähige Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 b, c, h und i EEG ermittelt werden.

Die Verbandsgemeinde hat sich dazu entschieden, die ermittelten Flächen im Rahmen der hier vorliegenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht pauschal zu übernehmen, da diese insbesondere aufgrund der Überlagerung von Vorrangausweisungen des Regionalplanes nicht restriktionsfrei sind. Die Gemeinden, auf deren Gemarkung Potenzialflächen für die PV-Freiflächenanlagen ermittelt wurden, wurden im Nachgang zur Studie in den Planungsprozess einbezogen. Die Gemeinden haben in Rahmen von Gemeinderatssitzungen ihre Zustimmung bzw. Ablehnung zu den ermittelten Flächen beschlossen.

Die dargestellten Potenzialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen umfassen nach der Reduzierung durch die Ortsgemeinden insgesamt eine Fläche von 595,9 ha (inklusive der Bestandsflächen). Dies entspricht 5,4% der Gesamtfläche der Verbandsgemeinde. Dabei konnten in fast jeder Ortsgemeinde entsprechendes Flächenpotential

Um dieses Ergebnis auch visuell für künftige Anfragen von Entwicklern bzw. Investoren als Entscheidungsgrundlage heranziehen zu können, wird ergänzend zum Flächennutzungsplan ein Übersichtsplan mit den ermittelten Potenzialflächen, welchen seitens der Ortsgemeinden zugestimmt wurde, erstellt und der Anlage des Flächennutzungsplanes beigelegt.



3.5. Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfasste Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen. Altstandorte und Verdachtsflächen wurden bisher noch nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Die SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Kaiserslautern) weist daher daraufhin, dass sich im betreffenden Bereich auch bisher nicht registrierte bodenschutzrechtlich relevante Flächen befinden können.

Die Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen unterliegen den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die SGD Süd zuständig. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind im Grundsatz erst nach einer entsprechenden Würdigung durch diese Behörde möglich. Weitergehende Informationen über Altablagerungen können bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern erfragt werden.

Die Nutzung von Altablagerungen, Altstandorten und Verdachtsflächen ist grundsätzlich als problematisch anzusehen (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- oder Schichtwasser, Entsorgung der Aushubmassen, Setzung und Verschiebung des Untergrundes). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Ablagerung oder Stilllegung des Betriebes von den betroffenen Flächen ausgehen; Gefährdungen von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Flächen, können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist abschließend mit der SGD abzustimmen, welche Maßnahmen zur Nutzung betroffener Flächen erforderlich sind.

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die bestehenden Flächen aus dem Bodenschutzkataster in der Planzeichnung entsprechend den Vorgaben des § 5 Abs. 3 BauGB als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen (Stand 01/2022).

3.6. Belange des Denkmalschutzes

3.6.1. Archäologie

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Speyer) sind mehrere Fundstellen im Gebiet der Verbandsgemeinde Winnweiler verzeichnet. Ausgelassen sind nicht kartierbare und nicht näher eingrenzbar Fundstellen. Die mitgeteilten Fundstellen wurden gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als archäologische Verdachtsflächen in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Die GDKE weist darauf hin, dass die Eintragungen archäologischer Bereiche zunächst einmal ein Planungshemmnis darstellen. Vor einer Überplanung ist die Fachbehörde zu konsultieren, da sonst erhebliche Kosten für Grabungen und wissenschaftliche Bearbeitung entstehen können, die dann vom Planungsträger zu tragen sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsflächen und archäologische Bereiche sich durchaus decken können und sollten, sofern in den Ausgleichsflächen keine Eingriffe in den Boden (Regenrückhaltebecken, Feuchtbiootope) vorgesehen sind.

Informationen zu einzelnen Fundstellen können bei der GDKE erfragt werden.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.6.2. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich diverse Kulturdenkmäler, Denkmalzonen oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Die seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege mitgeteilten geschützten Bereiche oder Einzeldenkmäler wurden gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs.

1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Gegebenenfalls kann bei konkreteren Planungsphasen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Sofern Denkmale von einer Planung betroffen sind, sollte die zuständigen Genehmigungsbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung, am Verfahren beteiligt werden.

3.7. Integration von Inhalten des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan wurde im vorliegenden Fall idealerweise zeitgleich durch das Büro BBP Kaiserslautern erarbeitet und liegt nun abschließend mit Stand April 2025 vor. Der Landschaftsplan ist ein eigenständiger Fachplan zum Flächennutzungsplan, dessen Inhalte nicht abwägungszugänglich sind. Die im Landschaftsplan definierten Maßnahmen- und Zielräume werden als Suchräume für potenzielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Flächennutzungsplan übernommen. Dadurch wird eine frühzeitige räumliche Verknüpfung zwischen Eingriff und Kompensation ermöglicht und die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele planerisch vorbereitet. Im Umweltbericht findet sich eine Erläuterung zu den definierten Zielen der Maßnahmenräume.

Die Darstellung als potenzieller Raum für Ausgleichmaßnahmen führt nicht direkt zu einer Nutzungsänderung. Die Nutzung als Ausgleichsfläche ist im jeweiligen nachgelagerten Planungsverfahren mit dem Eigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

D. ANPASSUNG DER PLANZEICHNUNG IM RAHMEN DER FORTSCHREIBUNG

1. Darstellung der Änderung

1.1. Flächendarstellung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird auf die bisher verwendete Darstellung von geplanten Bauflächen verzichtet. Durch das Flächenmonitoring RAUM+Monitor werden die bestehenden Potenzialflächen in der Verbandsgemeinde erfasst und ständig aktualisiert. Die Daten sind durch die Verbandsgemeinde einsehbar. Eine Darstellung von Potenzialflächen im Flächennutzungsplan wird daher für nicht mehr erforderlich gehalten.

Der Nachweis über die Einhaltung der Bedarfs- bzw. Schwellenwerte aus dem Regionalplan Westpfalz erfolgt durch gesonderte Darstellungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. auch Kapitel C.2.1.)

1.2. Beschreibung der Änderungsbereiche (lila Umrandung in der Planzeichnung)

Bei der Darstellung der Änderungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird zwischen verschiedenen Kategorien unterschieden. Bei allen Darstellungen handelt es sich um Änderungen des Flächennutzungsplanes, die Unterscheidung wird folgendermaßen begründet:

- bei Änderungen der Kategorie Neuausweisung handelt es sich um zukünftige Bauflächen oder festgesetzte Grünflächen, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstmals ausgewiesen werden. Zudem werden auch solche Flächen als Neuausweisung gekennzeichnet, für welche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, aber erstmals eine Ausweisung von Baufläche im

Flächennutzungsplan erfolgt. Diese Flächen werden als Neuausweisung geführt, auch wenn sie bereits teilweise seit mehreren Jahren bebaut sind. *(inhaltliche Änderung)*

- bei Änderungen der Kategorie Umwidmung handelt es sich um bereits ausgewiesene Bauflächen, die aufgrund geänderter Planungsabsichten der Kommunen einer neuen Nutzungsart zugeführt werden. *(inhaltliche Änderung)*
- bei Änderungen der Kategorie Rücknahme handelt es sich um Änderungen bereits ausgewiesener Bauflächen, die im Rahmen der Flächennutzungsplan Fortschreibung zurückgenommen werden. Die künftige Darstellung erfolgt entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung, meist als landwirtschaftliche Fläche. *(inhaltliche Änderung)*

1.3. Redaktionelle Anpassungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB (gelbe Umrandung in der Planzeichnung)

Bei redaktionellen Änderungen handelt es sich um die Übernahme von Darstellungen bereits bestehender Verhältnisse sowie sonstiger relevante Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. In diesen Bereichen wird die Planzeichnung - meist im bebauten Gemeindegebiet - an die tatsächliche Nutzung vor Ort angepasst. Durch diese Anpassung wird der Wille der Verbandsgemeinde ausgedrückt, dass die aktuelle Nutzung auch in Zukunft an dieser Stelle gewünscht ist.

Kleinteilige Bestandsanpassungen, beispielsweise bei Anpassungen der Flächenabgrenzungen an das Kataster, welche im Zuge der Neudigitalisierung vorgenommen werden und dabei eine Größe von 0,1 ha nicht überschreiten, werden nicht explizit als Änderungsflächen aufgeführt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Berichtigung der Planzeichnung im Sinne des § 13a BauGB. Die Berichtigungen werden in den Planunterlagen gekennzeichnet. Eine weitere Beurteilung erfolgt nicht, da diese Änderungen bereits vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben.

Auf eine Kennzeichnung der Übernahme von bestehenden Ausgleichsflächen aufgrund rechtsgültiger Bebauungspläne in den Flächennutzungsplan wird verzichtet.

1.4. Darstellung von eigenständigen Flächennutzungsplan-Verfahren

Die Verbandsgemeinde Winnweiler hat bereits zusätzliche Flächennutzungsplan Verfahren auf den Weg gebracht, die auf Grund ihrer Bedeutung parallel zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden, um möglichst schnell eine Genehmigung zu erlangen. Die Verfahren werden in der Planzeichnung als Weißflächen dargestellt und mit einem Verweis auf das jeweilige Verfahren versehen. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt für diese Flächen keine Änderung. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss der Verfahren zur berichtigen.

Im Bereich von Börrstadt wird derzeit ein privilegiertes Vorhaben für eine PV-Freiflächenanlage geprüft. Da es sich um eine Privilegierung handelt und weder ein Bebauungsplan noch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist wird an dieser Stelle ebenfalls eine Weißfläche dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan ebenfalls anzupassen.

1.5. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Inhalte werden gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

- Flächen, auf denen ein Rohstoffabbau stattfindet bzw. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind⁵,
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Ablagerungen)⁶.
- Folgende weitere Inhalte wurden bereits im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB und des § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen bzw. vermerkt:
 - nach Naturschutzrecht festgesetzte Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete im Verbandsgemeindegebiet⁷,
 - nach Landesrecht geschützte Denkmalzonen und geschützte Kulturdenkmäler⁸,
 - durch Rechtsverordnung festgesetzte, im Verfahren befindliche und abgegrenzte Wasserschutzgebiete⁹,
 - durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. §78b WHG¹⁰,
 - Vorranggebiete für die Windenergie¹¹.

Des Weiteren erfolgte die Übernahme des in der Verbandsgemeinde vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereiches“ in der Gemeinde Winnweiler im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB in den Flächennutzungsplan.¹²

1.6. Aktualisierung von Hauptversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan werden die bestehenden Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Im Aufstellungsverfahren wurden verschiedene Bestandsleitungen übermittelt, die im Folgenden aufgeführten Leitungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen:

Hauptversorgung Strom

Amprion	220 kV Freileitungen
Pfalzwerke Netz AG	220 kV Freileitungen 110 kV Freileitungen 20 kV Freileitungen

Hauptversorgung Wasser

Verbandsgemeinde- werke Winnweiler	Keine Darstellung von Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen
---------------------------------------	---

⁵ Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz.

⁶ SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stand 2021.

⁷ LANIS RLP, Zugriff September 2021.

⁸ Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Stand 2021.

⁹ GeoDaten Wasser RLP, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Zugriff September 2021.

¹⁰ GeoDaten Wasser RLP, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Zugriff Juni 2025.

¹¹ Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz

¹² Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Winnweiler, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2016.

Hauptversorgung Gas

Pledoc
Pfalzgas

Ferngasleitung (Eigentümer MEGAL GmbH & Co. KG)
Keine Darstellung gewünscht

Richtfunk

Amprion
Pfalzwerke Netz AG

Richtfunktrasse
Richtfunktrasse

Fernleitungen

Fernleitungs-
Betriebsgesellschaft

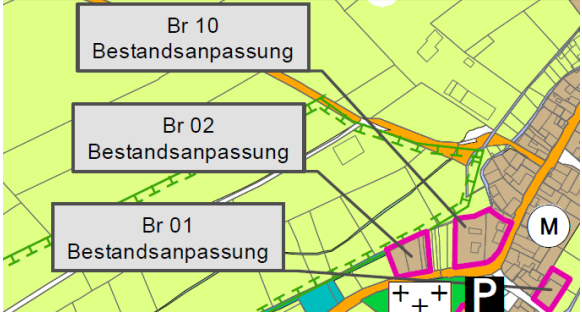
Produktenfernleitung für Kraftstoffe (Eigentümer Bundesrepublik Deutschland – Bundeswehr)

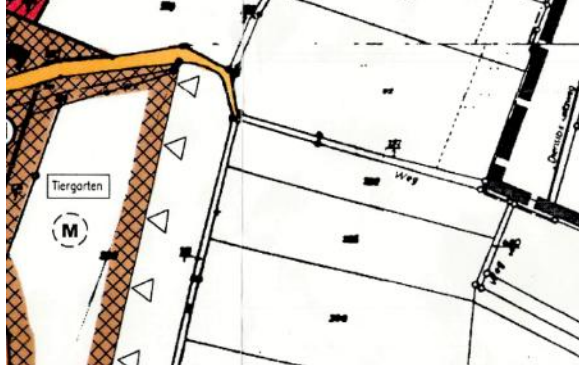
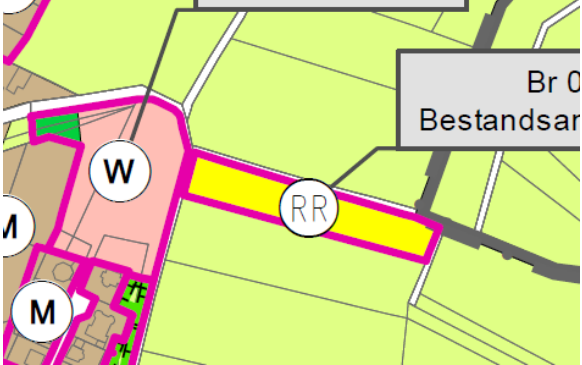
Sofern die Leitungsbetreiber weiterführende Hinweise zu ihren Leitungen abgegeben haben, wurde diese in das Kapitel E übernommen.

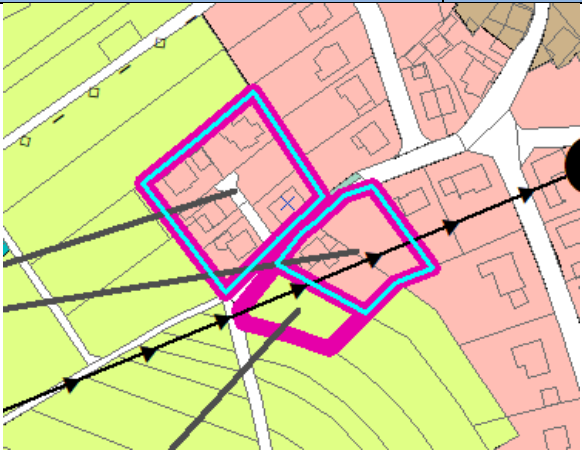
1.7. Entfallende Änderungsflächen aus dem Vorentwurf

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seit dem Vorentwurf weiterentwickelt und verschiedenen Flächen werden im Entwurf nicht weiterverfolgt. Folgende Flächen entfallen im weiteren Verfahren:

Bö-04	Bestandsanpassung Parkplatz - Entfällt	0,12 ha
	 Bö 04 Bestandsanpassung Darstellung Vorentwurf	
Beschreibung		
Die Änderung wird im weiteren Verfahren aufgegeben.		

Br-10	Umwidmung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche – ENTFÄLLT	1,14 ha
	 Darstellung Vorentwurf	
Beschreibung		
Die ehemalige Flächen Br-10 wird im weiteren Verfahren mit Flächen Br-02 zusammengelegt. Siehe dazu Fläche Br-02		

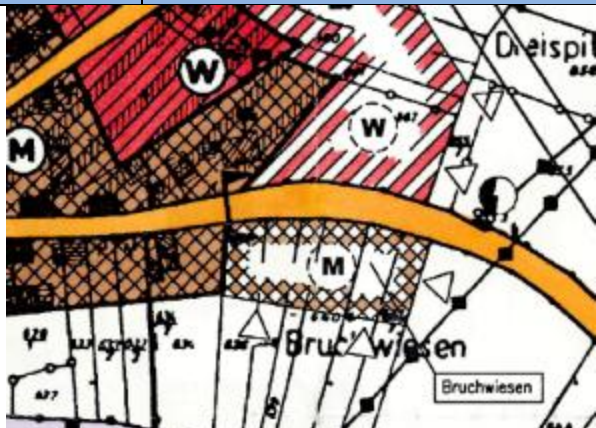
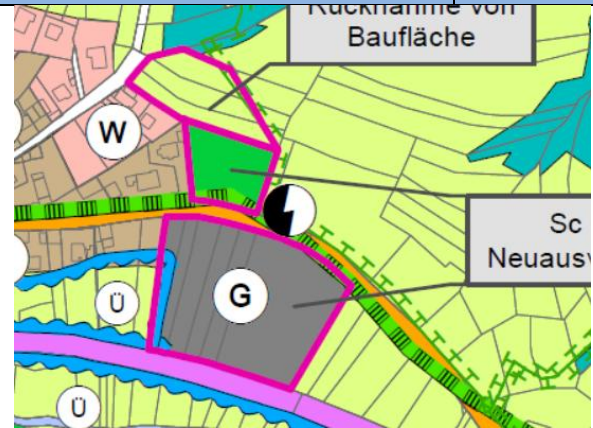
Br-08	Bestand Retentionsfläche i.V.m. Br 9 - ENTFÄLLT -	0,45 ha
	 Darstellung Vorentwurf	
Beschreibung		
- Die Fläche wird im weiteren Verfahren zusammen mit Fläche Br 09 geführt. - Übernahme der Retentionsfläche zum Bebauungsplan „Tiergarten“		

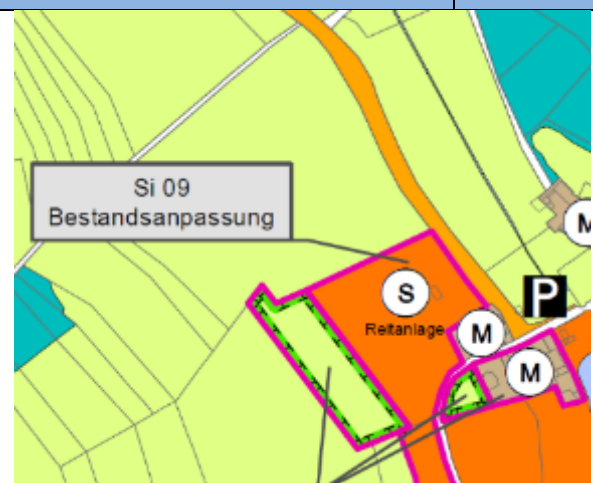
Go-05	Bestandsanpassung Wohnbaufläche -ENTFÄLLT-	0,52 ha
		
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
Keine Änderung erforderlich, da die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche im derzeit rechtswirksamen FNP dargestellt wird. Die Fläche entfällt im weiteren Verfahren.		

Lo-05	Bestandsanpassung Mischbaufläche - ENTFÄLLT -	0,15 ha
		
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
Die Änderung wird im weiteren Verfahren nicht weiter verfolgt		

Lo-10	Bestandsanpassung Mischbaufläche - ENTFÄLLT	0,12 ha
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
Die Fläche ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt. Eine Änderung im Rahmen der Fortschreibung ist nicht erforderlich.		

Lo-07	externe landespflegerische Fläche zu Lo-10 - ENTFÄLLT -	0,46 ha
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
- Die Darstellung der Ausgleichfläche im Flächennutzungsplan wird beibehalten, sie wird im weiteren Verfahren allerdings nicht mehr als Änderungsfläche geführt - Anpassung an die Ergänzungssatzung der Gemeinde (Schmitterhof) - Lage: im Außenbereich südwestlich der Ortslage Lohnsfeld, nordwestlich der K1		

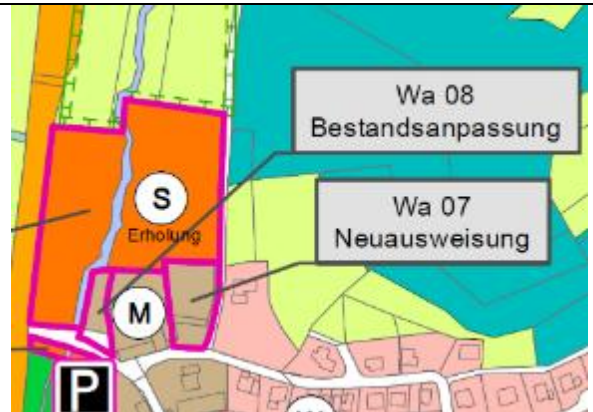
Sc-05	Neuausweisung gewerbliche Baufläche -ENTFÄLLT-	1,26 ha
		
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
- Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt. - Darstellung im FNP 2006: geplante Mischbaufläche und Außenbereich		

Si-09	Bestand Mischbaufläche - ENTFÄLLT	1,61 ha
 		
Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
Die Fläche wird im weiteren Verfahren mit der Fläche Si-08 gemeinsam betrachtet, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Primmerhof“. Siehe dazu Fläche Si-08		

Si-11	externe Ausgleichsfläche zu Si 3 -ENTFÄLLT-	0,46 ha
 Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung - Die Darstellung der Ausgleichfläche im Flächennutzungsplan wird beibehalten, sie wird im weiteren Verfahren allerdings nicht mehr als Änderungsfläche geführt - Übernahme der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“ - Darstellung im FNP 2006: Fläche mit geringem Anteil an Hecken/Feldgehölzen		

Wa-01	Sonderbaufläche Holzlager -ENTFÄLLT-	0,13 ha
 Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung Die Änderung wird im weiteren Verfahren aufgegeben. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein privates Holzlager. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung als Nebenanlage in der dargestellten Grünfläche zulässig ist.		

Wa-08	Bestandsanpassung Mischbaufläche - ENTFÄLLT	0,1 ha
-------	--	--------

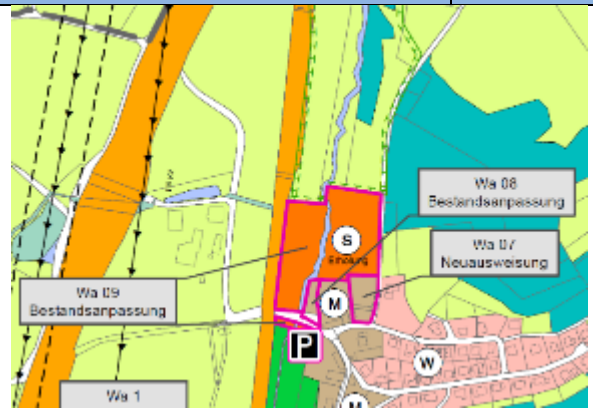


Darstellung Vorentwurf

Beschreibung

Die Änderung wird im weiteren Verfahren aufgegeben in Anlehnung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wartenberger Mühle“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert die Fläche Wa-08 nicht, daher wird an der bisherigen Darstellung als Grünfläche festgehalten.

Wa-09	Bestandsanpassung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung - ENTFÄLLT	1,86 ha
--------------	---	----------------

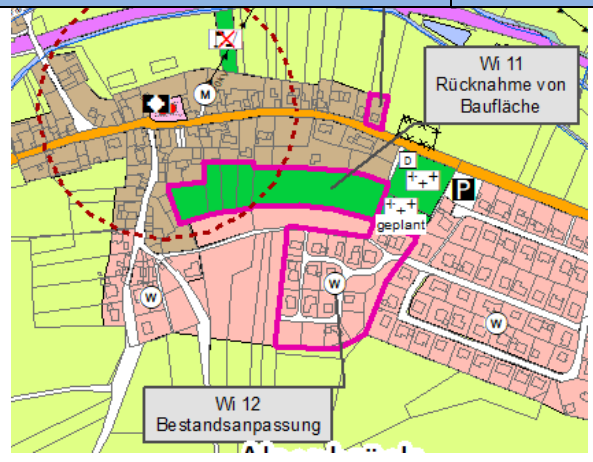
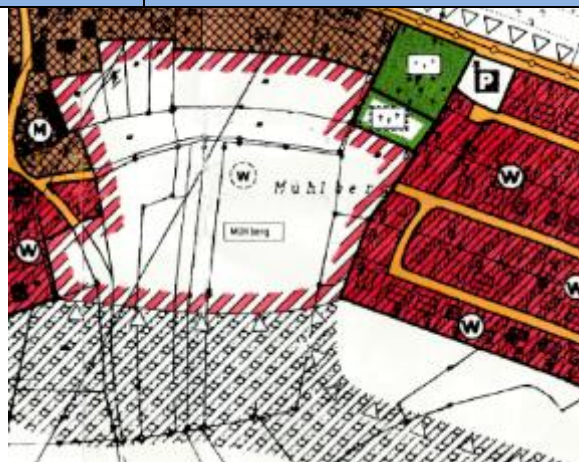


Darstellung Vorentwurf

Beschreibung

Die Fläche wird im weiteren Verfahren in die Fläche Wa-07 integriert, da beide Flächen dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wartenberger Mühle“ entsprechen.

Wi-12	Bestandsanpassung Wohnbaufläche - ENTFÄLLT	1,64 ha
--------------	--	----------------



Darstellung Vorentwurf	
Beschreibung	
Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich	

Wi-17	öffentliche Grünfläche, Wegfall Symbol Hundeplatz -ENTFÄLLT-	0,26 ha
 Darstellung Vorentwurf		
Beschreibung		
▪ Rücknahme des Symbol Hundeplatz, da der Platz nicht mehr genutzt wird. Die Darstellung als Grünfläche bleibt weiterhin erhalten ▪ Darstellung im FNP 2006: öffentliche Grünfläche, Hundeplatz		

2. Beschreibung der Änderungsbereiche

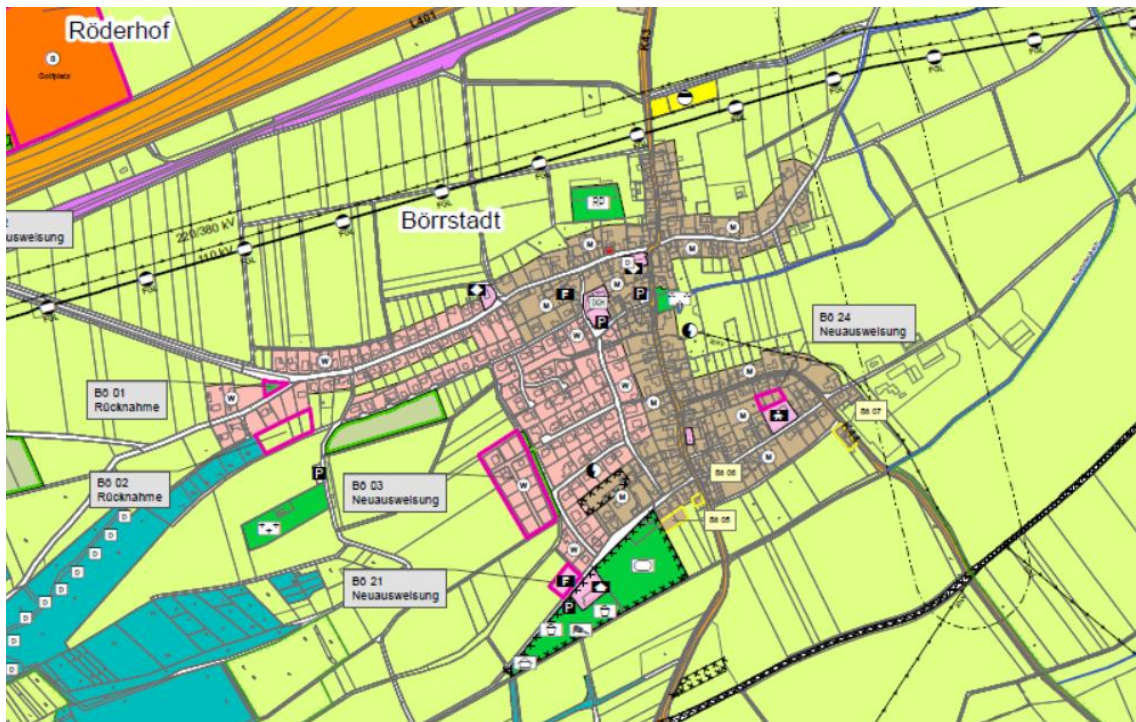
Die Beschreibung der Änderungsbereiche bezieht sich auf die nach Ortsgemeinden durchnummerierten Änderungsflächen. Die Bezeichnung der Änderungsflächen ergibt sich i.d.R. nach den zwei Anfangsbuchstaben des Gemeinadenamens und einer zweistelligen fortlaufenden Nummerierung.

Die landespflegerische Beurteilung im Rahmen des Umweltberichts beruht auf den Aussagen des Landschaftsplans der VG Winnweiler und den sich hieraus abgeleiteten Zielvorstellungen.

2.1. Gemeinde Börstadt

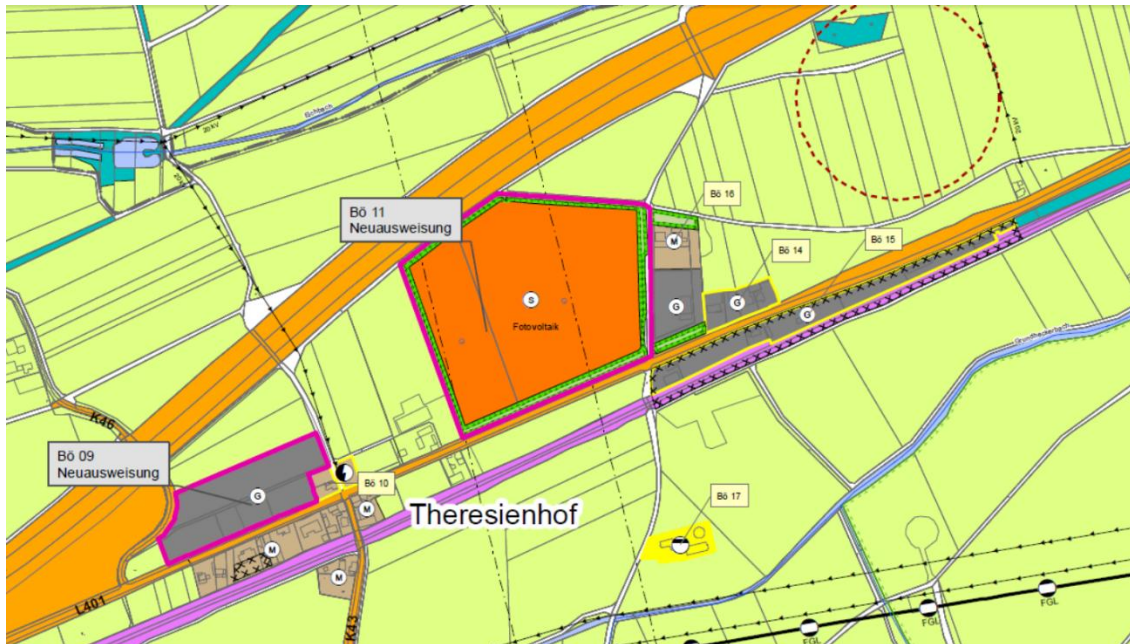
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Börstadt wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Westen der Gemeinde durch den Bebauungsplan „Im unteren Kirchtal, 3. Erweiterung“ (Bö-03) zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich bereits in Realisierung. Am westlichen Ortsrand werden bisher bestehende Wohnbauflächen zurückgenommen, da sie auf Grund der bestehenden Nutzung (Wegekreuz) und der topografischen Gegebenheiten nicht bebaubar sind. Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen sowie Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.



Gewerbeflächenentwicklung - Eigenentwicklung

Entlang der L401 haben sich bereits in der Vergangenheit diverse gewerbliche Nutzung angesiedelt. Die ortsdurchfahrtsfreie Lage an der L401 bietet einen guten Standort für gewerbliche Nutzungen, ohne die Wohnqualität in der Gemeinde zu belasten. Die Verbandsgemeinde plant daher die Ausweisung einer zusätzlichen gewerblichen Baufläche für die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Börstadt sowie als interkommunalen Standort für die Eigenentwicklung der umliegenden Ortsgemeinden Breunigweiler, Steinbach und Sippersfeld im Osten der Verbandsgemeinde ohne Gewerbefunktion.



Durch die Ausweisung einer interkommunalen gewerblichen Baufläche Bö-09 werden verschiedene Ziele verfolgt:

Erfüllung des Eigenentwicklungsbedarfs: Ziel einer solchen Bündelung von gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung ist es, ortsansässigen Betrieben in räumlicher Nähe gewerbliche Bauflächen anzubieten, um dort notwendige Betriebserweiterungen oder Gründungen zu ermöglichen.

Erhöhung der Akzeptanz für gewerbliche Nutzungen: Viele Nutzungen sind auch in den bestehenden Mischgebieten zulässig, dies bedeutet aber nicht, dass sie nicht zu Konflikten zwischen der angrenzenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung kommt. Für bestimmte Nutzungen ist es zudem erforderlich gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Durch eine gebündelte Ausweisung von gewerblicher Baufläche außerhalb von Wohnstandorten wird die Akzeptanz für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe erhöht.

Optimierung der Flächennutzung: Durch die Bündelung von gewerblichen Nutzungen an einem Standort können die Flächen effizienter genutzt werden, da die Schutzanforderungen an die angrenzenden Bauflächen geringer sind als bei einer Neuausweisung angrenzend an eine Wohnnutzung. Die effiziente Nutzung hilft, den Flächenverbrauch zu minimieren und die Qualität der Wohnstandorte in den Ortslagen zu verbessern.

Kostensparnis und Synergien: Zudem werden die Investitionskosten für die einzelnen Gemeinden geringgehalten. An der L401 sind die notwendigen Infrastrukturanlagen zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Die Kosten für die Erschließung und Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes kann kostengünstiger sein. Durch die Ansiedelung ergänzender Betriebe können Synergieeffekte entstehen und der Standort wird für Kunden attraktiver.

Derzeit sind folgenden Nutzer für die gewerbliche Baufläche vorgesehen:

Vorgesehene Nutzung	Flächenbedarf
Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800m ²	0,5 ha
Bauunternehmer für Hoch- und Tiefbau	0,3 ha
Elektrotechniker	0,2 ha
Fassadenbau	0,2 ha
Garten- und Landschaftsbauer	0,2 ha
Gärtnerei	0,4 ha
Herstellung von Computerbeschriftungen, Herstellung von Textilbeschriftungen, Handel mit Drucksachen und Werbemitteln sowie Messebau	0,2 ha
IT - Dienstleistungen	0,2 ha
Maler- und Lackiererhandwerk, Stuckateurhandwerk, Raumausstatter- handwerk, Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerhandwerk	0,2 ha
Metallbauer und Schlosser	0,2 ha
Sanitärinstallation, Heizungs- und Lüftungsbau, Schwimmbadtechnik	0,3 ha
Stuckateur, Malerarbeiten, Trockenbauer	0,5 ha
Summe	3,4 ha

In der Gemeinde Börrstadt wird eine gewerbliche Baufläche von ca. 2,2 ha ausgewiesen. Da nicht alle der oben genannten Nutzungen eine gewerbliche Baufläche erfordern und es sich nicht um verbindliche Flächennachfragen handelt, wird davon ausgegangen, dass für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans bis 2040 genügend gewerbliche Baufläche für die vier Ortsgemeinden zur Verfügung stehen wird. Eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden Richtung A63 wäre bei zusätzlichem Bedarf nur mit Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens möglich, da sich nördlich an die geplante gewerbliche Baufläche laut Regionalplan Westpfalz ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft befindet.

Sonderbauflächen

Golfplatz: Der bestehende Golfplatz war bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“ wurde die Flächen zwischenzeitlich als Sonderbaufläche festgesetzt. Entsprechend wird die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst.

Photovoltaik: Zudem werden zwei Sonderbauflächen für Photovoltaik im Flächennutzungsplan ergänzt. Für die Sonderbaufläche am Golfplatz sowie am Theresienhof bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

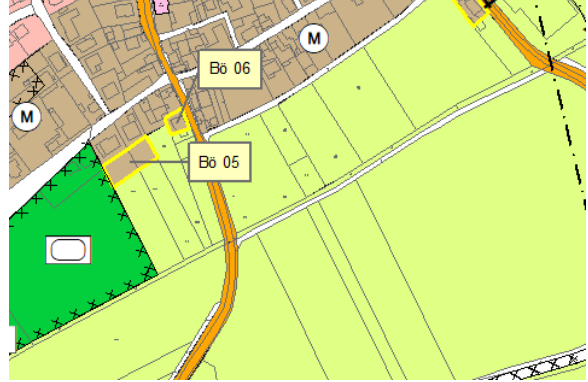
Windenergie: Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Windenergie entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich Bocksrück.

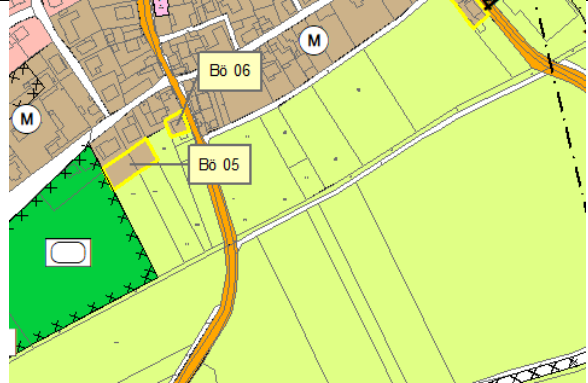
Schwellenwert

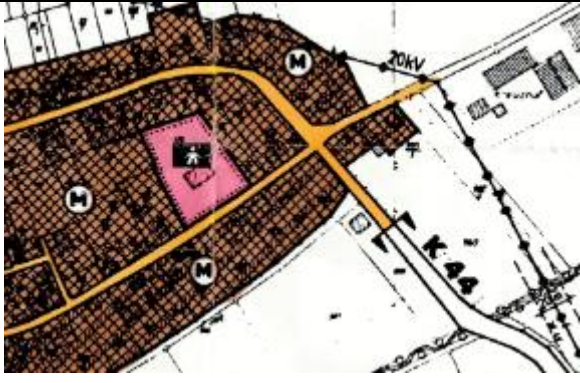
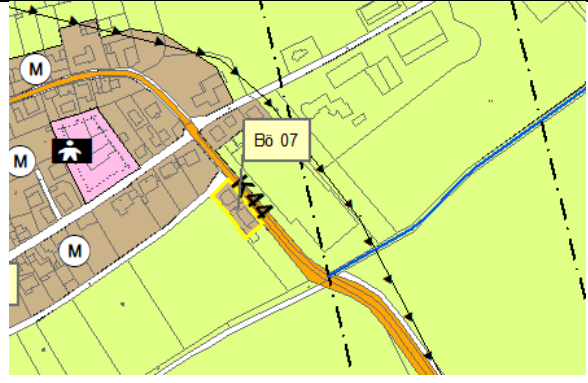
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf

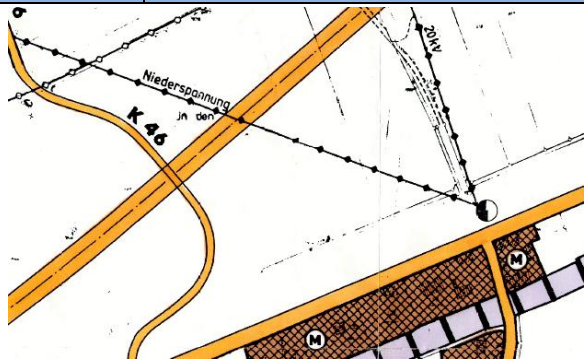
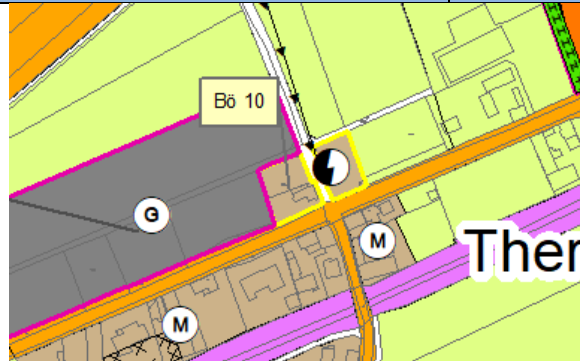
zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

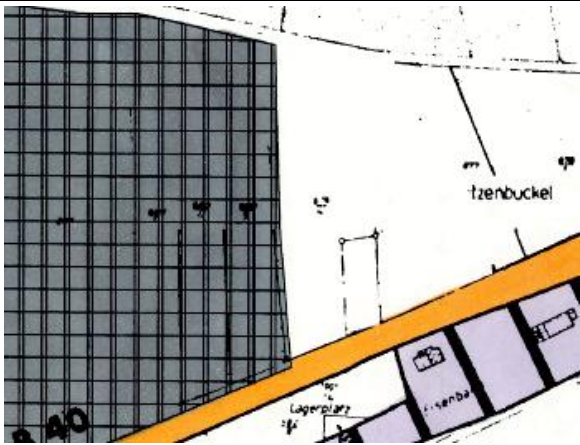
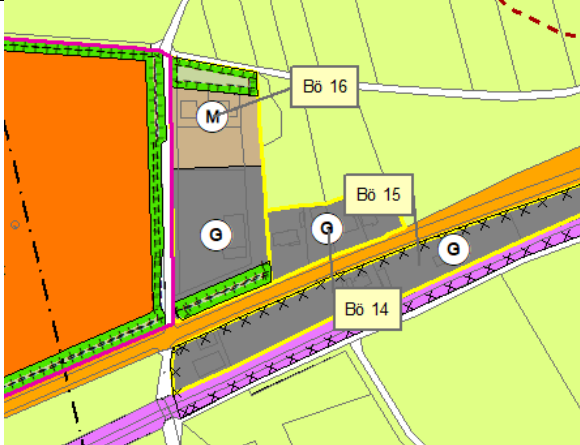
2.1.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

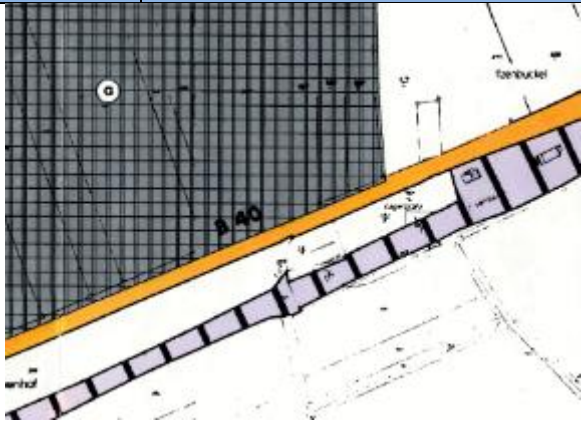
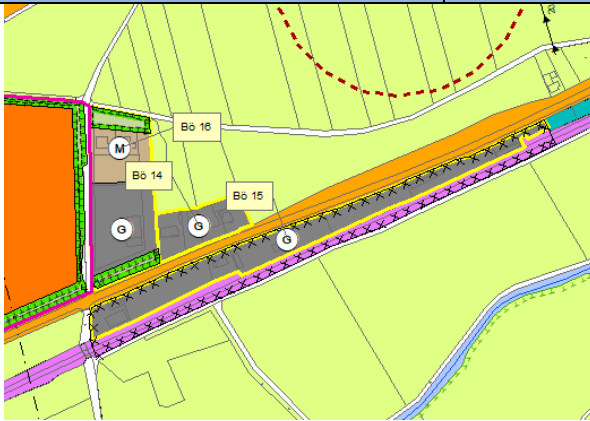
Bö-05	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,10 ha
		
Beschreibung		
Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Am Sportplatz“		

Bö-06	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,03 ha
		
Beschreibung		
Anpassung an den Bestand		

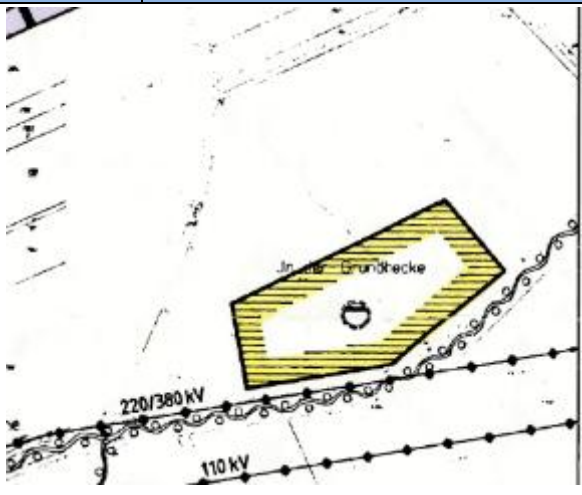
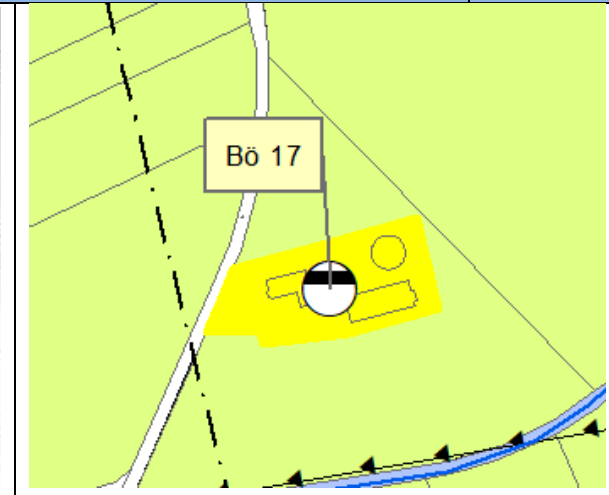
Bö-07	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,08 ha
		
Beschreibung		
Anpassung an Bestand		

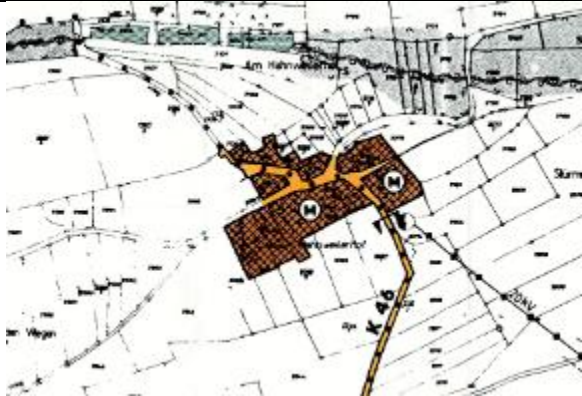
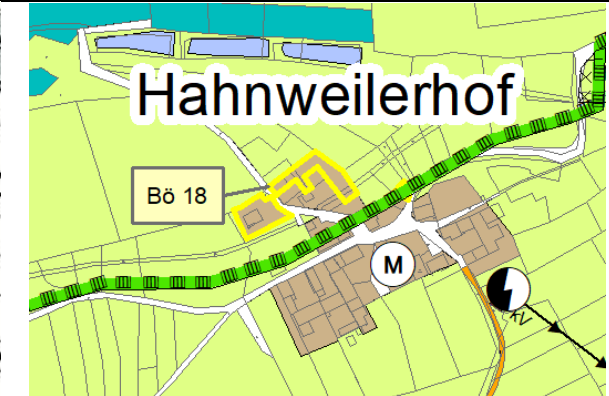
Bö-10	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,25 ha
		
Beschreibung		
Anpassung an Bestand		

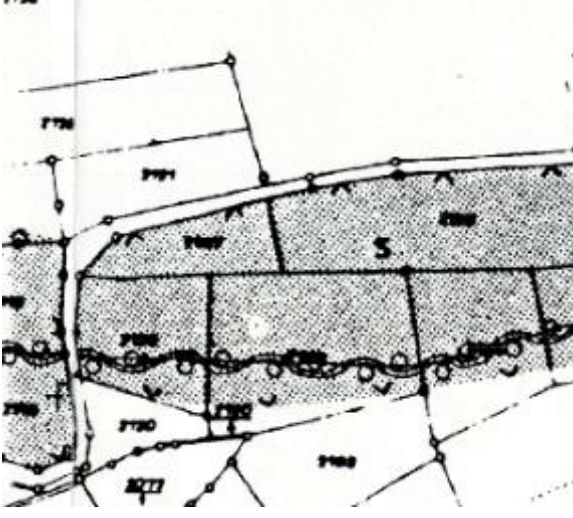
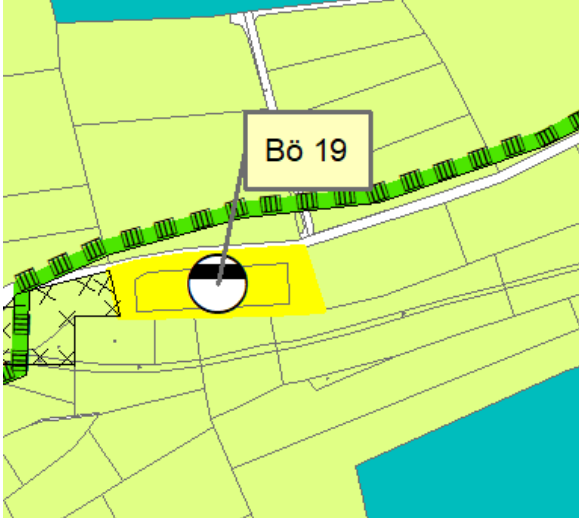
Bö-14	Bestandsanpassung gewerbliche Baufläche	0,50 ha
		
Beschreibung		
- Anpassung an den bestehenden Baustoffhändler - Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

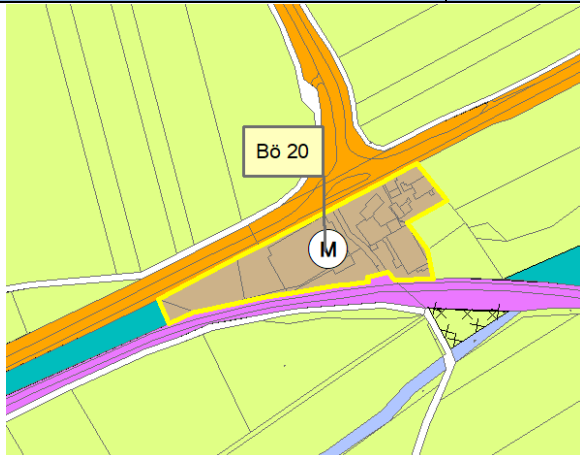
Bö-15	Bestandsanpassung gewerbliche Baufläche	1,52 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Fläche mit geringem Anteil an Hecken/Feldgehölzen ▪ Hinweis: Für die gesamte Fläche wird im Bodenschutzkataster für das ehemalige Bahnhofsge- lände eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt		

Bö-16	Berichtigung nach §13a BauGB Mischbaufläche	0,59 ha
Beschreibung ▪ Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe und Industriegebiet, am Theresienhof, Änderung“ gem. § 13a BauGB ▪ Darstellung FNP 2006: gewerbliche Baufläche		

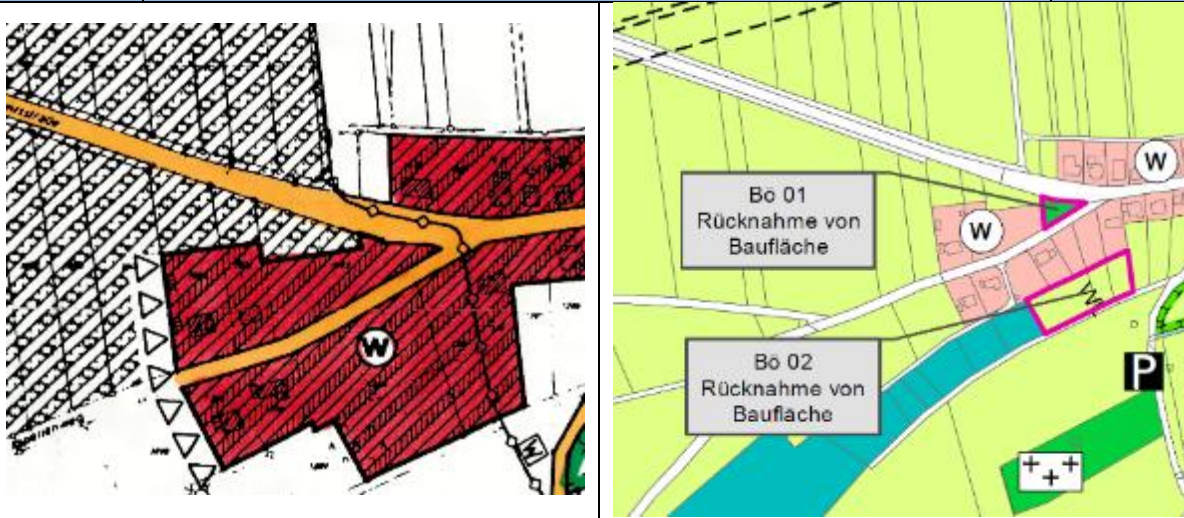
Bö-17	Bestandsanpassung Kläranlage	0,41 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: geplante Kläranlage ▪ Hinweis auf südlich verlaufende 220/380 kV sowie 100 kV Freileitung		

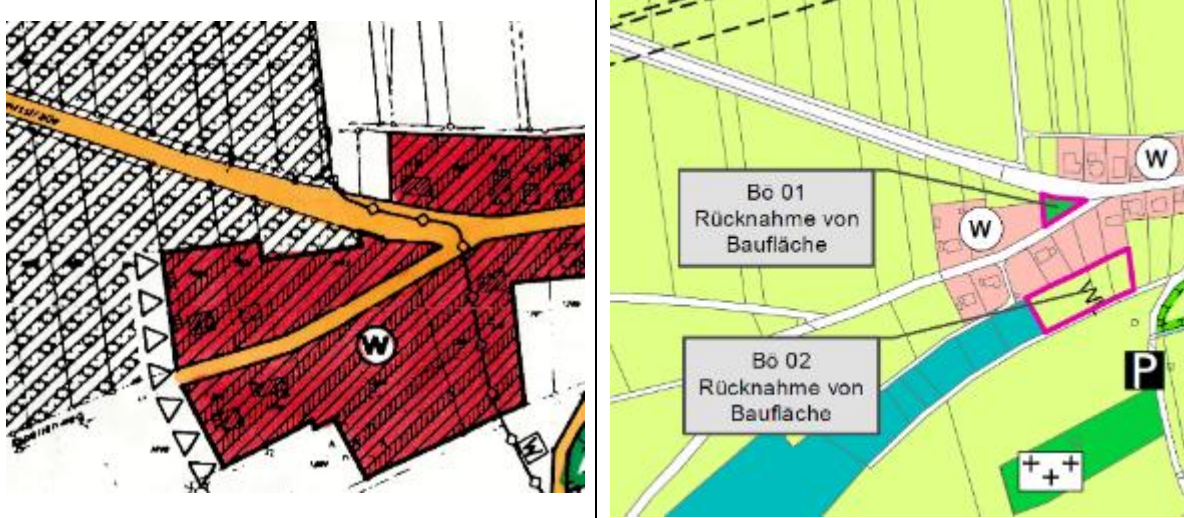
Bö-18	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,16 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

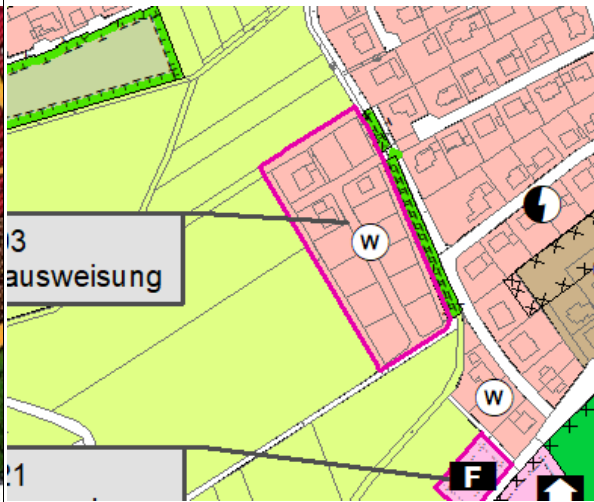
Bö-19	Bestandsanpassung Kläranlage	0,32 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

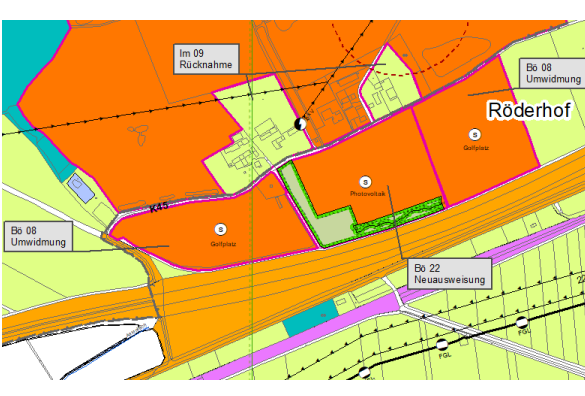
Bö-20	Bestandsanpassung Walzhof	1,15 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

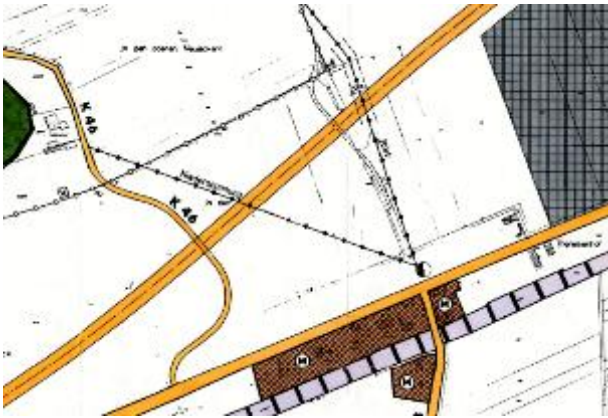
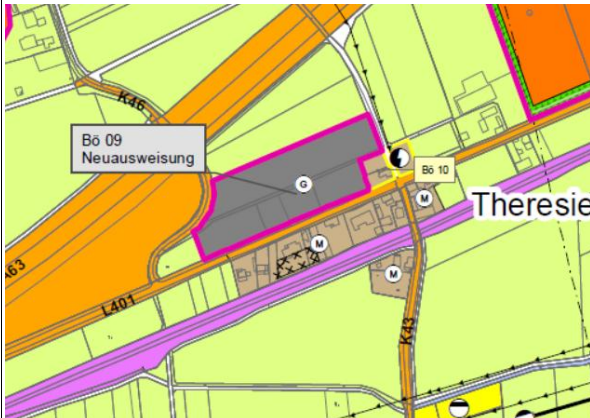
2.1.2. Änderungsflächen

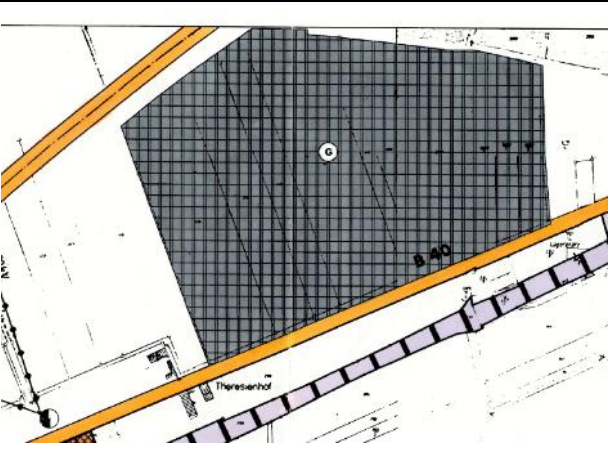
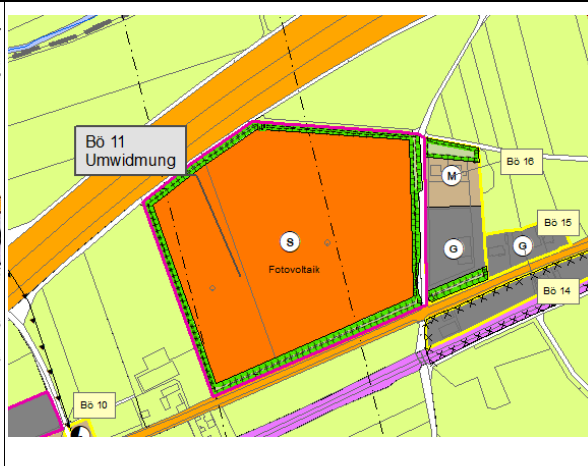
Bö-01	Rücknahme Wohnbaufläche	0,06 ha
		
Beschreibung ▪ Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche. Auf Grund des dort befindlichen Denkmals ist das Grundstück nicht bebaubar ▪ Keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen notwendig		

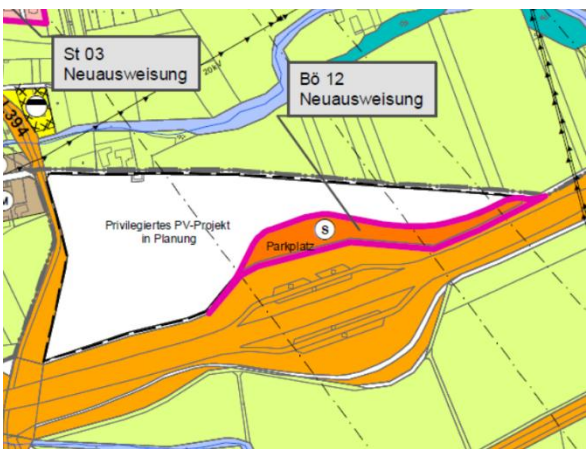
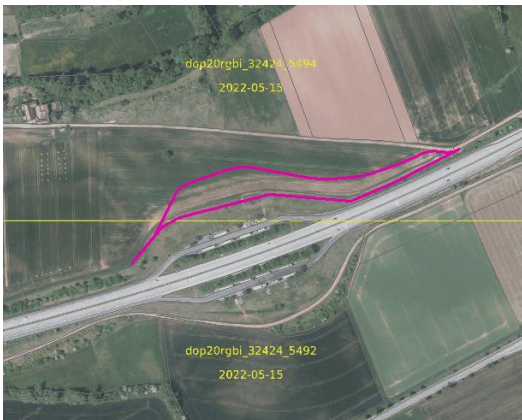
Bö-02	Rücknahme Wohnbaufläche	0,35 ha
		
Beschreibung ▪ Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche, auf Grund der topografischen Verhältnisse sind die Grundstücke nur schwer zu bebauen ▪ Keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen notwendig		

Bö 03	Neuausweisung: Wohnbaufläche	ca. 1,18 ha
		
Beschreibung		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im unteren Kirchthal, 3. Erweiterung“. Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Realisierung. Im Jahr 2003 hat die Gemeinde Börrstadt eine „Machbarkeitsstudie zur baulichen Entwicklung“ in Auftrag gegeben. Fünf Siedlungsrandbereiche von Börrstadt wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine Entwicklung als Wohnbauflächen untersucht und bewertet. Die hier in Rede stehende Fläche („Im unteren Kirchthal“) war mit einem größeren Flächenumgriff Bestandteil der Untersuchung. Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich diese Fläche am besten zur Neuausweisung von Wohnbaufläche in der Gemeinde Börrstadt eignet.		
Bestand	Fläche in Realisierung, teilweise bebaut	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wohngebiet	
Darstellung im FNP 2006	Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
- Hinweis auf die nördlich angrenzende Biotopfläche (BK-6413-0039-2010) - Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Bö 08		Umwidmung: Sonderbaufläche Golfplatz		9,9 ha	
					
Beschreibung					
Umwidmung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“. Die Fläche wird bereits als Golfplatz genutzt.					
Bestand		Golfplatz			
Benachbarte Nutzungen		Landwirtschaftliche Nutzfläche, landwirtschaftlicher Betrieb			
Darstellung im FNP 2006		Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
■					

Bö-09		Neuausweisung: gewerbliche Baufläche		1,65 ha	
					
Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für ein interkommunales Gewerbegebiet. Durch die Ausweisung soll die Möglichkeit geschaffen werden den Eigenbedarf der Gemeinde Börrstadt, Breunigweiler, Steinbach und Sippersfeld gebündelt an einem Ort zu entwickeln. Lage: Theresienhof, nördlich der Ortslage Börrstadt					
					
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022, geplante gewerbliche Baufläche					
Bestand		Landwirtschaftliche Nutzung, Lagerfläche			
Benachbarte Nutzungen		Mischgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen, Photovoltaikanlage, Schäferbetrieb, Autobahn A 63, 20kV Leitung			
Darstellung im FNP 2006		Außenbereich			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		-			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
- Immissionsschutz: Prüfung schallschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der Nähe des angrenzenden Schäferbetriebes mit Wohnnutzung - Einhaltung der erforderlichen Abstände zur Kreisstraße K46 - Hinweis auf bestehende 20kV Freileitung					

Bö-11		Umwidmung: Sonderbaufläche Fotovoltaik	9,36 ha
			
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet, 1. Änderung Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage“			
Bestand		Photovoltaikanlage ist bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen		Landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung, Autobahn A63	
Darstellung im FNP 2006		Gewerbliche Baufläche	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		-	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
▪ Hinweis auf Lage in Richtfunktrasse			

Bö-12	Neuausweisung: geplante Parkplatz WC-Anlage	1,00 ha
		
Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz an der A 63 gem. der Planung des LBM zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes. Es ist vorgesehen zusätzliche LKW und PKW Stellplätze sowie eine WC-Anlage zu errichten. Lage: nördlich des bestehenden Parkplatzes an der A 63		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022, geplante gewerbliche Baufläche		
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzung, Richtfunktrasse	
Benachbarte Nutzungen	Autobahn A 63, Parkplatz,	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Die Fläche liegt in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Für den Bereich wurde mittlerweile ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Planfeststellung möglich Konflikte ausgeräumt wurden.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪ Immissionsschutz bezüglich der nördlich angrenzenden Nutzungen		

Bö-13	Neuausweisung: Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land	4,86 ha
 		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinden Börrstadt / Sippersfeld „Windenergieanlagen – Bocksrück“. Entsprechend des §6a WindBG wird die Fläche als Beschleunigungsgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wurde vor dem 19. Mai 2024 rechtskräftig, es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und es sind keine Gebiete nach § 6a Abs. 1 Nr. 2 WindBG getroffen. Es handelt sich demnach nicht um die Neuausweisung eines Beschleunigungsgebietes. Die Entwicklung von Minderungsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.		
Bestand	Windenergieanlagen sind bereits errichtet	
Benachbarte Nutzungen	Wald	
Darstellung im FNP 2006	Wald	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Im Entwurf zur 4. Teilfortschreibung des Regionalplanes Westpfalz werden derzeit Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen (Stand 09/2025). Diese werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt. Da es sich derzeit um den Entwurf zum Regionalplan handelt und dieser auf Grund der zeitlichen Überschneidung mit der geänderten Rechtslage derzeit noch keine Beschleunigungsgebiete ausweist, wird vorerst auf die Darstellung neuer Beschleunigungsgebiete gem. §6b WindBG im Flächennutzungsplan verzichtet.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■		

Bö-21	Neuausweisung: Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr	0,14 ha
--------------	--	----------------

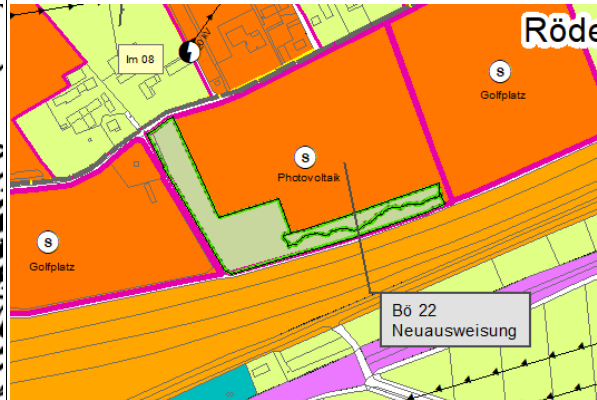


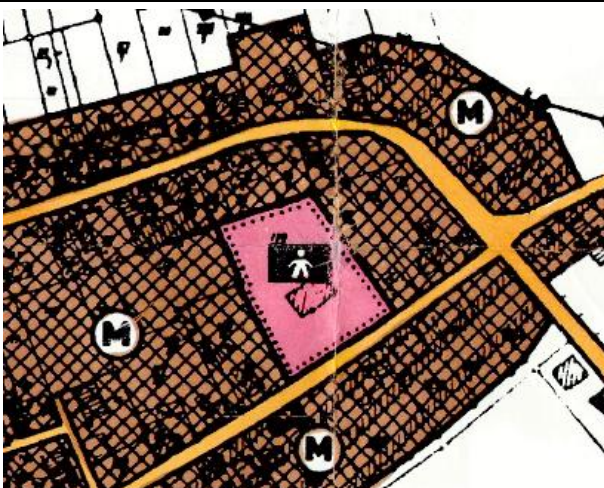
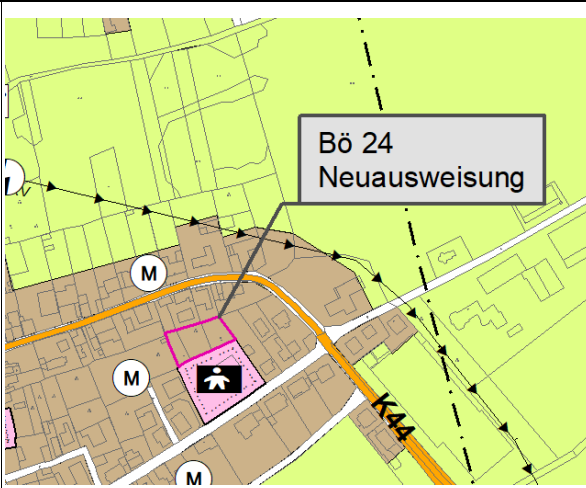
Die Gemeinde Börrstadt plant an dieser Stelle die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses
Lage: Süd-Westen der Ortslage Börrstadt



Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 08.08.2020

Bestand	Landwirtschaftliche Nutzung
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Gemeindehalle, Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich, Dauergrünland - geplant
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, aktuelle Darstellung: sonstige Freiflächen
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Hinweis auf den nördlich verlaufenden Graben	

Bö-22		Neuausweisung: Sonderbaufläche Photovoltaik		6,21 ha	
					
Ausweisung einer Sonderbaufläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg: 1. Änderung“.					
					
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022					
Bestand			Fun-Golf Anlage		
Benachbarte Nutzungen			Golfplatz, Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche		
Darstellung im FNP 2006			Außenbereich		
Planerische Vorgaben					
Raumordnung			-		
Schutzgebiete			-		
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
■ -					

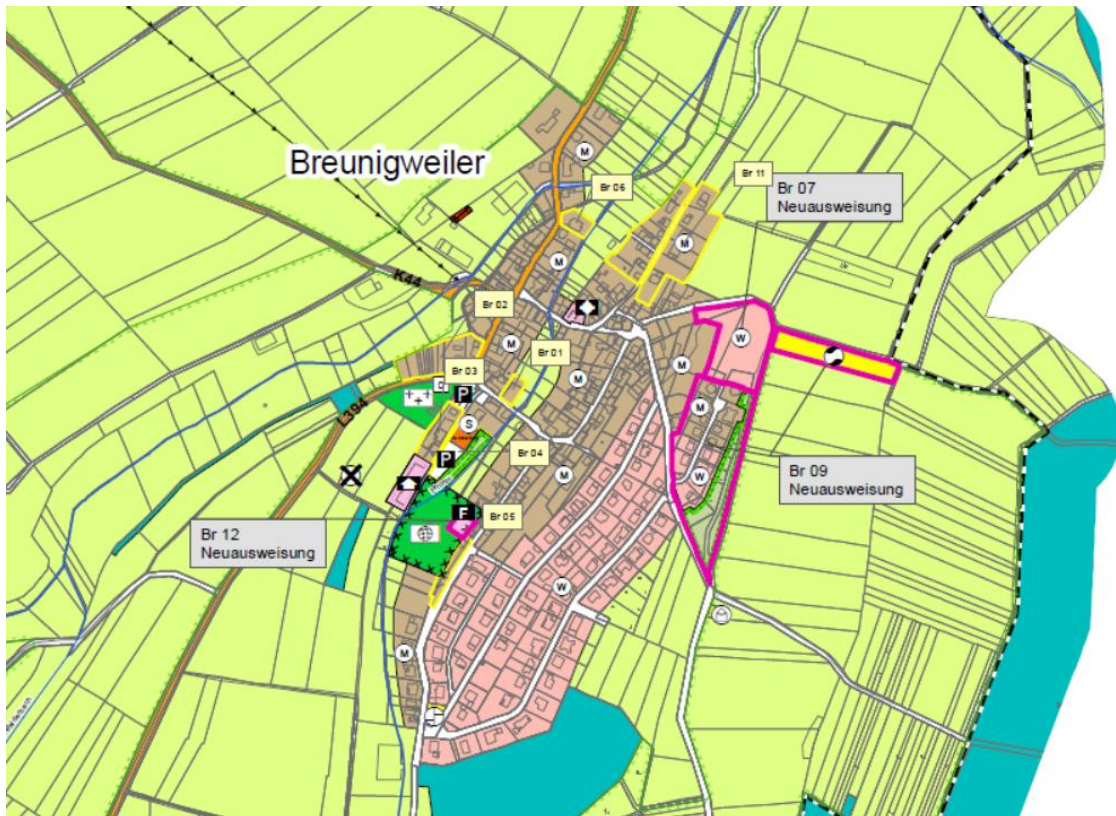
Bö-24		Neuausweisung Mischbaufläche	0,1 ha
			
Die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf wird künftig als Mischbaufläche dargestellt. Eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr vorgesehen.			
Lage: Ortslage Börstadt			
			
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022			
Bestand		Gartennutzung	
Benachbarte Nutzungen		Mischnutzung, Kindergarten	
Darstellung im FNP 2006		Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		-	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
■ -			

2.2. Gemeinde Breunigweiler

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Breunigweiler wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Osten der Gemeinde zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Tiergarten“ (Br-09) ist bereits rechtskräftig und vollständig bebaut. Der Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ (Br-07) wurde im Jahr 2025 rechtskräftig. Ergänzend zur Wohnbaunutzung wird angrenzend an den Sportplatz eine Fläche für den Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen.

Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen sowie Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.

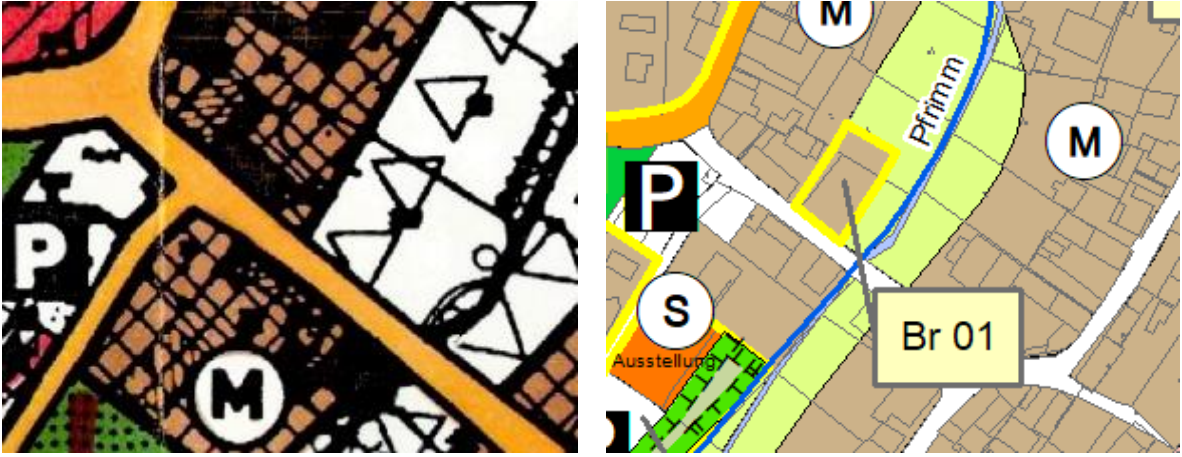
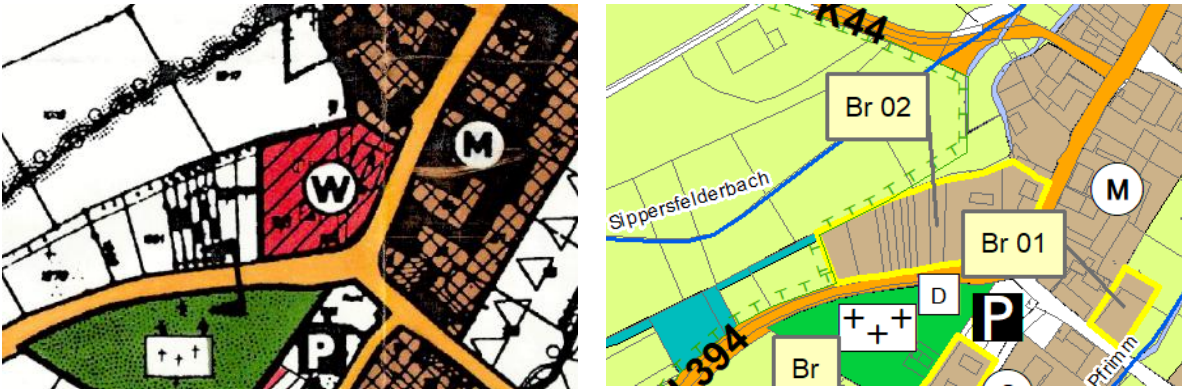


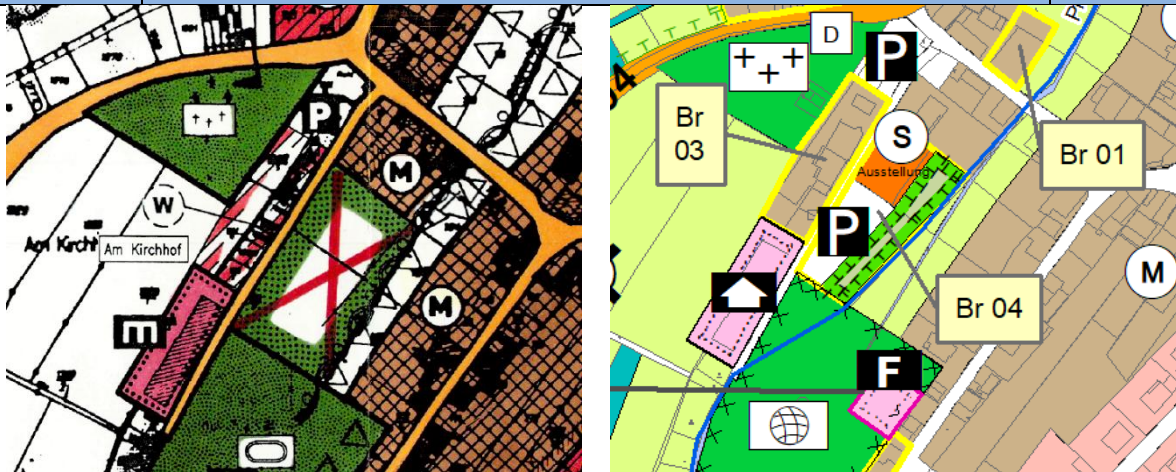
Schwellenwert

Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

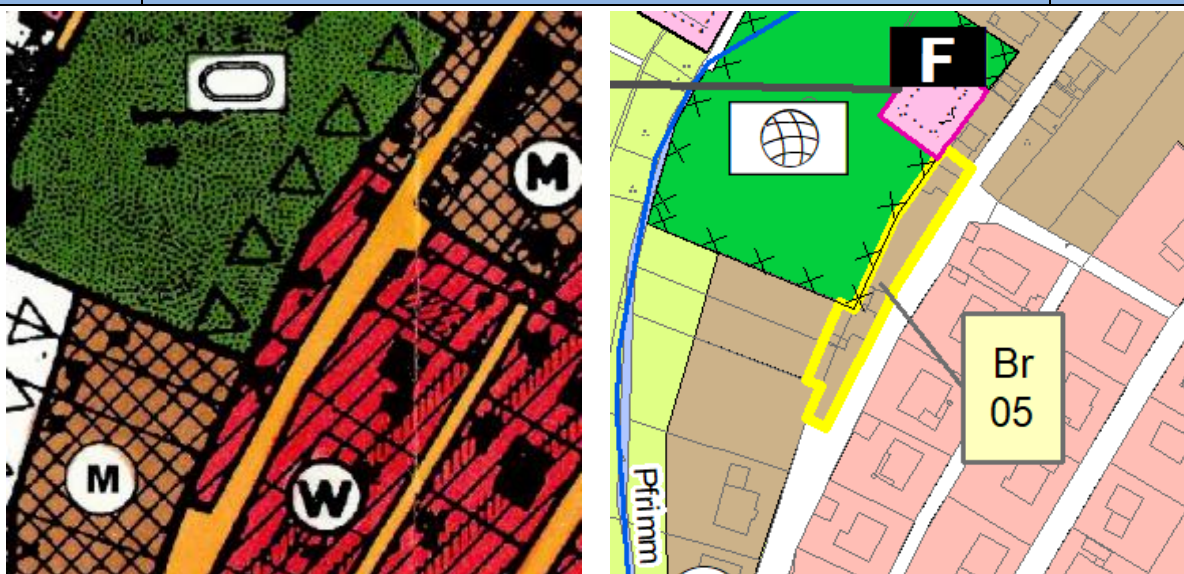
Innenpotenzial 1 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche nicht erschließbar ist und somit als blockiert bewertet wird.

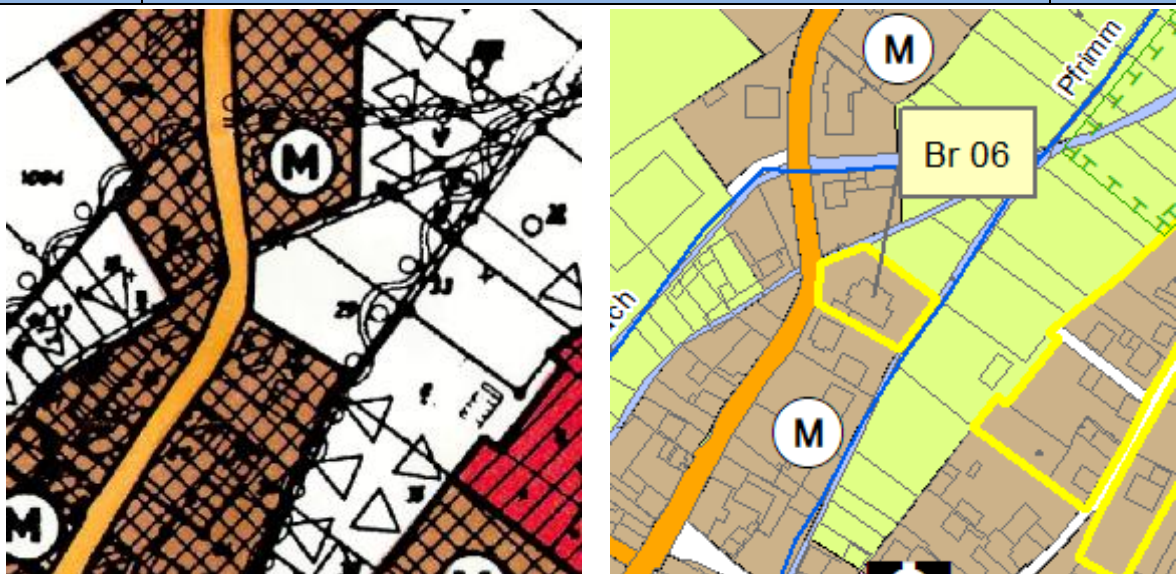
2.2.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

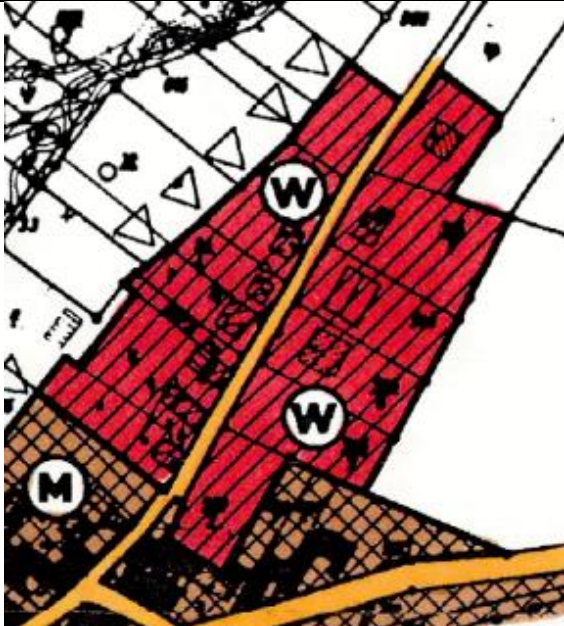
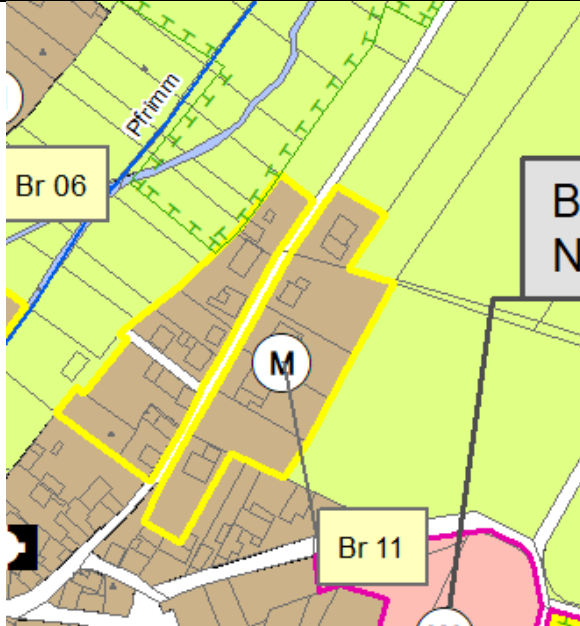
Br-01	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,07 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist ▪ Hinweis: Abstand zum Gewässer (Pfrimm) von 10m ist von Nutzung weiterhin freizuhalten.		
Br-02	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,42 ha
		
Beschreibung Anpassung an Bestand gemäß rechtskräftiger Ergänzungssatzung und entsprechend der aktuellen Bebauung  Luftbild RP Basisdienst Stand: 15.05.2022 Darstellung FNP 2006: Außenbereich und Wohnbaufläche		

Br-03	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,20 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Umwandlung in eine Mischbaufläche - Darstellung FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

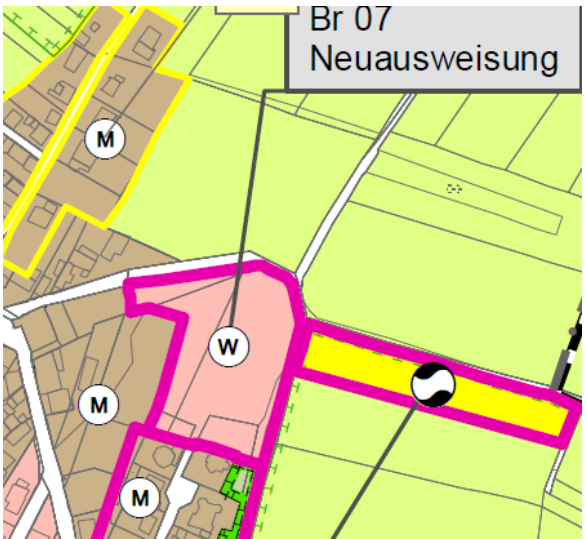
Br-04	Bestandsanpassung Sonderbaufläche Ausstellungsfläche PKW/Parkplatz,	0,09 ha
	Verkehrsfläche und	0,1 ha
	Ausgleichsfläche	
		
Beschreibung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Mühlbachweg“ - Darstellung FNP 2006: Grünfläche		

Br-05	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,12 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Umwandlung in eine Mischbaufläche - Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche		

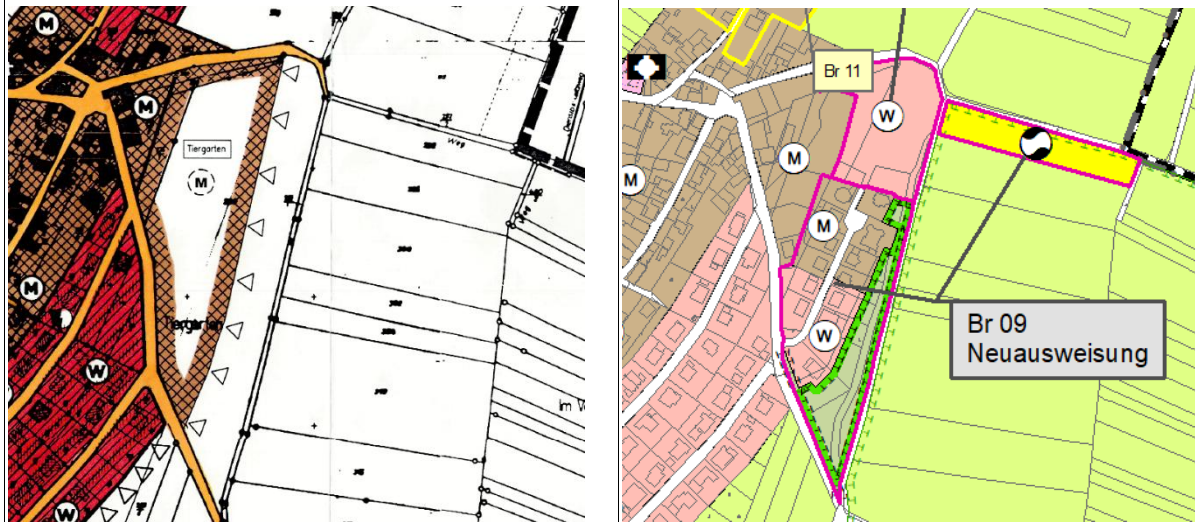
Br-06	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,10 ha
		
Beschreibung - Anpassung an Bestand - Darstellung FNP 2006: geplantes Dauergrünland – extensiv		

Br-11	Bestandsanpassung Mischbaufläche	1,14 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an Bestand, da in diesem Bereich aktuell u.a. auch landwirtschaftliche Nutzungen bestehen ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche		

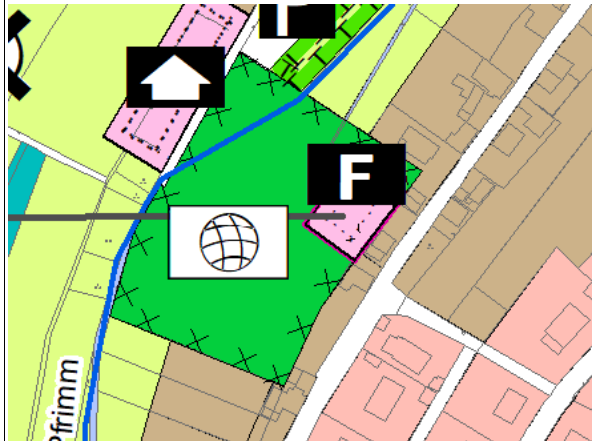
2.2.2. Änderungsflächen

Br-07	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,75 ha
 		
Neuausweisung von Wohnbaufläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schöne Aussicht".		
		
Lage: Osten der Ortslage Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 05/2022, geplante Wohnbaufläche		
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzung, Baumhecke	
Benachbarte Nutzungen	Mischgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen	
Darstellung im FNP 2006	Geplante Mischbaufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Maßstabsbedingt im RROP keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■ -		

Br 09	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,44 ha
	Mischbaufläche	0,55 ha
	Ausgleichsfläche	0,57 ha
	Retentionsfläche	0,45 ha



Beschreibung	
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Tiergarten". Das Plangebiet wurde bereits realisiert.	
Bestand	Fläche bereits bebaut
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Mischgebiet, Wohngebiet
Darstellung im FNP 2006	Mischgebiet und teilweise Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, geplantes Dauergrünland – extensiv
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
■ -	

Br-12	Neuweisung Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr	0,07 ha
		
Neuweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für den künftigen Standort der Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Breunigweiler Lage: Westen der Ortslage  Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022		
Bestand	Sportplatz	
Benachbarte Nutzungen	Sportplatz, Mischgebiet, Wohngebiet	
Darstellung im FNP 2006	Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■ -		

2.3. Gemeinde Falkenstein

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Falkenstein wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen, im Süden der Ortsgemeinde besteht bereits ein Wohnbauflächenpotenzial, welches bisher keiner Bebauung zugeführt wurde. In der Ortslage werden zwei dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen, da sie auf Grund der topografischen Gegebenheiten nicht bebaubar sind und um die Vorgaben der Planungsgemeinschaft Westpfalz zur Einhaltung des Schwellenwertes zu beachten.



Im Bereich des nördlich der Ortslage gelegenen Wochenendhausgebiet werden zusätzliche Sonderbauflächen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesen.

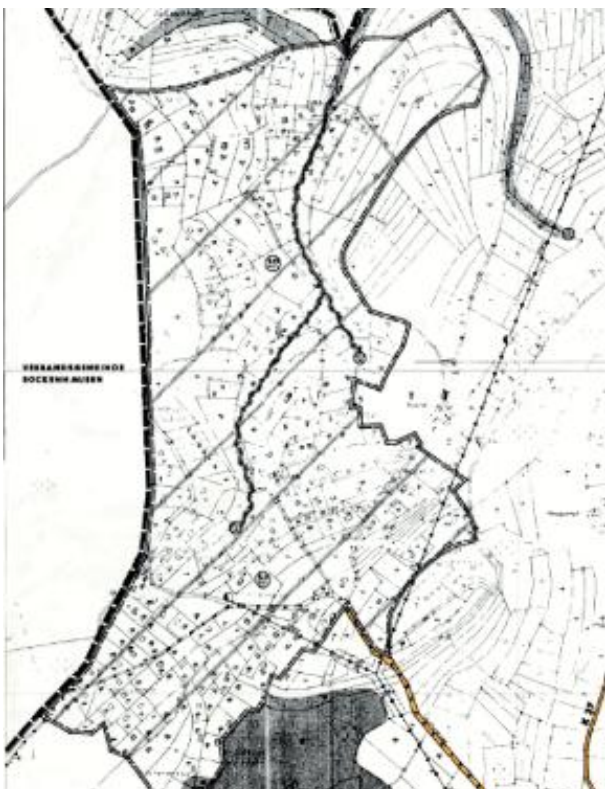
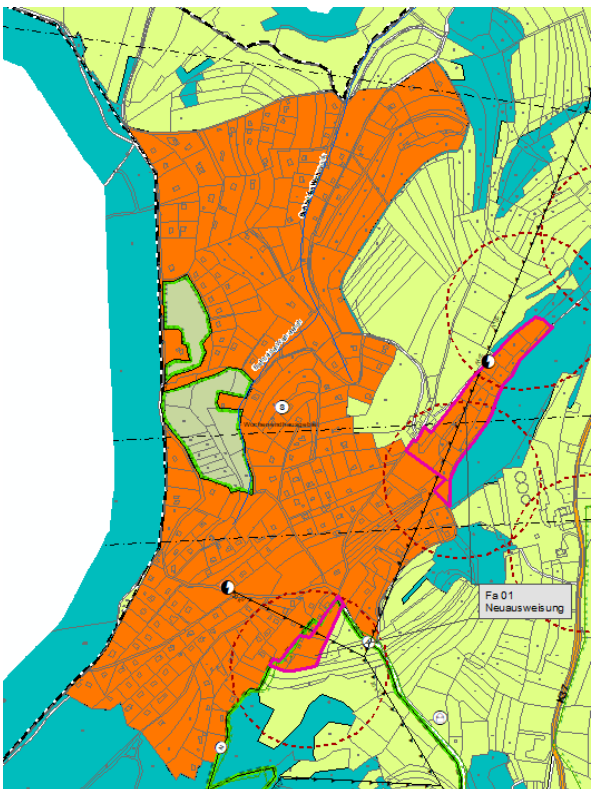
Schwellenwert

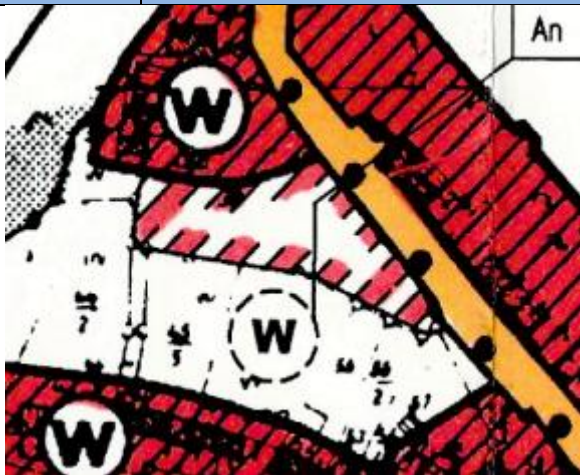
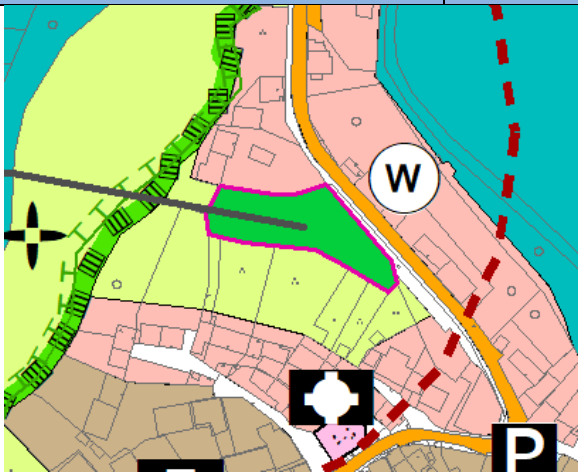
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

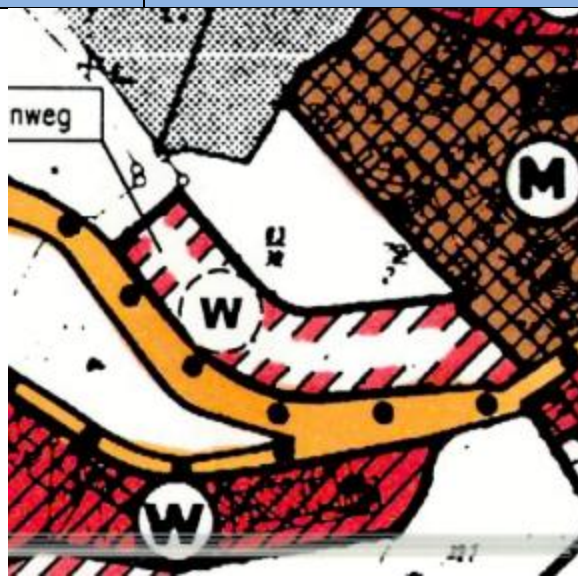
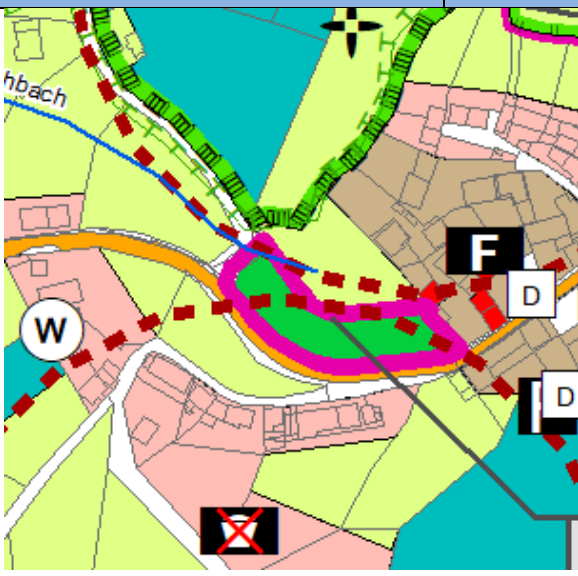
2.3.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Es werden keine redaktionellen Änderungen vorgenommen.

2.3.2.Änderungsflächen

Fa-01	Neuausweisung Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet	2,95 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „SO Wochenendhausgebiet“ der Gemeinde Falkenstein.		
Bestand	Wald	
Benachbarte Nutzungen	Wochenendgebiet, Wald	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪ Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen ▪ Hinweis auf teilweise Lage in einer Richtfunktrasse ▪ Südlich angrenzendes Naturschutzgebiet „Schelmenkopf – Falkenstein“		

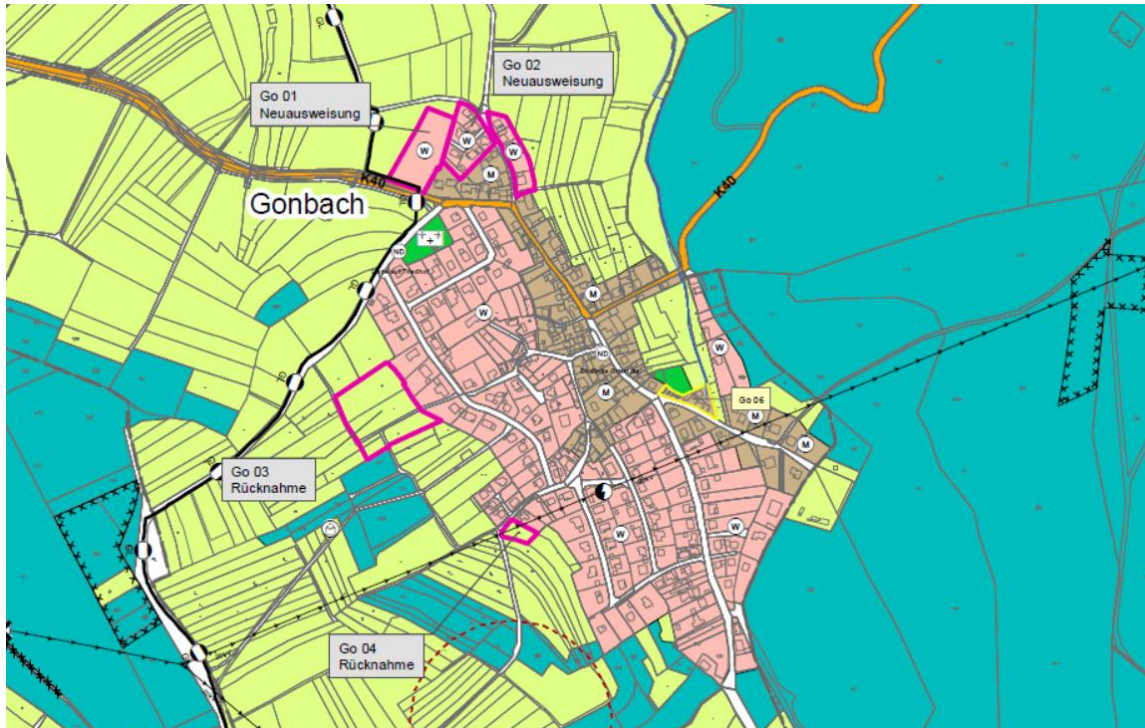
Fa-02	Rücknahme geplante Wohnbaufläche	0,14 ha
		
Beschreibung		
▪ Rücknahme der bisher geplanten Wohnbaufläche. Die Fläche ist auf Grund der topografischen Gegebenheiten nur schwer zu bebauen. ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

Fa-03	Rücknahme geplante Wohnbaufläche	0,22 ha
		
Beschreibung		
▪ Rücknahme der bisher geplanten Wohnbaufläche. ▪ Die Verbandsgemeinde ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Vorgaben der Regionalplanes Westpfalz gebunden. Die Regionale Planungsgemeinschaft berechnet den Wohnbauflächenbedarf für die Verbandsgemeinde insgesamt sowie für die einzelnen Ortsgemeinden. Derzeit weist die Gemeinde über ihren berechneten Bedarf hinaus Wohnbauflächen aus. Aus diesem Grund wird die Fläche Fa-03 zurückgenommen, um die Vorgaben der Regionalplanung im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. ▪ Hinweis: angrenzende Lage zum Kirchbach (Gewässer III Ordnung) ▪ Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen		

2.4. Gemeinde Gonbach

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

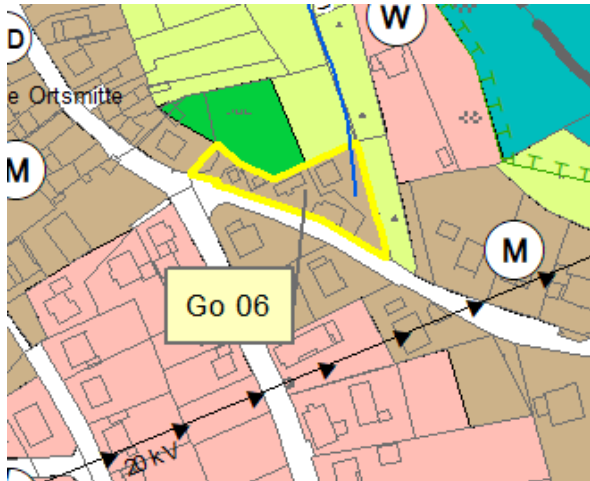
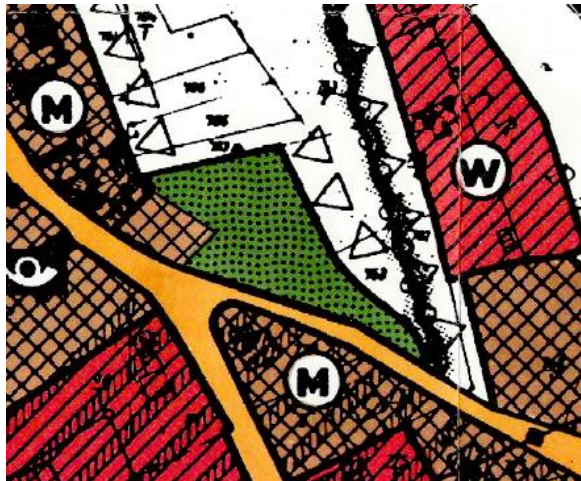
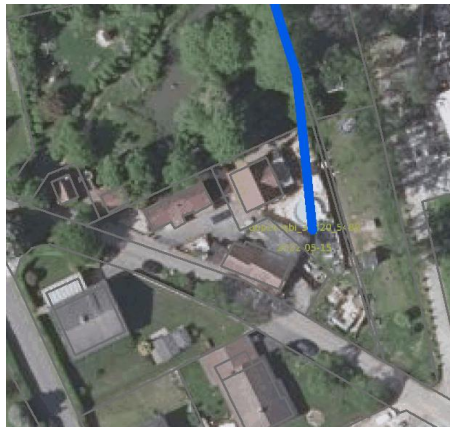
Für die Ortsgemeinde Gonbach wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Norden der Gemeinde zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Langmeiler Weg“ (Go-02) ist bereits rechtskräftig und bebaut. Durch die Fläche Go-01 wird das Wohnbauflächenangebot ergänzt. Am westlichen Ortsrand werden bisher bestehende Wohnbauflächen zurückgenommen (Go-03 und Go-04). Ergänzend wird eine Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich um eine Anpassung an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.



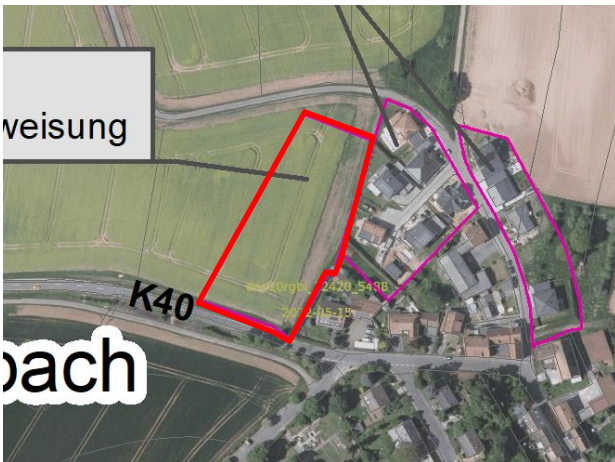
Schwellenwert

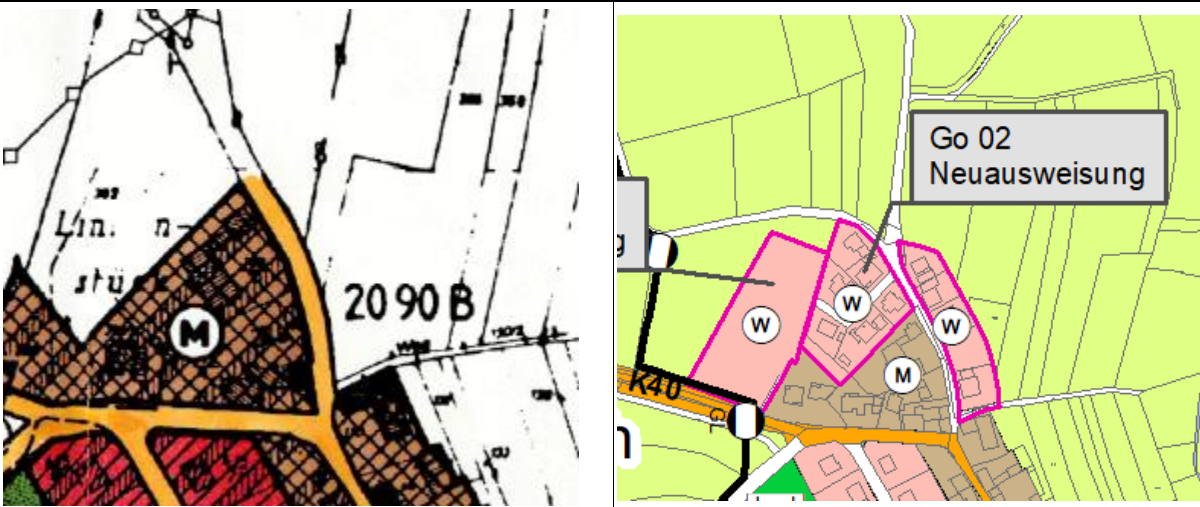
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

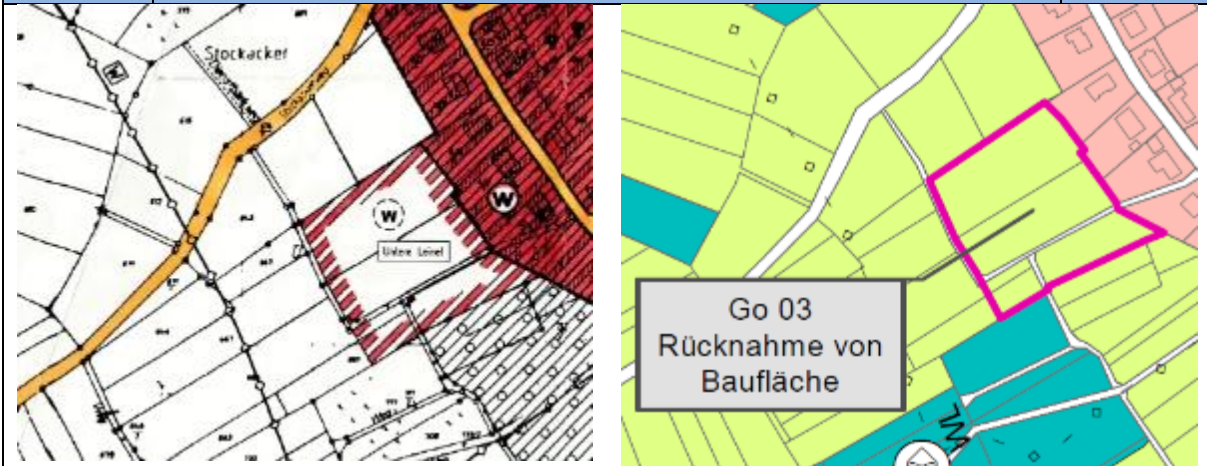
2.4.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Go-06	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,17 ha
		
Beschreibung		
Anpassung an Bestand. Die bereits bebaute Fläche im Siedlungszusammenhang wird als Mischbaufläche dargestellt Darstellung im FNP 2006: Grünfläche  Luftbild aus LANIS: 15.05.2022 ▪ Hinweis auf räumliche Nähe zum Gonbach (Gewässer III Ordnung). Auf Grund der bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Verlauf des Gonbachs dem Flurstück des Gewässers entspricht und nicht der linienhaften Darstellung des Gewässernetzes. Eine Überlagerung der Mischbaufläche und des Gewässers findet somit nicht statt. ▪ Hinweis auf die Maßnahme 286259 des Maßnahmenprogrammes der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (3. Bewirtschaftungszyklus (2022-2027)). Im Fall der Flächen Go-06 handelt es sich um eine Bestandsanpassung. Die geplante Offenlegung des Gonbachs hat im Rahmen der bestehenden Situation zu erfolgen. Eine konkrete Planung zur Offenlegung des Gonbach liegt derzeit nicht vor.		

2.4.2. Änderungsflächen

Go-01	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,64 ha
		
Geplante Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Westen. Lage: nordwestlicher Ortsrand, unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langmeiler Weg“ (Wohnbaugebiet Go2)  Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022, geplante Wohnbaufläche (rot)		
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzung, Baumhecke	
Benachbarte Nutzungen	Mischgebiet, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Geplante Mischbaufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, aktuelle Darstellung: Acker- und Grünlandfläche	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
Hinweis auf Hauptwasserleitung im Plangebiet		

Go-02	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,84 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Langmeiler Weg“ der Gemeinde		
Bestand	Fläche bereits umgesetzt, Bestand: Wohnbaunutzung	
Benachbarte Nutzungen	Mischnutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■ -		

Go-03 Rücknahme Wohnbaufläche		1,13 ha
		
Beschreibung		
- Die bisher geplante Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Gonbach entfällt. - Darstellung im FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

Go-04	Rücknahme Wohnbaufläche	0,10 ha
		
Beschreibung		
▪ Rücknahme der bisher als geplante Wohnbaufläche dargestellten Fläche, da sie nicht im Bebauungsplan „Langental-Perlenberg“ liegt. Eine Bebauung dieser Fläche ist derzeit nicht vorgesehen. ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

2.5. Gemeinde Höringen

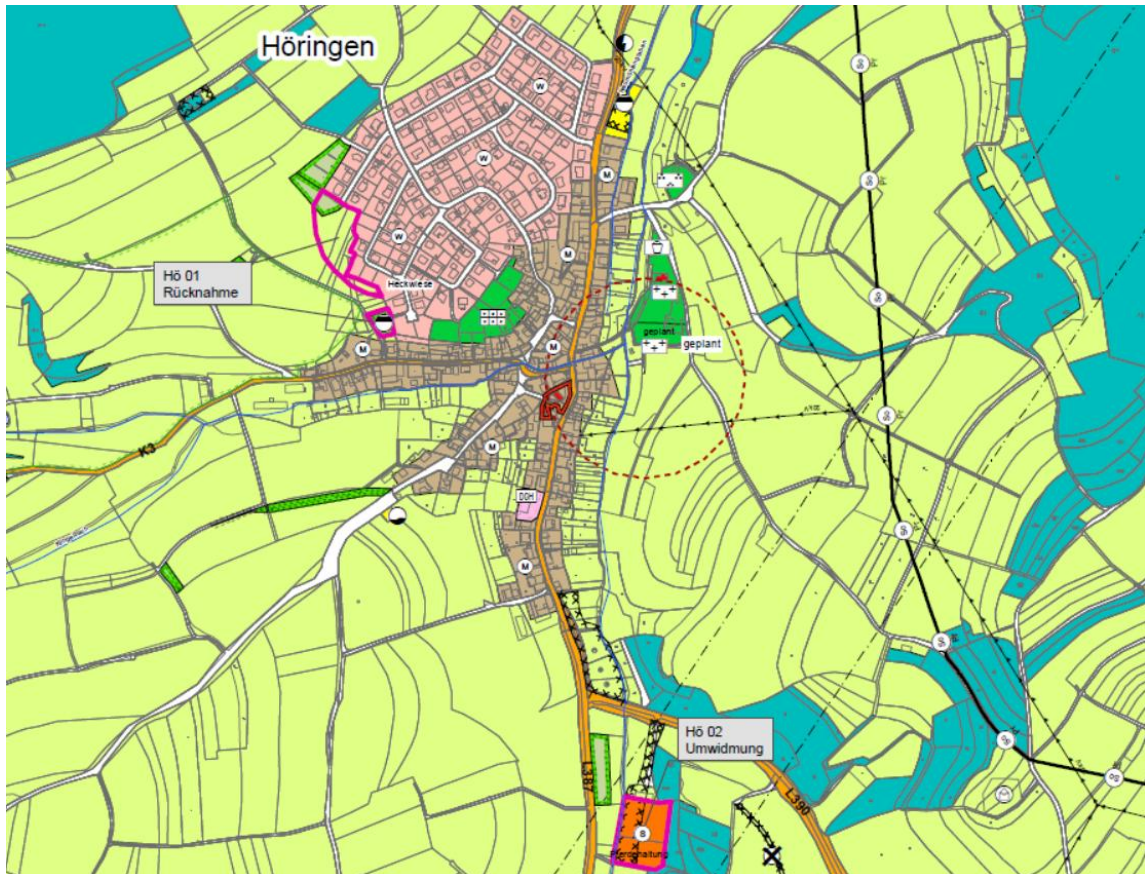
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

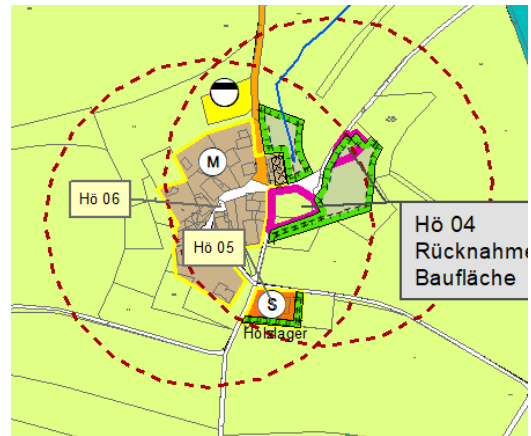
Für die Ortsgemeinde Höringen wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Das bisher im Westen dargestellte Wohnbauflächenpotenzial wird entsprechend der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heckwiese Wohnpark 2020“ (Hö-01) reduziert. Das Baugebiet befindet sich bereits in Realisierung.

Im Ortsteil Wingertsweilerhof erfolgt die Ausweisung von Mischbaufläche entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mühlhübel“. Im Ortsteil Wackenbornerhof werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen sowie Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.

Sonderbauflächen

Südlich der Ortslage wird auf dem ehemaligen Sportplatz ein Sondergebiet für die Pferdehaltung ausgewiesen.





Schwellenwert

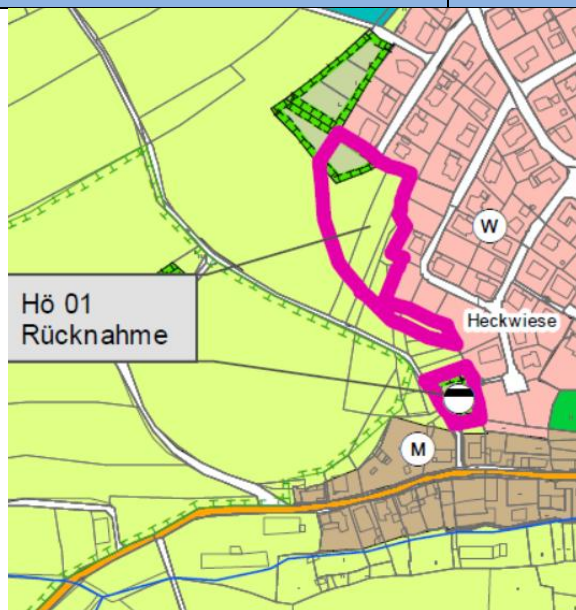
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

2.5.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Es werden keine redaktionellen Änderungen vorgenommen.

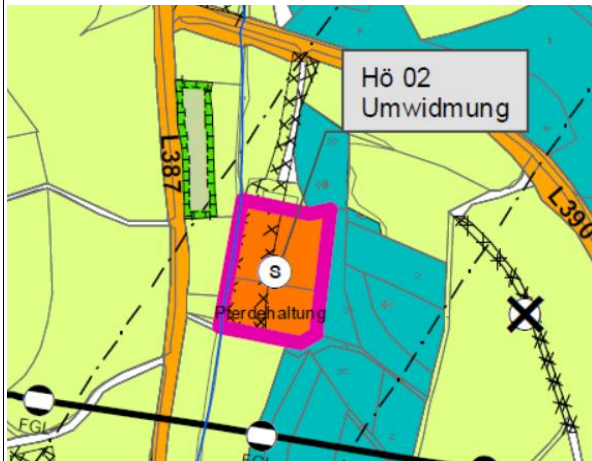
2.5.2. Änderungsflächen

Hö-01	Rücknahme geplante Wohnbaufläche	0,63 ha
	Bestand Versorgungsfläche	0,10 ha



Beschreibung

- Reduzierung der bisher geplanten Wohnbaufläche entsprechend dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heckwiese Wohnpark 2020“,
- Übernahme der Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Oberflächenwasserbeseitigung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan,
- Das Gebiet wird derzeit erschlossen, die Umsetzung des Baugebietes erfolgt in 2 Bauabschnitten,
- Darstellung FNP 2006: geplante Wohnbaufläche

Hö-02	Umwidmung Sportplatz zu Sonderbaufläche Pferdehaltung	0,73 ha
		
Die Sportplatznutzung wird aufgegeben, es wird eine Sonderbaufläche Pferdehaltung geplant. Zur Realisierung wird derzeit der Bebauungsplan „Ehemaliges Sportgelände Höringen“ aufgestellt. Lage: südlich der Ortslage von Höringen		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 13.09.2020 geplante Sonderbaufläche (rot), Biotopfläche Bach und Schilfröhricht (lila)		
Bestand	Pferdehaltung mit ergänzenden baulichen Anlagen	
Benachbarte Nutzungen	Wald, Grünfläche, ehemaliges Vereinsheim, Gewässer 3. Ordnung	
Darstellung im FNP 2006	Sportplatz	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete		
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪ Hinweis auf Gewässer 3. Ordnung (Höringerbach) ▪ Hinweis auf das Schwarzstorchvorkommen im westlich angrenzenden Feuchtbiotop ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz ▪ Hinweis: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster teilweise eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung Sportplatz)		

2.5.3. Wingertsweilerhof

2.5.4. Änderungsflächen

Hö-03	Neuausweisung Mischbaufläche	0,41 ha
	Grünfläche	0,79 ha

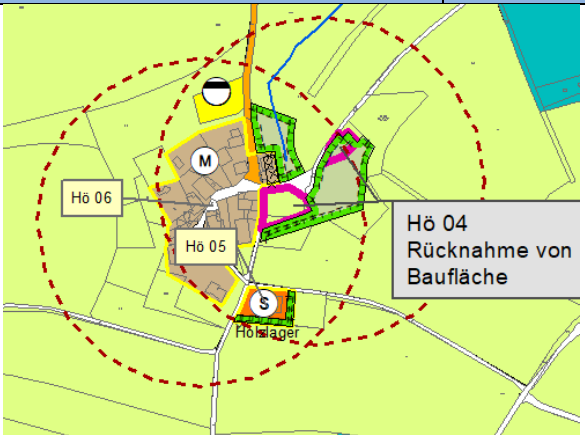


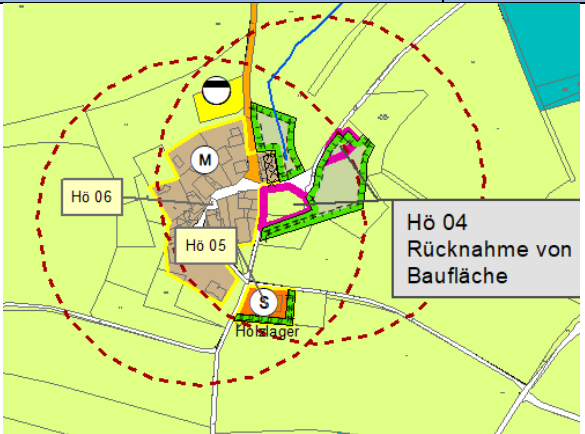
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlhübel“. Der Bebauungsplan dient der Bestimmung der baulichen Zulässigkeit der bereits bestehenden Nutzungen.

Bestand	Private Grünfläche, Reitplatz, Ställe und Unterstände
Benachbarte Nutzungen	Mischnutzung, Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	-
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
■ -	

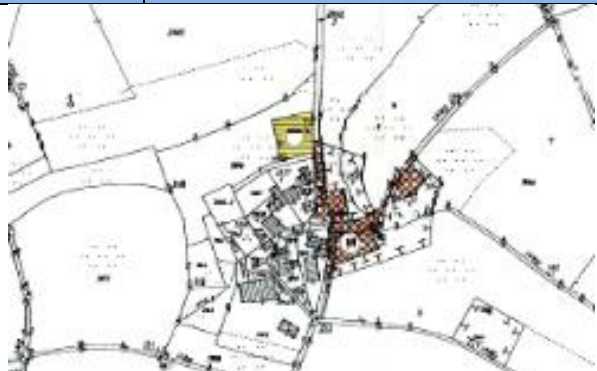
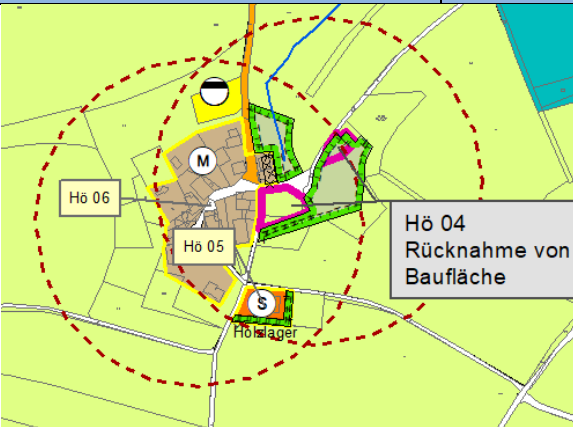
2.5.5. Wackenbornerhof

2.5.6. Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Hö-05	Bestandsanpassung Sonderbaufläche Holzlager	0,16 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an die rechtskräftige Abrundungssatzung „Schindkaut“, Bestandsbedingte Umwandlung in eine Sonderbaufläche Holzlager ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Flächen mit Erosionsschutz ▪ Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen		

Hö-06	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,99 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an den Bestand, die reine landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich hat sich zu einer gemischten Nutzung entwickelt ▪ Darstellung im FNP 2006: Streuobstwiese, Außenbereich ▪ Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen		

2.5.7. Änderungsflächen

Hö-04	Rücknahme von Mischbaufläche	0,06 ha
		
Beschreibung		
Die Fläche entfällt im weiteren Verfahren. Die Mischbauflächen wurde bereits in der Vergangenheit aus dem Flächennutzungsplan gestrichen. Der östliche Teilbereich ist mittlerweile als Ausgleichsflächen ausgewiesen, der südliche Bereich wird entsprechend der Streichung als Bauflächendarstellung zurückgenommen.		

2.6. Gemeinde Imsbach

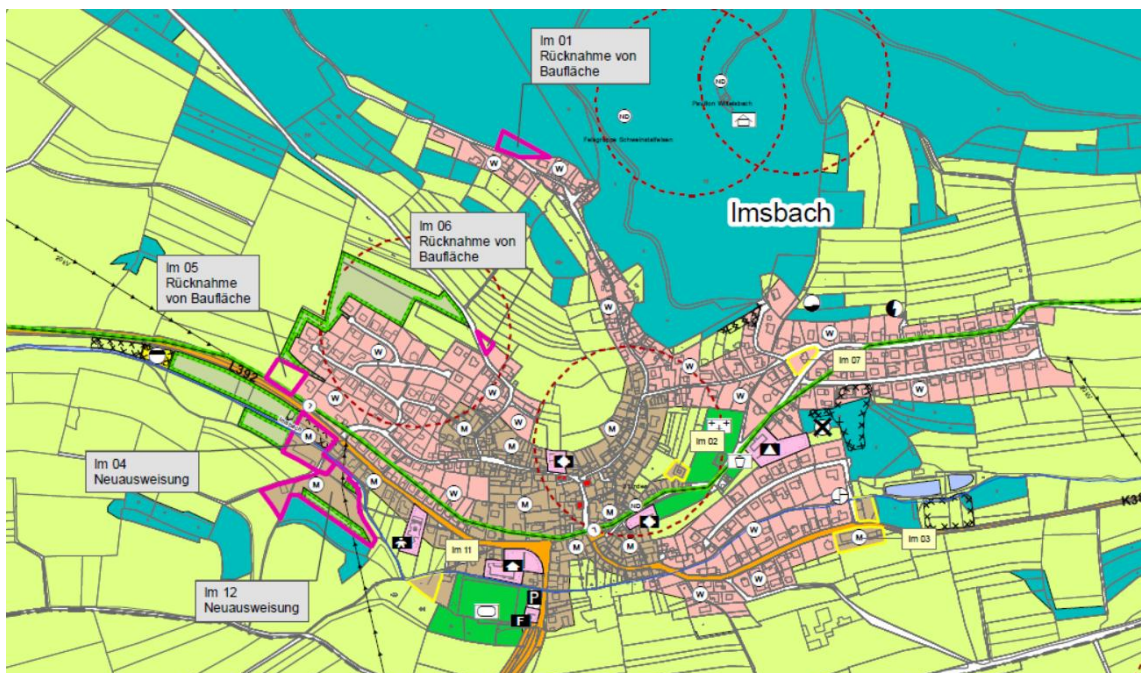
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Imsbach wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Westen der Gemeinde durch die Bebauungspläne „Auf dem Rain“ (Im-12) und „Stangenwiesen“ (Im-04) zusätzliche Mischbauflächen für die ortsansässige Dachdeckerei ausgewiesen. Eine Ausweisung von ergänzender Wohnbaufläche erfolgt nicht, da noch Wohnbauflächenpotenziale in der Ortslage vorhanden sind. Es werden kleinteilige Wohnbauflächenausweisungen zurückgenommen, die aufgrund ihrer Lage bzw. ihrer Größe nicht bebaubar sind. Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen sowie Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.

Sonderbauflächen

Golfplatz: Der bestehende Golfplatz war bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch den Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“ wurde die Flächen zwischenzeitlich als Sonderbaufläche festgesetzt. Entsprechend wird die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst.

Besucherbergwerk: Nordöstlich der Ortslage wird eine Sonderbaufläche für das Besucherbergwerk ausgewiesen.

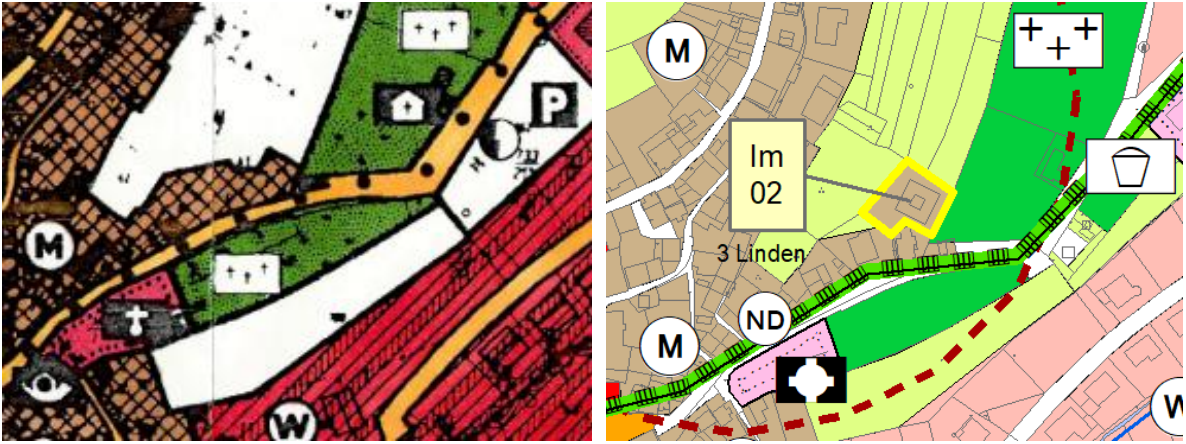


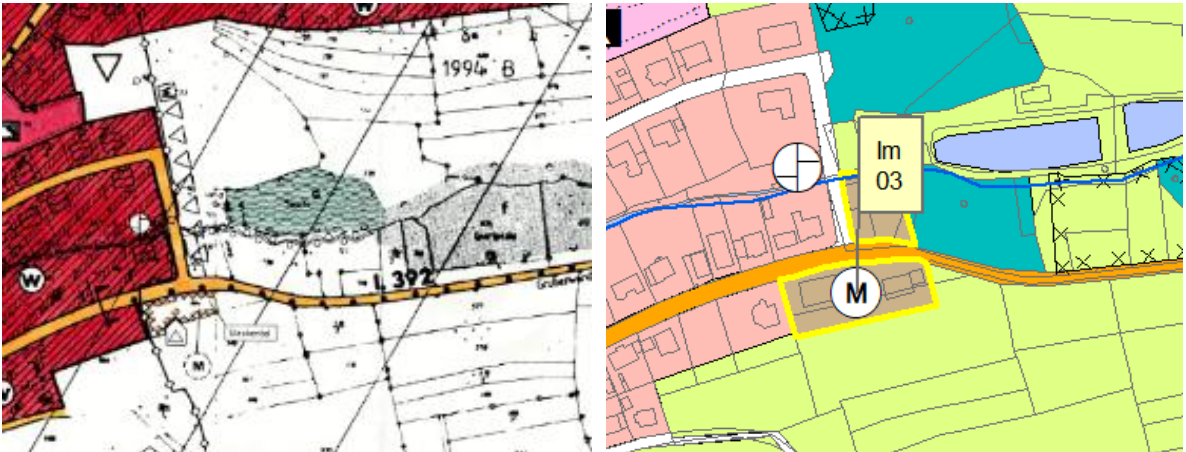
Schwellenwert

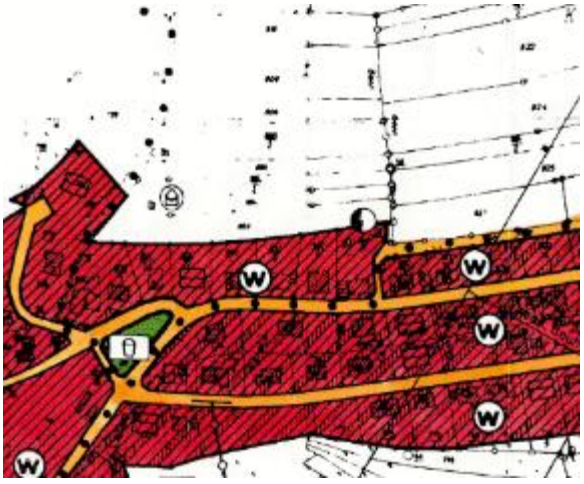
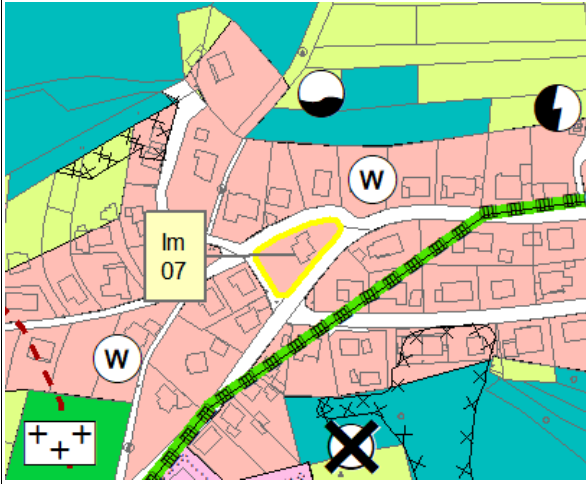
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

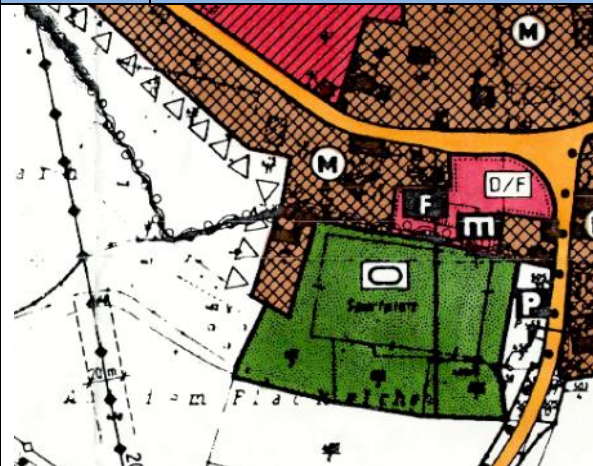
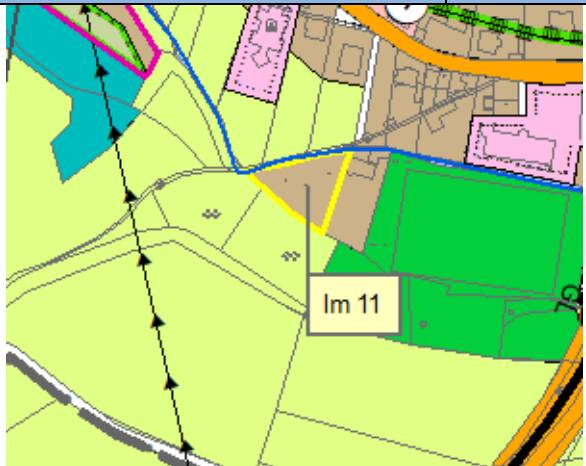
Innenpotenzial 2 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche schwer zu erschließen ist und zudem durch den Eigentümer blockiert ist.

2.6.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Im-02	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,08 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Umwandlung in eine Mischbaufläche - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

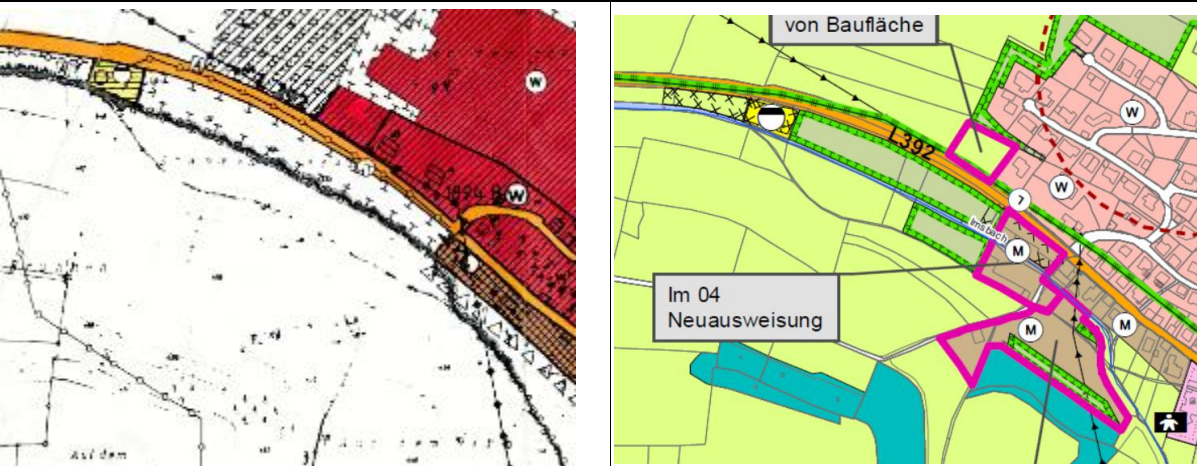
Im-03	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,34 ha
		
Beschreibung - Anpassung an den Bestand - Darstellung im FNP 2006: geplante Mischbaufläche, Ende der Siedlungsentwicklung - Hinweis auf nördlich verlaufenden Imsbach (Gewässer III Ordnung)		

Im-07	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,10 ha
		
Planerische Vorgaben		
▪ Anpassung an den Bestand. Rücknahme des Spielplatzes und Darstellung als Wohnbaufläche. ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Streuobstwiese		

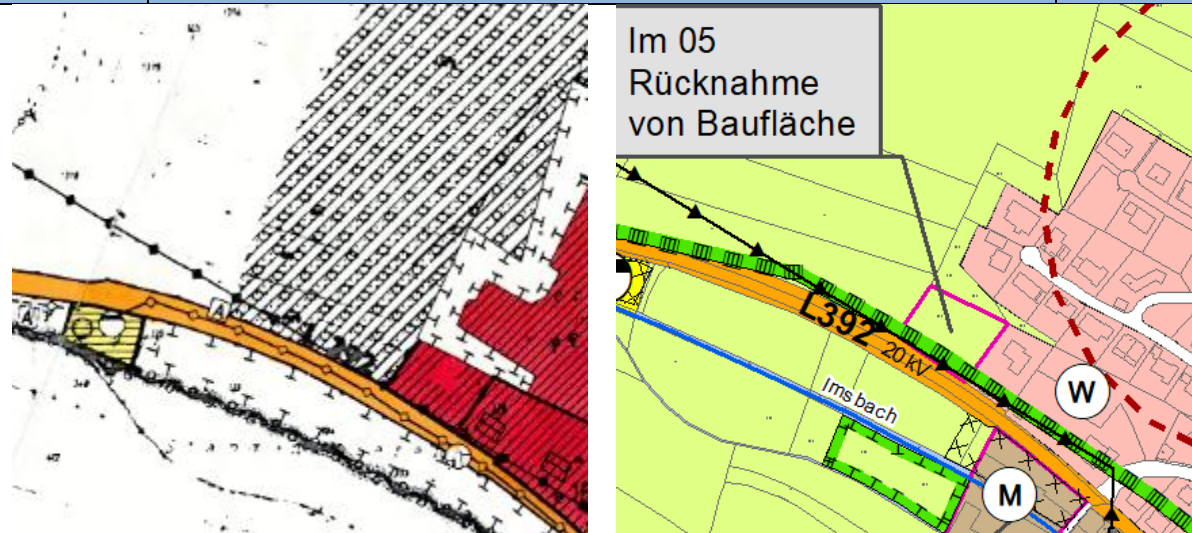
Im-11	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,13 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Auf dem Pläckelchen“ ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

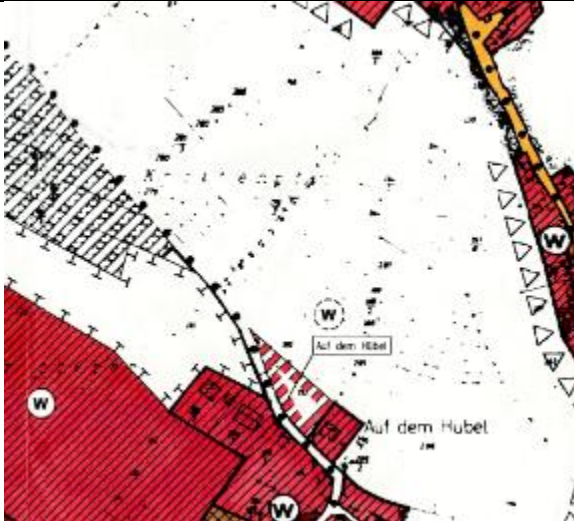
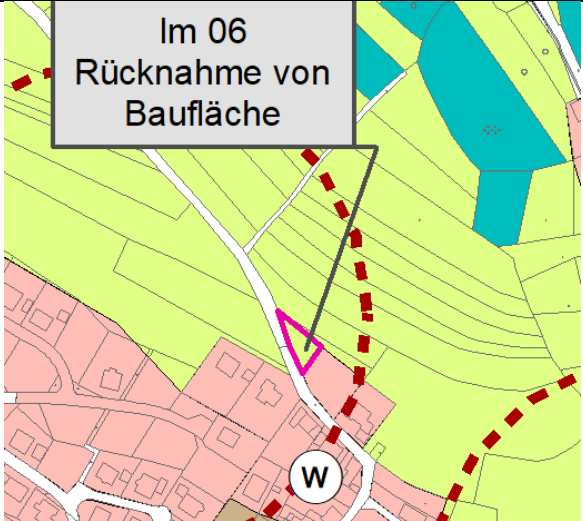
2.6.2. Änderungsflächen

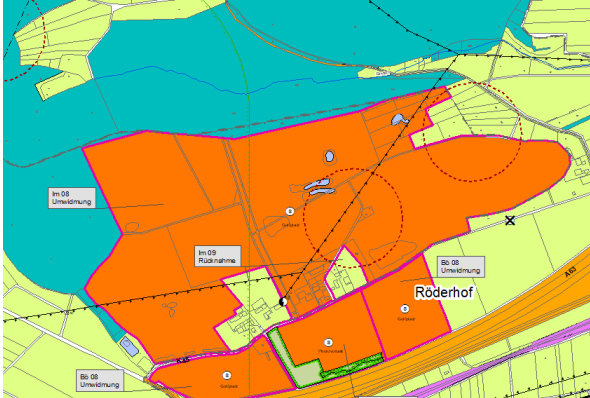
Im-01	Rücknahme Wohnbaufläche	0,15 ha
		
Beschreibung ▪ Rücknahme der dargestellten Wohnbaufläche, auf Grund der topografischen Verhältnisse und der Erschließungssituation ▪ neue Darstellung: Fläche für Wald entsprechend dem Bestand ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche Bestand		

Im-04	Neuausweisung Mischbaufläche	0,43 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stangenwiesen“.		
Bestand	Dachdeckerei	
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich: Ausgleichfläche, Renaturierung Bachlauf, geplantes Dauergrünland – extensiv	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	

Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
▪ Hinweis auf die Fläche durchfließenden Imsbach (Gewässer III Ordnung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz ▪ Hinweis: Für den nördlichen Bereich der Fläche wird im Bodenschutzkataster eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung)	

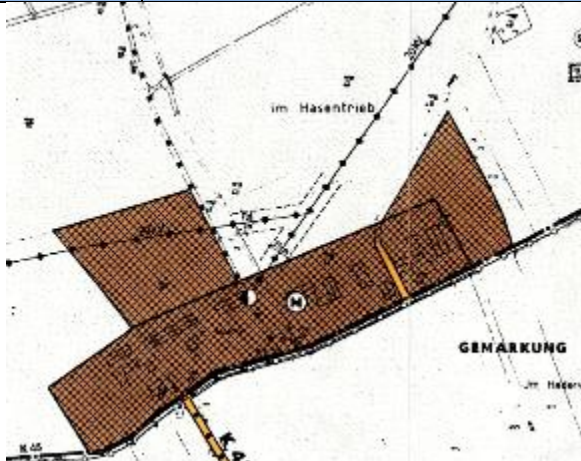
Im-05	Rücknahme Wohnbaufläche	0,19 ha
		
Beschreibung		
▪ Rücknahme der bestehenden Wohnbaufläche, um ein Wachsen der Siedlung in die Landschaft zu vermeiden ▪ neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche Bestand		

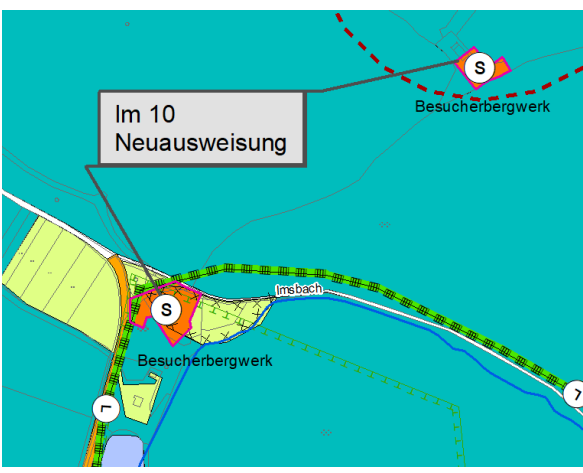
Im-06	Rücknahme Wohnbaufläche	0,03 ha
		
Beschreibung - Die bisher geplante Wohnbaufläche wurde mittlerweile im östlichen Bereich bebaut. Die nicht überbaute Fläche wird im weiteren Verfahren auf Grund ihrer geringen Größe nicht weiter als Baufläche dargestellt. - neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft - Darstellung FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

Im-08	Umwidmung: Sonderbaufläche Golfplatz	63,27 ha
		
Beschreibung		
Umwidmung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfpark am Donnersberg“. Die Fläche wird bereits als Golfplatz genutzt.		
Bestand	Golfplatz	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzfläche, landwirtschaftlicher Betrieb	
Darstellung im FNP 2006	Grünfläche, Zweckbestimmung Golfplatz, geplante Wohnbaufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar	
Schutzgebiete	-	

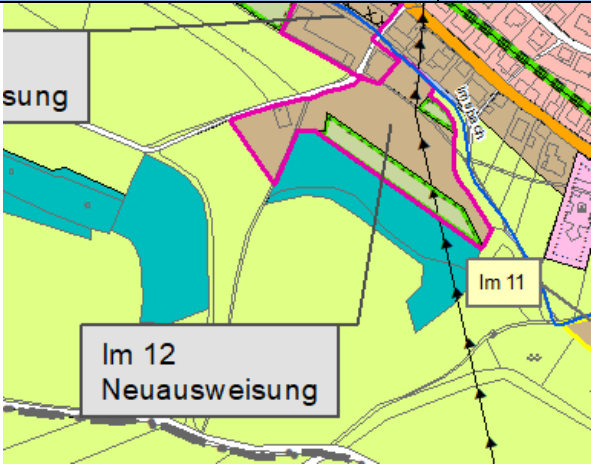
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

- Hinweis auf 20kV Freileitungen
- Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen

Im-09	Rücknahme Mischbaufläche	4,44 ha
		
Beschreibung		
▪ Bestandsbedingte Umwandlung der Mischbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche ▪ Hinweis auf 20kV Freileitungen ▪ Hinweis auf verschiedene archäologische Verdachtsflächen		

Im-10	Neuausweisung Sonderbaufläche Zweckbestimmung Besucherbergwerk	0,20 ha
		
Neuausweisung von 2 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Besucherbergwerk. In der nördlichen Teilfläche ist ergänzend zum Bergwerk die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Im südlichen Bereich befinden sich bereits Parkplätze sowie ergänzende kleine bauliche Anlagen. Es ist zusätzlich die Errichtung einer Toilettenanlage vorgesehen. Lage: nördlich der Ortslage von Imsbach 		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022		
Bestand	Besucherbergwerk mit Stolleneingang, kleine bauliche Anlagen, Parkplatz	
Benachbarte Nutzungen	felsiger strauchreicher Eichenmischwald	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit touristischer Zweckbestimmung werden hier keine Konflikte mit dem dargestellten Vorbehaltsgebiet gesehen	
Schutzgebiete	Die Fläche liegt im landesweiten Biotopverbund	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		

- Hinweis auf südöstlich verlaufenden Imsbach (Gewässer III Ordnung)
- Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz
- Hinweis: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung)

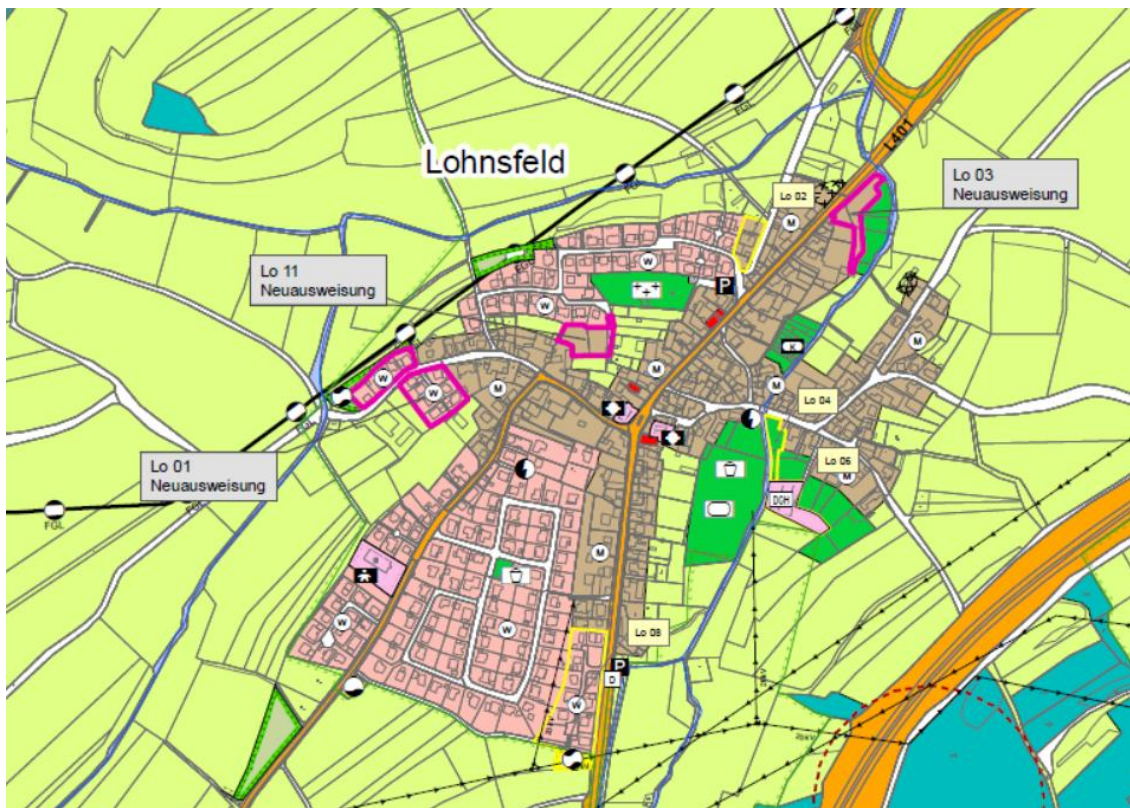
Im-12		Neuausweisung Mischbaufläche	0,43 ha
			
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Rain“.			
Bestand		Landwirtschaftliche Nutzung, Wald	
Benachbarte Nutzungen		Mischnutzung, Imsbach	
Darstellung im FNP 2006		Außenbereich	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		-	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
▪ Hinweis auf die Fläche durchfließenden Imsbach (Gewässer III Ordnung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz			

2.7. Gemeinde Lohnsfeld

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Lohnsfeld wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Westen der Gemeinde durch den Bebauungsplan „Höringer Straße“ (Lo-01) zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen, das Baugebiet ist bereits realisiert. Am östlichen Ortsrand wird erfolgt die Ausweisung von Mischbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes „Aufstellungsgelände Blickensdörfer“ (Lo-03). Hierbei handelt es sich um Ausstellungsflächen für Gartenhäuser, weitere Nutzungen sind dort nicht vorgesehen. Durch die Ausweisung Lo-11 wird zusätzliche Mischbaufläche in der Ortslage ausgewiesen.

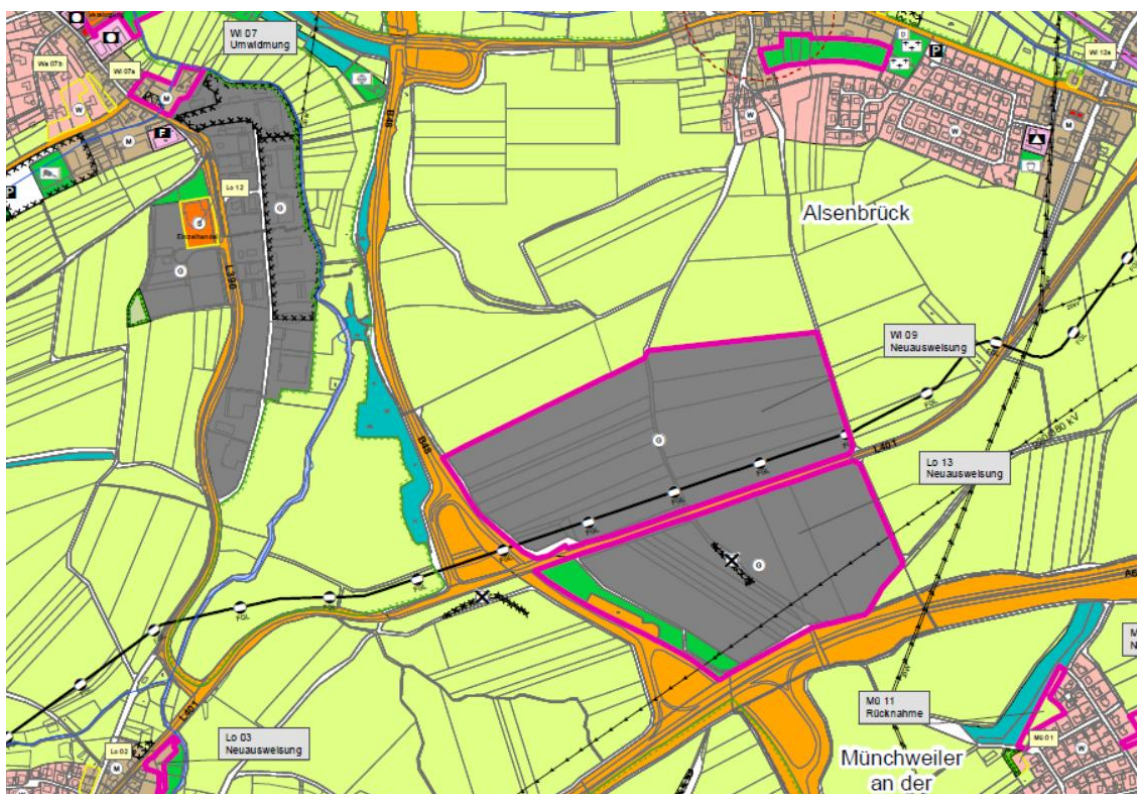
Ergänzend werden in der Ortslage um im Ortsteil Schmitterhof verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen sowie Berichtigungen nach § 13a BauGB.





Gewerbliche Bauflächen

Als großflächiger Gewerbestandort wird die Fläche Lo-13 in Kooperation mit der Gemeinde Winnweiler in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für die Fläche besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auf dieser Fläche sollen Gewerbebetriebe mit einem hohen Flächenbedarf sowie einer überregionalen Bedeutung angesiedelt werden. Die Fläche ist ortsdurchfahrtsfrei über die A63 zu erreichen und liegt somit besonders verkehrsgünstig.



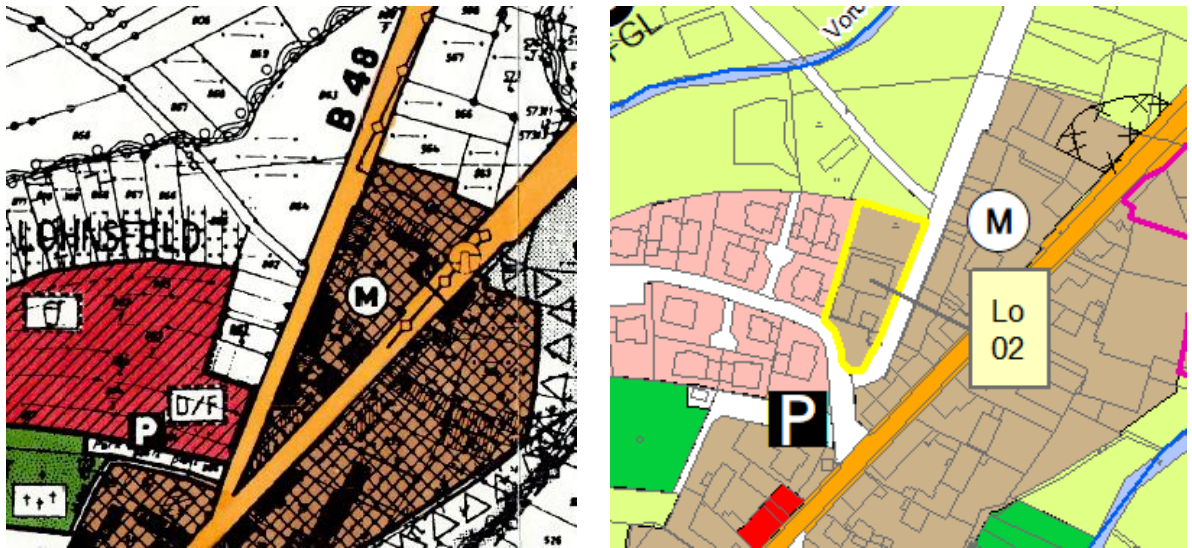
Schwellenwert

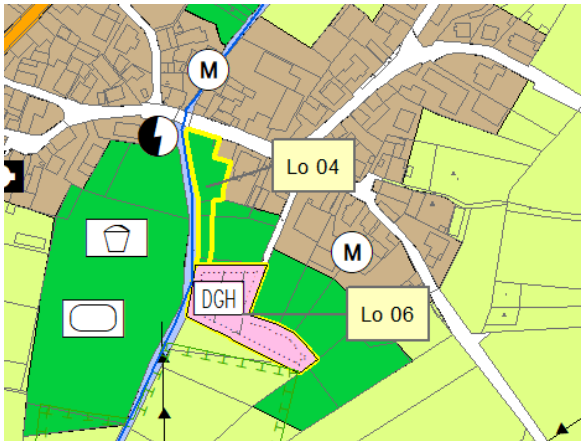
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

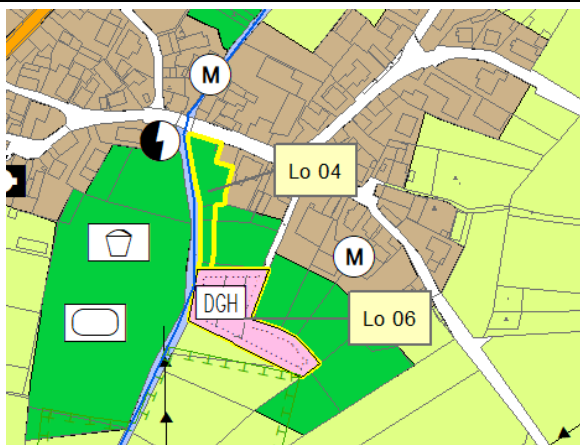
Innenpotenzial 1 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt. In Raum+ ist die Fläche als blockiert eingestuft, da der Eigentümer nicht an einer Vermarktung interessiert ist. Zudem ist die Fläche nicht erschlossen.

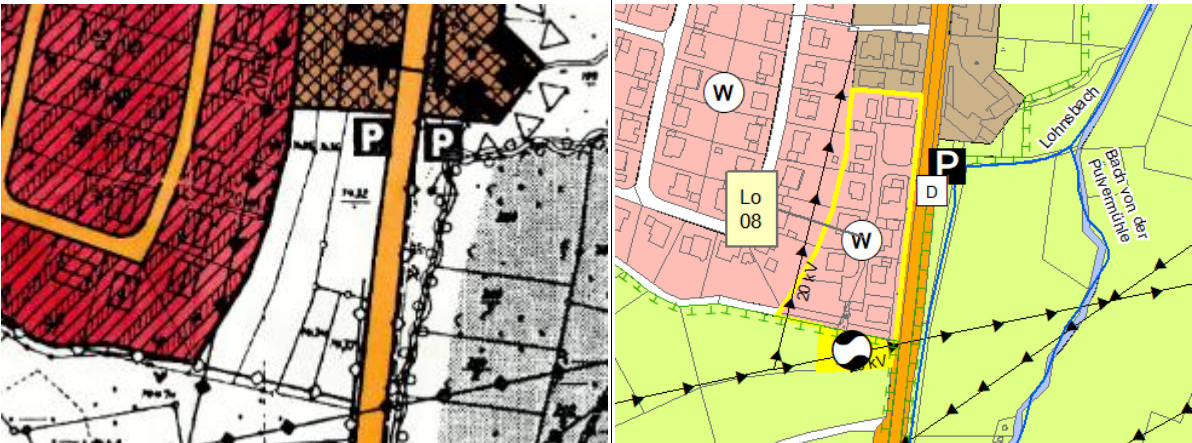
Die Fläche Lo-03 ist nicht an den Schwellenwert anzurechnen, da sich dort eine Ausstellungfläche für Gartenhäuser befindet. Die Fläche wird demnach bereits genutzt und steht nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

2.7.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

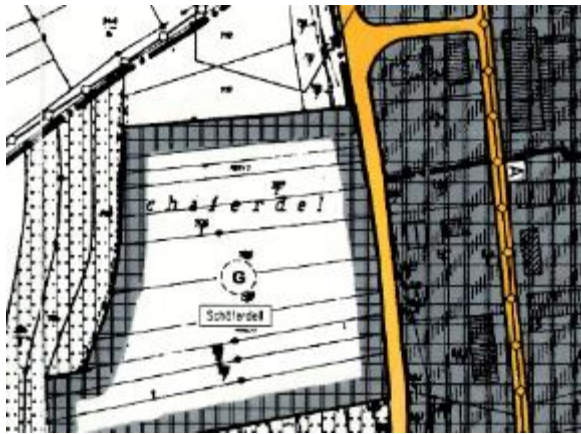
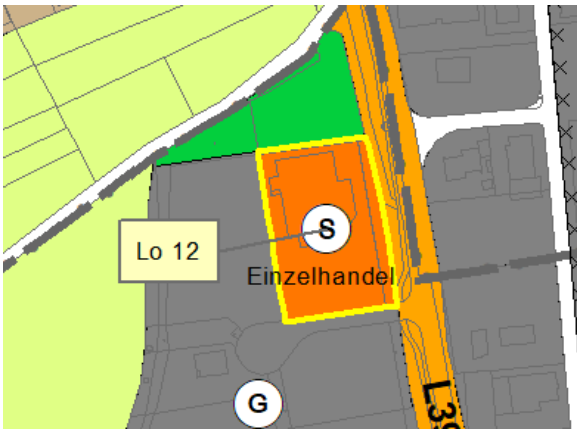
Lo-02	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,17 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Ausweisung einer Mischbaufläche - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Lo-04	Bestandsanpassung Grünfläche	0,12 ha
		
Beschreibung		
- Bestandsbedingte Umwandlung in eine Grünfläche - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich, keine weitere städtebauliche Entwicklung		

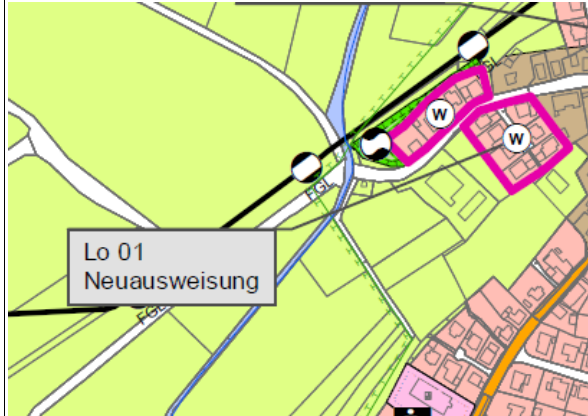
Lo-06	Bestand Gemeinbedarfsfläche	0,28 ha
		
Beschreibung		
- Bestandsbedingte Umwandlung in eine Fläche für den Gemeinbedarf - Darstellung im FNP 2006: Vereinsheim		

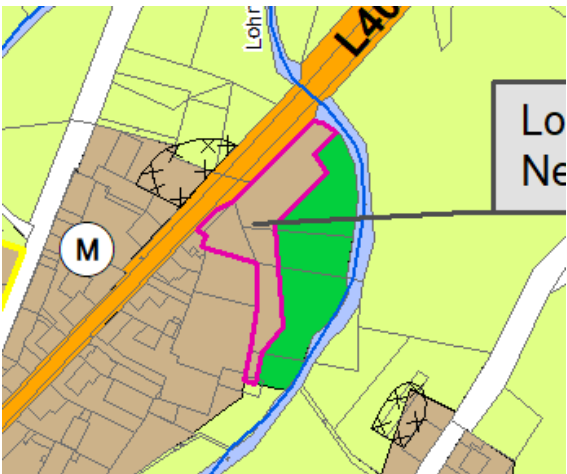
Lo-08	Berichtigung nach §13a BauGB Wohnbaufläche	0,83 ha
		
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rastplatz“ (§13b BauGB) - Darstellung FNP 2006: Geplante Streuobstwiese		

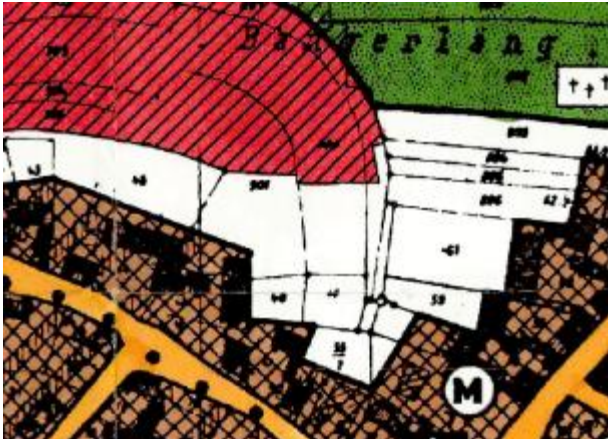
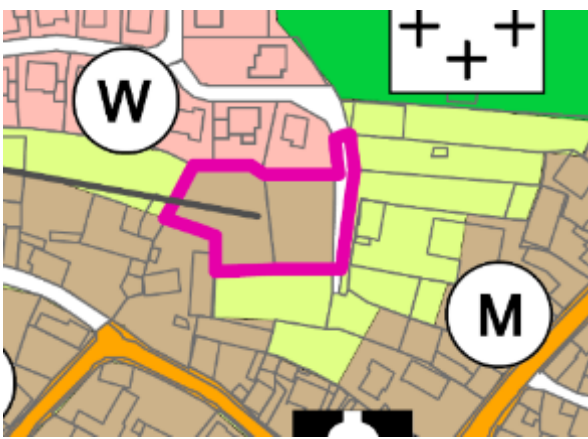
Lo-09	Schmitterhof; Bestandsanpassung Mischbaufläche und private Grünfläche	0,26 ha
		0,37 ha
		
Beschreibung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung - Darstellung im FNP 2006: geplante Flächen mit Erosionsschutz, bebaute Ortslage		

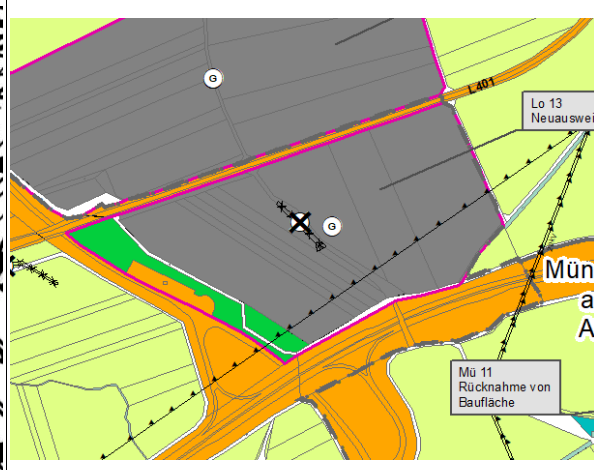
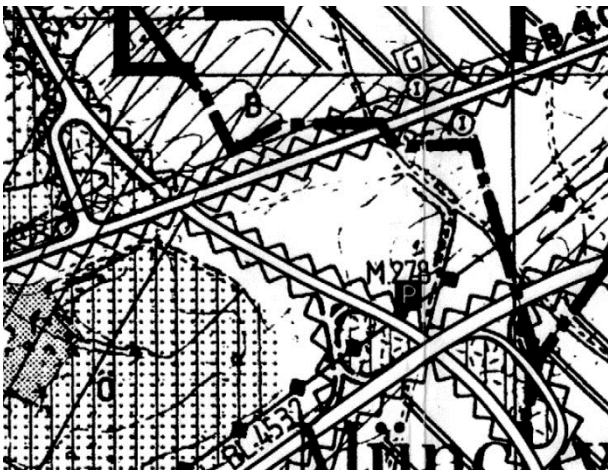
Lo-12	Berichtigung nach §13a BauGB Sonderbaufläche Einzelhandel	0,57 ha
 		
Beschreibung - Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schäferdelle“ (§13a BauGB). - Darstellung im FNP 2006: Gewerbliche Baufläche, Außenbereich		

2.7.2. Änderungsflächen

Lo-01	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,65 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Höringer Straße“.		
Bestand	Die Flächen sind bereits vollständig bebaut.	
Benachbarte Nutzungen	Mischnutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Mischbaufläche, Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■ -		

Lo-03	Neuausweisung Mischbaufläche	0,24 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Aufstellungsgelände Blickensdörfer“.		
Bestand	Die Flächen werden als Ausstellungsflächen für Gartenhäuser genutzt.	
Benachbarte Nutzungen	Mischnutzung, Grünfläche	
Darstellung im FNP 2006	keine weitere städtebauliche Entwicklung, Grünfläche im Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■ -		

Lo-11		Neuausweisung Mischbaufläche		0,23 ha	
					
Neudarstellung einer geplanten Mischbaufläche in der bebauten Ortslage Lage: innerörtliche Freifläche					
					
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 19.07.2016 geplante Mischbaufläche (rote Umrandung)					
Bestand		Verbrachte, teilweise verbuschte Landwirtschaftsflächen Grünland			
Benachbarte Nutzungen		Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaft			
Darstellung im FNP 2006		Geplante Streuobstwiese			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
■ -					

Lo-13	Neuansweisung gewerbliche Baufläche	15,91 ha
		
Lage: nördlich der A63		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022		
Die Gemeinde Lohnsfeld hat den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Lorenhek“ aufgestellt, um großflächige Gewerbeansiedlungen entlang der A63 zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig. Die Fläche ist in Verbindung mit der Fläche Wi 09 zu sehen, welche nördlich angrenzend auf der Gemarkung von Winnweiler ausgewiesen wird. Der Gemeinde Winnweiler wird im Regionalplan Westpfalz die Funktion als Gewerbebestand zugewiesen.		
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerland	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche	
Darstellung im FNP 2006	Fläche mit Erosionsschutz und Schutzpflanzungen Immissions- und Klimabereich	
Planerische Vorgaben		

Raumordnung: Die Darstellung der gewerblichen Baufläche liegt teilweise in einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund und überwiegend in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Mit der Anpassung des Kapitel II.1.2.2 - Die besondere Funktion Gewerbe - wird das Ziel Z 5 (gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus) ergänzt und Standortbereiche festgelegt, für die unter bestimmten Voraussetzungen eine Freistellung von ROP-Ausweisungen ermöglicht werden:

Ziel 5 des ROP IV Westpfalz legt folgendes fest:

"Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln."

Um dem Ziel Z 5 des ROP Westpfalz IV zur Anwendung zu verhelfen und frühzeitig mögliche regionalplanerische Hemmnisse zu mindern bzw. auszuräumen, wurden in den Kapiteln zur Freiraumsicherung Ausnahmeregelungen formuliert (vgl. Kap. II.2.2 Regionaler Biotopverbund, Kap. II.2.3 Regionaler Grünzug, Kap. II.2.6 Landwirtschaft). Die Ziele Z 15, Z 19 und Z 28 wurden im Sinne von Ziel Z 5 (Kap. II.1.2.2) entsprechend ergänzt und zusammenfassend folgende Ausnahmevoraussetzungen festgelegt:

- 1.) Der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen,
- 2.) vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
- 3.) eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

Im Rahmen der verbandsgemeindeweiten Gewebestudie wurden eine Standortuntersuchung durchgeführt, welche eine Vielzahl an Faktoren zur Entwicklung einer überregionalen Gewerbefläche prüft. Im Ergebnis liegt demnach eine detaillierte Alternativenprüfung vor, auf deren Grundlage die Verbandsgemeinde die Entscheidung zur Darstellung der gewerblichen Baufläche getroffen hat. (vgl. dazu Kapitel C 3.1.)

Die Studie zeigt, dass nach Abschichtung der betrachteten Belange nur zwei der untersuchten Flächen realisierbar sind. Diese befinden sich im Umfeld der Autobahnausfahrt Winnweiler, nördlich der A63, zu beiden Seiten der Bundesstraße 48.

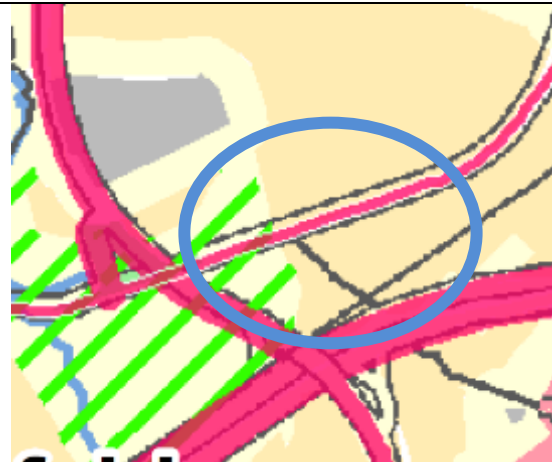
In der Studie wurde abschließend die Umsetzbarkeit und Verträglichkeit und die damit verbundenen Chancen und Risiken dargestellt. Es werden Inhalte aufgezeigt, die im Rahmen einer möglichen Umsetzung an dem jeweiligen Standort zu beachten sind und sich möglicherweise als Herausforderung oder Hindernis darstellen könnten. Zudem wird erläutert, inwiefern eine solche Umsetzung mit dem Naturhaushalt, dem Landschaftsbild und der Orts- und Siedlungsstruktur verträglich ist.

Der Standort „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“, welcher faktisch die Fläche „Wi09“ und „Lo13“ darstellt, weist sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der raumordnerischen und administrativen Vorgaben auf. Allerdings stehen diesen, aus fachplanerischer Sicht nur sehr bedingt geeignete natürliche und insbesondere technische Rahmenbedingungen gegenüber.

Letztlich hat die Tatsache, dass für eine kurz- bis mittelfristige Realisierungsfähigkeit die tatsächliche Verfügbarkeit für die beteiligten Gebietskörperschaften eine Rolle spielen muss zur Auswahl der Fläche „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“ für die Ausweisung einer überregionalen Gewerbefläche geführt.

Da für die Fläche Lo-13 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist die Kompensation des Eingriffes bereits abschließend geprüft.

Unter Beachtung der aufgeführten Voraussetzungen wird kein Konflikt mit der Regionalplanung

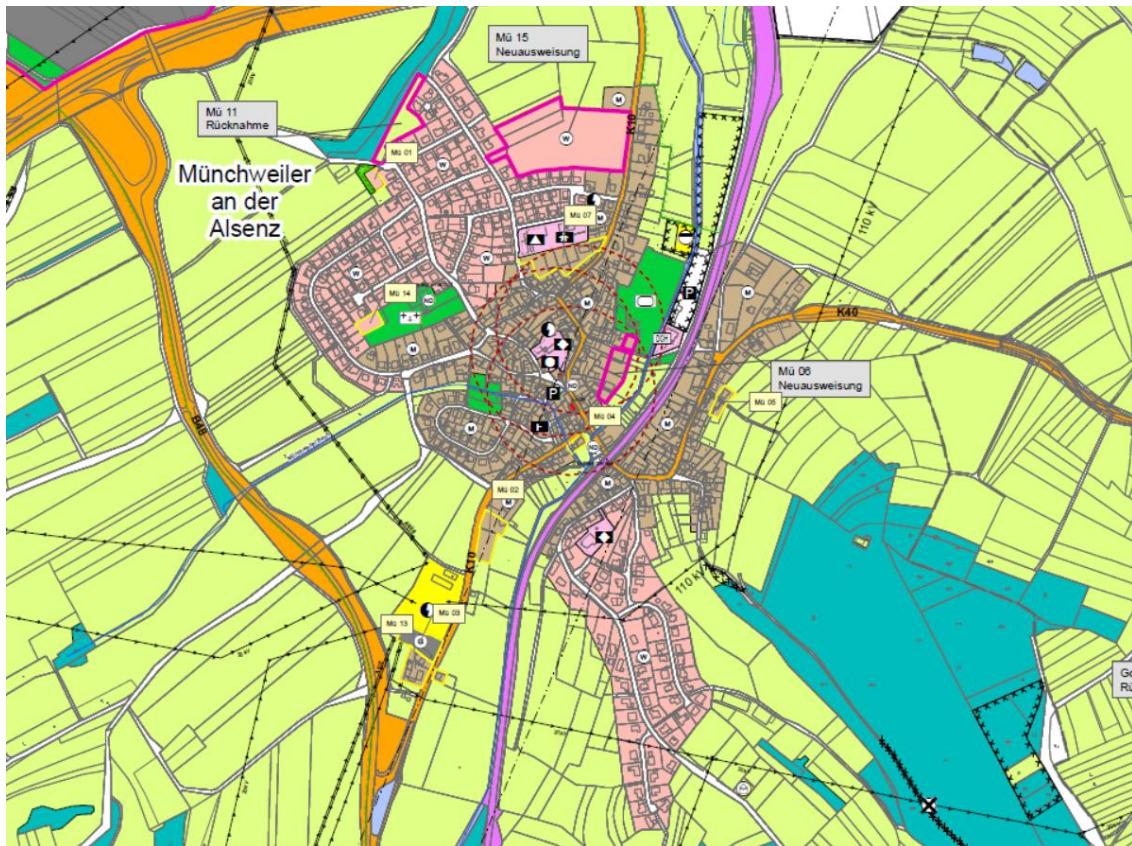


gesehen.	
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Mit der Ausweisung dieser Fläche beabsichtigt die Verbandsgemeinde ein Angebot für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe bereitzustellen. Die Entwicklung der Fläche ist daher an die Maßgabe geknüpft, dass dort regionalbedeutsame Betriebe angesiedelt werden. Die Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbeangebots ist an dieser Stelle seitens der Verbandsgemeinde sowie durch die Regionalplanung nicht gewünscht. Weitere Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung: ▪ Hinweis zum Bodenschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung befindet Reg.-Nr. 333 06 042 – 0204 „Ablagerungsstelle Lohnsfeld, Lorenhek“. Gemäß SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz handelt es sich um eine Altablagerung i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Die Fläche wurde bei der Erfassungsbewertung als nicht altlastverdächtig eingestuft. Gemäß den Erhebungsdaten wurde auf der Fläche vorwiegend Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Im Hinblick auf die geplante unsensible Nutzung (Industriegebiet) der Altablagerung und den Erkenntnissen der Erfassungsbewertung, erklärt die SGD eine Begutachtung der betroffenen Fläche im Rahmen der Baumaßnahmen für ausreichend. Die Begutachtung ist durch einen altlastenkundigen Fachgutachter durchzuführen. ▪ Teilweise starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

2.8. Gemeinde Münchweiler

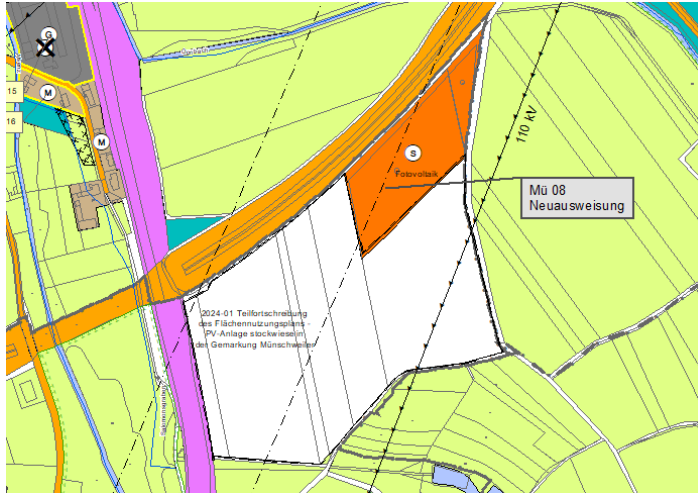
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Münchweiler wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Norden der Gemeinde durch die Fläche Mü-15 zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem wird in der Ortsmitte eine ergänzende Mischbaufläche dargestellt (Mü-06). Mit Änderung Mü-11 wird Wohnbaufläche zurückgenommen, die mangels Erschließung nicht bebaubar ist. Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen, Berichtigungen nach § 13a BauGB sowie Anpassungen an bereits vollzogenen baulichen Entwicklungen durch Baugenehmigungen.



Sonderbaufläche

Photovoltaik: Die Sonderbaufläche für Photovoltaik an der A63 wird im Flächennutzungsplan ergänzt (Mü-08). Für die Sonderbaufläche besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die angrenzende Weißfläche wird derzeit eine eigenständige Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Sobald das Verfahren abgeschlossen ist, ist die Planzeichnung entsprechend anzupassen.



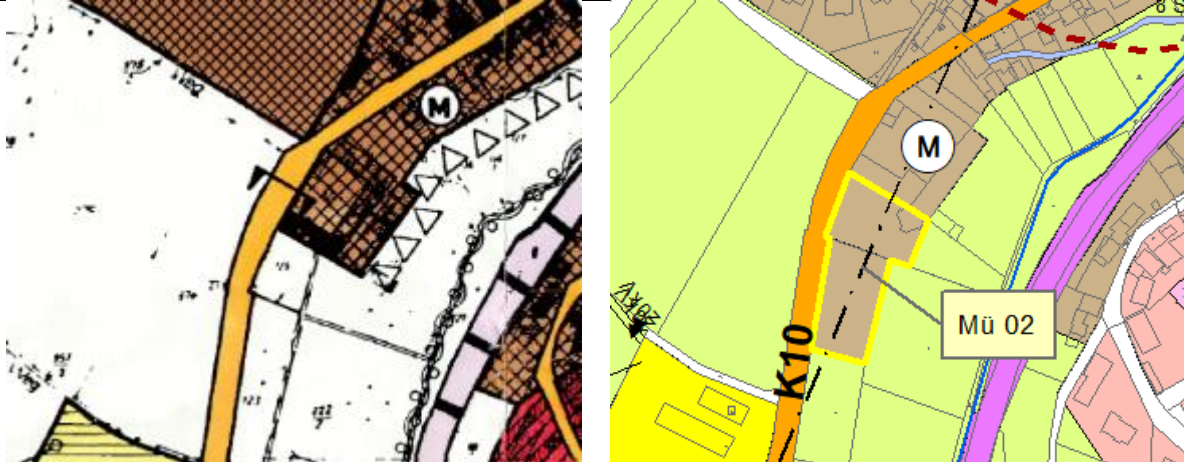
Schwellenwert

Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

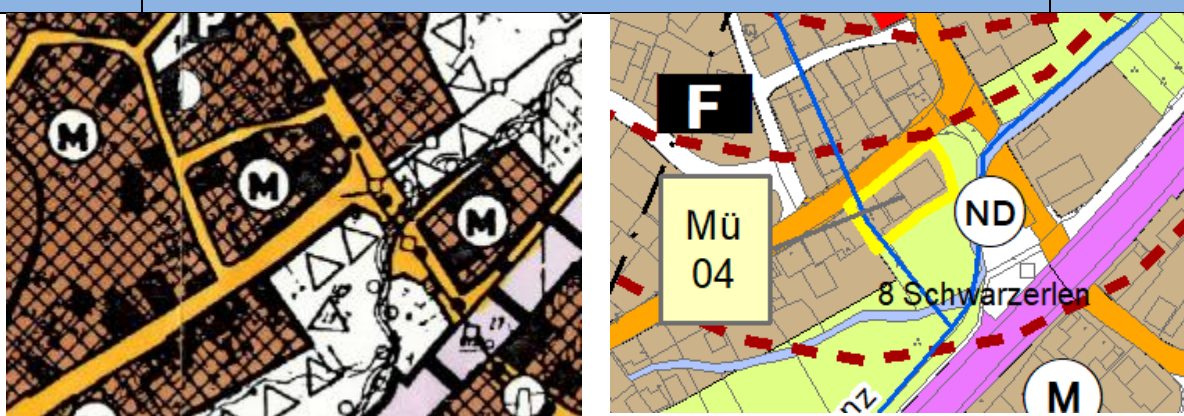
Innenpotenzial 68 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche derzeit nicht erschließbar ist. Zudem handelt es sich bei dieser Potenzialfläche um privat genutzte Gärten.

Innenpotenzial 69 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche derzeit nicht erschließbar ist, es handelt sich bei dieser Potenzialfläche um privat genutzte Gärten. Zudem grenzt die Fläche direkt an die Bahnlinie an, weshalb auf Grund immissionsschutzrechtlicher Bestimmung die Bebauung nur schwer möglich ist.

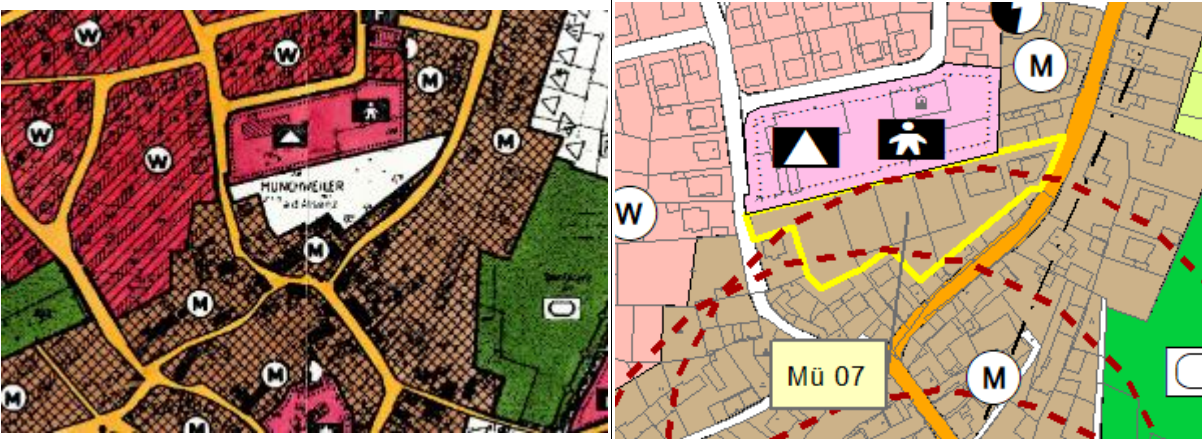
2.8.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

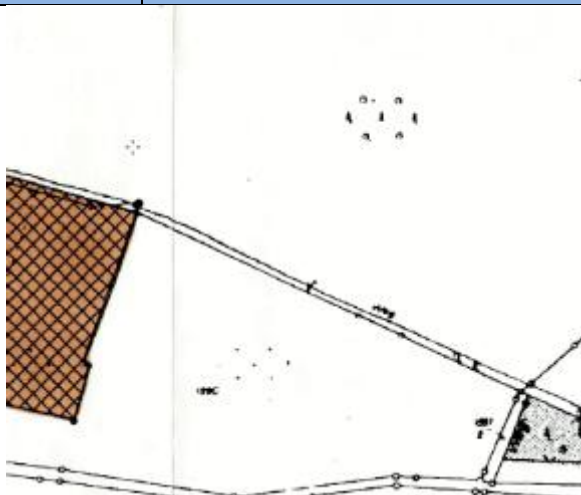
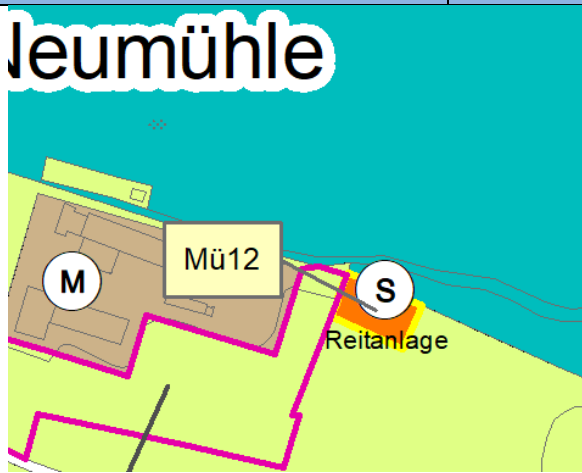
Mü-01	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,08 ha
		
Beschreibung ▪ Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche entsprechend der Ergänzungssatzung „Ackerwiese-Ziegelhütte“ ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		
Mü-02	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,30 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung der bestehenden Mischbaufläche im Bereich der Klostermühle inklusive des Parkplatzes ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich ▪ Hinweis auf östlich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung)		

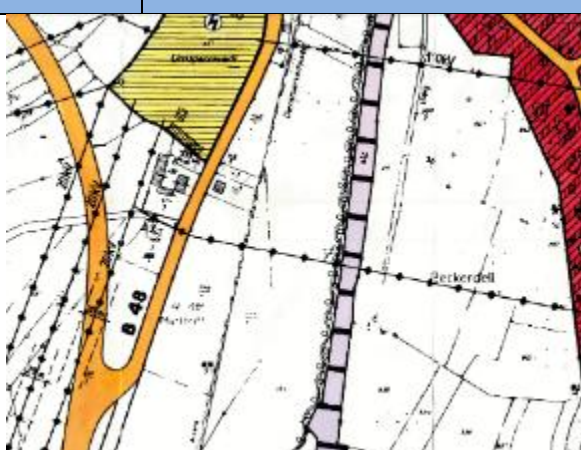
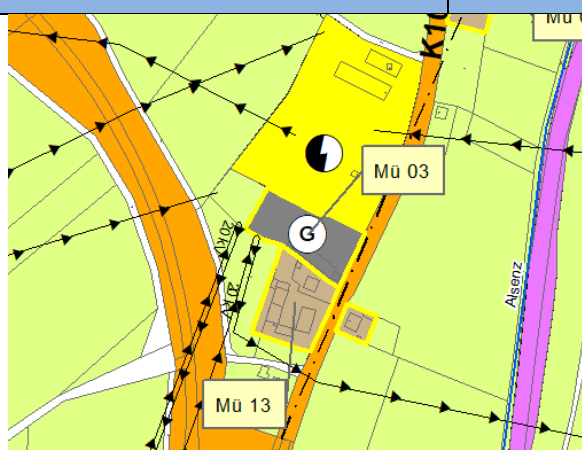
Mü-03	Berichtigung nach §13a BauGB: gewerbliche Baufläche	0,27 ha
		
Beschreibung - Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Umspannwerk“ (§13a BauGB) - Darstellung im FNP 2006: Fläche für Versorgungsanlagen: Umspannwerk		

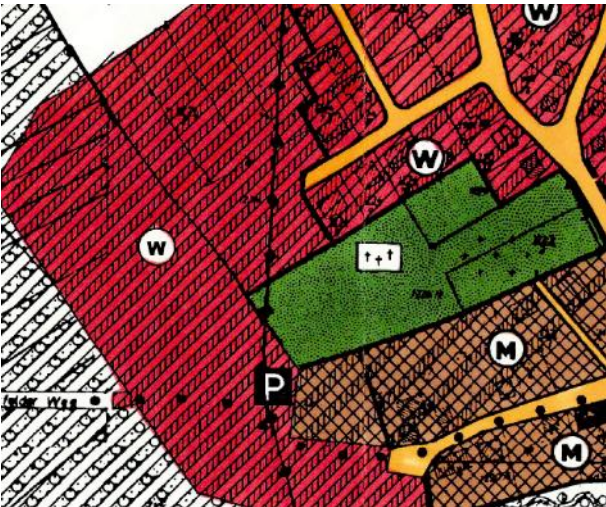
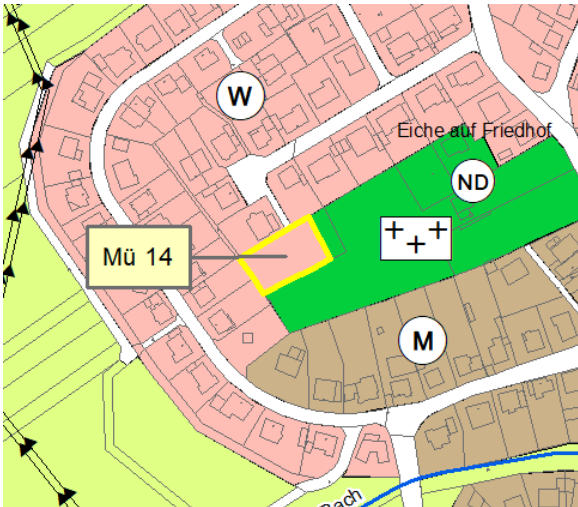
Mü-04	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,27 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Umwandlung in eine Mischbaufläche bis zur Grenze des Überschwemmungsgebiets - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich, Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist		

Mü-05	Bestandsanassung Mischbaufläche	0,12 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Ergänzungssatzung ▪ Darstellung im FNP 2006: Streuobstwiese		

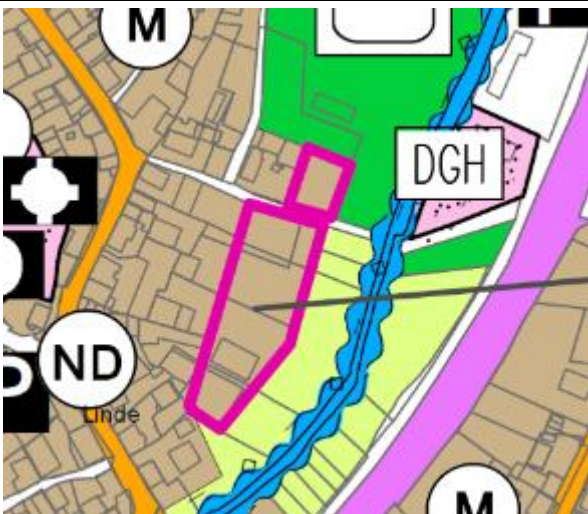
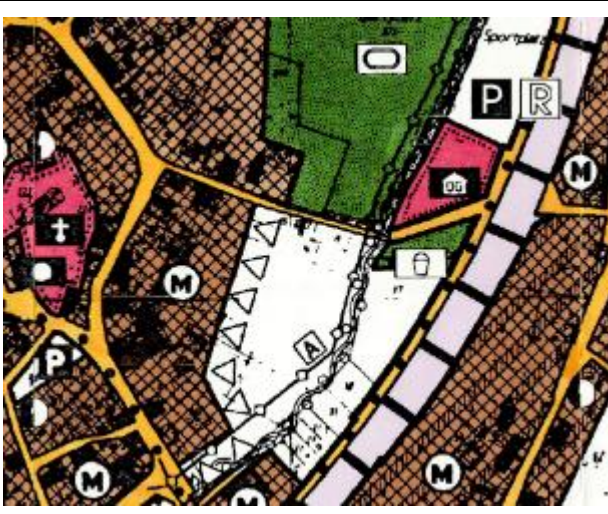
Mü-07	Berichtigung nach §13a BauGB: Mischbaufläche	0,5 ha
		
Beschreibung ▪ Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des Bebauungsplanes „Südlich vom Kirchgarten“ (§13a BauGB) ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

Mü-12	Neumühle Bestandsanpassung: Sonderbaufläche Zweckbestimmung Reitanlage	0,11 ha
 		
Beschreibung - Bestandsanpassung an die Reitanlage im Bereich Neumühle, die Reitanlage wurde mit Bau-schein Nr. 19-06030/BAV v. 29.04.2020 von der KV genehmigt - Darstellung FNP 2006: Außenbereich – geplantes extensives Dauergrünland		

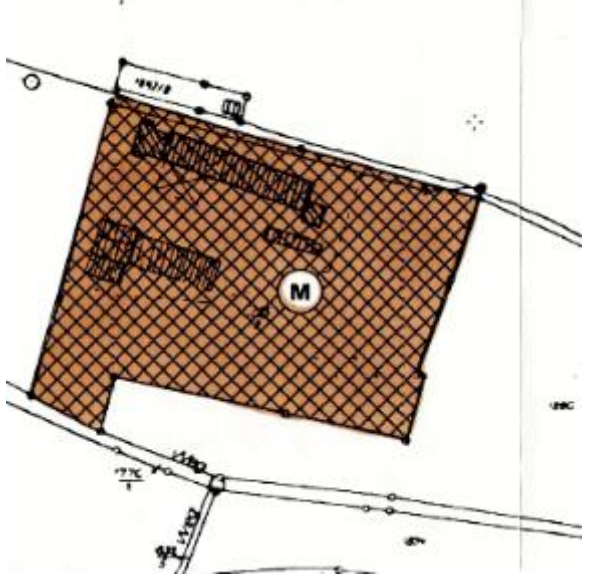
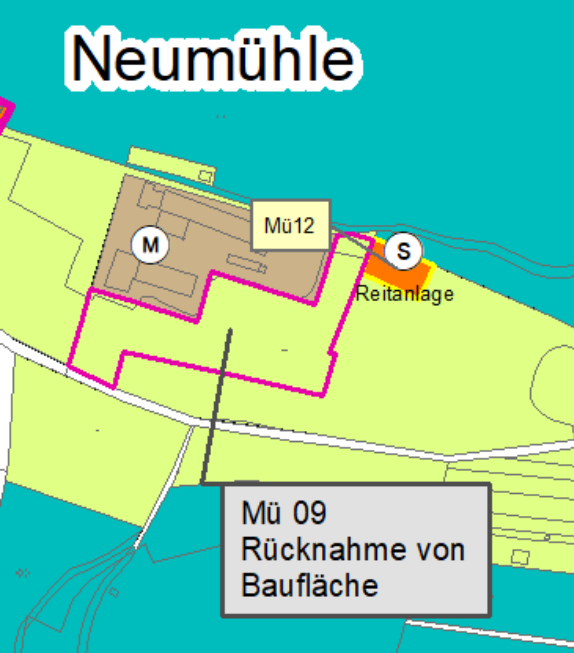
Mü-13	Münchweiler; Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,30 ha
 		
Beschreibung - Anpassung an Bestand - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Mü-14	Berichtigung nach §13a BauGB Wohnbaufläche	0,11 ha
		
Beschreibung		
▪ Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des Bebauungsplanes „Ackerwiese, Ziegelei, Bornacker, Seier, 6. Änderung“ nach § 13a BauGB. ▪ Darstellung FNP 2006: Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof		

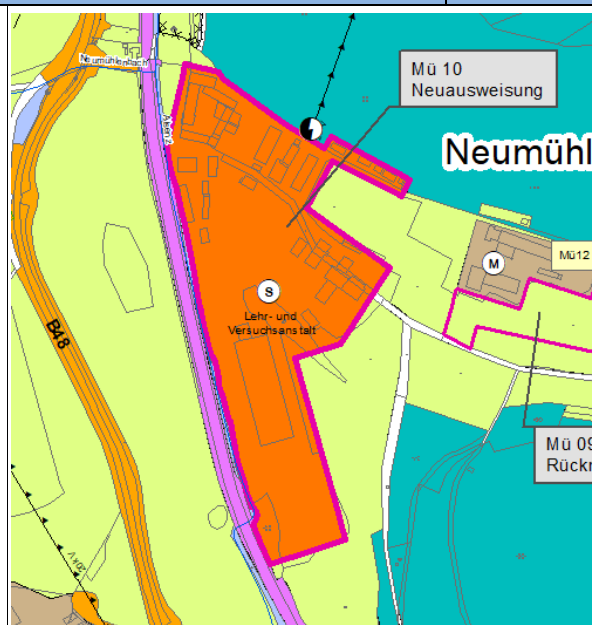
2.8.2. Änderungsflächen

Mü-06	Neuausweisung Mischbaufläche	0,34 ha
		
Geplante Erweiterung der Mischbaufläche auf einer innerörtlichen Fläche gemäß Dorfentwicklungsplan Lage: Südlich Dorfgemeinschaftshaus, westlich der Bahnlinie und der Alsenz		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 19.06.2025		
Bestand	Landwirtschaftliche Fläche	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaunutzung, Fließgewässer Alsenz	
Darstellung im FNP 2006	Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, aktuelle Darstellung: Siedlungsfläche Bestand	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
- Hinweis auf östlich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung) - Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Mü-08	Neuausweisung Sonderbaufläche Fotovoltaik	3,09 ha
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Solarpark Münchweiler“.		
Lage: südöstlich der Autobahn A63, nördlich der Ortslage Münchweiler		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022		
Bestand	Die Solarmodule sind bereits seit mehreren Jahren installiert.	
Benachbarte Nutzungen	Autobahn A63, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, da der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. Die Regionalplanung wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Aktuelle Darstellung ROP: Vorranggebiet für die Landwirtschaft	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
Starkregengefährdete Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Mü-09	Neumühle, Rücknahme Mischbaufläche	1,09 ha
		
		
Beschreibung		
- Die dargestellte Mischbaufläche entfällt teilweise und wird gemäß der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt - Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche		

Mü-10	Neumühle, Neuausweisung Sonderbaufläche Lehr- und Versuchsanstalt	7,37 ha
-------	---	---------



Der Flächenumfang der landwirtschaftlichen Lehr- und Versuchsanstalt ist seit der Aufstellung des bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplanes deutlich angewachsen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Anpassung der Darstellungen an den Bestand: Verwaltung und Stallungen der Lehr- und Versuchsanstalt Hofgut Neumühle (Bauschein Überdachung Kälbersilos Stand 2018).

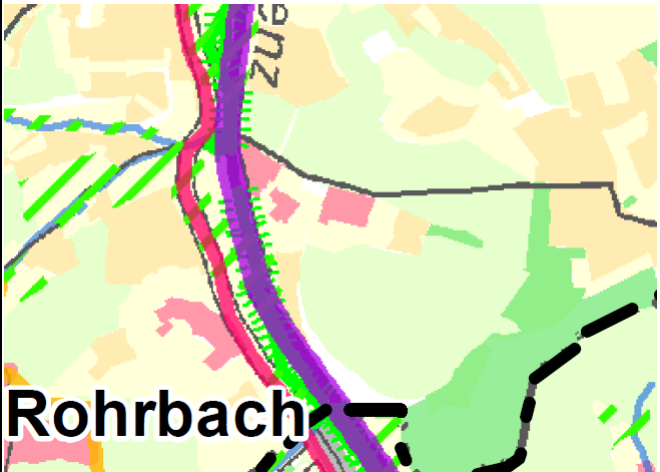
Die Nutzung wird von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet geändert, da es sich um eine spezifische Nutzung handelt.

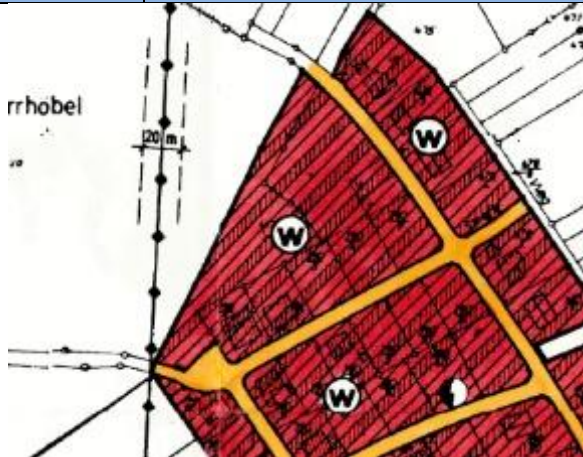
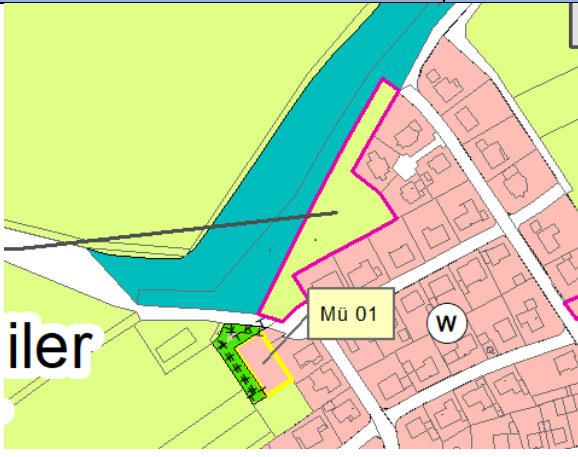
Lage: südlich der Ortslage Münchweiler



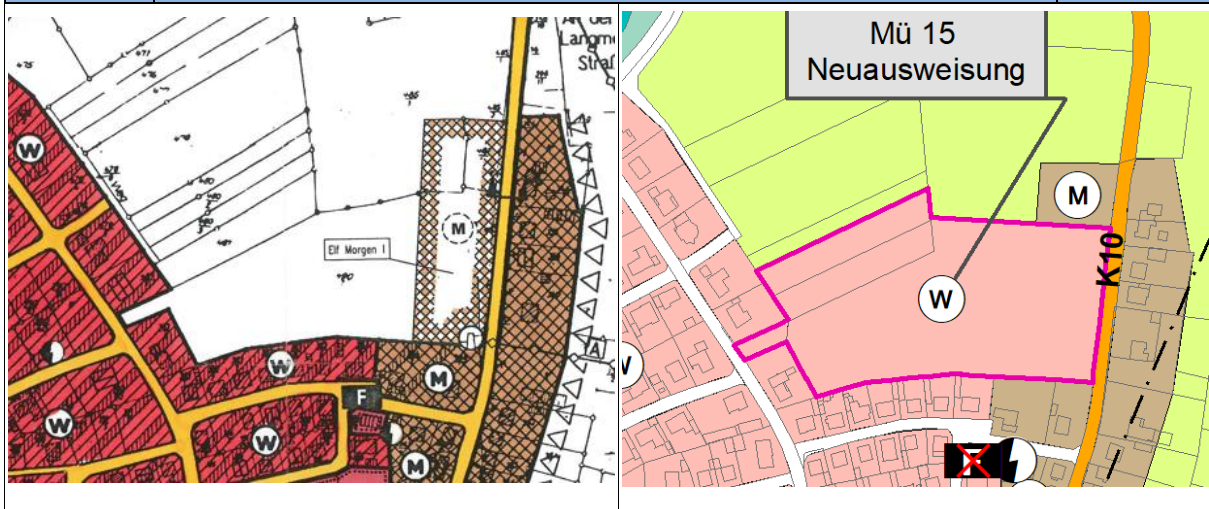
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022

Bestand	Landwirtschaftliche Lehr- und Versuchsanstalt Hofgut Neumühle
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, Wald, Mischnutzung
Darstellung im FNP 2006	Mischbaufläche, Außenbereich

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Der südliche Bereich der Sonderbaufläche liegt teilweise in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft und in einem Vorranggebiet für den Biotopschutz.  Ein Zielkonflikt auf Grund der Lage im Vorranggebiet für die Landwirtschaft wird auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche nicht gesehen. Z 15 ROP Westpfalz: "Innerhalb der Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund sind nur Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die mit der Vorrangfunktion auf Dauer vereinbar sind und der Sicherung und Entwicklung eines kohärenten Biotopverbundes dienen. Durch die raumordnungsrechtliche Sicherung der Flächen für das Biotopverbundsystem werden hierauf abgestimmte Weiterentwicklungen rechtmäßiger und ordnungsgemäß ausgeübter Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt. Innerhalb der Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund können unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zugelassen werden." Auf Grund der Formulierung in Z15 wird davon ausgegangen, dass es sich bei der die Nutzung als landwirtschaftliche Forschungsanstalt um eine ordnungsgemäß ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung handelt. Zudem wurden die bestehenden Nutzungen durch die Kreisverwaltung genehmigt.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
▪ Hinweis auf westlich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

Mü-11	Rücknahme Wohnbaufläche	0,4 ha
		
Beschreibung		
▪ Rücknahme der bestehenden Wohnbaufläche, auf Grund der Erschließungssituation und des Flächenzuschnitts ▪ neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche Bestand		

Mü-15	Neuausweisung Wohnbaufläche	2,39 ha
-------	-----------------------------	---------



Aufnahme einer Wohnbaufläche im Norden der Ortsgemeinde. Die Auswahl der Fläche beruht auf einer Untersuchung zur Priorisierung von Neubaugebieten aus dem Jahr 2021. In dieser Untersuchung wurden insgesamt 6 Standorte in der Ortsgemeinde untersucht. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden die Fläche 1 aus dieser Untersuchung als Wohngebiet zu entwickeln.



Quelle: Priorisierung von Neubaugebieten (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 2021)

Lage: Norden der Ortslage



Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022

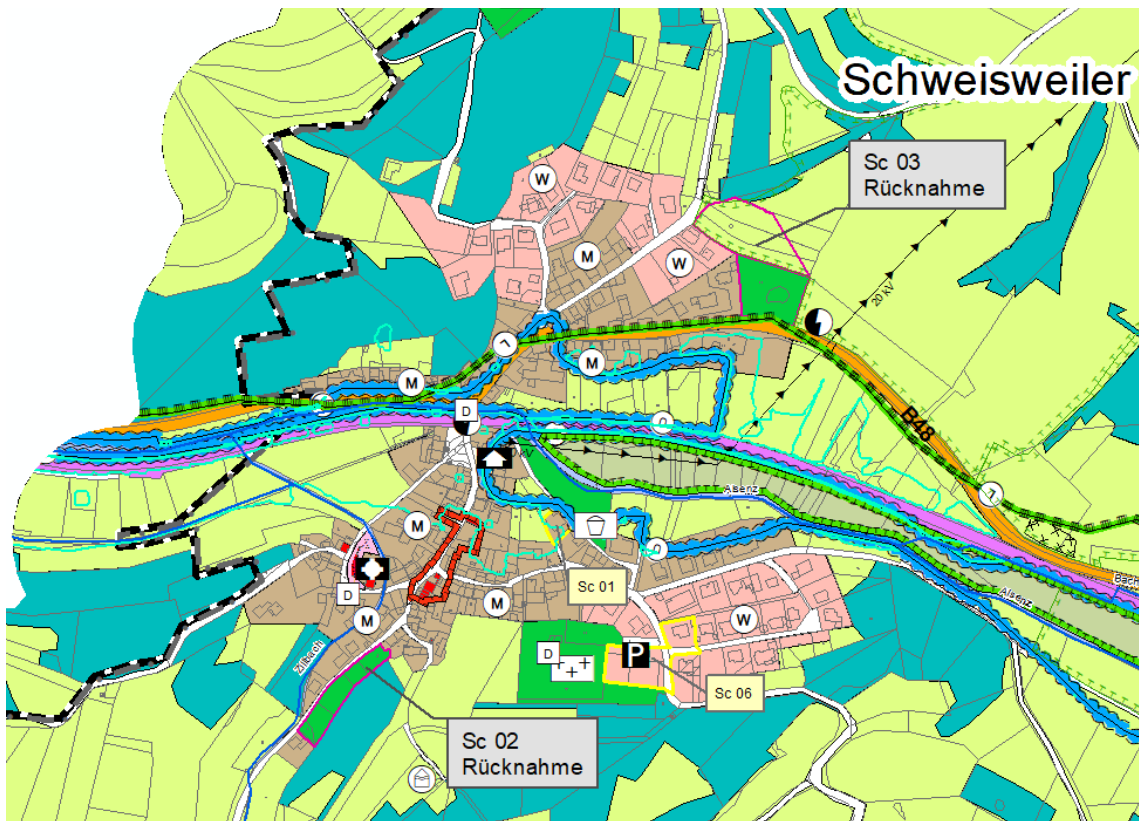
Bestand	Landwirtschaftliche Fläche
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Mischbaunutzung, K10
Darstellung im FNP 2006	Geplante Mischbaufläche entlang der K10, Außenbereich

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar, aktuelle Darstellung: sonstige Freifläche
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
- Immissionsschutz: Prüfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der nördlich gelegenen Autobahn A63 - Starkregengefährdete Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

2.9. Gemeinde Schweisweiler

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

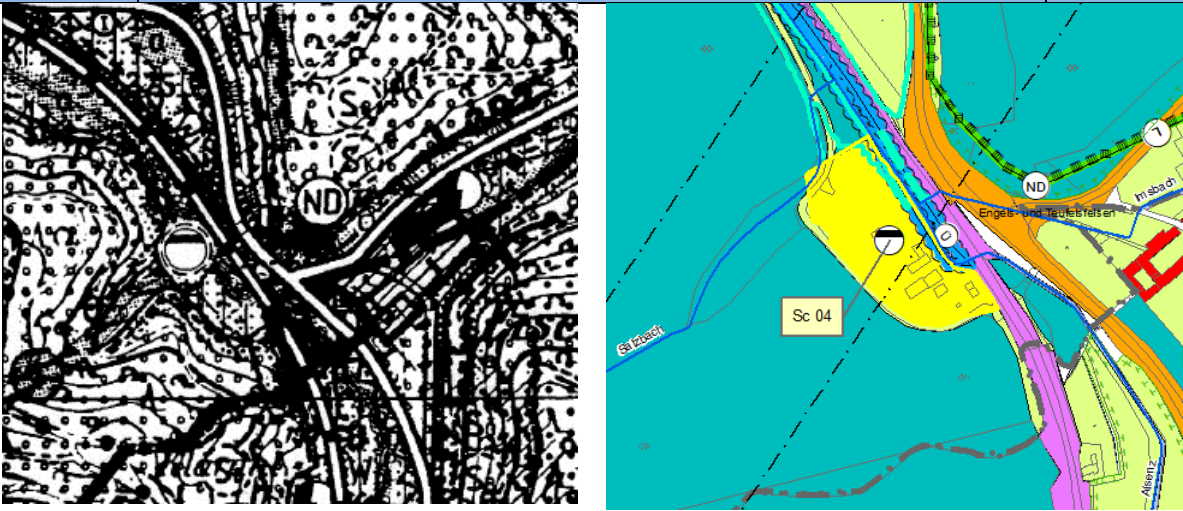
Für die Ortsgemeinde Schweisweiler wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Am nördlichen und südlichen Ortsrand wird Wohn- und Mischbaufläche zurückgenommen. Ergänzend werden Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Berichtigungen nach §13a BauGB sowie Anpassungen an bereits vollzogene bauliche Entwicklungen durch Baugenehmigungen.

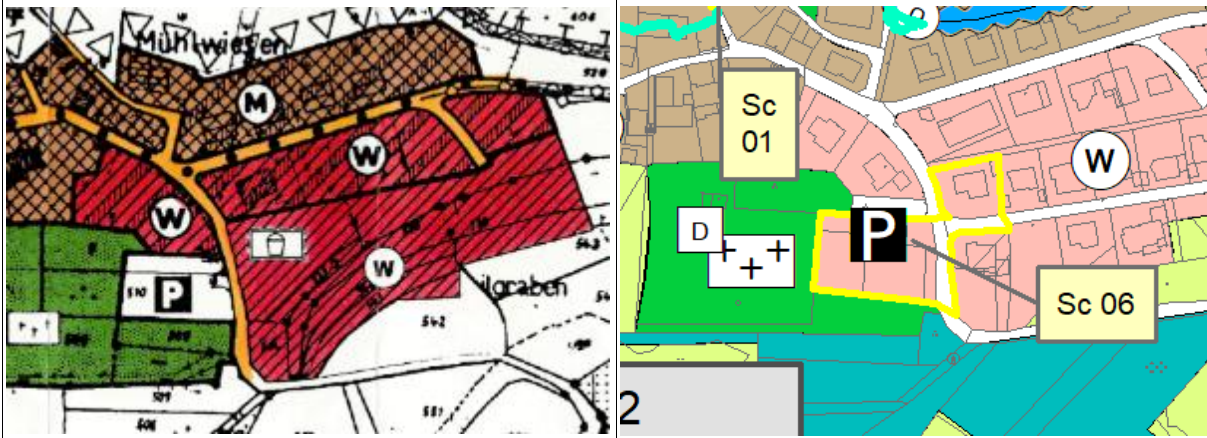


Schwellenwert

Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

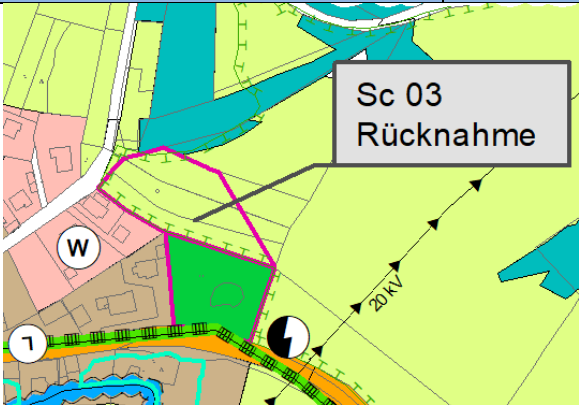
2.9.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

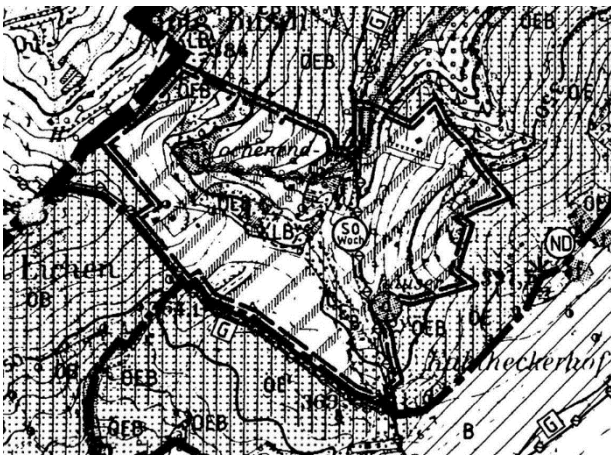
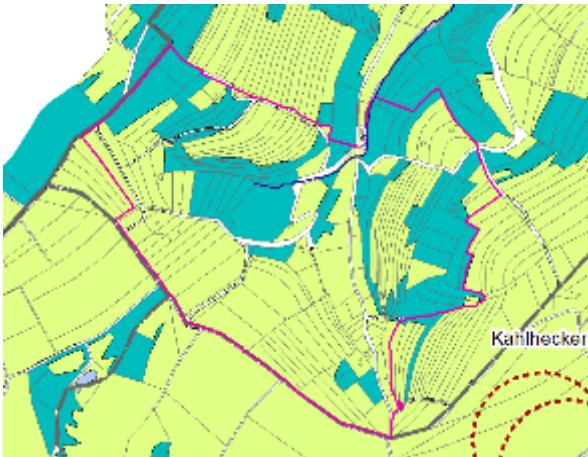
Sc-01	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,05 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, geplantes Dauergrünland – extensiv ▪ Hinweis auf nördlich verlaufende Alsenz (Gewässer II Ordnung)		
Sc-04	Bestandsanpassung Kläranlage	1,29 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Kläranlage ▪ Hinweis auf östlich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung) und nordwestlich verlaufenden Salzbach (Gewässer III Ordnung)		

Sc-06	Berichtigung nach §13a BauGB Wohnbaufläche	0,31 ha
		
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Zeilgraben Teil B“ 2. Änderung (§13a BauGB). - Darstellung im FNP 2006: Parkplatz, Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof, Spielplatz		

2.9.2. Änderungsflächen

Sc-02	Rücknahme Mischbaufläche	0,18 ha
		
Beschreibung - Anpassung an Bestand, Mischbaufläche ist bisher nicht bebaut - Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche - Hinweis auf westlich verlaufenden Zillbach (Gewässer III Ordnung)		

Sc-03	Rücknahme Wohnbaufläche	0,81 ha
		
Beschreibung Reduzierung der bisher geplanten Wohnbaufläche und Umwandlung in eine landwirtschaftliche Fläche bzw. eine Grünfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung Darstellung im FNP 2006: geplante Wohnbaufläche		

Sc-07	Rücknahme von Baufläche	42,7 ha
		
Im Übersichtslegeplan Teilplan 1 des rechtswirksamen FNP (Stand 2006) wird derzeit eine Sonderbaufläche Wochenendgebiet am südlichen Gemarkungsrade der Gemeinde Schweisweiler dargestellt. Der entsprechende Bebauungsplan der Gemeinde wurde nicht zur Rechtskraft gebracht und die geplante Nutzung nicht realisiert. Da eine Entwicklung eines Wochenendgebiets derzeit nicht weiter angestrebt wird, wird die Darstellung zurückgenommen. Lage: südliche Gemarkungsgrenze der Gemeinde		
Bestand	Landwirtschaftliche Flächen, Wald, Verkehrsflächen/Wege	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen, Wald, Verkehrsflächen/Wege	
Darstellung im FNP 2006	Sonderbaufläche Wochenendgebiet	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
-		

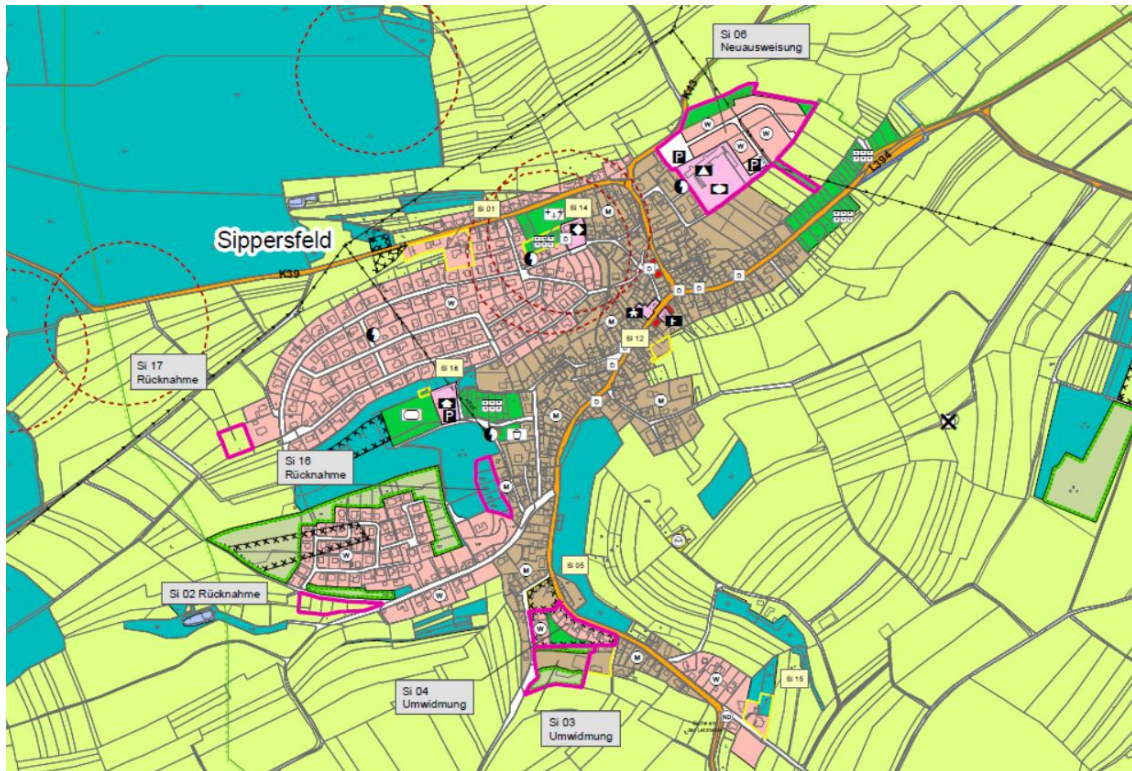
2.10. Gemeinde Sippersfeld

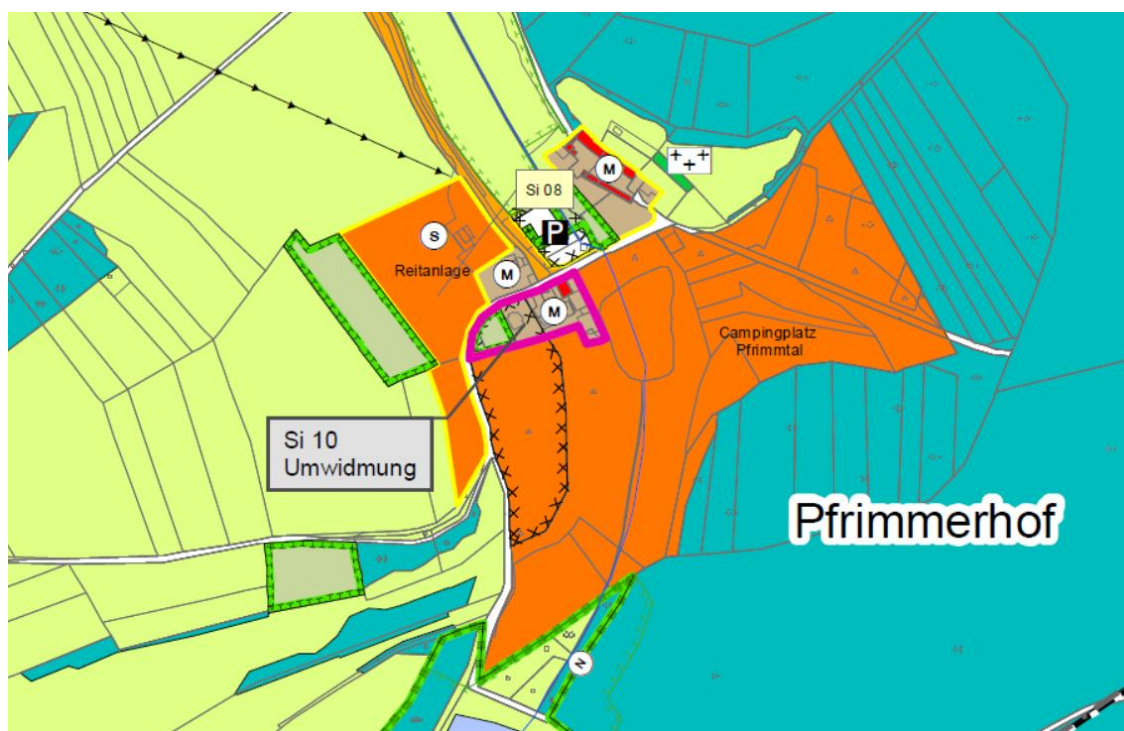
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Sippersfeld wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Norden der Gemeinde entsprechend dem Bebauungsplan „Auf der Bühne“ (Si-06) zusätzliche Wohnbaufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Durch die Aufstellung wird die Erweiterung des Schul- und Kindergartenstandortes abgedeckt und die Verkehrssituation am Standort verbessert. Am westlichen Ortsrand (Si-17) bzw. in der Ortsmitte (Si-16) werden bisher bestehende Bauflächen zurückgenommen, da sie nicht mehr für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Im Süden der Ortslage erfolgt eine Umwidmung von gewerblicher Baufläche zu Misch- und Wohnbauflächen entsprechend rechtskräftiger Bebauungspläne (Si-03, Si-04). Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen - auch im Bereich Pfrimmerhof - dabei handelt es sich u.a. um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen, Berichtigungen nach §13a BauGB sowie Anpassungen an bereits vollzogene bauliche Entwicklungen.

Sonderbauflächen

Windenergie: Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Windenergie entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich Bocksrück.

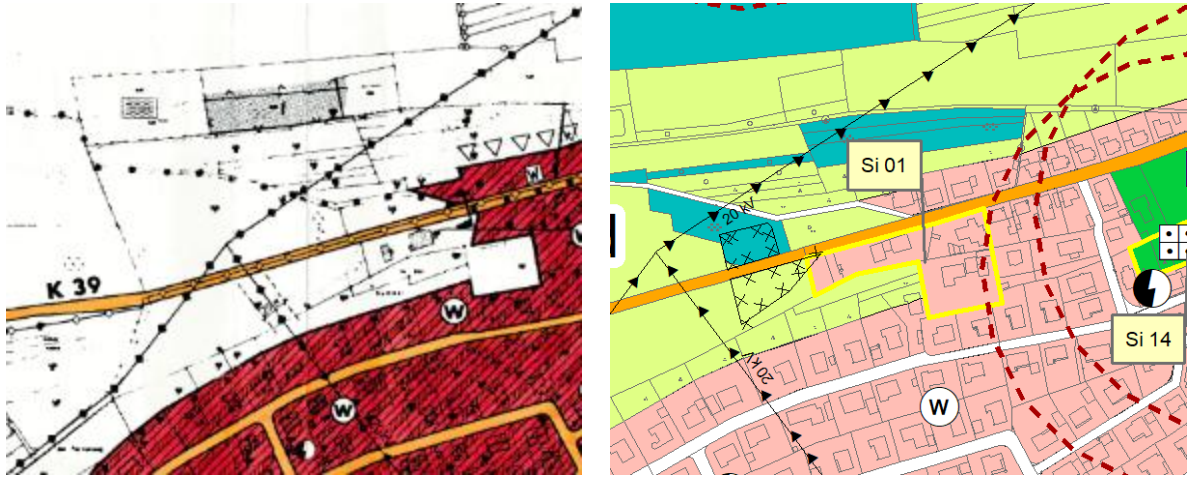


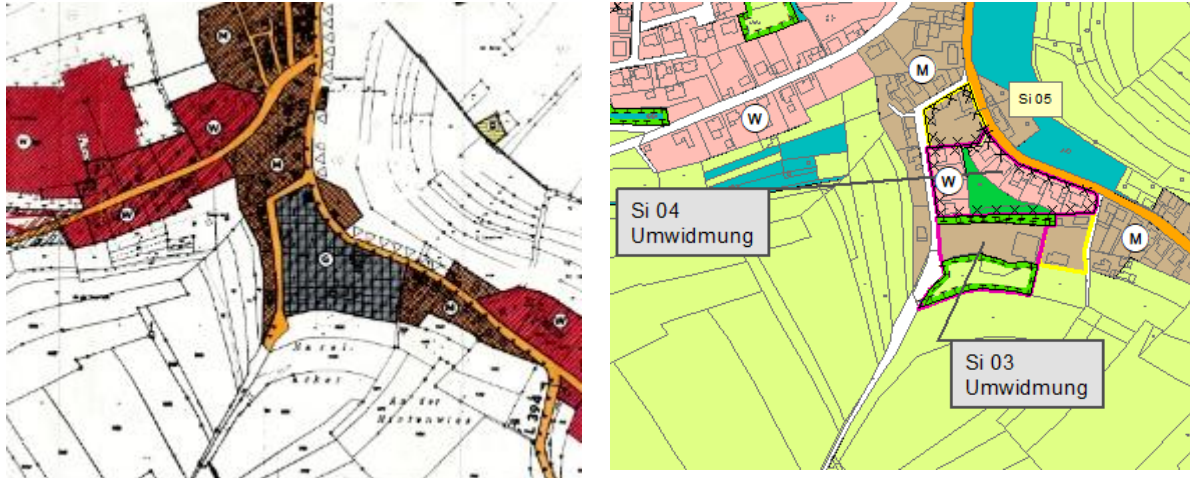


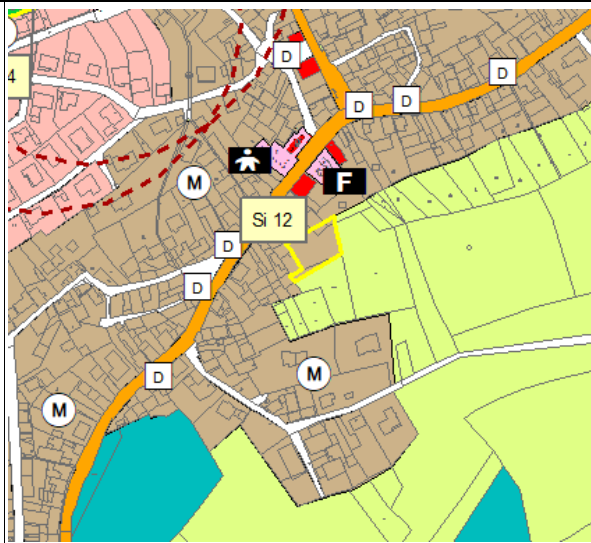
Schwellenwert

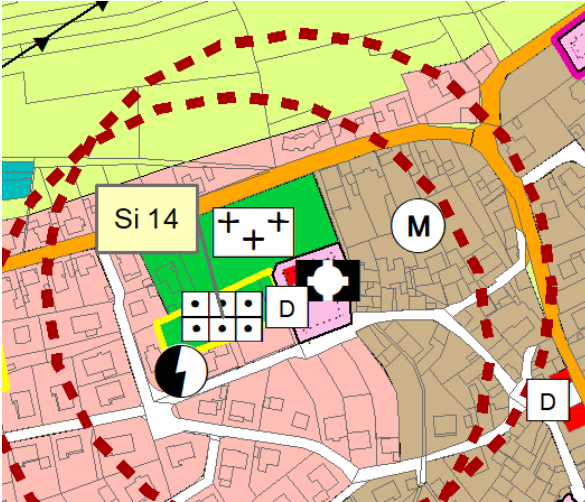
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

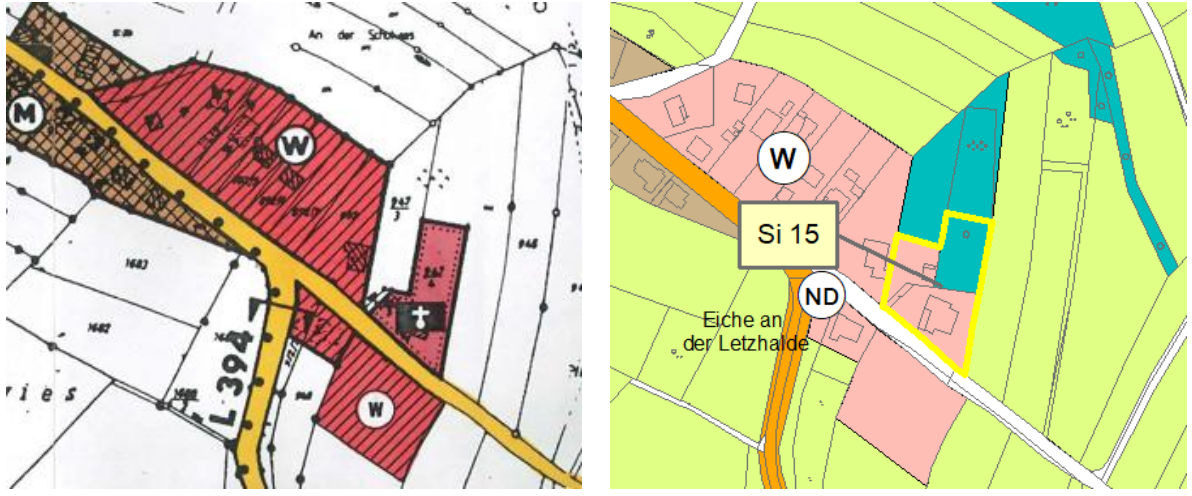
2.10.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

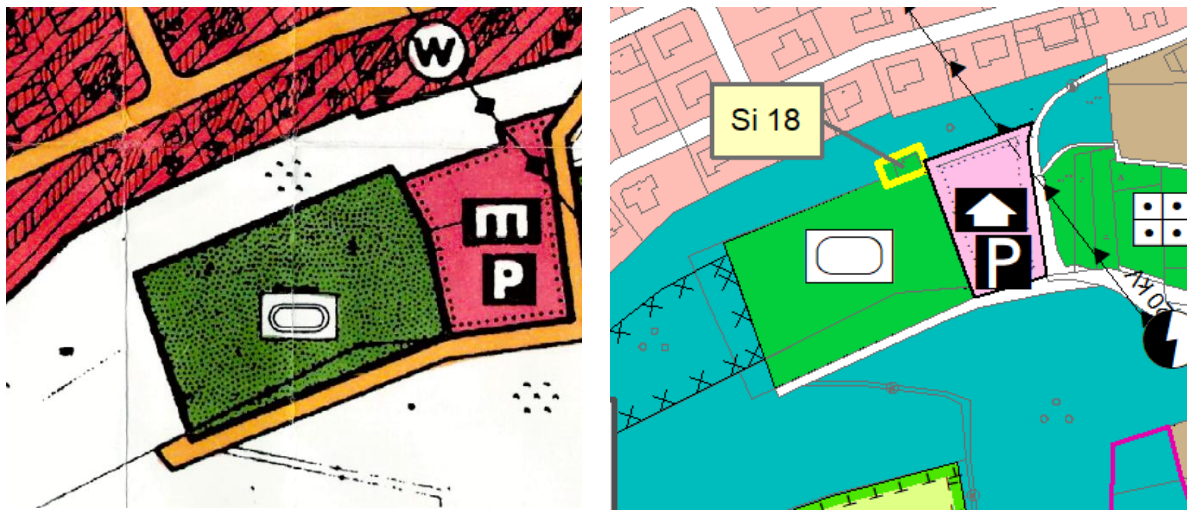
Si-01	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,49 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an bestehende Wohnbaufläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Si-05	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,46 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an bestehende Mischbaufläche im Umfeld von Si-03 und Si-04 ▪ Darstellung im FNP 2006: Gewerbliche Baufläche		

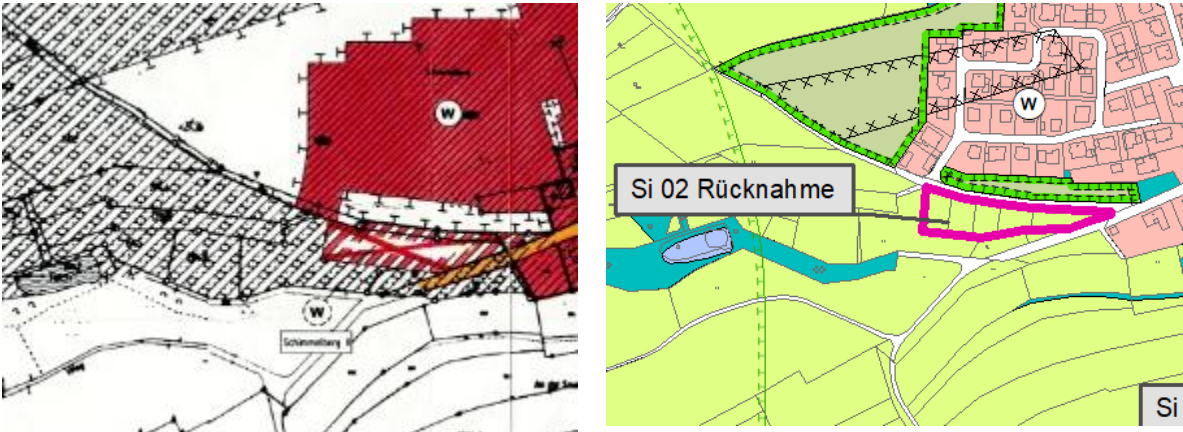
Si-12	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,10 ha
		
▪ Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ergänzungssatzung „Hauptstraße“. ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

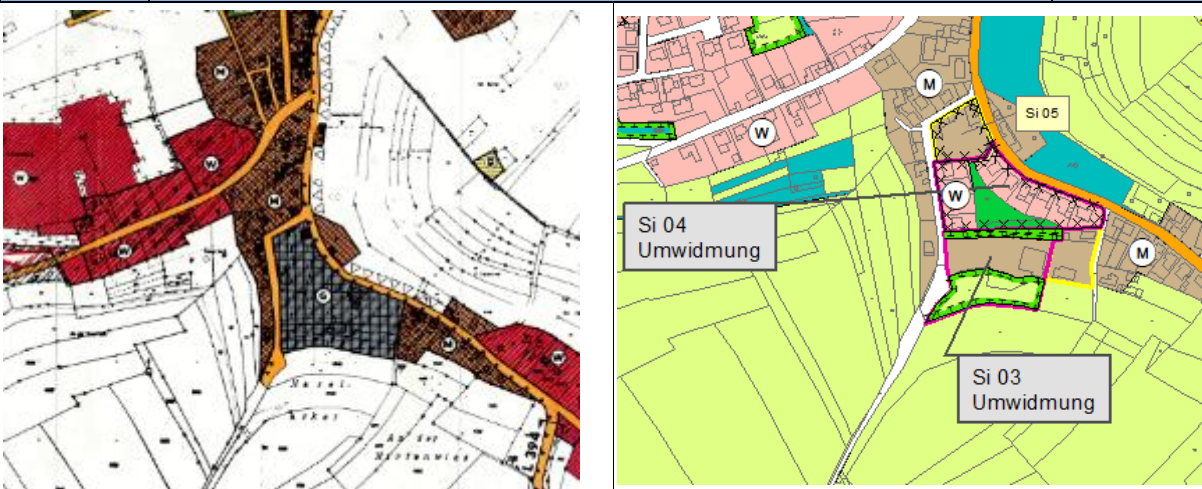
Si-14	Bestandsanpassung: Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten	0,20 ha
		
▪ Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ (§13a BauGB). ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche		

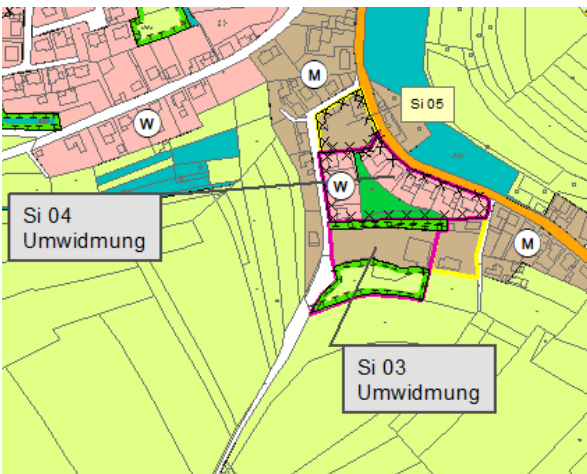
Si-15	Bestandsanpassung Fläche für den Gemeinbedarf	0,27 ha
		
Beschreibung ▪ Auf Grund der Profanierung des bestehenden Kirchengebäudes wird die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke zurückgenommen. ▪ Die Fläche wird künftig als Wohnbaufläche sowie als Waldfläche dargestellt. ▪ Darstellung FNP 2006: Fläche für den Gemeinbedarf kirchliche Zwecke, teilweise Außenbereich		

Si-18	Bestandsanpassung Sportplatz	0,02 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an das bestehende Sportheim ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

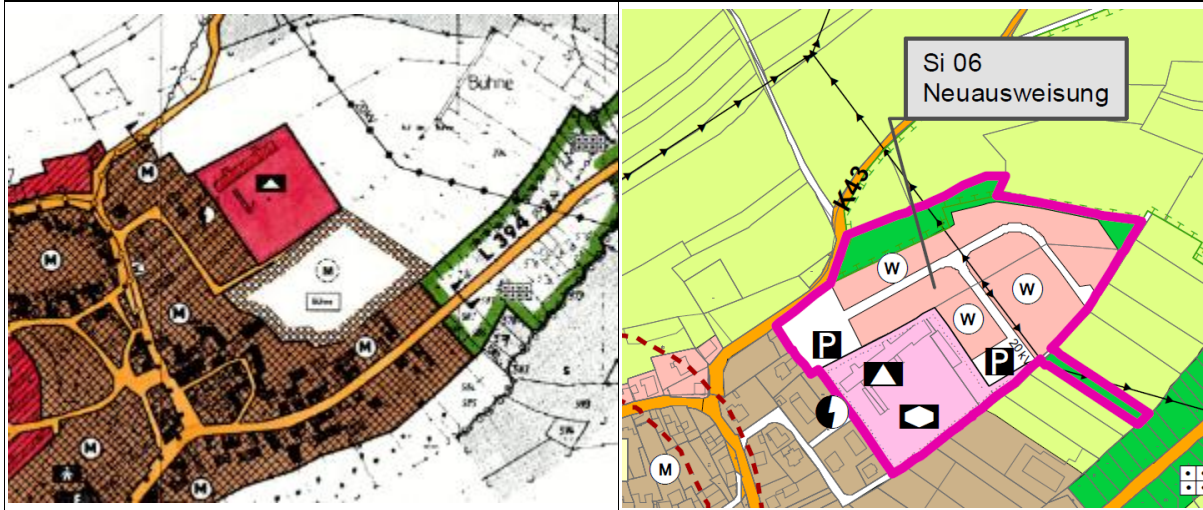
2.10.2. Änderungsflächen

Si-02	Rücknahme Wohnbaufläche	0,33 ha
		
Beschreibung - Die geplante Wohnbaufläche wurde bereits aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gestrichen. - Darstellung im FNP 2006: Wohnbaufläche geplant		

Si-03	Umwidmung Mischbaufläche	0,32 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Haselacker“.		
Bestand	Mischnutzung, die Umwidmung ist bereits vollzogen	
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Gewerbliche Baufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Si-04		Umwidmung Wohnbaufläche und Grünfläche	0,59 ha
			
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sägewerk“			
Bestand		Wohnnutzung	
Benachbarte Nutzungen		Mischnutzung	
Darstellung im FNP 2006		Gewerbliche Baufläche	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		-	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz:			

Si-06	Neuausweisung Wohnbaufläche	1,16 ha
--------------	------------------------------------	----------------

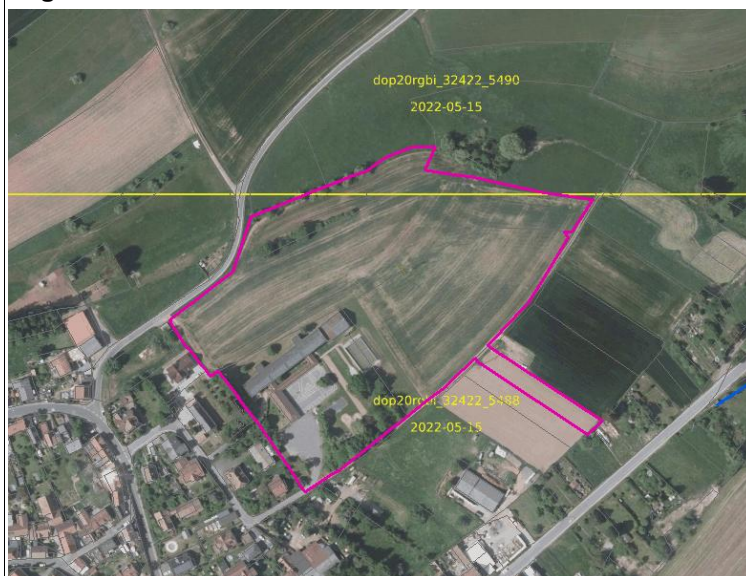


Übernahme der gemeindlichen Planung zur Entwicklung der Ortsgemeinde Richtung Osten (Bebauungsplan „Auf der Bühne“, in Aufstellung (Stand 05/2025)

Südlich des bestehenden Schulgebäudes plant die Gemeinde die Errichtung einer Kindertagesstätte. Ergänzend zur Fläche für den Gemeinbedarf sind Wohnbauflächen vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Gebiet zu prüfen. Auf Grund der bereits beauftragten Gutachten wurde die Bebauungsplanung im Laufen Verfahren bereits angepasst. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beziehen sich auf den derzeit aktuellen Stand der Planung (06/2024).

Lage: östlicher Ortsrand



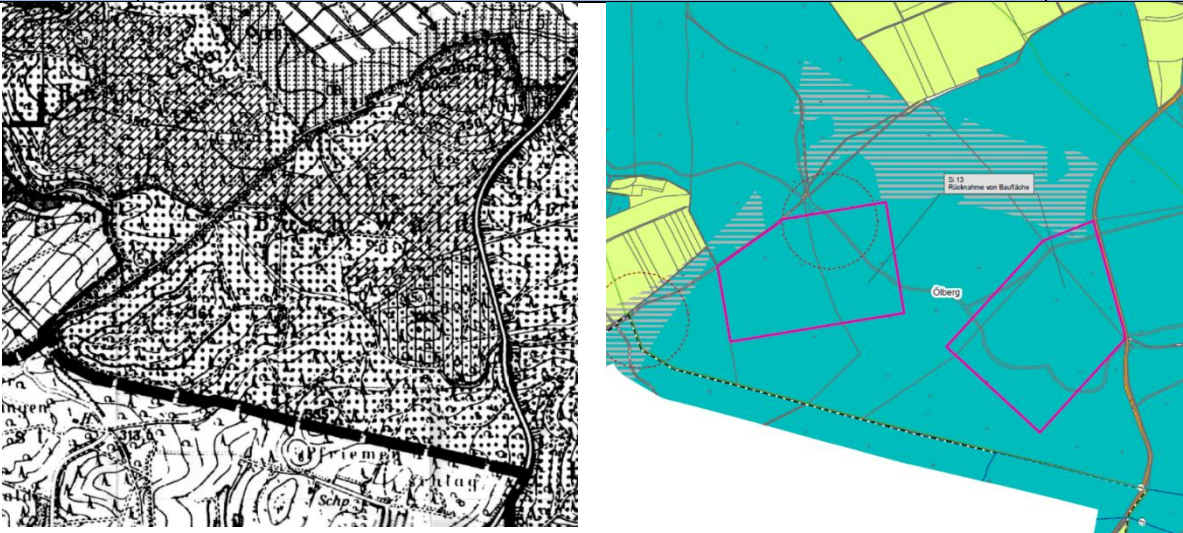
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 05.05.2022

Bestand	Landwirtschaftliche Fläche
Benachbarte Nutzungen	Schule, Mischnutzung
Darstellung im FNP 2006	Geplante Streuobstwiese

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Im Regionalplan Westpfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche bzw. als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Angrenzende an das Plangebiet verlaufen Vorranggebiete für den Biotopverbund und für die Landwirtschaft. Auf Grund der kleinteiligen Überlagerungen im Randbereich der Vorrangflächen wird nicht von einer Beeinträchtigung der Funktionen der Vorrangflächen ausgegangen. 
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Immissionsschutz: Prüfung, ob durch die Erweiterung der Schule und dem Neubau der Kitaschallschutztechnische Maßnahmen zum Schutz der Umgebung erforderlich sind.	

Si-07	Neuausweisung Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land	19,6 ha
 		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinden Börrstadt / Sippersfeld. Entsprechend des §6a WindBG wird die Fläche als Beschleunigungsgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wurde vor dem 19. Mai 2024 rechtskräftig, es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und es sind keine Gebiete nach § 6a Abs. 1 Nr. 2 WindBG getroffen. Es handelt sich demnach nicht um die Neuausweisung eines Beschleunigungsgebietes. Die Entwicklung von Minderungsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.		
Bestand	Windenergieanlagen bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen	Wald	
Darstellung im FNP 2006	Wald	

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Im Entwurf zur 4. Teilfortschreibung des Regionalplanes Westpfalz werden derzeit Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen (Stand 09/2025). Diese werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt. Da es sich derzeit um den Entwurf zum Regionalplan handelt und dieser auf Grund der zeitlichen Überschneidung mit der geänderten Rechtslage derzeit noch keine Beschleunigungsgebiete ausweist, wird vorerst auf die Darstellung neuer Beschleunigungsgebiete gem. §6b WindBG im Flächennutzungsplan verzichtet.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	

Si-13	Rücknahme Sonderbaufläche WEA Ölberg	37,92 ha
		
Beschreibung		
- Die bisher im Aufstellungsverfahren dargestellte Baufläche beruht nicht auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Verfahren wurde vor mehreren Jahren eingeleitet, aber bisher nicht abgeschlossen und wird derzeit auch nicht aktiv weiterverfolgt. Windenergieanlagen wurden bisher nicht errichtet. - Aufgrund der durchgeführten Studie zur Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Windenergienutzung hat die Gemeinde geeignete Standorte in der Gemeinde ermittelt. Der Standort am Ölberg wurde auch in dieser Studie als geeigneter Standort ermittelt, allerdings mit anderen Abgrenzungen. - Da die Verbandsgemeinde die ermittelten Standorte aus der Studie gleichwertig im Rahmen des Flächennutzungsplans behandeln möchte, wird auf die bisherige Darstellung verzichtet.		

Si-16	Rücknahme Mischbaufläche	0,37 ha
Beschreibung		
▪ Rücknahme der dargestellten Baufläche, da auf Grund des Waldbestandes sowie der topografischen Gegebenheiten an dieser Stelle keine bauliche Nutzung zulässig sein soll. ▪ Darstellung FNP 2006: Mischbaufläche		

Si-17	Rücknahme Wohnbaufläche	0,23 ha
Beschreibung		
▪ Auf Grund der rückwärtigen Lage der Baufläche ist die Erschließung nur über das angrenze Grundstück möglich. Zudem soll eine Ausweisung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft an dieser Stelle vermieden werden. Da die Fläche im Raum+ Monitor als Außenpotenzial geführt wird, wird die Fläche im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen. ▪ Darstellung FNP 2006: Wohnbaufläche		

2.10.3.Pfrimmerhof

2.10.4.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Si-08	Berichtigung nach §13a BauGB: Mischbaufläche	0,5 ha
	Berichtigung nach §13a BauGB: Sonderbaufläche	1,61 ha



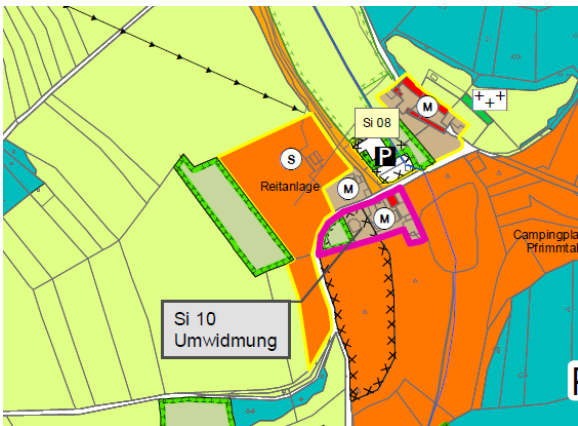
Beschreibung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfrimmerhof“ nach §13a BauGB.

Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

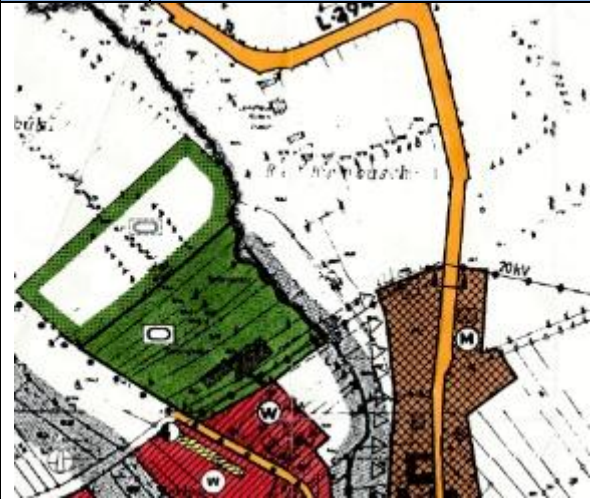
- Gewässer: Hinweis auf das Gewässer III Ordnung (Pfrimm)
- Hinweis: Im Bereich des Pfrimmerhofes wird im Bodenschutzkataster eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung)

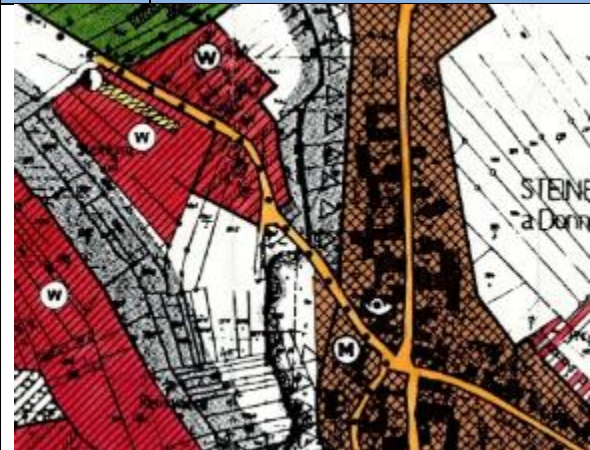
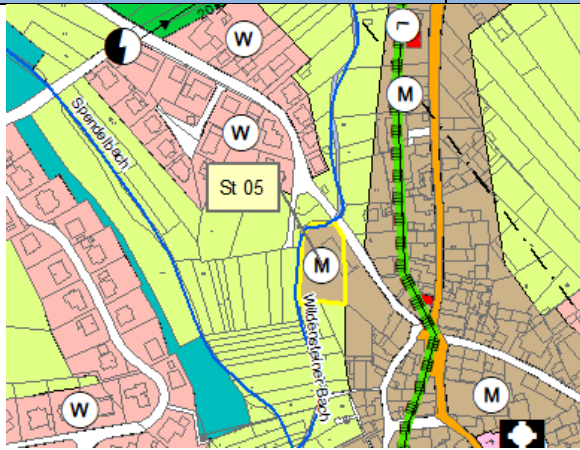
2.10.5.Änderungsflächen

Si-10	Umwidmung Mischbaufläche	0,34 ha
 		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der bestehenden Mischbaufläche und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung des Bauungsplans ‚Erweiterung Campingplatz Pfrimmer- tal‘		
Bestand	Mischnutzung	
Benachbarte Nutzungen	Campingplatz, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Sonderbaufläche Zeltplatz	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
- Hinweis: Im Bereich des Pfrimmerhofes wird im Bodenschutzkataster eine mit umweltgefährden- den Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung) - Starkregengefährdete Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

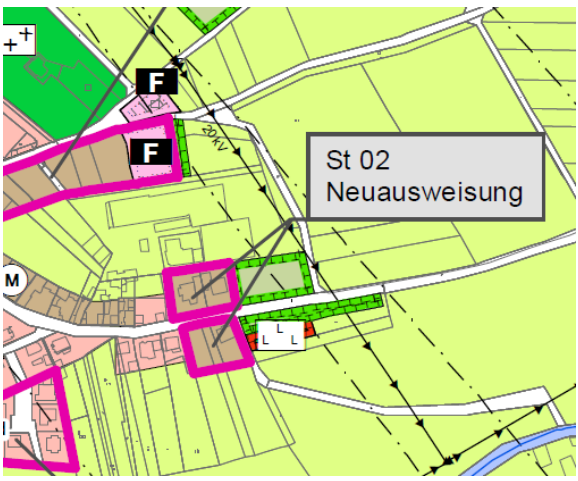
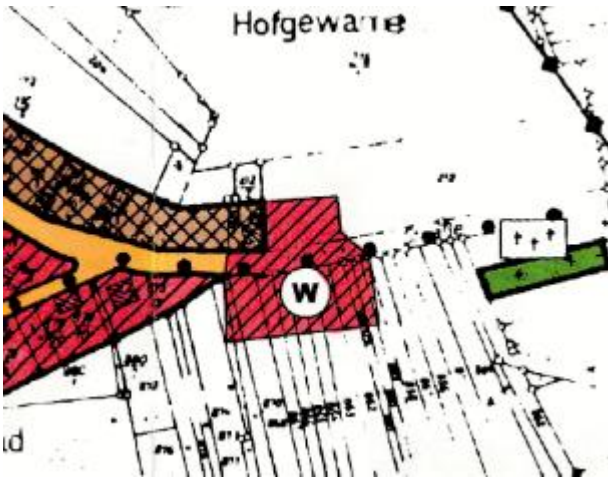
zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

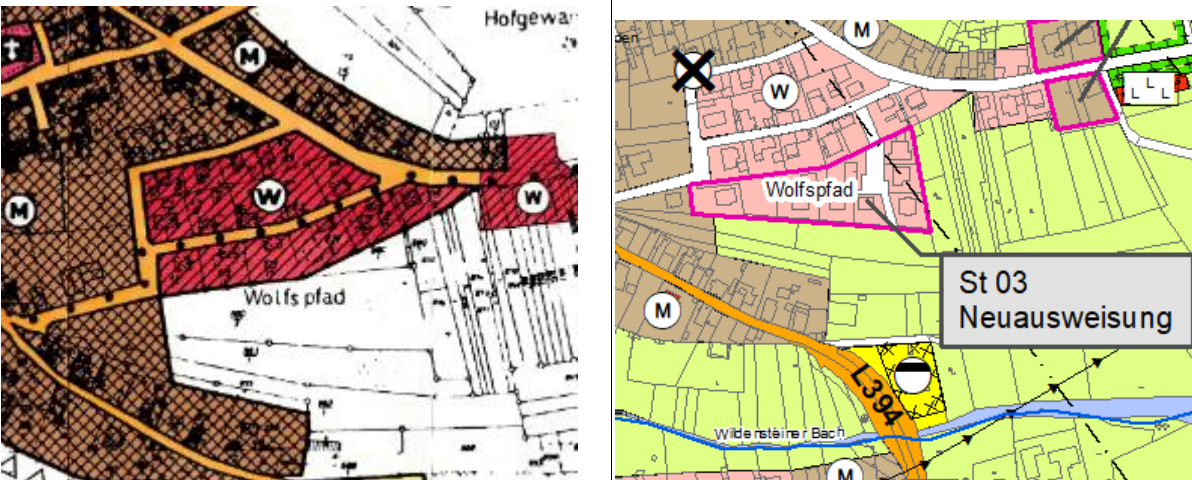
2.11.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

St-01	Bestandsanpassung 10m Abstand zum Bach	
		
Beschreibung		
▪ Darstellung eines 10m breiten Abstandstreifens der bestehenden Nutzungen zum Bachverlauf des Wildensteiner Bachs, der von der Nutzung ausgenommen wird. Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Gewässerrenaturierung		

St-05	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,17 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Marienthaler Straße“. Die Fläche wurde bereits bebaut, ein 10m Abstand zum Wildensteiner Bach wurde eingehalten. ▪ Darstellung FNP 2006: Außenbereich		

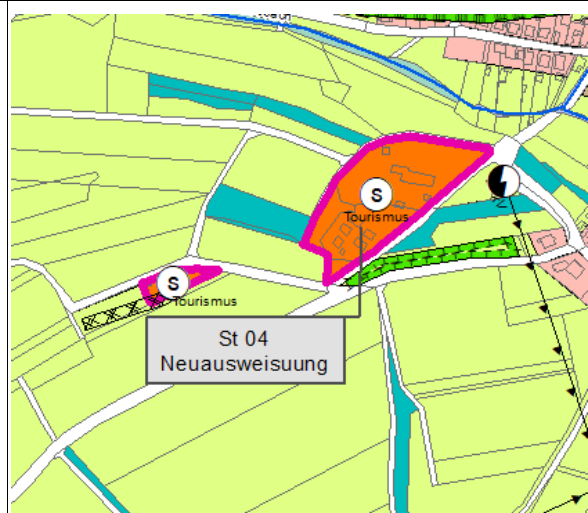
2.11.2.Änderungsflächen

St-02	Neuausweisung Mischbaufläche	0,31 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der bestehenden Mischbaufläche und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Standenbühler Straße“		
Bestand	Mischnutzung bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
■		

St-03	Neuausweisung Wohnbaufläche	0,67 ha
		
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wolfs pfad“		
Bestand	Wohnnutzung bereits realisiert	

Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzung, Mischnutzung, Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	-
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
■	

St-04	Neuausweisung Sonderbaufläche Tourismus	1,25 ha
--------------	--	----------------



Anpassung an die bestehende Nutzung als Keltendorf und Ergänzung der Ausweisung um die bisherige Jugendherberge und die bisherige Hütte des Pfälzerwald-Vereins. Die Nutzung der Jugendherberge wurde aufgegeben. Die Hütte des PWV steht derzeit zum Verkauf. In Verbindung mit dem bestehenden Keltendorf wird an dieser Stelle die Möglichkeit zur Entwicklung als Tourismusstandort z.B. durch die Ansiedelung eines Hotels gesehen.

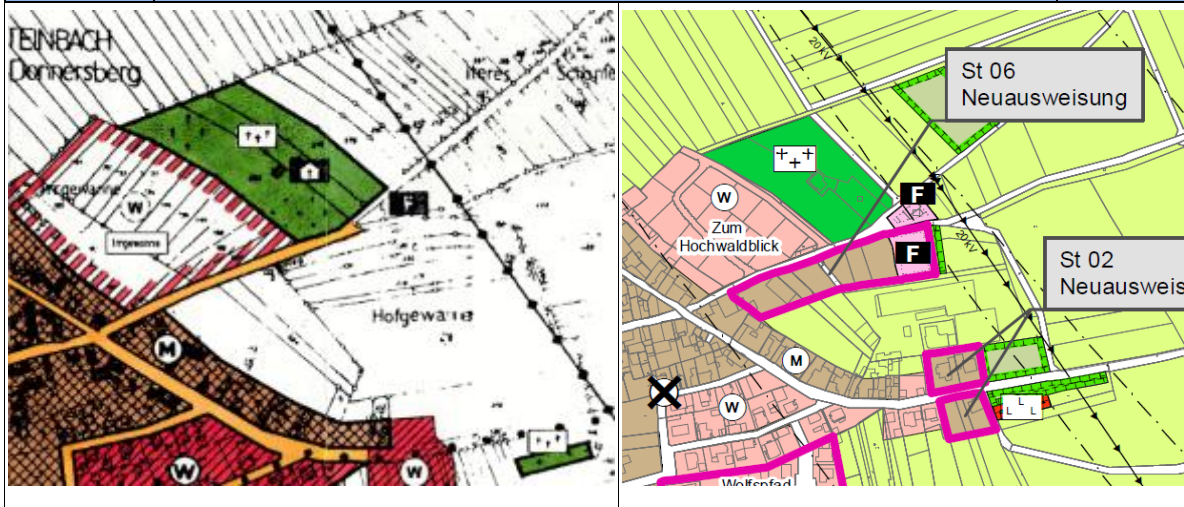
Bestand	Keltendorf, Jugendherberge, Pfälzerwald-Verein Hütte
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	-
Schutzgebiete	-

Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

■	
---	--

St-06	Neuausweisung Mischbaufläche	0,53 ha
	Neuausweisung Fläche für den Gemeinbedarf	0,15 ha



Neuausweisung einer Mischbaufläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum Hochwaldblick“ inklusive einer Ergänzung der Bauflächen bis zur Ortslage.

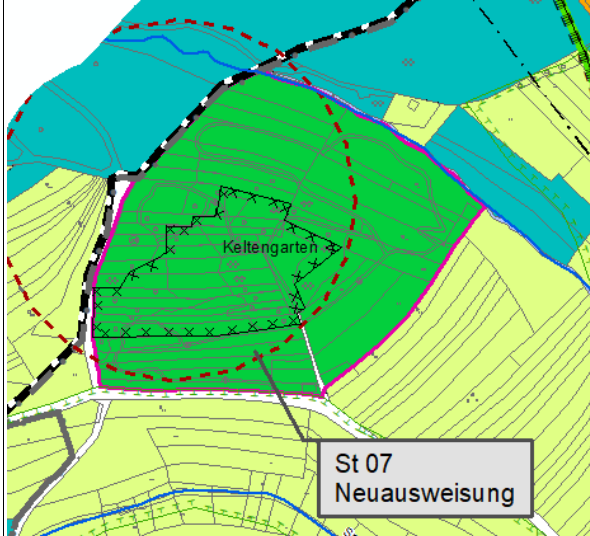
Auf Grund der Nähe zur bestehenden Gärtnerei sind insbesondere immissionsschutzrechtliche Aspekte im Rahmen des Bebauungsplanes zu behandeln.

Lage: nordöstlicher Rand der Ortslage



Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022

Bestand	Mischnutzung, landwirtschaftliche Nutzung
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Landwirtschaft, Gärtnerei, unbebaute Wohnbaufläche, Friedhof
Darstellung im FNP 2006	Geplante Streuobstwiese
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
- Immissionsschutz: Prüfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der angrenzenden Gärtnerei - Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

St-07		Neuausweisung Grünfläche Keltengarten	6,04 ha
			
Ausweisung einer Grünfläche entsprechend der bestehenden Nutzung als Keltengarten (Bauschein Stand 2003, Bauherr Donnersbergkreis)			
Bestand		Keltengarten bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen		Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006		Außenbereich	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		Eine Beeinträchtigung der Vorranggebiete Forst und Regionaler Biotopverbund wird auf Grund der geringfügigen Bebauung im Bereich des Keltengarten nicht gesehen	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
Hinweis auf archäologische Verdachtsfläche			

2.12. Gemeinde Wartenberg-Rohrbach

Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für die Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Fläche Wa-06 kleinteilig Wohnbaufläche ausgewiesen. Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. Berichtigungen nach §13a BauGB sowie Anpassungen an bereits vollzogene bauliche Entwicklungen.

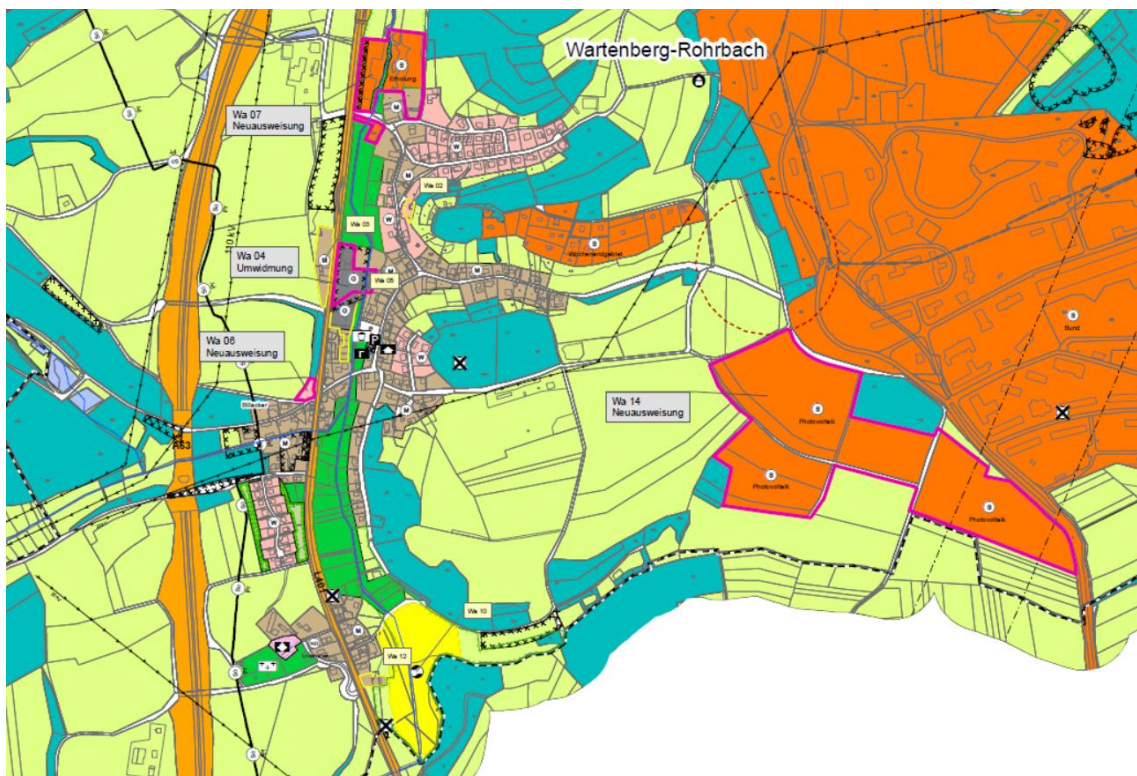
Gewerbliche Bauflächen – Eigenentwicklung

Um den ansässigen Baustoffhändler die Weiterentwicklung seines Betriebes zu ermöglichen, wird die bisherige Mischbaufläche am Betriebsstandort zu gewerblicher Baufläche umgewidmet.

Sonderbaufläche

Photovoltaik: Es wird eine Sonderbauflächen für Photovoltaik im Flächennutzungsplan in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Wa-14).

Erholung: Im Bereich der Wartenberger Mühle wird die Darstellung eines Sonderbaufläche für Erholung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen.

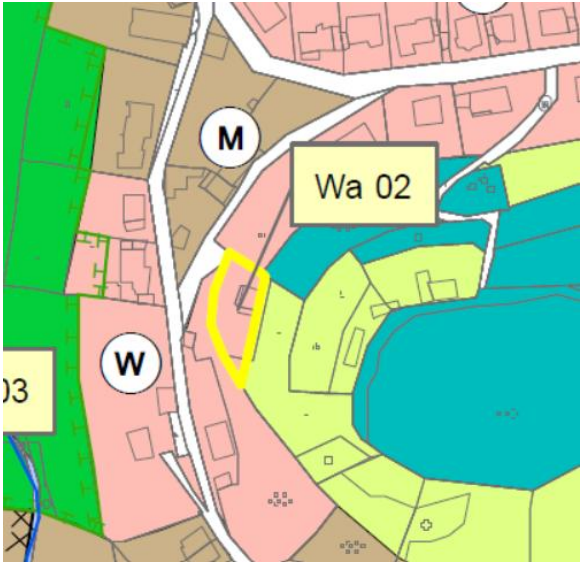


Schwellenwert

Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum

Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

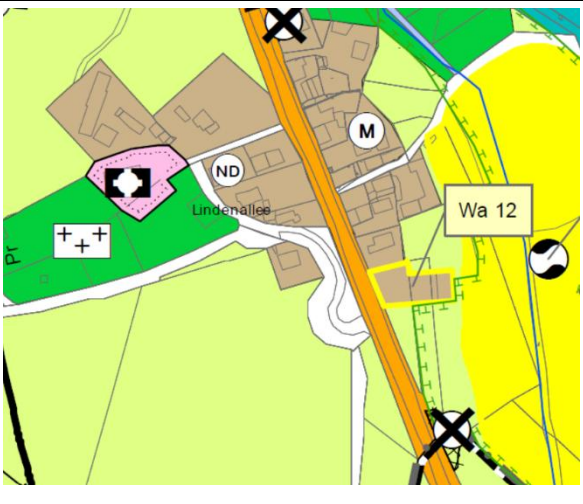
2.12.1.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Wa-02	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,07 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an bestehende Wohnbaufläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

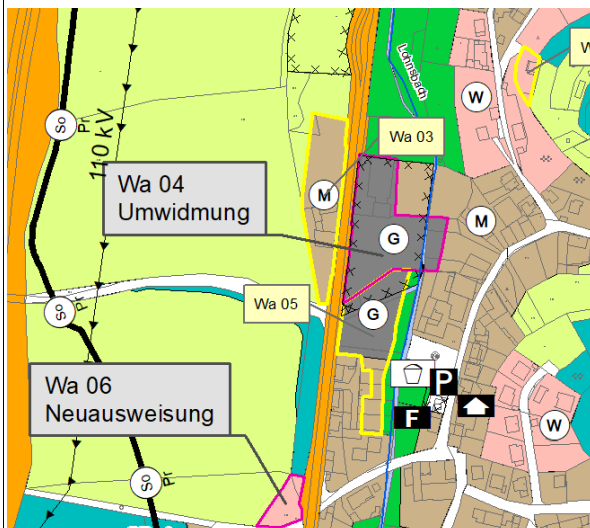
Wa-03	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,44 ha
Beschreibung		
▪ Anpassung an bestehende Mischbaufläche. Eine künftige Entwicklung Richtung gewerbliche Nutzung ist auf der Fläche nicht vorgesehen. ▪ Darstellung im FNP 2006: Fläche mit Erosionsschutz		

Wa-05	Berichtigung nach §13a BauGB: Mischbaufläche	0,11 ha
	und gewerbliche Baufläche	0,33 ha
Beschreibung		
▪ Anpassung der Darstellung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet an der Kaiserstraße“ nach § 13a BauGB ▪ Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche, Grünfläche und Außenbereich		

Wa-10	Bestandsanpassung Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken	1,86 ha
		
		
Beschreibung		
▪ Ergänzung des planfestgestellten Regenrückhaltebeckens ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Wa-12	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,12 ha
		
		
Beschreibung		
Ergänzung der Baufläche entsprechend einer Feststellung des Innenbereiches durch den Kreisrechtsausschuss.		

2.12.2.Änderungsflächen

Wa-04	Umwidmung zu gewerblicher Baufläche	0,64 ha
		

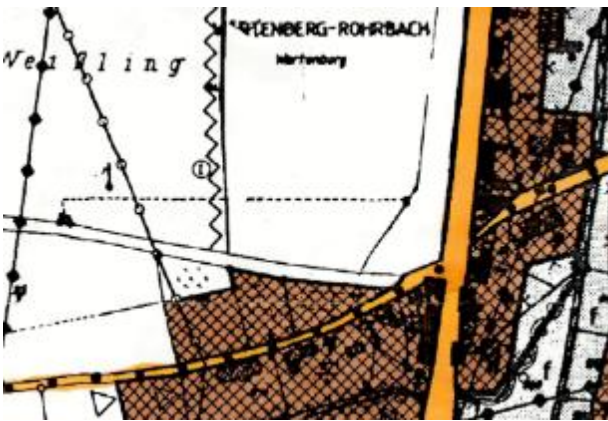
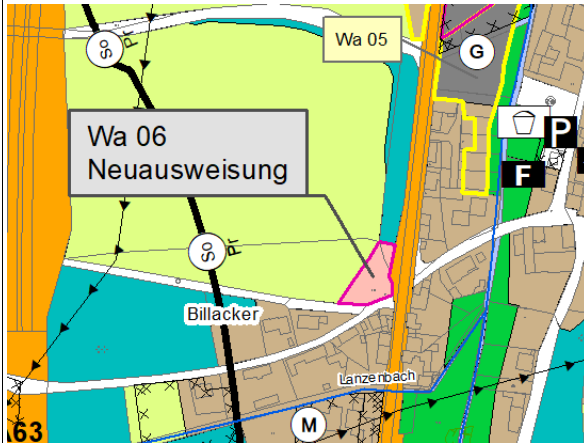
Umwidmung der bestehenden Mischbaufläche zu gewerblicher Baufläche, um dem ansässigen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu ermöglichen.

Lage: westlicher Rand der Ortslage, angrenzend an die L401.

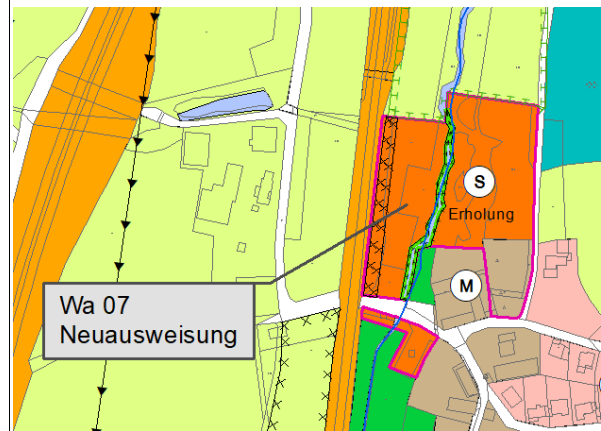


Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 01.07.2018

Bestand	Gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Lohnsbach
Darstellung im FNP 2006	Mischbaufläche, Grünfläche
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
▪ Hinweis auf Lohnsbach (Gewässer III Ordnung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

Wa-06		Neuausweisung Wohnbaufläche		0,10 ha	
					
Aufnahme einer Wohnbaufläche für das Grundstück 1234. Für das Grundstück wurde bereits ein Bauvorbescheid ausgestellt (Stand 10/2020), Voraussetzung für die Umsetzung ist die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Lage: nördl. angrenzend an die Bebauung im „Billacker“ der Ortslage Wartenberg-Rohrbach					
Bestand		Verbrachte Wiese mit Gehölzreihe im Rückwertigen Bereich			
Benachbarte Nutzungen		Mischbaufläche, Landwirtschaft, Gehölze			
Darstellung im FNP 2006		Fläche mit Erosionsschutz			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz					

Wa 07	Umwidmung Wohnbaufläche zu Mischbaufläche	0,23 ha
	Neuausweisung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung	1,86 ha



- Anpassung des Flächennutzungsplanes den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wartenberger Mühle“
- Umwidmung der bisher dargestellten Wohnbaufläche auf Grund der direkt westlich angrenzenden Nutzung sowie der Nutzungsabsicht des Eigentümers,
- Aufnahme einer Sonderbaufläche auf Grund der bereits bestehenden, vielfältigen Nutzungen auf dem Gelände der Wartenberger-Mühle unter Beachtung des bestehenden FFH-Gebiets

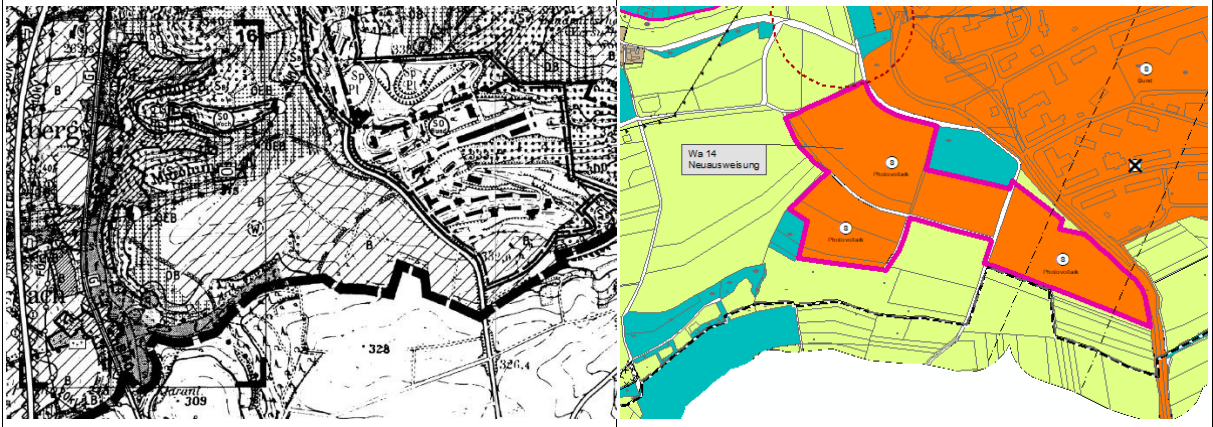


Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 13.09.20220

Bestand	Wartenberger Mühle mit Freizeitnutzungen
Benachbarte Nutzungen	Mischgebiet, Wohnnutzung, Gewässer III Ordnung
Darstellung im FNP 2006	Wohnbaufläche, Außenbereich
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar
Schutzgebiete	Teilweise Lage im FFH-Gebiet
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
▪ Überlagerung des ausgewiesenen FFH-Gebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. ▪ Hinweis: räumliche Nähe zur Denkmalzone „Schlossberg 16“ ▪ Hinweis: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster teilweise eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung) ▪ Hinweis auf durch die Fläche verlaufenden Lohnsbach (Gewässer III Ordnung)	

- Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz, abschließende Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich

Wa-14	Neuweisung Sonderbaufläche Photovoltaik	14,6 ha
-------	---	---------



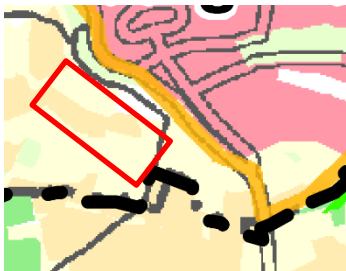
Die Ortsgemeinde Wartenberg-Rohrbach hat für die Fläche Wa 14 den Bebauungsplan „Solarpark Heuberg“ zur Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage aufgestellt. Die Fläche wird entsprechend als Sonderbaufläche Photovoltaik in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Lage: östlich der Ortslage, südlich der Sonderbaufläche der ehemaligen Airbase



Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022

Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Benachbarte Nutzungen	Siedlungsfläche (ehemalige Airbase), landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich

Planerische Vorgaben	
Raumordnung	 Laut ROP Westpfalz besteht in Teilen der Fläche eine Überlagerung mit einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Ein positiver Bescheid zur Zielabweichung liegt vor. Aus raumordnerischer Sicht sind daher keine Konflikte erkennbar. Gemäß der 4. Fortschreibung des LEP IV ist nach G166c ein Monitoring durchzuführen, um die Überplanung und Nutzung von Ackerflächen für die Realisierung von Freiflächen-PV-Anlagen zu überwachen. Durch Freiflächen-PV-Anlagen dürfen nur 2% der Ackerflächen der Verbandsgemeinde in Anspruch genommen werden (Stichtag: 31.12.2020). Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Heuberg“ werden zum Stichtag 14,2 ha Ackerfläche beansprucht. Dies entspricht einem Anteil von 0,43% der gesamten Ackerfläche in der VG. Gemäß dem durch die Verbandsgemeinde durchgeführten Monitoring sind somit 1,8% der Ackerfläche in der VG durch PV-Flächen in Anspruch genommen. Bei der Betrachtung der Verbandsgemeinde werden alle PV-Projekte einbezogen, die ab dem Inkrafttreten der 4. Teilfortschreibung des LEP IV realisiert werden (ab 12.01.2023).
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
▪ Lage in einer Richtfunktrasse ▪ Teilweise starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz	

2.13. Gemeinde Winnweiler mit Ortsteilen

2.13.1. Winnweiler

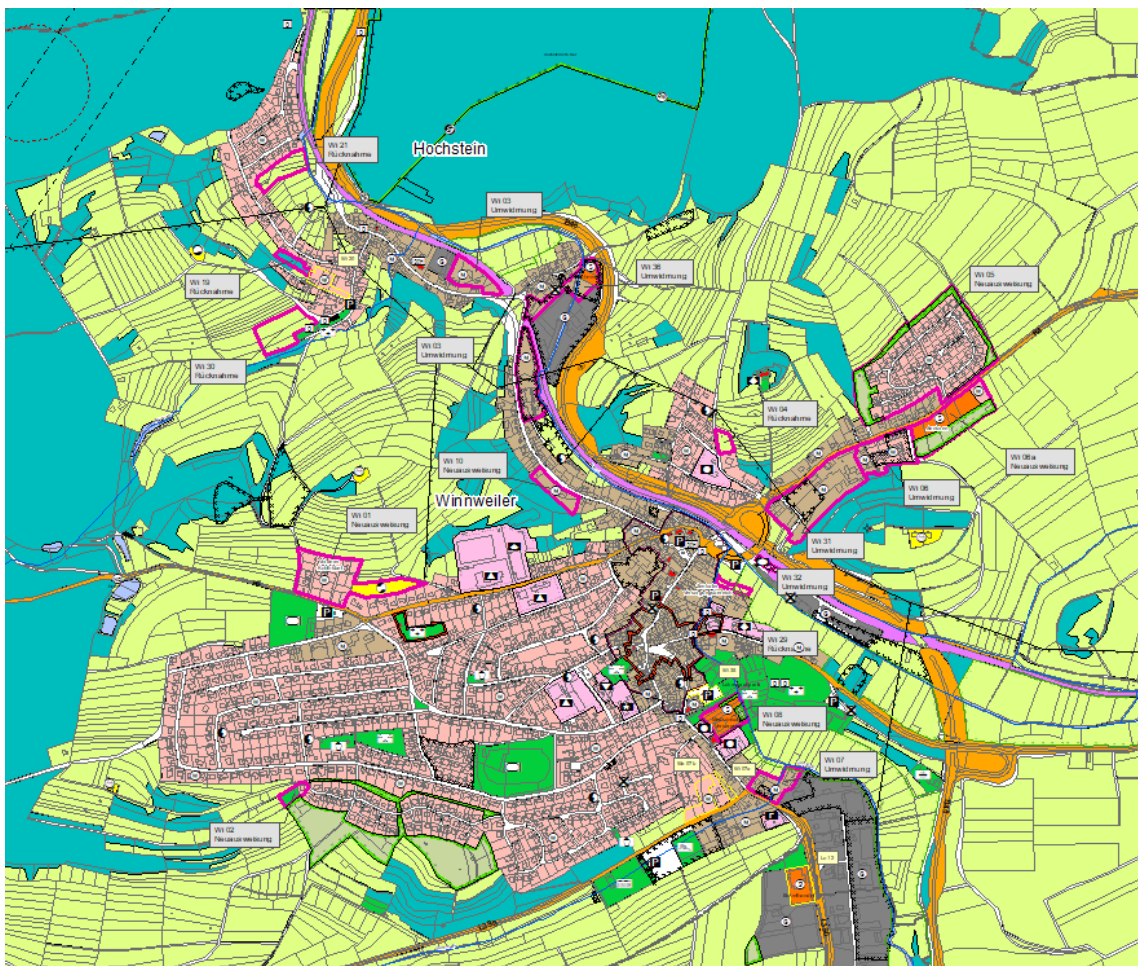
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

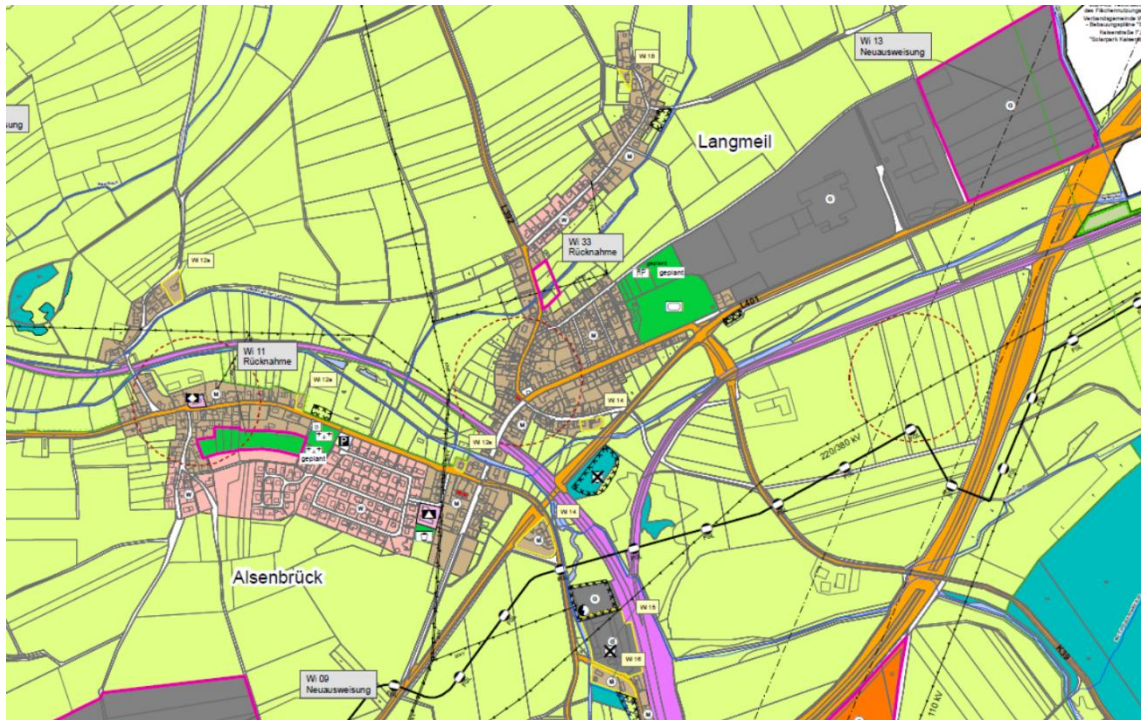
Für die Ortsgemeinde Winnweiler wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Westen der Gemeinde durch den Bebauungsplan „Vorderer Kohlhübel“ (Wi-01) zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Des Weiteren werden verschiedene Flächenausweisungen vorgenommen, die bereits rechtskräftigen und realisierten Bebauungsplänen entsprechen (Wi-02, Wi-05, Wi-06, Wi-08).

Das Areal der ehemaligen Bischoff Brauerei wird von einer gewerblichen Baufläche zu einer Mischbaufläche umgewidmet. Eine rein gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht weiter gewünscht, die Ortsgemeinde möchte hier eine gemischte Struktur aus Wohnen und Arbeiten etablieren.

Mit den Rücknahmen von Baufläche (Wi-04 und Wi-29) werden kleinteilige Korrekturen vorgenommen.

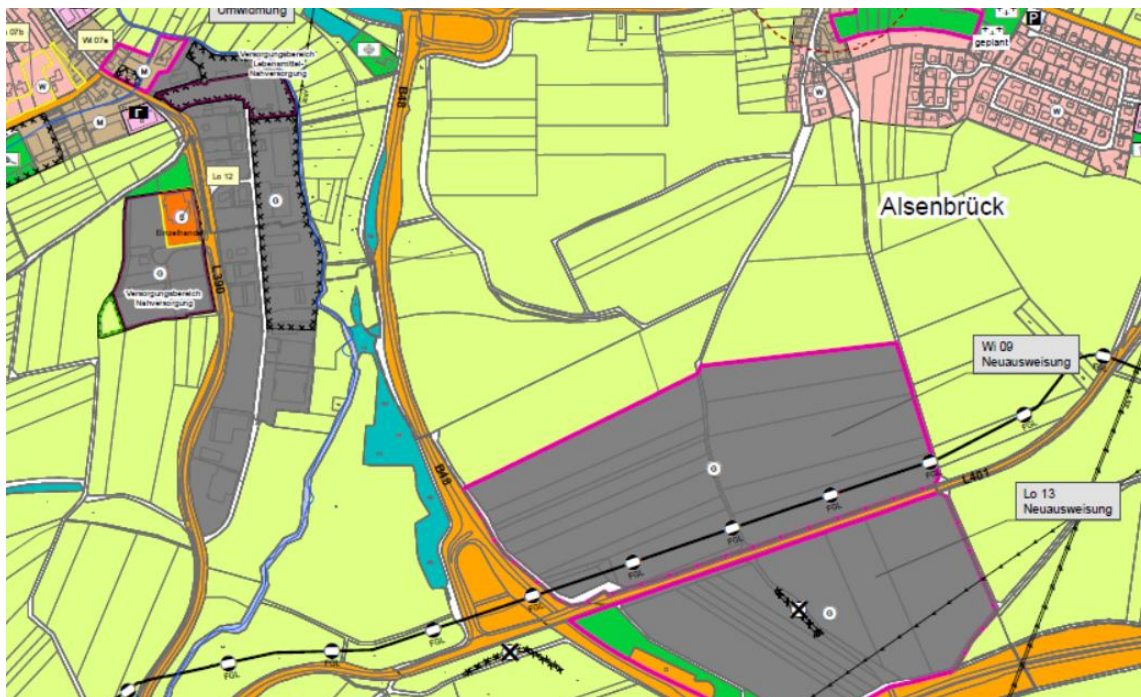
Zusätzlich werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich um Anpassungen an rechtskräftige Ergänzungssatzungen.





Gewerbliche Bauflächen

Als großflächiger Gewerbestandort wird die Fläche Wi-09 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf dieser Fläche sollen Gewerbebetriebe mit einem hohen Flächenbedarf sowie einer überregionalen Bedeutung angesiedelt werden. Die Fläche ist ortsdurchfahrtsfrei über die A63 zu erreichen und liegt somit besonders verkehrsgünstig.



Schwellenwert

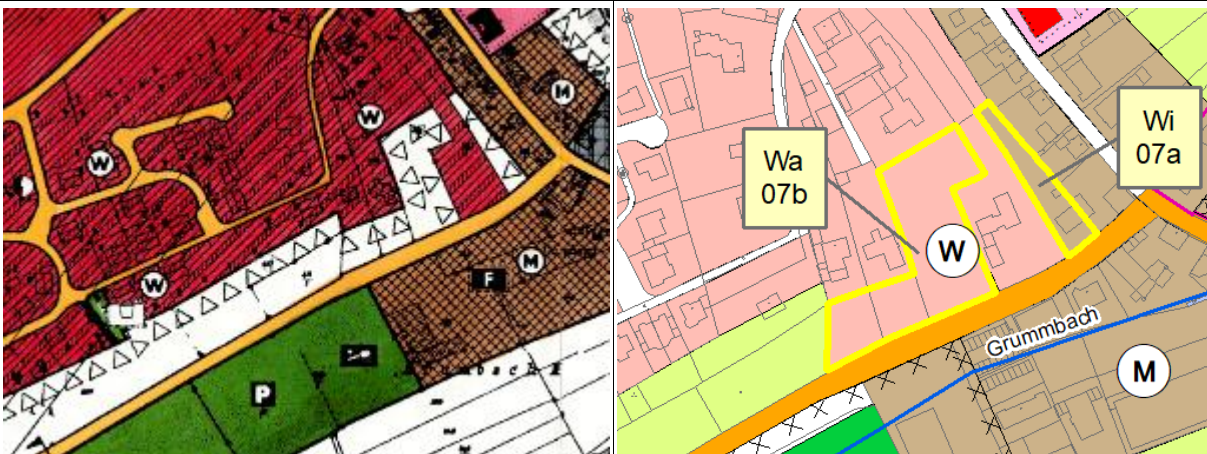
Die in Anlage 1 dargestellten Potenzialflächen werden für die Berechnung des Schwellenwertes herangezogen. Es handelt sich zum einen um die nicht blockierten Innen- und Außenpotenziale gemäß Raum+ Monitor (Stand 05/2025) sowie um die neu ausgewiesenen, unbebauten Misch- und Wohnbauflächen aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die im Entwurf zurückgenommen werden, werden bei der Potenzialflächenberechnung nicht berücksichtigt.

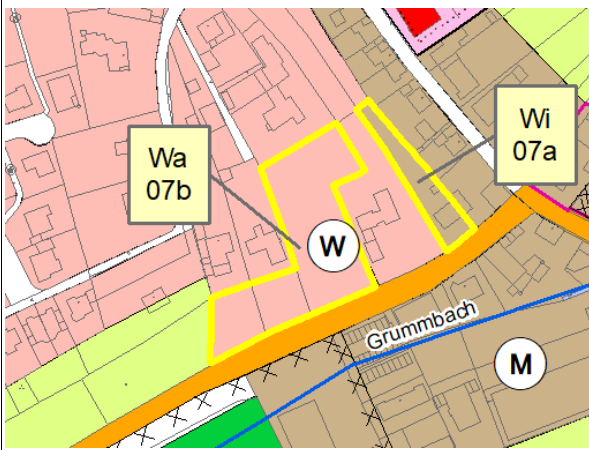
Innenpotenzial 39 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche als privater Garten genutzt wird. Der Eigentümer ist nicht an einer Vermarktung der Fläche interessiert.

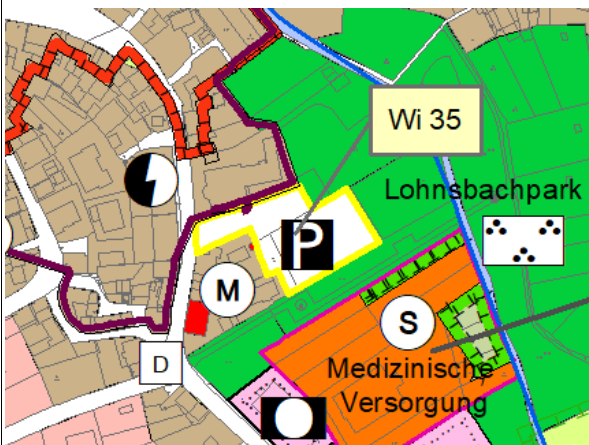
Innenpotenzial 47 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da die Fläche auf Grund der topografischen Gegebenheiten sowie auf Grund der Erschließungssituation nicht bebaubar ist.

Innenpotenzial 49 nach Raum+ wird bei der Potenzialwertberechnung nicht berücksichtigt, da sich auf der Fläche ein Spielplatz der Ortsgemeinde befindet.

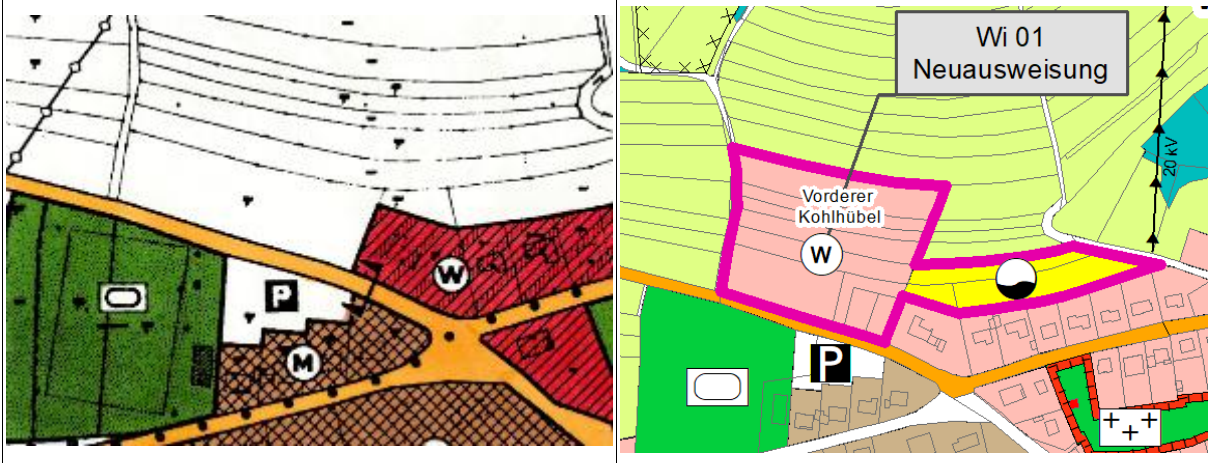
2.13.2.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Wi-07a	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,36 ha
		
Anpassung an den Bestand		
Bestand	Mischnutzung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Freibad im Westen	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich, keine weitere Siedlungsentwicklung	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
Immissionsschutz: Prüfung schallschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der Nähe zum Sportplatz		

Wi-07b		Bestandsanpassung Wohnbaufläche		0,36 ha	
					
■ Anpassung an die Ergänzungssatzung „Am Schwimmbad“ ■ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich, von Bebauung freizuhaltende Fläche					
Bestand		Überwiegend Gehölze			
Benachbarte Nutzungen		Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Freibad im Westen			
Darstellung im FNP 2006		Außenbereich, keine weitere Siedlungsentwicklung			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
■ Immissionsschutz: Prüfung schallschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der Nähe zum Sportplatz					

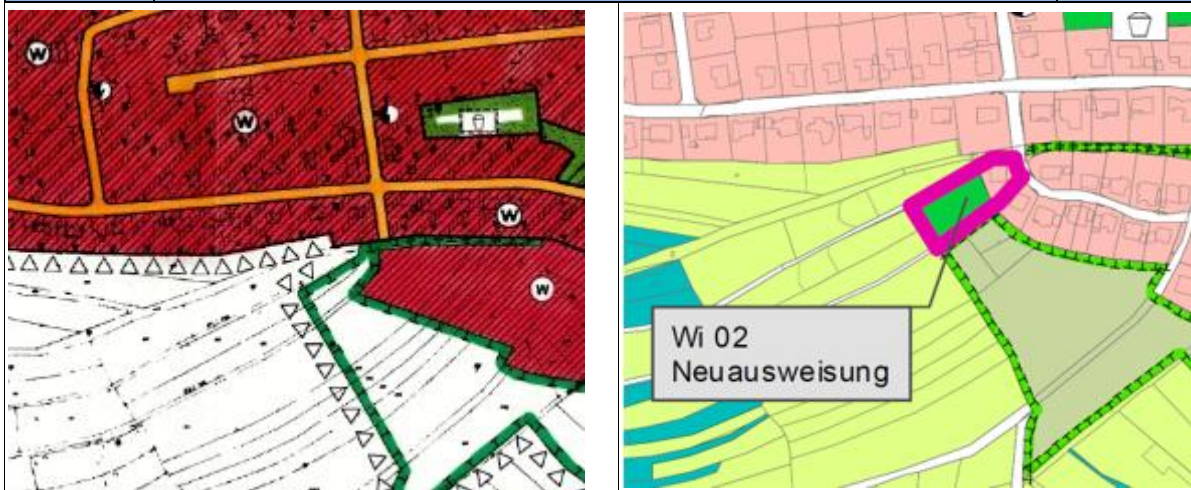
Wi-35		Bestandsanpassung Verkehrsfläche Parkplatz		0,26 ha	
					
▪ Anpassung an den bestehenden Parkplatz ▪ Darstellung im FNP 2006: Grünfläche im Außenbereichsplan					
Bestand		Parkplatz			
Benachbarte Nutzungen		Mischnutzung, Grünfläche Lohnsbachpark			
Darstellung im FNP 2006		Außenbereich, Grünfläche Parkanlage			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
▪					

2.13.3.Änderungsflächen

Wi-01 Neuausweisung Wohnbaufläche		1,67 ha
Neuausweisung Versorgungsfläche		0,57 ha
		
▪ Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Kohlhübel“ ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

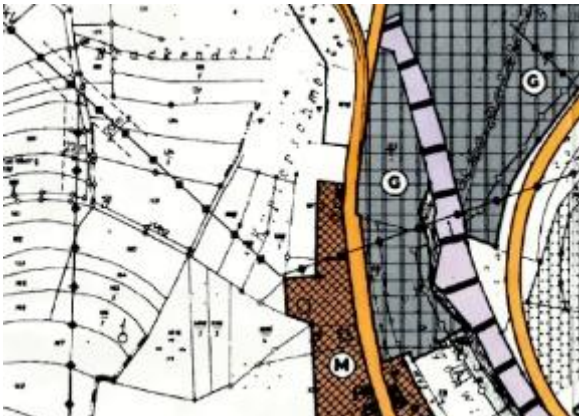
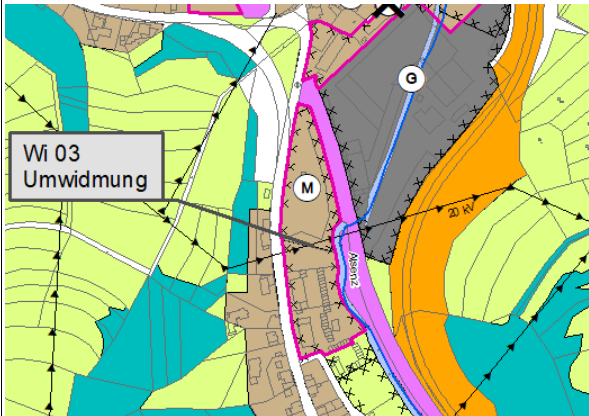
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Immissionsschutz: Prüfung schallschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der Nähe zum Sportplatz	

Wi-02	Neuausweisung Wohnbaufläche und Grünfläche	0,22 ha
--------------	---	----------------



Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Grumburg“

Bestand	Wohnnutzung bereits realisiert
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich, Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.
Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	

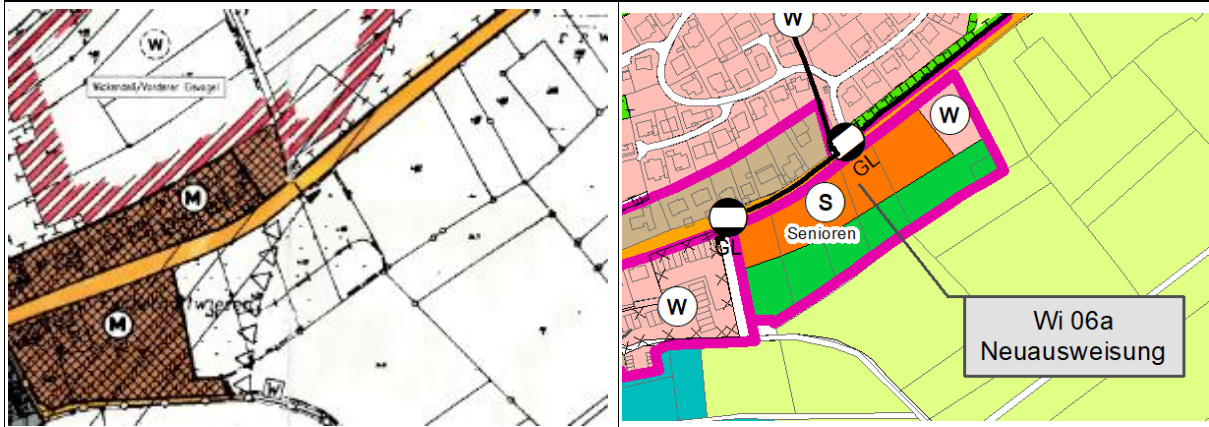
Wi-03		Umwidmung Mischbaufläche		1,01 ha	
					
▪ Umwandlung der gewerblichen Baufläche in Mischbaufläche ▪ Hinweis auf die östlich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung)					
Bestand		Mischnutzung und Lagerfläche			
Benachbarte Nutzungen		Mischbaufläche, gewerbliche Baufläche			
Darstellung im FNP 2006		gewerbliche Baufläche			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
▪ Altlasten: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster teilweise eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz					

Wi-04	Rücknahme Wohnbaufläche	0,20 ha
Beschreibung		
▪ Reduzierung der Wohnbaufläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Bestand Wohnbaufläche (bisher nicht bebaut)		

Wi-05	Neuausweisung Wohnbaufläche	4,83 ha
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hopfengärten“		
Bestand	Wohnnutzung bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006	geplante Wohnbaufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪		

Wi-06		Umwidmung Wohn- und Mischbaufläche	0,38 ha
			
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An den Hopfengärten II“			
Bestand		Wohnnutzung und Mischnutzung bereits realisiert	
Benachbarte Nutzungen		Gewerbliche Nutzung, Mischnutzung, Wald, Landwirtschaft	
Darstellung im FNP 2006		Mischbaufläche, gewerbliche Baufläche	
Planerische Vorgaben			
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete		-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung			
Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz			

Wi-06a	Neuausweisung Wohnbaufläche,	0,19 ha
	Sonderbaufläche	0,81 ha
	und Grünfläche	0,82 ha

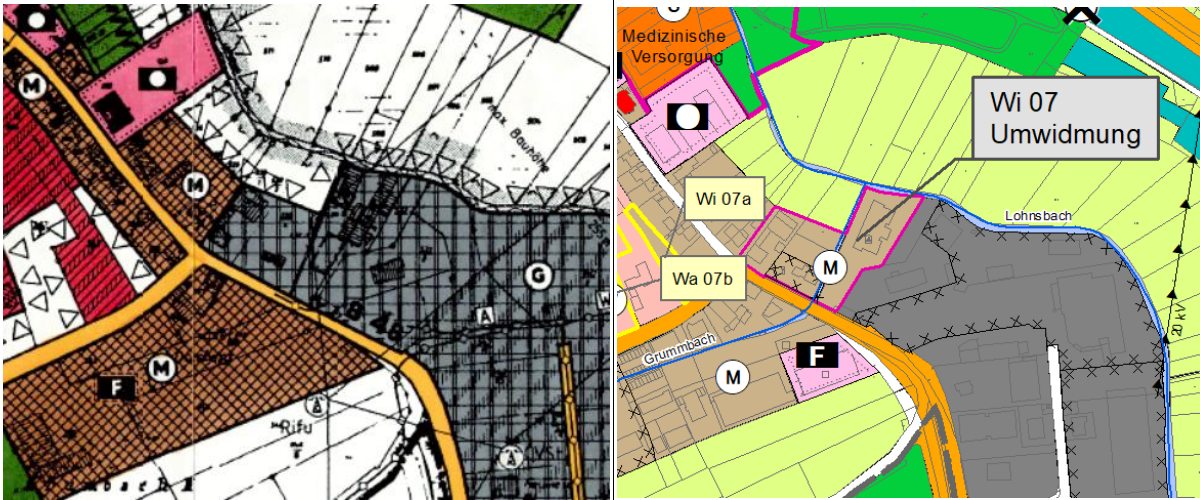


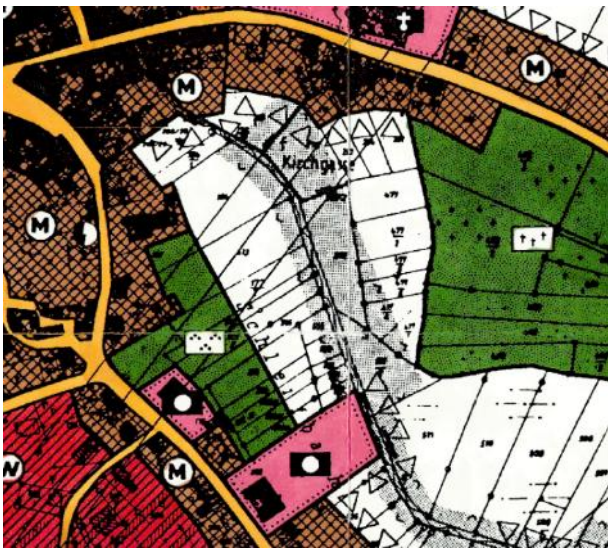
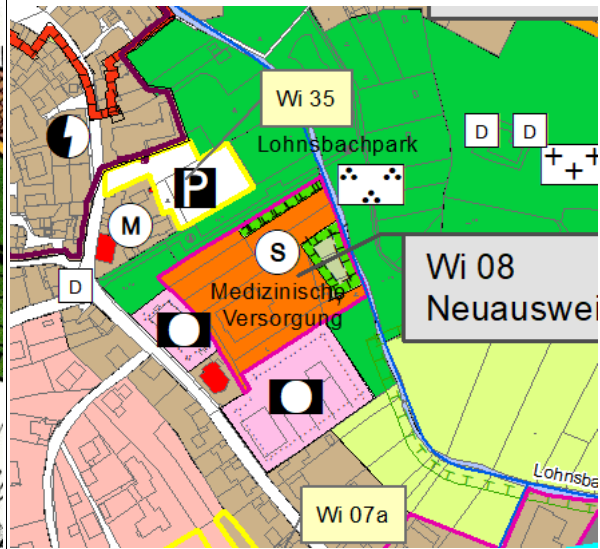
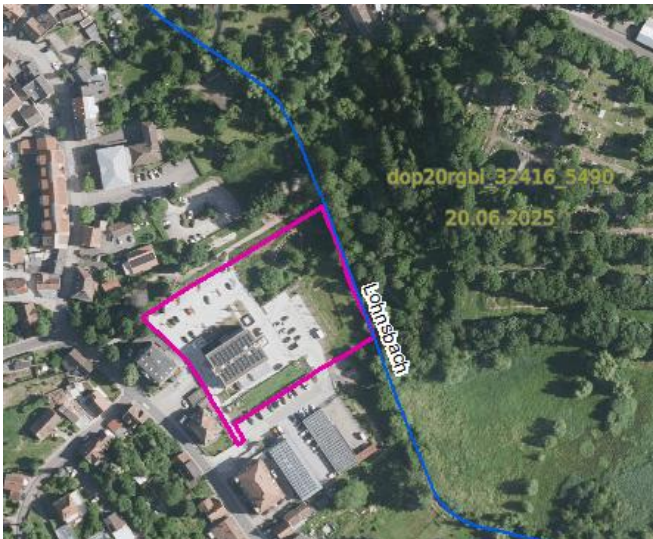
- Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fischerhüttenwiesen“
- In der Sonderbaufläche soll eine Seniorenresidenz ermöglicht werden.

Bestand	Grünland
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, Landwirtschaft
Darstellung im FNP 2006	Dauergrünland – extensiv
Planerische Vorgaben	
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.
Schutzgebiete	-

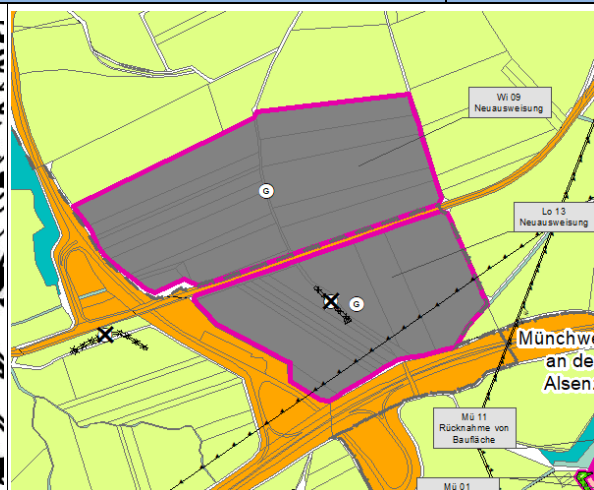
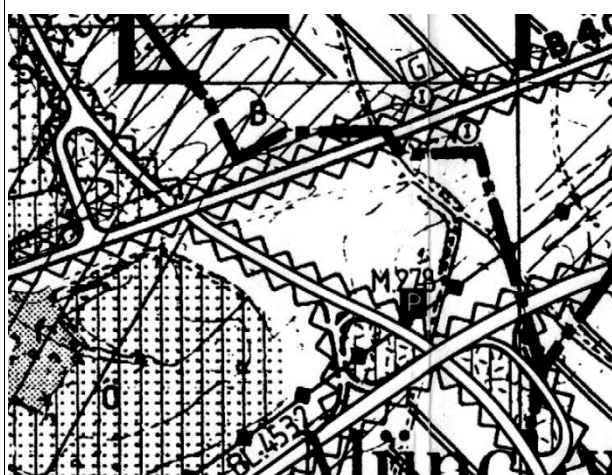
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

- Hinweis der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:
- Aufgrund der bestehenden Topographie und der Auffüllungen der Talaue unterhalb des Gebietes mit Einlauf eines Grabens besteht bei Starkregen ggf. die Gefahr von Hochwasser und Rückstau bei Überlastung der Verrohrung.
- Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz
- Hinweis auf die empfohlenen Maßnahmen des örtlichen Hochwasser- und
- Starkregenvorsorgekonzepts in der Ortsgemeinde Winnweiler

Wi-07		Umwidmung		0,6 ha	
					
Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der angepassten Nutzung im Änderungsbe- reich. Die Nutzung wurde von einer gewerblichen Nutzung zu Mischnutzung weiterentwickelt. Im Planbereich befindet sich mittlerweile die Kindertagesstätte Pustebblume. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die Fläche auf Grund der bestehenden Nutzung künftig als Mischbaufläche auszuwei- sen.					
Bestand			Mischnutzung		
Benachbarte Nutzungen			Gewerbliche Nutzung, Mischnutzung, Feuerwehr		
Darstellung im FNP 2006			Gewerbliche Baufläche		
Planerische Vorgaben					
Raumordnung			Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.		
Schutzgebiete			-		
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
■ -					

Wi-08		Sonderbaufläche		0,75 ha	
					
Übernahme der Darstellung des Bebauungsplanes „Schleifbach“ (rechtswirksamer Bebauungsplan) der Ortsgemeinde Winnweiler Lage: östlicher Rand des Ortskerns					
					
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 20.06.2025					
Bestand		Medizinisches Versorgungszentrum, Grünfläche			
Benachbarte Nutzungen		Verwaltung, Lohnsbachpark, Mischnutzung			
Darstellung im FNP 2006		Grünfläche im Außenbereichsplan			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
▪ Beachtung Gewässer 3. Ordnung (Lohnsbach) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz ▪ Hinweis auf die Maßnahme 309453 des Maßnahmenprogrammes der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (3. Bewirtschaftungszyklus (2022-2027))					

Wi-09	Neuweisung gewerbliche Baufläche	20,32 ha
-------	----------------------------------	----------



Lage: südlich der Ortslage Alsenbrück-Langmeil, nördlich der A63



Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 15.05.2022

Die Gemeinde Winnweiler beabsichtigt die Aufnahme einer ca. 20 ha großen Gewerbefläche in den Flächennutzungsplan, um großflächige Gewerbeansiedlungen mit überregionaler Bedeutung zu ermöglichen. Eine Prüfung alternativer Standorte wurde im Rahmen einer Gewebestudie¹³ verbandsgemeindeweit durchgeführt (vgl. dazu Kapitel C 3.1.)

Die Studie zeigt, dass nach Abschichtung der betrachteten Belange nur zwei Flächen realisierbar sind. Diese befinden sich im Umfeld der Autobahnausfahrt Winnweiler, nördlich der A63, zu beiden Seiten der Bundesstraße 48. Die Verbandsgemeinde hat sich dazu entschieden, die Fläche Winnweiler/Lohnsfeld 01 als überregionalen Gewerbestandort in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, da dieser ebenfalls in der kreisweiten Studie zu Gewerbeflächenstandorten als geeigneter Standort identifiziert wurde (vgl. dazu Kapitel C 3.1.2)



Quelle: Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, Stand 08/2019

Letztlich zur Auswahl der Fläche „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“ hat die Tatsache geführt, dass für eine kurz- bis mittelfristige Realisierungsfähigkeit die tatsächliche Verfügbarkeit für die beteiligten Gebietskörperschaften eine Rolle spielen muss. Diese ist im vorliegenden Fall gegeben, während das Kriterium für die Fläche „Lohnsfeld 01“ zu verneinen ist.

Derzeit wird der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“ für den Teilbereich in der Gemeinde Winnweiler aufgestellt (Wi-09). Die Gemeinde Lohnsfeld hat für den südlichen Teilbereich bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt (Lo-13).

Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerland
Benachbarte Nutzungen	Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
Darstellung im FNP 2006	Fläche mit Erosionsschutz und Schutzpflanzungen Immissions- und Klimabereich

Planerische Vorgaben

¹³ BBP Stadtplanung Landschaftsplanung: Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, Kaiserslautern, August 2019

Raumordnung: Die Darstellung der gewerblichen Baufläche liegt teilweise in einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund und überwiegend in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Mit der Anpassung des Kapitel II.1.2.2 - Die besondere Funktion Gewerbe - wird das Ziel Z 5 (gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus) ergänzt und Standortbereiche festgelegt, für die unter bestimmten Voraussetzungen eine Freistellung von ROP-Ausweisungen ermöglicht werden:

Ziel 5 des ROP IV Westpfalz legt folgendes fest:

"Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln."

Um dem Ziel Z 5 des ROP Westpfalz IV zur Anwendung zu verhelfen und frühzeitig mögliche regionalplanerische Hemmnisse zu mindern bzw. auszuräumen, wurden in den Kapiteln zur Freiraumsicherung Ausnahmeregelungen formuliert (vgl. Kap. II.2.2 Regionaler Biotopverbund, Kap. II.2.3 Regionaler Grünzug, Kap. II.2.6 Landwirtschaft). Die Ziele Z 15, Z 19 und Z 28 wurden im Sinne von Ziel Z 5 (Kap. II.1.2.2) entsprechend ergänzt und zusammenfassend folgende Ausnahmevoraussetzungen festgelegt:

- 1.) Der erforderliche Flächenbedarf wird durch entsprechende, mit der Planungsgemeinschaft abgestimmte Standortkonzepte, nachgewiesen,
- 2.) vertretbare Standortalternativen kommen nicht in Betracht,
- 3.) eine Flächenkompensation wird nachgewiesen und dokumentiert.

Im Folgenden wird erläutert, durch welche Maßnahmen die Ausnahmevoraussetzungen seitens der Verbandsgemeinde Winnweiler erfüllt werden:

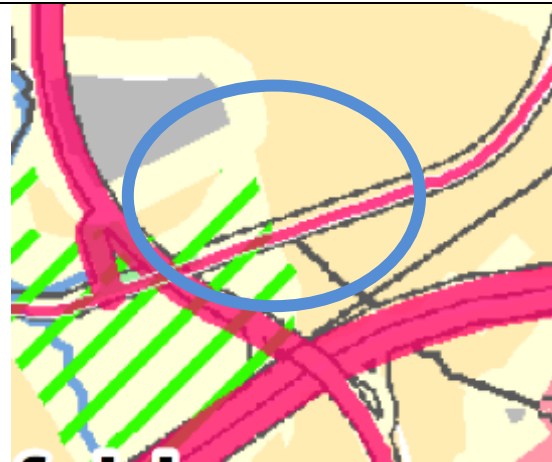
Im Rahmen der verbandsgemeindeweiten Gewebestudie wurden eine Standortuntersuchung durchgeführt, welche eine Vielzahl an Faktoren zur Entwicklung einer überregionalen Gewerbefläche prüft. Im Ergebnis liegt demnach eine detaillierte Alternativenprüfung vor, auf deren Grundlage die Verbandsgemeinde die Entscheidung zur Darstellung der gewerblichen Baufläche getroffen hat. (vgl. dazu Kapitel C 3.1.)

Die Studie zeigt, dass nach Abschichtung der betrachteten Belange nur zwei der untersuchten Flächen realisierbar sind. Diese befinden sich im Umfeld der Autobahnausfahrt Winnweiler, nördlich der A63, zu beiden Seiten der Bundesstraße 48.

In der Studie wurde abschließend die Umsetzbarkeit und Verträglichkeit und die damit verbundenen Chancen und Risiken dargestellt. Es werden Inhalte aufgezeigt, die im Rahmen einer möglichen Umsetzung an dem jeweiligen Standort zu beachten sind und sich möglicherweise als Herausforderung oder Hindernis darstellen könnten. Zudem wird erläutert, inwiefern eine solche Umsetzung mit dem Naturhaushalt, dem Landschaftsbild und der Orts- und Siedlungsstruktur verträglich ist.

Der Standort „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“, welcher faktisch die Fläche „Wi09“ und „Lo13“ darstellt, weist sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der raumordnerischen und administrativen Vorgaben auf. Allerdings stehen diesen, aus fachplanerischer Sicht nur sehr bedingt geeignete natürliche und insbesondere technische Rahmenbedingungen gegenüber.

Letztlich hat die Tatsache, dass für eine kurz- bis mittelfristige Realisierungsfähigkeit die tatsächliche Verfügbarkeit für die beteiligten Gebietskörperschaften eine Rolle spielen muss zur Auswahl der Fläche „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“ für die Ausweisung einer überregionalen Gewerbefläche geführt.



Da zeitlich zum Flächennutzungsplan der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Gemeindeallmende“ durch die Gemeinde Winnweiler aufgestellt wird, wird auf die dort vorgesehene Kompensation des Eingriffes verwiesen.

Unter Beachtung der aufgeführten Voraussetzungen wird kein Konflikt mit der Regionalplanung gesehen.

Schutzgebiete

-

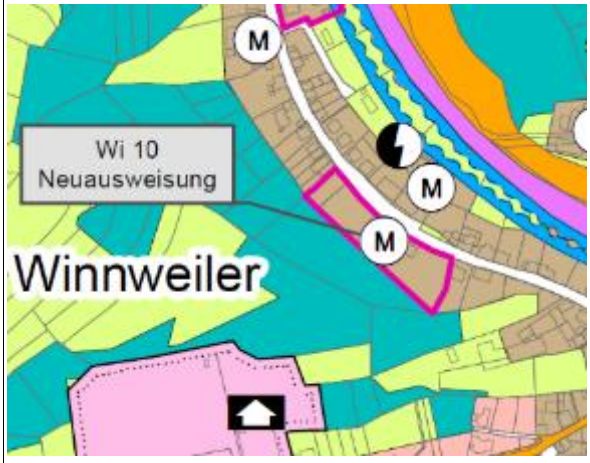
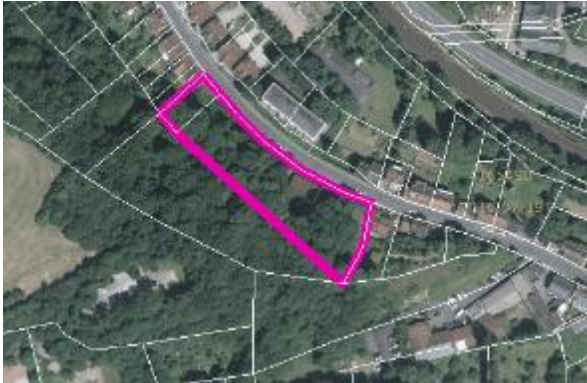
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

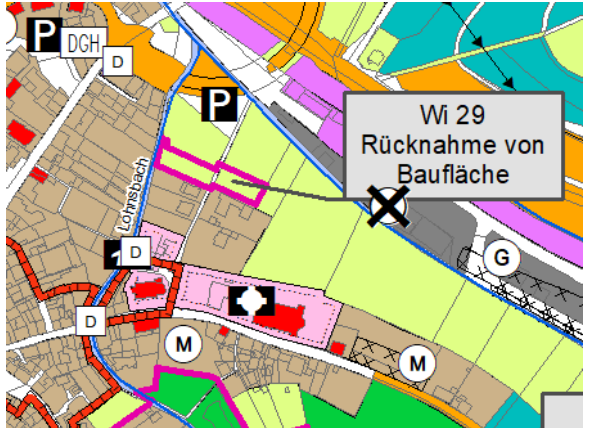
Mit der Ausweisung dieser Fläche beabsichtigt die Verbandsgemeinde ein Angebot für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe bereitzustellen. Die Entwicklung der Fläche ist daher an die Maßgabe geknüpft, dass dort regionalbedeutsame Betriebe angesiedelt werden. Die Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbeangebots ist an dieser Stelle seitens der Verbandsgemeinde sowie durch die Regionalplanung nicht gewünscht. Es ist nachzuweisen, dass es sich bei der geplanten Ansiedlung um einen regionalbedeutsamen Bedarf handelt.

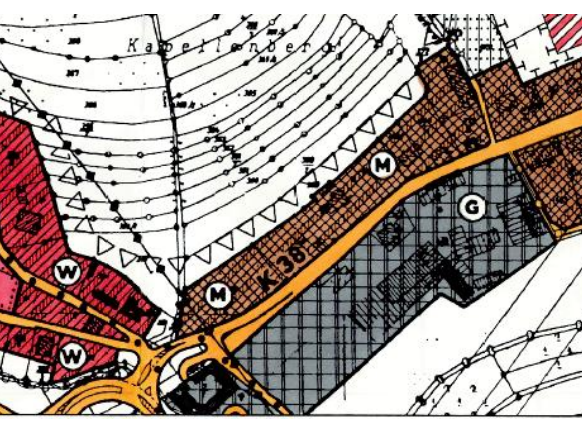
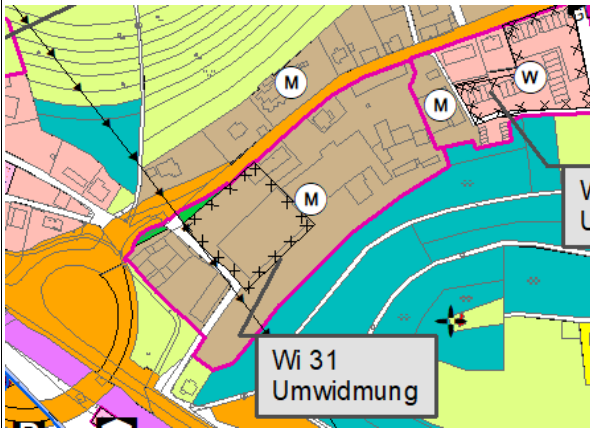
Durch die rechtskräftige 3. Teilfortschreibung des ROP IV, werden für einige Zielgemeinden mit der Funktion G, die Voraussetzungen geschaffen, um mit Hilfe von vorzulegenden Entwicklungskonzepten für die gewerblich-industrielle Entwicklung - von im ROP IV festgelegten Vorranggebieten für die Freiraumsicherung - eine Ausnahmeregelung zu treffen. Zu den betreffenden Gemeinden gehört auch die Ortsgemeinde Winnweiler. Diese Möglichkeit ist in den Zielen des ROP IV formuliert, eine Darstellung in der Gesamtkarte des Regionaler Raumordnungsplan IV wurde nicht vorgenommen.

Weitere Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung:

- Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz
- Hinweis auf die bestehende Ferngasleitung

Wi-10	Neuausweisung Mischbaufläche	0,47 ha
 		
Neuausweisung einer Baufläche entlang der Ortsdurchfahrt.		
Lage: westlicher Rand der Ortslage		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 19.07.2016		
Bestand	Überwiegend Gehölzbestand, Wald	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, B48	
Darstellung im FNP 2006	Außenbereich, Darstellung nicht erkennbar	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Wi-29	Rücknahme Mischbaufläche	0,38 ha
 		
Beschreibung		
▪ Reduzierung der dargestellten Mischbaufläche. Auf Grund regelmäßiger Überflutung durch den Lohnsbach soll die Fläche nicht bebaut werden. ▪ Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche		

Wi-31	Umwidmung Mischbaufläche	2,63 ha
 		
▪ Die bisherige Nutzung der Fläche durch die Bischoff Brauerei wurde aufgegeben. Derzeit ist noch keine Nachnutzung bekannt. Entsprechend der Vorstellung der Verbandsgemeinde wird die Fläche künftige als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. ▪ Darstellung im FNP 2006: gewerbliche Baufläche		
Bestand	Gewerbliche Nutzung (wurde aufgegeben)	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Wohnbaufläche, Wald, Kreisstraße K4	
Darstellung im FNP 2006	Gewerbliche Baufläche	
Planerische Vorgaben		
Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.	
Schutzgebiete	-	
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung		
▪ Hinweis: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster teilweise eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung) ▪ Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz		

Wi-32		Umwidmung Fläche für den Gemeinbedarf: soziale Zwecke		0,06 ha	
- Das Bahnhofsgebäude steht seit vielen Jahren leer. Es wird derzeit umgenutzt zu einer Einrichtung, in der Kinder und Jugendliche betreut werden sollen. - Darstellung im FNP 2006: Bahnfläche					
Bestand		Ehemaliges Bahnhofsgebäude			
Benachbarte Nutzungen		Bahnstrecke, Verkehrsfläche, Gewerbenutzung			
Darstellung im FNP 2006		Bahnfläche			
Planerische Vorgaben					
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.			
Schutzgebiete		-			
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung					
Immissionsschutz: Prüfung schallschutzrechtlicher Anforderungen auf Grund der Nähe zur Bahn					

2.13.4. Alsenbrück-Langmeil

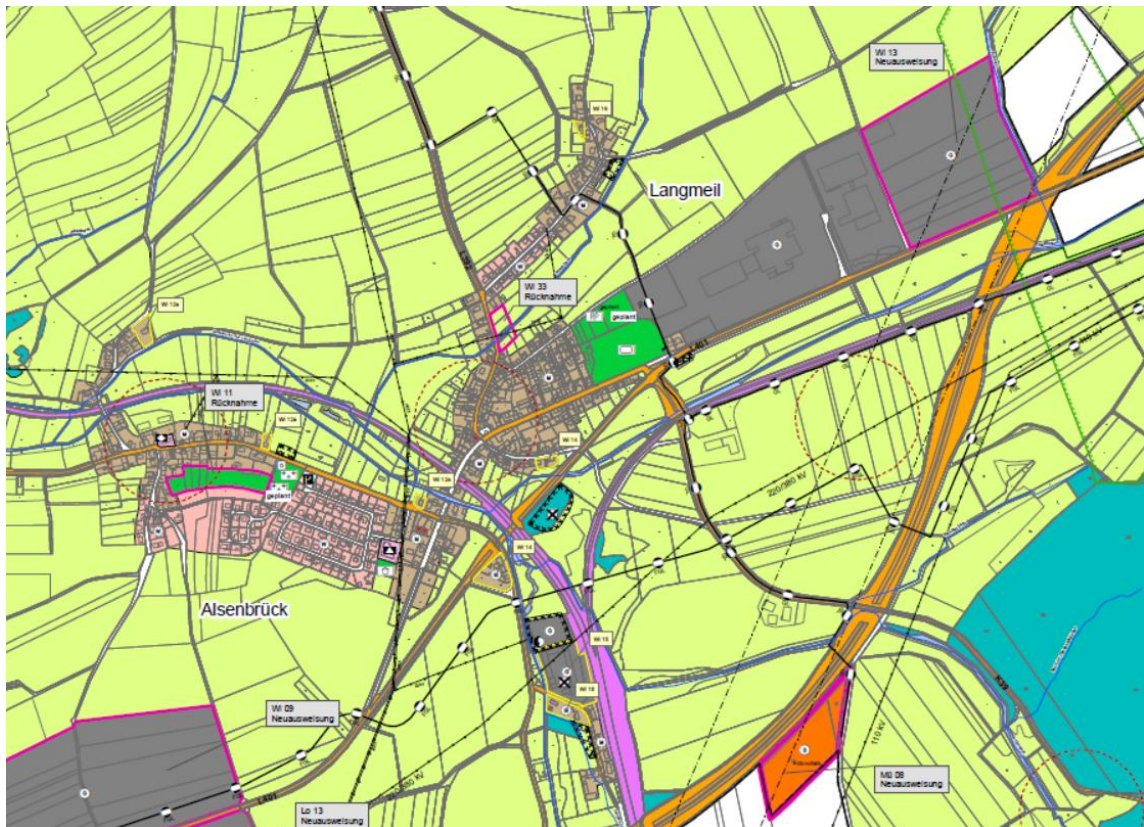
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

Für den Ortsteil Alsenbrück-Langmeil erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von Wohn- oder Mischbaufläche. Im Westen der Ortslage ist eine unbebaute Wohnbaufläche vorhanden, die für die Entwicklung des Ortsteils genutzt werden kann.

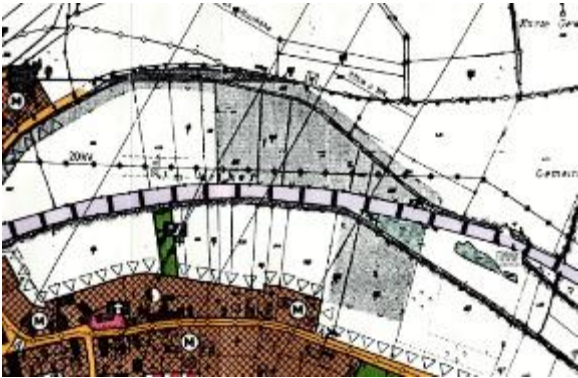
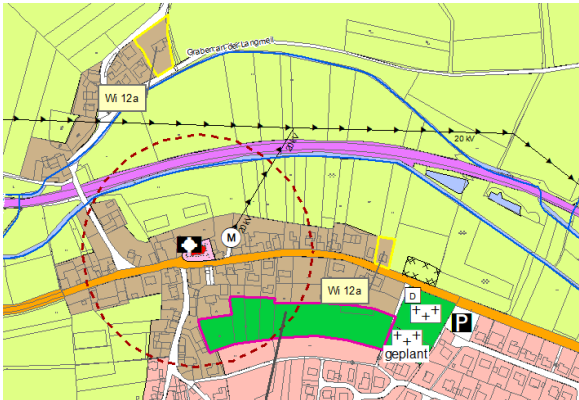
Mit den Änderungen Wi-11 und Wi-30 werden Bauflächen zurückgenommen. Ergänzend werden verschiedene Bestandsanpassungen vorgenommen, dabei handelt es sich u.a. um Berichtigungen gem. § 13a BauGB sowie Anpassungen an bereits vollzogene bauliche Entwicklungen.

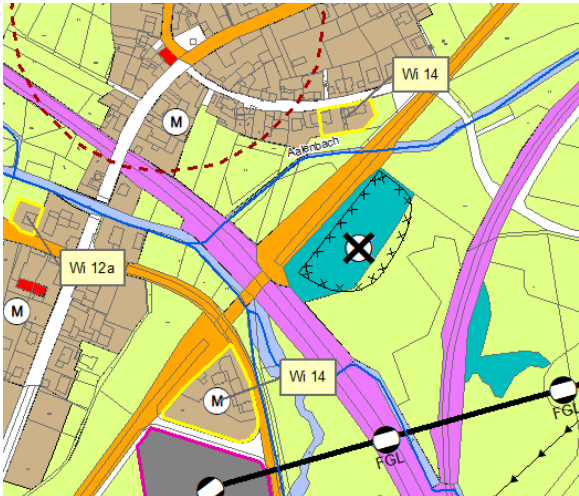
Gewerbliche Bauflächen

Ergänzend zum Gewerbestandort wird eine zusätzliche gewerblichen Baufläche ausgewiesen (Wi-13). Auf dieser Fläche sollen Gewerbebetriebe mit einem hohen Flächenbedarf sowie einer überregionalen Bedeutung angesiedelt werden.

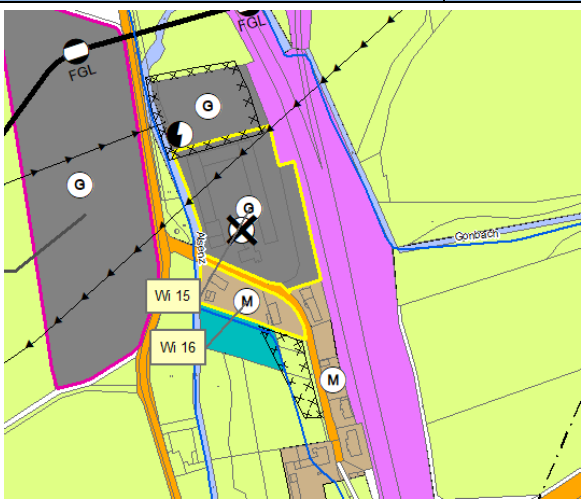


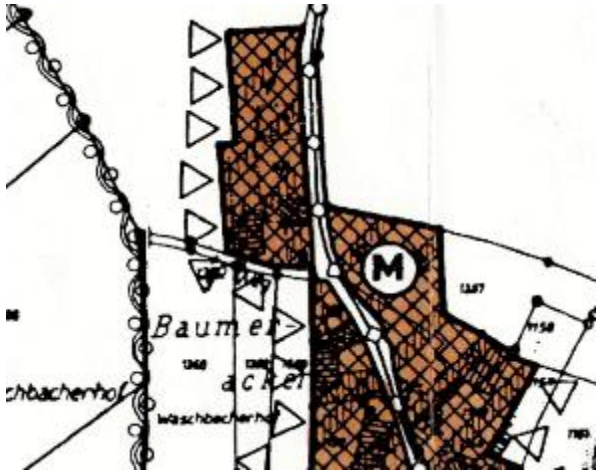
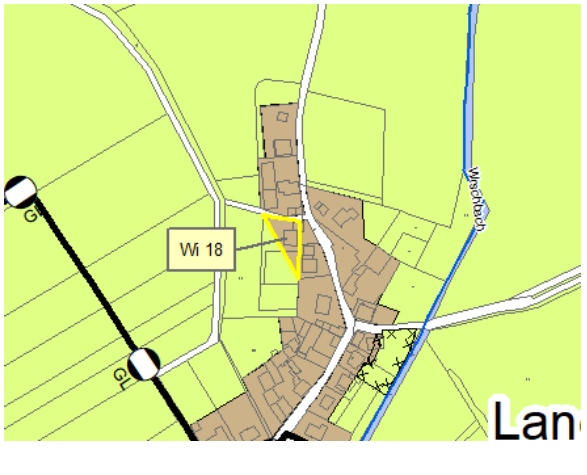
2.13.5.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Wi-12a	Bestandsanpassung: jeweils Bestand Mischbaufläche	insg. 0,36 ha
		
Beschreibung - Anpassung an bestehende Mischbaufläche - Darstellung im FNP 2006: Bereich in dem keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist, Fläche mit geringem Anteil an Hecken/Feldgehölzen - Hinweis auf angrenzend verlaufende Gewässer III Ordnung (Alsenz, Graben an der Langmeil)		

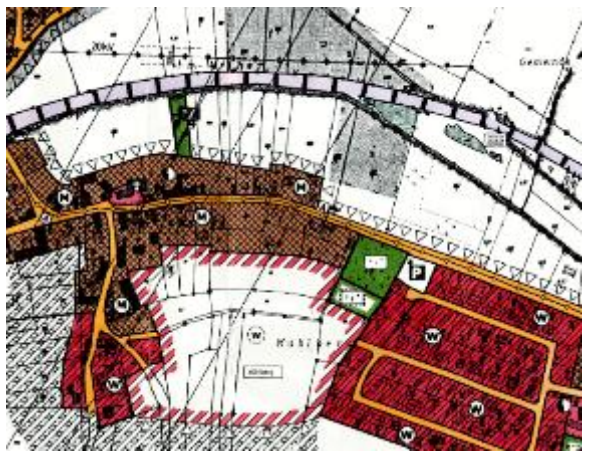
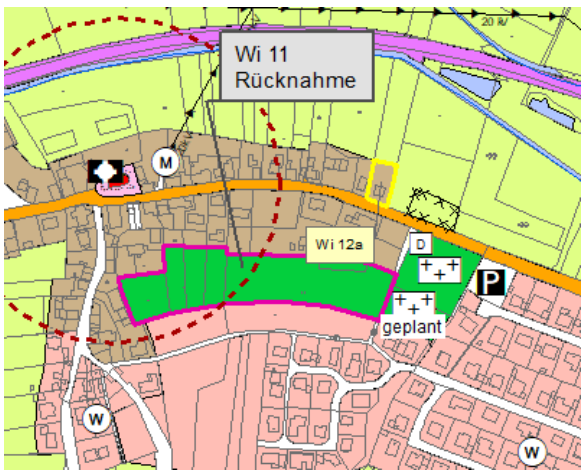
Wi-14	Bestandsanpassung Mischbaufläche	insg. 0,61 ha
		
Beschreibung - Anpassung an den Bestand u.a. Ziegelhütte - Darstellung im FNP 2006: Außenbereich, Begrenzung der städtebaulichen Entwicklung - Hinweis auf angrenzend verlaufende Gewässer III Ordnung (Alsenz, Gonbach)		

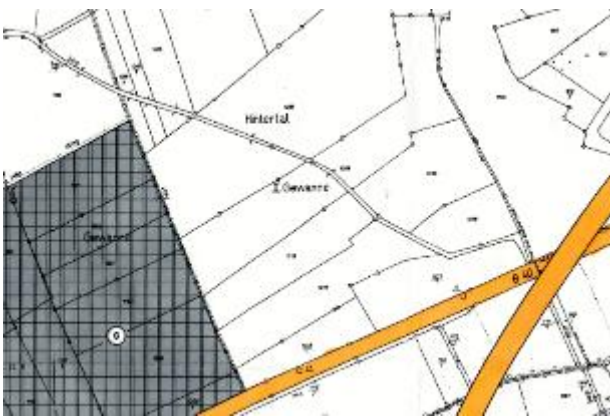
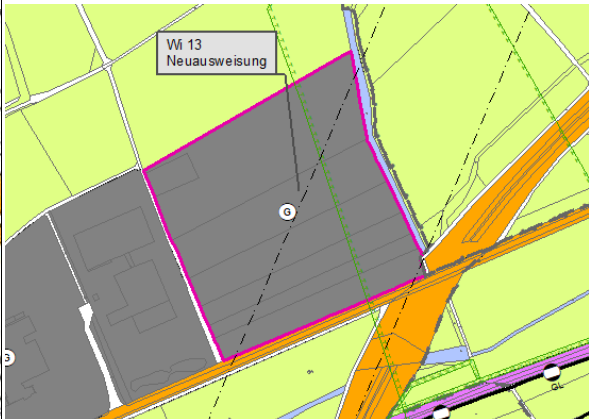
Wi-15	Berichtigung nach §13a BauGB: gewerbliche Baufläche	1,47 ha
Beschreibung ▪ Anpassung an die Bauleitplanung der Gemeinde, Bebauungsplan „Raiffeisenstraße“ (§13a BauGB) ▪ Hinweis auf die Maßnahme 731 des Maßnahmenprogrammes der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (3. Bewirtschaftungszyklus (2022-2027)) ▪ Darstellung im FNP 2006: geplante Mischbaufläche		

Wi-16	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,35 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an den Bestand, eine darüber hinaus gehende Bebauung ist auf Grund der Nähe zu einem Gewässer III Ordnung nicht gewünscht ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich ▪ Hinweis auf angrenzend verlaufende Gewässer III Ordnung (Alsensz, Solomonsgraben)		

Wi-18	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,07 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

2.13.6.Änderungsflächen

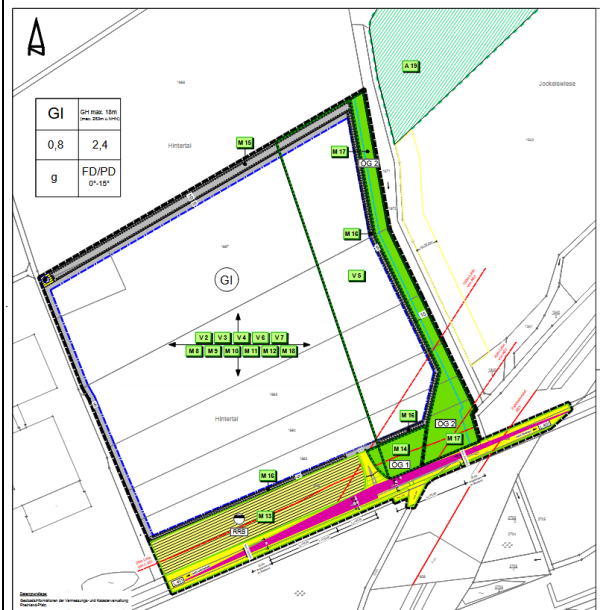
Wi-11	Rücknahme Wohnbaufläche	1,16 ha
		
Beschreibung		
▪ Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Geplante Wohnbaufläche ▪ Hinweis auf archäologische Verdachtsfläche		

Wi-13	Neuausweisung Gewerbliche Baufläche	9,53 ha
		
Ausweisung einer Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet. Die Fläche ist im Regionalplan bereits als Industrie und Gewerbefläche dargestellt. Ausweisung der Fläche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet „GI Hintertal“. Lage: nordöstlich angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet „Am Stundenstein“		
		
Luftbild aus LANIS, Aufnahme vom 08.08.2020, geplante Gewerbefläche		
Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerland	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewässer 3. Ordnung	
Darstellung im FNP 2006	Fläche mit geringem Anteil an Hecken / Feldgehölzen	
Planerische Vorgaben		

Raumordnung

Die Darstellung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ist im RROP Westpfalz IV bereits enthalten. Insofern sind hier aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Gemäß Ziel 5 des Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz werden Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als 10 ha als regional bedeutsam betrachtet und bedürfen einer vertiefenden Begründung. Für den Planbereich wurde bereits der Bebauungsplan „GI Hinterthal“ aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Beachtung des Wildkatzenkorridors im Osten der Fläche Wi-13 und der vorgesehen Entwässerungsflächen die tatsächlich nutzbare Gewerbefläche deutlich kleiner ist als im Flächennutzungsplan ausgewiesen.



Standortkonzept: Bei der Ausweisung der Gewerbefläche handelt es sich um die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes. Der Standort ist insbesondere auf Grund seiner verkehrlichen Anbindung an die A 63 als Gewerbestandort geeignet. Das Baugebiet kann von der Autobahn ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden. Die Gemeinde hat im Bebauungsplan die Festsetzung als Industriegebiet getroffen. Durch die Nutzung als Industriegebiet sind höhere Emissionen als in einem Gewerbegebiet zulässig, weshalb der Standort am Rand der Ortslage besonders geeignet ist.

Standortalternativen: Durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche kommt die Gemeinde ihrer Funktion als Gewerbestandort nach. Auf Grund der Nachbarschaft des bestehenden Industriegebietes und der bereits bestehenden Darstellung im Regionalplan hat sich die Gemeinde für diesen Standort entschieden.

Kompensation: Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und die Kompensation des Eingriffes abschließend abgearbeitet.

Schutzgebiete	Landschaftsplan: Schwerpunktraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
- Im östlichen Bereich der dargestellten Gewerbefläche besteht eine Überlagerung mit dem Zielkonzept des Landschaftsplans, da die Fläche in einen „Schwerpunktraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hineinragt. Der Fläche kommt aus landespflegerischer Sicht eine hohe Bedeutung für die Wiedervernetzung von (Wald-)Lebensräumen und die Einrichtung eines Wanderkorridors für die Wildkatze zu. Zudem liegt sie in unmittelbarer Nähe zu einer Nebenachse der Wanderroute der Wildkatze. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind konkrete Maßnahmen festzusetzen, um den Schutz des Wildkatzenkorridors zu sichern. - Überlagerung durch eine Richtfunktrasse - Hinweis auf östlich verlaufenden Eichbach (Gewässer III Ordnung) - Starkregengefährdeter Änderungsbereich nach Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz.	

Wi-33	Rücknahme Baufläche	0,38 ha
		
- Die bisher dargestellte Baufläche wird auf Grund der räumlichen Nähe zum Wirschbach zurückgenommen. Aus Gründen der Hochwasservorsorge soll die Fläche künftig von Bebauung freigehalten werden. Entsprechend der bisherigen Nutzung wird künftig landwirtschaftliche Fläche dargestellt. - Darstellung im FNP 2006: Mischbaufläche		

2.13.7.Hochstein

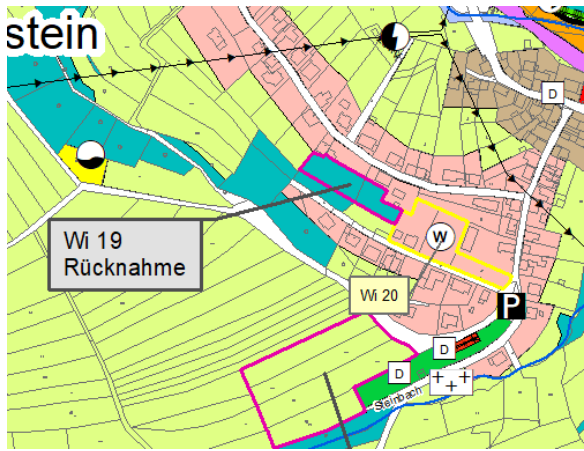
Wohn- und Mischbauflächenentwicklung

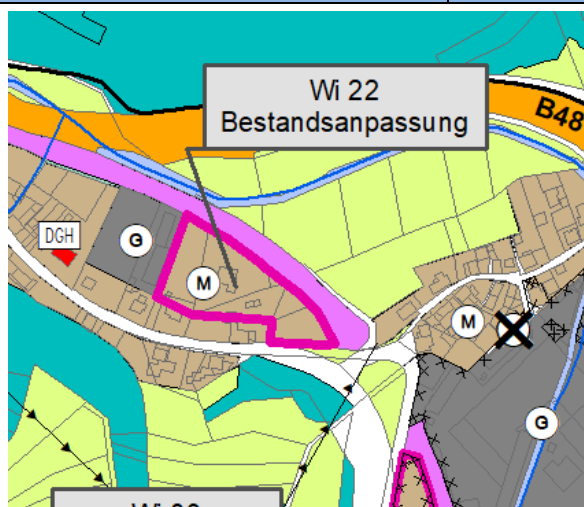
Für die Ortsteil Hochstein wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Es werden zwei Flächen zurückgenommen (Wi-19, Wi-21), da sie sich nicht für eine Bebauung eignen. Zudem wird die bisher dargestellte Reservefläche für den Friedhof zurückgenommen (Wi-30).

Bei den Umwidmungen von Fläche Wi-03 und Wi-30 wird die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche umgewandelt. Im Bereich der ehemaligen Kupferschmelze (Wi-36) plant die Gemeinde, die Nachnutzung des früheren Werksgeländes bauleitplanerisch abzusichern. Dabei steht die Sicherung der zukünftigen Nutzungen im Vordergrund, ohne dass größere bauliche Veränderungen an der bestehenden Substanz vorgesehen sind. Ziel ist die behutsame Revitalisierung des Areals unter Erhalt seiner baulichen Struktur. Bisher dargestellte gewerbliche Bauflächen werden dazu in Mischbaufläche und Sonderbaufläche umgewandelt.

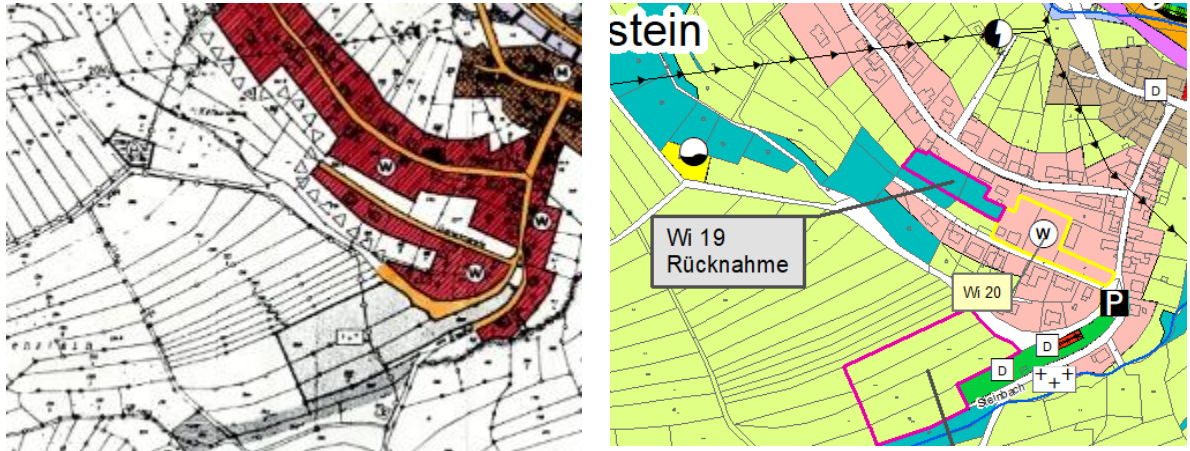


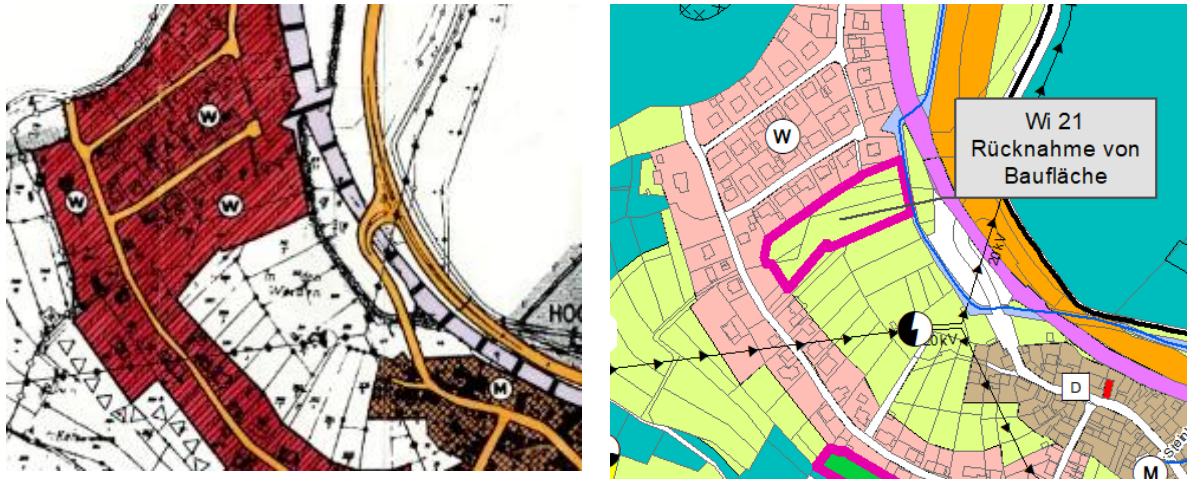
2.13.8.Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

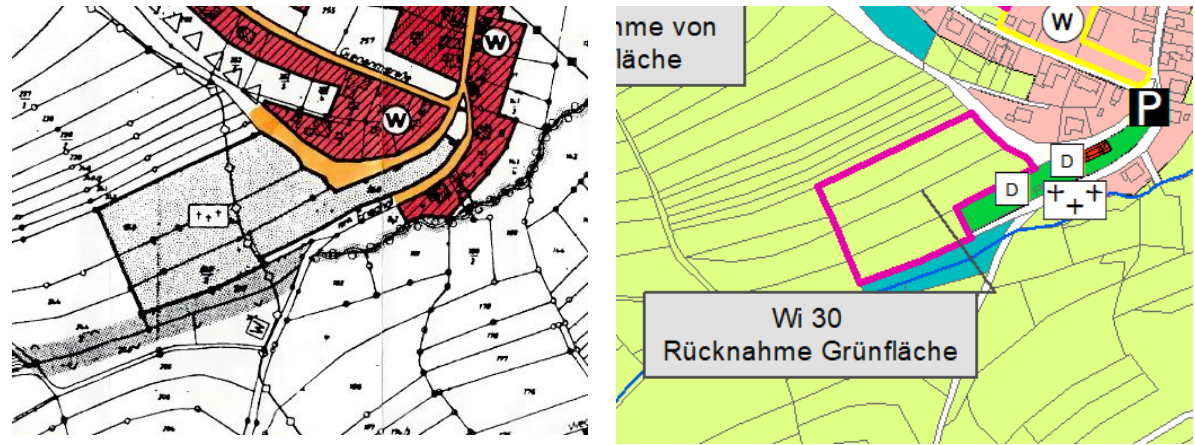
Wi-20	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,34 ha
		
Beschreibung		
- Anpassung an bestehende Wohnbaufläche sowie an die bestehende Abrundungssatzung „Gienanthstraße“ - Darstellung im FNP 2006: geplantes Dauergrünland – extensiv		

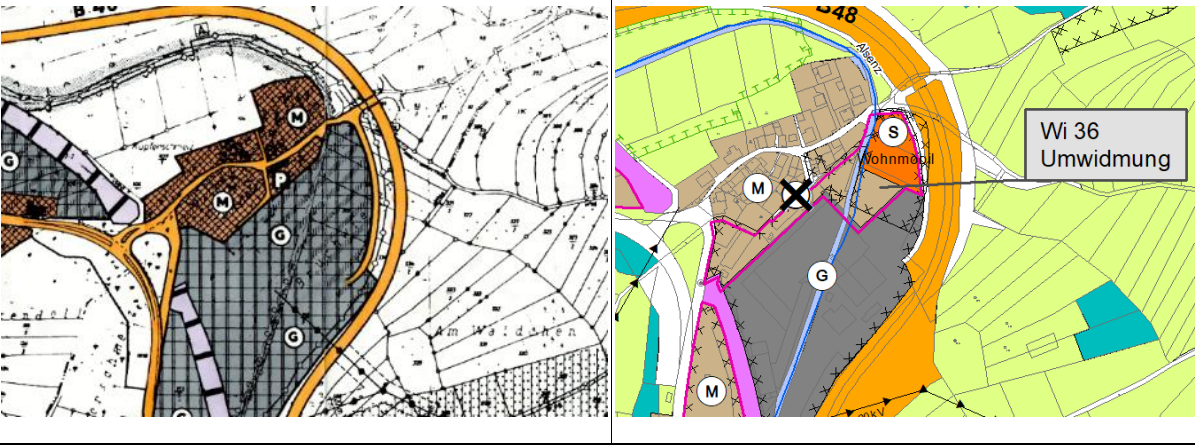
Wi-22	Umwidmung Mischbaufläche	0,63 ha
		
Beschreibung - Bestandsbedingte Umwandlung in eine Mischbaufläche - Darstellung im FNP 2006: gewerbliche Baufläche - Hinweis auf nördlich verlaufendes Gewässer III Ordnung (Alsenz)		

2.13.9. Änderungsflächen

Wi-19	Rücknahme Wohnbaufläche	0,26 ha
		
Beschreibung ▪ Reduzierung der Wohnbaufläche auf Grund der topografischen Verhältnisse ▪ Darstellung im FNP 2006: Wohnbaufläche		

Wi-21	Rücknahme Wohnbaufläche	0,59 ha
		
Beschreibung ▪ Reduzierung der Wohnbaufläche ▪ Darstellung im FNP 2006: Wohnbaufläche Bestand ▪ Hinweis auf östlich verlaufendes Gewässer III Ordnung (Alsenz)		

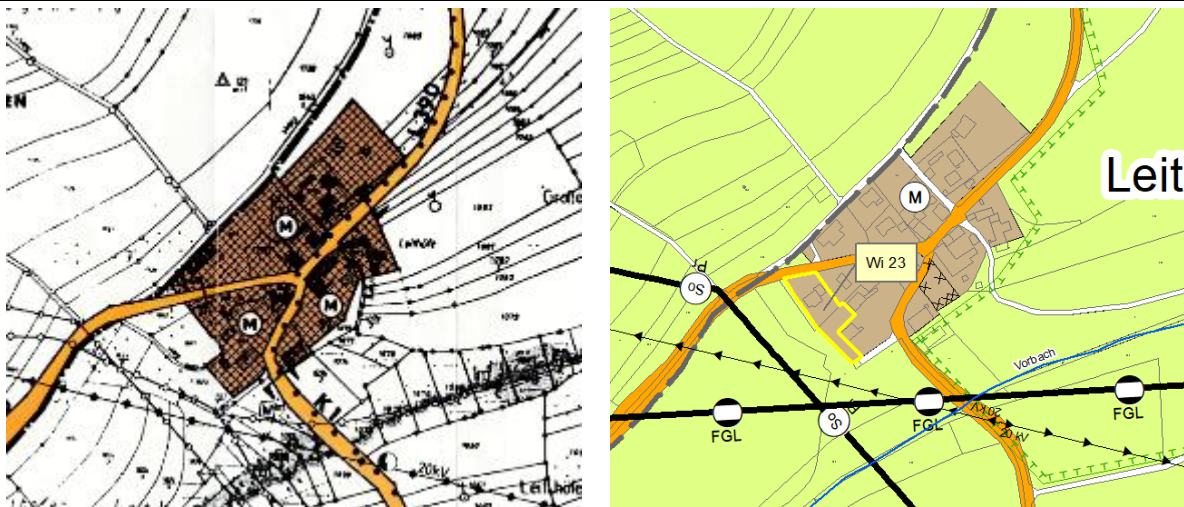
Wi-30	Rücknahme Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof	1,02 ha
		
Beschreibung ▪ Rücknahme der ausgewiesenen Friedhofsfläche, da die Fläche im bisherigen Umfang nicht als Friedhof genutzt wird. Die Fläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. ▪ Darstellung im FNP 2006: Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof		

Wi-36	Umwidmung zu Mischbaufläche und Sonderbaufläche	0,85 ha
		
▪ Umwandlung der gewerblichen Baufläche in Mischbaufläche und Sonderbaufläche als Aufstellfläche für Wohnmobile entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kupferschmelz“ ▪ Das Plangebiet auf der Fläche der ehemaligen Firma Gienanth wird derzeit anteilig zwischengenutzt. Die künftige Nutzung soll durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Dabei sollen Dienstleistungen und nachgeordnete Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen gesichert werden. ▪ Hinweis auf die im Änderungsbereich verlaufende Alsenz (Gewässer III Ordnung)		
Bestand		Gewerbliche Nutzung
Benachbarte Nutzungen		Mischnutzung, gewerbliche Nutzung, Bundesstraße, Bahntrasse
Darstellung im FNP 2006		gewerbliche Baufläche
Planerische Vorgaben		
Raumordnung		Aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte erkennbar.

Schutzgebiete	-
Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	
Altlasten: Für die Fläche wird im Bodenschutzkataster teilweise eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche geführt (Ablagerung)	

2.13.10. Leithöfe

2.13.11. Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

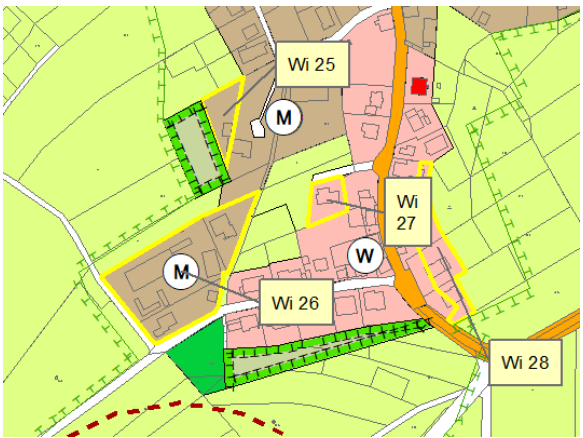
Wi-23	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,20 ha
		
Beschreibung		
- Anpassung an den Bestand - Darstellung im FNP 2006: geplantes Dauergrünland – extensiv		

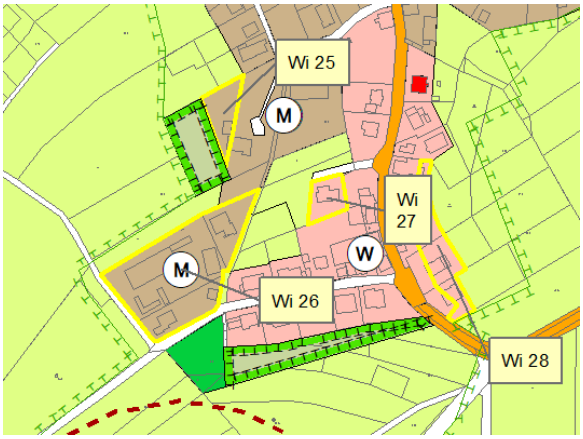
2.13.12. Potzbach

2.13.13. Redaktionelle Änderungen und Berichtigungen gem. § 13a BauGB

Wi-24	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,27 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Streuobstwiese ▪ Hinweis auf südlich angrenzende Denkmalzone		

Wi-25	Bestandsanpassung Mischbaufläche	1,06 ha
		
Beschreibung ▪ Der im Jahr 2006 aufgestellte Bebauungsplan „Flurstraße“ wurde aufgehoben. Demnach wird die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans westlich der Fläche Wi-25 wie beibehalten. Die bereits bebaute Fläche Wi-25 wird als Bestandsanpassung aufgenommen. Die bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme bleibt erhalten. ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Wi-26	Bestandsanpassung Mischbaufläche	0,59 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Wohnbaufläche, geplante Streuobstwiese		

Wi-27	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,07 ha
		
Beschreibung		
▪ Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Außenbereich		

Wi-28	Bestandsanpassung Wohnbaufläche	0,19 ha
		
Beschreibung ▪ Anpassung an den Bestand ▪ Darstellung im FNP 2006: Streuobstwiese		

Wi 34	Bestandsanpassung Fläche für den Gemeinbedarf	0,27 ha
		
Beschreibung ▪ Auf Grund der Profanierung des bestehenden Kirchengebäudes wird die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke zurückgenommen ▪ Die Fläche wird künftig als Mischbaufläche dargestellt und im Nord-Osten reduziert ▪ Darstellung FNP 2006: Fläche für den Gemeinbedarf kirchliche Zwecke, teilweise Außenbereich		

2.13.14. Änderungsflächen

Keine Änderungsflächen

E. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE 2. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Nr. 1 BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Zur Vermeidung wesentlicher Auswirkungen (u.a. im Bereich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) wurden bereits bei der Suche nach geeigneten Flächen zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Gleichwohl lassen sich nicht alle Auswirkungen vorsorgend vermeiden bzw. manche Auswirkungen sind auch positiver Art.

Bei den Änderungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes handelt es sich zum Teil um Bestandsübernahmen und –anpassungen.

Ein gänzlicher Verzicht auf Flächenneuausweisungen im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wäre jedoch vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an der Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen nicht durchsetzbar.

1. Umweltauswirkungen

Mit den geplanten Flächendarstellungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt werden.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Flächen, welche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden und mit Schutzfunktionen belegt sind (FFH-Gebiet, Biotopflächen des Landes, Flächen nach § 30 BNatSchG), müssen in der weiteren Bauleitplanung hinsichtlich der Beeinträchtigungen vertiefend geprüft und abgewogen werden.

2. Stadt- und Siedlungsentwicklung

Wohnraumversorgung: Bei der Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen wurden die Vorgaben der Regionalplanung bezüglich des berechneten Bedarfs an Wohnbauflächen beachtet. Innerhalb der Verbandsgemeinde wurde der ermittelte Schwellwert nicht voll ausgeschöpft, die Verbandsgemeinde weist ca. 11 ha weniger Flächen für die Wohnnutzung aus, als ihr laut den Vorgaben des Regionalplanes zustehen. Dies wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus.

Flächenverbrauch: Neben der Ausweisung neuer Baugebiete werden auch einige Bereich für eine Umnutzung ausgewiesen. Zu erwähnen ist an dieser Stelle die Umnutzung des Areals der bisherigen Bischoff Brauerei. Zudem werden in verschiedenen Ortsgemeinden bisher nicht bebaute Bauflächen zurückgenommen.

3. Belange der Wirtschaft

Mit der Darstellung großflächiger Gewerbeflächen an der A63 wird die Wettbewerbsfähigkeit der Verbandsgemeinde bezüglich der Ansiedelung regional bedeutsamer

Gewerbebetriebe sichergestellt. Ziel der Ausweisung ist die langfristige Sicherung der Verbandsgemeinde als konkurrenzfähiger Gewerbestandort – auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung.

Durch den Flächennutzungsplan schafft die Verbandsgemeinde Planungssicherheit für Investoren und Unternehmen, da er langfristig festlegt, wo gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dies erleichtert Standortentscheidungen für Unternehmen und fördert die Investitionen in der Verbandsgemeinde. Die Gemeinde kann durch die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen in den kommenden Jahren schneller auf die Anfragen von Investoren reagieren.

Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt auf Grund der Ergebnisse von zwei Gewerbeflächenstudien. Im Rahmen der Studien wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung überprüft. Alternativstandorte wurden somit ausreichend geprüft.

4. Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplanten Darstellungen von Siedlungsergänzungen werden bei Realisierung zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Das Landschaftsbild ist in diesem Zusammenhang das vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft. Ob und inwieweit dessen Veränderung als nachteilig zu beurteilen ist, hängt, neben der individuellen subjektiven Wahrnehmung eines Einzelnen sowie von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen ab.

Im Zuge der „Landespflegerischen Bewertung“ wurden bei Neuausweisungen Hinweise und Empfehlungen zur Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung getroffen, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

5. Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird seitens des Gesetzgebers gefordert, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Die Erforderlichkeit für die Inanspruchnahme insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde, welches auch nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen gedeckt werden kann.

Die Verbandsgemeinde nimmt eine behutsame Ausweisung von Wohnbauflächen vor und bleibt mit ihren Ausweisungen deutlich unter dem ihrem zugewiesenen Schwellenwert.

F. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Hinweise zu technischer Infrastruktur sowie zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Hinweise seitens der Pfalzwerke Netz AG

Strom: Frei- und Kabelleitungen

Im Flächennutzungsplan sind Frei- und Kabelleitungen der Pfalzwerke Netz AG ausgewiesen. Innerhalb der Schutzstreifen dieser Mittelspannungsleitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die notwendigen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind allerdings von technischen Details abhängig und können nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

Kommunikationsnetz: Richtfunkstrecken des Versorgungsträgers

Die Korridore der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG haben eine Regelbreite von 200 m. Innerhalb dieser Korridore bestehen Beschränkungen für die Ausführung von Vorhaben z.B. bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bezüglich der Bauhöhe und der Fassadengestaltung im Hinblick auf mögliche Reflexionen bzw. Verschattung. Es sind daher beidseitig der Achse der Richtfunkstrecken Schutzabstände von bis zu 100 m einzuhalten. Die genaue Beeinflussung ist im Einzelfall zu prüfen. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

Hinweise seitens der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft

Auskunft über die Trasse der Produktenfernleitung Zweibrücken-Bitburg.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden (BAIUDBw KompZ BauMgmt). Die Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (FBG) ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Wir weisen darauf hin, dass Kosten zu erforderlichen Leitungssicherungs- und Anpassungsmaßnahmen - sofern keine anderslautenden vertraglichen Regelungen bestehen- vom Veranlasser zu tragen sind.

Hinweise seitens Amprion

- Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen.
- In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.
- Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes haben wir Bestandsschutz.
- Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.
- Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die v. g. Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
- Bei evtl. geplanten landschafts- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 4 BNatSchG Flächen, die ausschließlich oder überwiegend der Ver- oder Entsorgung dienen - einschließlich der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete- und die Flächen, die in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Amprion-Höchstspannungsfreileitung sind rechtzeitig mit uns abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN EN- und VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

2. Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Worms

Der Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM) weist auf zwei zukünftige Maßnahmen in der Verbandsgemeinde Winnweiler hin, deren Planung aber bisher nicht abgeschlossen ist:

- Ausbau und Neutrassierung der B 48 zwischen Schweisweiler und L 392 Eisenschmelz,
- Ausbau der L 390 zwischen Winnweiler und Leithöfe.

Zudem weist der LBM auf eine geplante Maßnahme hin, deren Umsetzung für das Jahr 2022 vorgesehen ist:

- Neubau eines Rad- und Gehweges entlang der L 401 zwischen Lohnsfeld und der A 63.

Auf Grund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes von 1:10.000 wird auf die Darstellung der Maßnahme im Flächennutzungsplan verzichtet.

3. Hinweise zu archäologischen Fundstellen und zum Denkmalschutz

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mehrere Fundstellen verzeichnet. Die Kartierung folgt den Gemarkungsgrenzen, ausgelassen sind nicht kartierbare und nichtnäher eingrenzbar Fundstellen. Die mittgeteilten Fundstellen wurden als "Archäologische Verdachtsfläche" in die Planzeichnung übernommen.

Die Eintragungen archäologischer Bereiche stellt zunächst einmal ein Planungshemmnis darstellen. Vor einer eventuellen Überplanung ist die Fachbehörde zu konsultieren, da sonst erhebliche Kosten für Grabungen und wissenschaftliche Bearbeitung entstehen können, die dann vom Planungsträger zu tragen sind.

Die GDKE macht außerdem darauf aufmerksam, dass Ausgleichsflächen und archäologische Bereiche sich durchaus decken können und sollten, sofern in den Ausgleichsflächen keine Eingriffe in den Boden (Regenrückhaltebecken, Feuchtbiotope) vorgesehen sind. Absprache ist auch in einem solchen Fall dringend erforderlich.

Bei gerechtfertigtem Bedarf können Informationen zu einzelnen Fundstellen- resp. Grabungsschutzbereichen von der Fachbehörde erhalten werden. Dazu ist das entsprechende Kürzel aus der Kartierung anzugeben.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4. Hinweise der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Hinweise zur Oberflächenentwässerung

Ein ökologisch nachhaltiger Umgang mit dem Niederschlagswasser ist heute erklärtes Ziel. Der Versickerung des Regenwassers am Ort des Anfalls kommt in der Anwendung der rheinland-pfälzischen Niederschlagswasserbewirtschaftung die höchste Priorität zu (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Mit Blickrichtung auf die Bauleitplanung verursacht bereits die Veränderung einer natürlichen Oberfläche ("Flächenversiegelung") eine Änderung im Abflussverhalten für das Oberflächenwasser. Die Erhöhung der Abflussspitze bzw. des Abflussvolumens kann sich beispielsweise nachteilig auf Sachgüter (z.B. Bebauung) oder die Lebensraumfunktionen von Bächen und Flüssen (z.B. Verdriftung von Kleinlebewesen, Erosionsschäden an Gewässerufern, stoffliche Belastungen usw.) auswirken.

Mit der Bebauung als flächenversiegelnder Maßnahme werden im Nachgang zu baurechtlichen Verfahren regelmäßig auch wasserrechtliche Verfahren notwendig. Einleitungen in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer sind Benutzungstatbestände (§ 15 LWG i.V.m. § 9 WHG), die eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis voraussetzen. In dem zugehörigen Wasserrechtsverfahren werden die o. g. Belange auch geprüft. Das bedeutet, die Erlaubnis kann u. a. nur dann erteilt werden, wenn keine Abflussverschärfungen vorhanden sind bzw. diese wirksam und zeitgleich ausgeglichen werden (§ 28 LWG).

Probleme im Bebauungsplan- oder auch Wasserrechtsverfahren sind zu vermeiden, wenn die Belange der Wasserwirtschaft bereits frühzeitig beachtet werden. Zum sachgerechten Umgang mit Abwasser gehört, dass eine Entwässerungskonzeption nach den heutigen wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen erarbeitet wird und die Flächen, die für die Abwasserbeseitigung (Versickerung, Rückhaltung) notwendig sind und damit der Bebauung entzogen, entsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen werden.

Hinweise zu Gewässern

Gemäß dem Grundsatz nach § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Außer dieser allgemeinen Zielvorstellung finden sich im Wasserrecht noch weitere Vorgaben, aus denen sich eine Relevanz für den Flächennutzungsplan ableiten lässt.

Naturferne Gewässer sind wieder zu naturnahen Gewässern zu entwickeln (§ 6 WHG). Nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist grundsätzlich der sog. "gute ökologische Zustand" bzw. das "gute ökologische Potenzial" zu erreichen. Für die Durchführung entsprechender Maßnahmen (z.B. Gewässerrandstreifen, Renaturierung) werden i.d.R. Flächen benötigt. Eine funktionierende Gewässerökologie ist dabei innerhalb der Ortslagen und insbesondere in der freien Landschaft anzustreben.

Für den ökologischen Zustand der Oberflächenwasserkörper gilt gem. § 27 WHG ein Zielerreichungsgebot bzw. ein Verschlechterungsverbot, welches im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren (bspw. Erlaubnisse für Benutzungen gem. § 8 WHG, Plangenehmigungen für Gewässerausbau gem. § 68 WHG oder Anlagengenehmigungen gem. § 36 WHG) durch die zuständige Behörde geprüft wird.

Bei den natürlichen Überschwemmungsgebieten, auch kleiner Gewässer ist darauf hinzuweisen, dass bei den zwischenzeitlich gehäuft auftretenden Starkregen die Talräume auf großer Breite deutlich über den bisherigen Erfahrungswerten zum Abflussbereich werden.

Starkregengefährdung

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar; die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden.

Für die Verbandsgemeinde Winnweiler liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopaket; Karte 5).

In Karte 5 wird eine hohe Gefährdungswahrscheinlichkeit, für die im Geltungsbereich liegenden Ortsgemeinden, durch Sturzfluten nach Starkregen dargestellt.

Es werden Entstehungsgebiete von Sturzfluten mit bis zu sehr hohen Abflusskonzentrationen sowie potentielle Überflutungsbereiche in Folge von Starkregen dargestellt.

Gefährdete Bereiche sollten möglichst von Bebauung freigehalten werden; ggf. können Maßnahmen wie die Schaffung von Notabflusswegen oder die Beseitigung von Abflusshindernissen u. a. ergriffen werden.

Schmutzwasser

Entsprechend § 1, Abs. 6 Nr. 7e BauGB umfassen die Belange des Umweltschutzes auch den sachgerechten Umgang mit Abwasser.

Neben den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz der Gewässer gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 2 Landeswassergesetz (LWG) sind die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer in § 57 WHG festgelegt.

Nach § 52 LWG hat die Verbandsgemeinde Winnweiler als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und

Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 56 WHG u. §52 LWG).

Soweit vorhandene Abwasseranlagen nicht den Anforderungen entsprechen, hat der Betreiber die Anlagen in angemessenen Zeiträumen den wasserwirtschaftlichen Anforderungen und Zielsetzungen anzupassen. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebende Umgang mit Abwasser darf keine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer nach sich ziehen (§ 27 WHG, Bewirtschaftungsziele).

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die für die Verbandsgemeinde Winnweiler im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfassten Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen. Altstandorte und Verdachtsflächen wurden bisher noch nicht systematisch in einem Kataster erfasst. Die SGD Süd weist deshalb daraufhin, dass sich im betreffenden Bereich auch bisher nicht registrierte bodenschutzrechtlich relevante Flächen befinden können.

Die Altablagerungen, Altstandorte und Verdachtsflächen unterliegen den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen; für die Bewertung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) zuständig. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind im Grundsatz erst nach einer entsprechenden Würdigung durch diese Behörde möglich. Weitergehende Informationen über Altablagerungen können bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern erfragt werden.

Die Nutzung von Altablagerungen, Altstandorten und Verdachtsflächen ist grundsätzlich als problematisch anzusehen (Gefahren durch Gasbildung, belastetes Sicker-, Grund- oder Schichtwasser, Entsorgung der Aushubmassen, Setzung und Verschiebung des Untergrundes). Die geschilderten Emissionen können auch noch lange Zeit nach Abschluss der Ablagerung oder Stilllegung des Betriebes von den betroffenen Flächen ausgehen; Gefährdungen von Schutzgütern, auch im weiteren Umfeld der Flächen, können nicht ausgeschlossen werden.

Auf die Untersuchungspflicht bzw. die ggf. relevante Kennzeichnungspflicht des Trägers der Bauleitplanung wird hingewiesen.

5. Hinweise zum Themenbereich Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von mehreren, zum Teil erloschenen oder noch bestehenden Bergwerksfeldern überdeckt werden.

Da es sich hierbei um umfangreiche Unterlagen handelt, ist eine konkrete Aussage erst bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben im Bereich des Flächennutzungsplanes vertretbar. Somit ist eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu diesem Zeitpunkt erforderlich.

6. Hinweise zu Boden und Baugrund

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (Insbesondere mit Laständerungen) sind in der

Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- Nach den geologischen Informationen des Landesamts für Geologie und Bergbau dominieren in der Verbandsgemeinde meist oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Tori-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.
- Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend für Bauvorhaben jeweils die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
- Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

7. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den angrenzenden Bahnstrecken darf nicht gefährdet oder gestört werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaik/Solaranlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zu Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von der abgegebenen Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Bebauungen der an die Gleise/unsere Grundstücke angrenzenden Flächen, Änderung der Zufahrtswege, Bau oder Ausbau von Straßen, Änderungen an Brücken oder in der

Nähe von Bahnübergängen müssen unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen gesondert beantragt werden.

G. ANLAGEN

1. Übersicht zur Ermittlung der Schwellenwerte, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2026
2. Studie zur Ansiedelung regional bedeutsamer Gewerbeflächen, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 08/2019
3. Industrie- und Gewerbeflächenpotenzialstudie – Interkommunale Studie für den Landkreis Kusel und den Donnersbergkreis, Kernplan, Stand 10/2021
4. Potentialflächenermittlung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Fortschreibung 2022, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 09/2022
5. Studie zur Windenergienutzung, Standortuntersuchung zur Ermittlung von Potentialflächen zur Windenergienutzung, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 07/2023
6. Übersichtsplan Potenzialflächen Erneuerbare Energie nach Abstimmung mit den Ortsgemeinden, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2026
7. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Endfassung 04/2025

H. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Winnweiler

durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Peter Riedel - Dipl. Ing. / Stadtplaner

Annika Recktenwald - Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung

Moritz Deseive - M. Sc. Umweltwissenschaften

Michael Müller - Dipl. Ing. (FH) / Landschaftsarchitekt

Kaiserslautern, Februar 2026