



Flächennutzungsplanänderung

für den Bereich „Aufm Rech“

Verbandsgemeinde Weilerbach

Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Begründung

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 04.09.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	3
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	3
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	3
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	3
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	3
6	Feststellungsbeschluss	4
7	Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)	4
8	Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB).....	4
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen.....	5
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2	Planungs- und Standortalternativen	6
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
3	Planerische Vorgaben	7
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz.....	8
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	8
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	10
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4	Planinhalte und deren Begründung	11
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	12
6	Flächenbilanz.....	13
IV	UMWELTBERICHT	14
V	ANLAGEN	15

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 207).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2026 unter Beifügung des Flächennutzungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

6 Feststellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Weilerbach hat in seiner Sitzung am __.2026 die Teiländerung des Flächennutzungsplans festgestellt.

7 Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Mit Bescheid vom __.__.20__ Az.-Nr. _____ hat die Kreisverwaltung Kaiserslautern in ihrer Funktion als untere Landesplanungsbehörde die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach genehmigt.

8 Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am __.__.20__. Mit dieser Bekanntmachung ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weilerbach rechtswirksam.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Verbandsgemeinde Weilerbach beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Aufm Rech“ in der Ortsgemeinde Eulenbis im Regelverfahren, einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans „aufm Rech“ in der Ortsgemeinde Eulenbis. In dem betroffenen Planbereich wurden in der Vergangenheit mehrere Einzelgenehmigungen erteilt. Diese historisch gewachsene Bebauung soll nun durch eine planungsrechtliche Grundlage geordnet und abgesichert werden. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zukünftige bauliche Vorhaben in klaren Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan sollen sowohl bestehende Strukturen berücksichtigt als auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist.

Das Erfordernis zur Planaufstellung ergibt sich aus der städtebaulichen Notwendigkeit, eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten und vorhandene Potenzialflächen für eine Bebauung vorzubereiten und der Ortsgemeinde Eulenbis weitere Möglichkeiten zur Eigenentwicklung zu schaffen.

Im Fall der Gemeinde Eulenbis handelt es sich um eine gewachsene Struktur, die sich über die Jahre entwickelt hat. Diese Struktur stellt jedoch eine Gemengelage dar, in der unterschiedliche Nutzungen ohne klare Trennung oder geordnete Verteilung nebeneinander existieren. Die bestehende Gemengelage erschwert eine klare Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten wie Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Dies führt zu einem äußerst heterogenen Entwicklungsbild, das nicht mehr den modernen Anforderungen an eine nachhaltige, lebenswerte Gemeinde entspricht. Hier setzt die städtebauliche Planung an, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, um eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Eulenbis ein wachsender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Bereitstellung von Wohnraum ist nicht nur eine Frage der infrastrukturellen Notwendigkeit, sondern auch ein entscheidender Faktor für die zukünftige Entwicklung und Lebensqualität der Gemeinde. Durch eine gezielte und durchdachte Bauleitplanung sollen neue Wohnbauflächen geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und gleichzeitig in das bestehende Bild der Gemeinde integriert werden. Diese Planung muss dabei sowohl die historische Struktur als auch die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsbau berücksichtigen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist eine wichtige Aufgabe, um die Gemeinde zukunftsfähig zu machen und gleichzeitig die natürlichen Ressourcen zu schonen. Eine gezielte und bedarfsgerechte Planung im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB kann helfen, die verschiedenen Interessen zu vereinen und eine klare und funktionale Ordnung zu schaffen, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht wird. Zusammenfassend ist die Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB für die Gemeinde Eulenbis unerlässlich, um die bestehende Gemengelage zu ordnen, neue Wohnbauflächen zu schaffen und eine nachhaltige, lebenswerte Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans dient ausschließlich der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Inhalte des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Aufm Rech“. Darüber hinaus handelt es sich überwiegend um bereits bebaute beziehungsweise siedlungsstrukturell vorgeprägte Flächen am südlichen Ortsrand der Gemeinde. Die Teiländerung stellt somit keine neue Standortentscheidung dar, sondern dient der planungsrechtlichen Nachführung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen. Das Plangebiet ist lagemäßig bestimmt durch den bestehenden Ordnungsbedarf, welcher sich aufgrund der historisch entwickelten Gemengelage ergibt. Es sollen Bestandsnutzungen etabliert und gleichzeitig auf den verbliebenen für eine Bebauung potenziell zur Verfügung stehenden Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

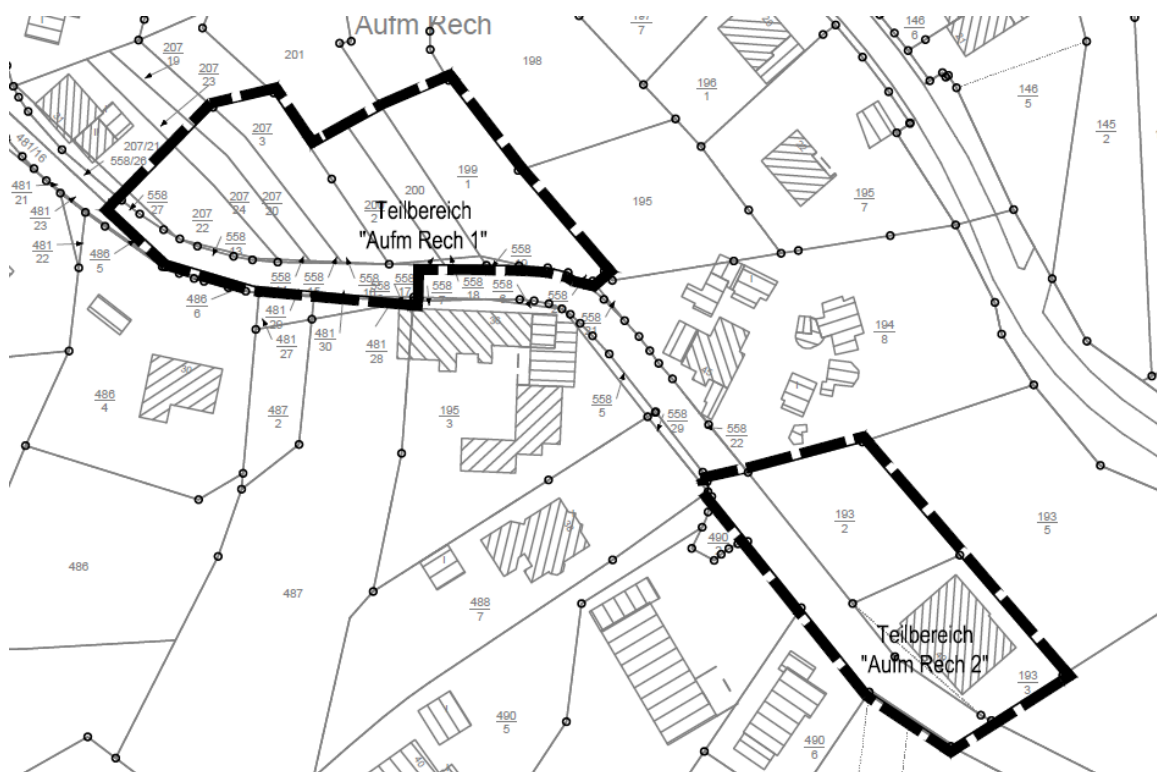
2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Eulenbis und umfasst die Flurstücke, 207/22, 207/24, 207/20, 207/3, 200/2, 200, 199/1, 193/2, 193/3, 558/21, 558/18, 558/17, 558/16, 558/15, 558/14, 558/27 (tw) und 558/31 (tw). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mehrere Wohngebäude, welche der Gemarkung Erzenhausen zuzuordnen sind. Das Plangebiet wird nördlich bis nordöstlich durch innerörtliche Grünflächen begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich bewaldete Flächen in Abwechslung mit Offenland-Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Flächennutzungsplans



Quelle: VG Weilerbach/FIRU 2026, ohne Maßstab

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Im südwestlichen Bereich hat sich ein kleiner Holzverarbeitender Handwerksbetrieb (Schnitzerei etc.) etabliert.

Neben bereits bebauten Grundstücken befinden sich auch mehrere unbebaute Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Die unbebauten Flurstücke in nördlichen Bereich sind unbebaut und werden als Grünland genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs grenzen Wohngebäude mit dazugehörigen Gartenflächen an.

Abbildung 2: Planausschnitt Luftbild



Quelle: Geoportal RLP 2026, ohne Maßstab

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im 4. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 (befindet sich derzeit in der Fortschreibung) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung) aus dem Jahr 2018 festgelegt.

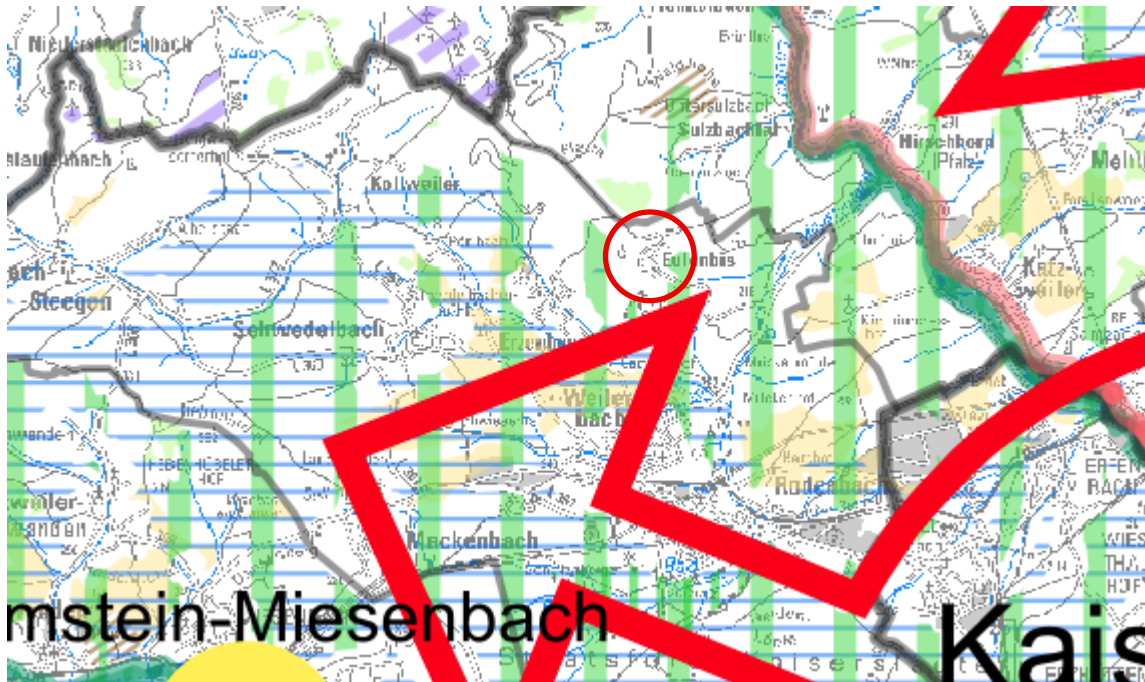
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als Grundsatz die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum. Die vorliegende Planung trägt hierzu bei, indem sie bestehende Siedlungsstrukturen ordnet und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen schafft.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt den Bereich des Plangebiets überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen dar. Aufgrund der geringfügigen Hinzunahme von potenziellem Bauland für die Woh-

entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Ortsrand sind keine grundsätzlichen Konflikte mit den Festlegungen der Regionalplanung erkennbar.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Abbildung 3: Planausschnitt Landesentwicklungsprogramm



Quelle: Geobasisdaten © Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 2023, abgerufen unter <https://rauminfo.rlp.de>

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahr 2008 gibt den langfristigen und verbindlichen Gestaltungsrahmen für die Teilräume des Bundeslandes vor. Die grundlegende Zielvorstellung ist die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Hierbei geht es um das Erkennen und Fördern von Chancen, welche die einzelnen Räume besonders auszeichnen.

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum ist als Grundsatz (G 50) im Landesentwicklungsprogramm fixiert. Sie soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. Hierbei soll bei der Entwicklung von Wohnbaufläche eine hinsichtlich Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung angestrebt werden. Mit Hilfe des städtebaulichen Instrumentariums soll für Familien ausreichend kostengünstiges Bauland hergestellt werden. Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt Eulmbis in einem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ bindet sich Eulmbis in den Entwicklungsraums Kaiserslautern ein.

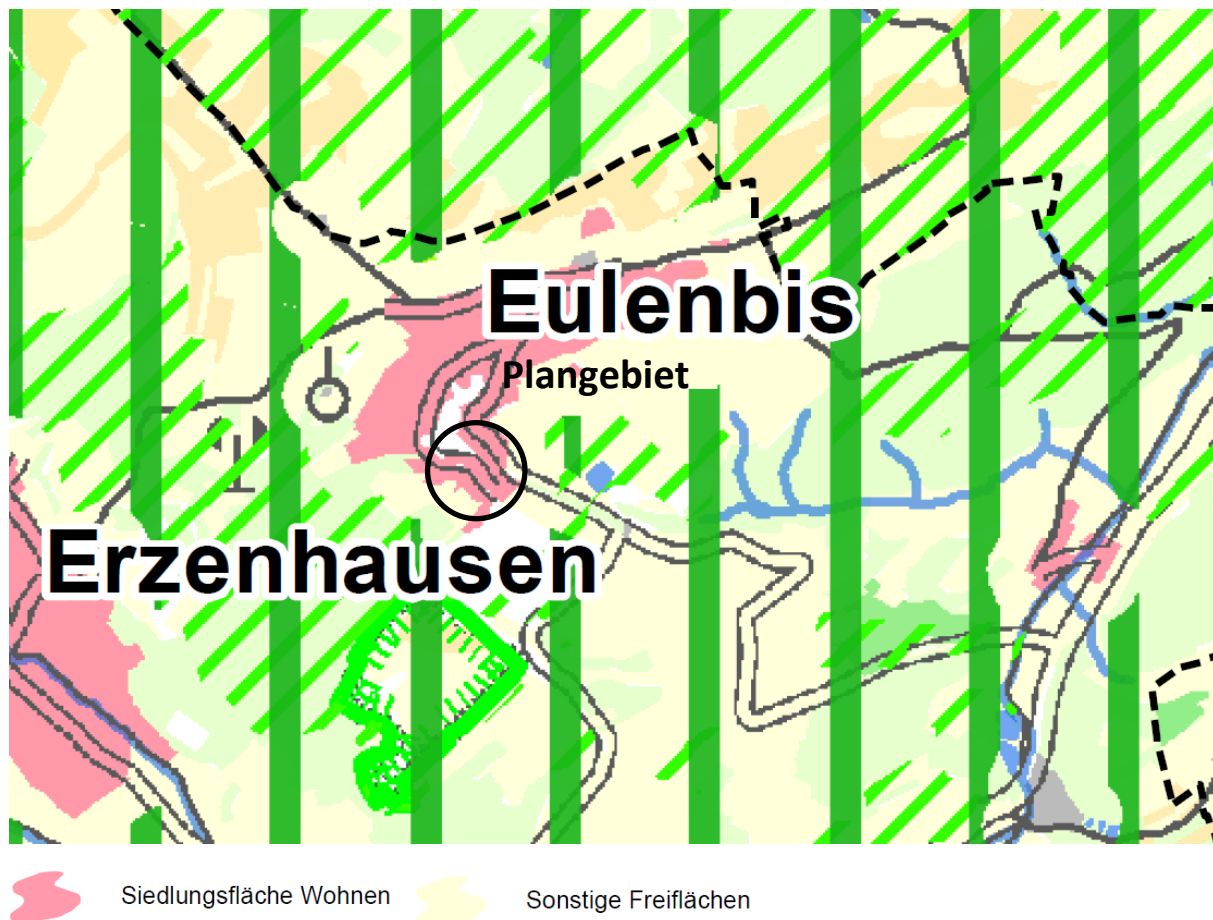
Die Ortslage der Gemeinde Eulmbis wird zudem zeichnerischen Festlegungen umfasst, welche insbesondere für die Sicherung des Freiraums haben und eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich unterbinden. Die Flächen außerhalb des Siedlungskörpers werden von landesweit bedeutsamen Bereichen für den Freiraumschutz überlagert.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan stellt für die Planungsregion Westpfalz im Sinne des Raumordnungsgesetzes Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) dar. Für die Fläche des Plangebietes

stellt der Regionale Raumordnungsplan eine „Siedlungsfläche Wohnen“ sowie eine „sonstige Freifläche“ dar. Das Ziel der Raumordnung steht dem Planungsvorhaben eines dörflichen Wohngebietes nach §5a BauNVO auf Ebene des Bebauungsplans bzw. einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Umliegend des Plangebiets legt der Regionale Raumordnungsplan ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ fest, welches zugleich von einem Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ überlagert wird. Die Planung beschränkt sich ausschließlich auf Bereiche außerhalb der beiden genannten Vorranggebiete. Durch die Planung wird der Siedlungskörper geringfügig in den Außenbereich erweitert, sodass lediglich sonstige Freiräume ohne raumordnerische Steuerungswirkung in Anspruch genommen werden. Aufgrund des kleinräumigen Flächenumfangs sowie der Maßstäblichkeit der getroffenen Festlegungen ist durch die geplante Ausweisung der gemischten Baufläche nicht von einer Beeinträchtigung der beiden genannten Vorranggebiete auszugehen.

Abbildung 4: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Eulens stellt im Zentralen-Orte-Konzept des Regionalplans Westpfalz keinen zentralen Ort dar, weswegen die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Eulens nach regionalplanerischer Zielsetzung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgt. Bei der vorliegenden Darstellung werden kleinteilige Flächenausweisung mit Darstellung einer gemischten Baufläche vorgenommen. Mit der Hinzunahme von sonstigen Freiflächen zum Siedlungsbereich wird eine kleinteilige Arrondierung vorgenommen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Aussiedlerhof dargestellt. Die als Aussiedlerhof bezeichneten Fläche ist bereits bebaut und wird im betrieblichen Rahmen auch zum Wohnen genutzt. Die Grünfläche stellt hingegen eine faktische Baulücke zwischen der bereits bebauten gemischten Baufläche und dem Aussiedlerhof dar.

Mit der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche wird eine zusätzliche Bebauung mit etwa 1 bis 2 Wohngebäuden ermöglicht. Zudem wird die Wohnnutzung innerhalb des Grundstücks „Aussiedlerhof“ gesichert. Weitere Baugrundstücke zur Wohnnutzung, wie es der Bebauungsplan ermöglicht, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt; insoweit dient die Planung der planungsrechtlichen Ordnung einer historisch gewachsenen Gemengelage.

Mit der geringfügigen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird die Schließung einer Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem bereits bebauten, auch zu Wohnzwecken genutzten Aussiedlerhof bezweckt. Aufgrund des kleinräumigen Umgriffs, der unmittelbaren Anbindung an den Siedlungskörper an der strukturellen Vorprägung handelt es sich um eine städtebauliche Arrondierung im Rahmen der Eigenentwicklung und nicht um eine eigenständige Baugebietsausweisung. Durch die Änderung der Darstellung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen ist bei der Potenzialflächenbetrachtung zu berücksichtigen, dass nicht ausschließlich für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind, sondern auch anteilig gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

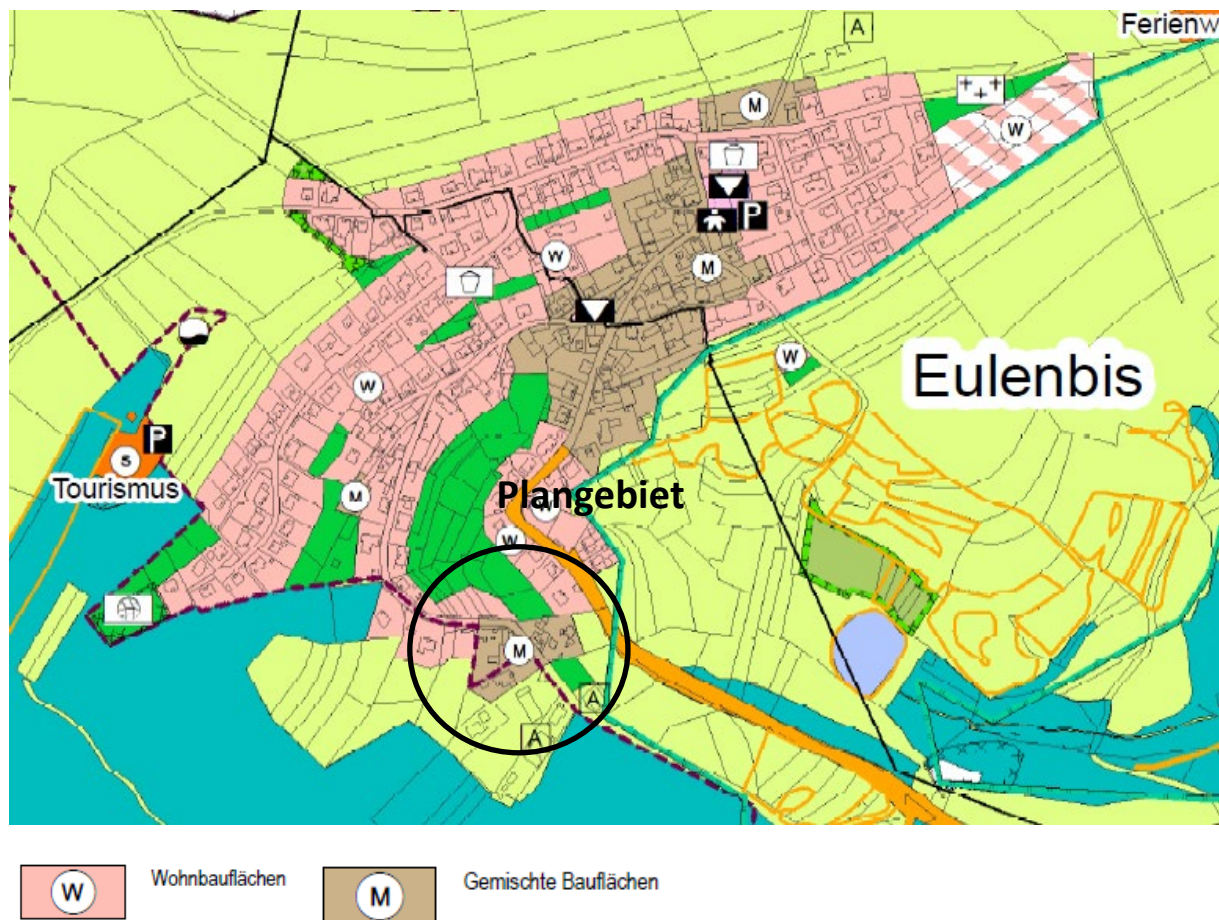
Die kleinteilige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich, wie in der Teiländerung dargestellt, ist somit noch als Maßnahme im Rahmen der Eigenentwicklung zu bewerten und stellt keine eigenständige Baugebietsausweisung dar.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2024. Dieser stellt für das Plangebiet größtenteils eine „gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der nördliche Bereich oberhalb der Erschließungsstraße „Im Steineck“ ist als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet. Das Planvorhaben eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung innerhalb der dörflichen Wohngebiete muss nicht gleichgewichtig sein. Der Charakter des dörflichen Wohngebietes trifft sowohl die Vorgaben eines Mischgebietes als auch eines Wohngebietes und wird den Darstellungen im Flächennutzungsplan somit gerecht.

Dennoch ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da das Plangebiet Flächen einschließt, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt werden sowie eine Fläche einbezogen ist, die im FNP als „Aussiedlerhof“ bezeichnet ist.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2024



Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Vorhaben relevante Bebauungspläne liegen nicht vor.

4 Planinhalte und deren Begründung

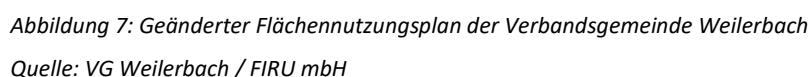
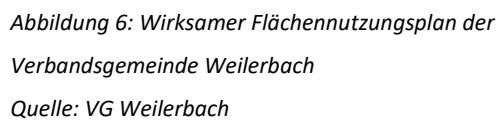
Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erfolgt für zwei Teilbereiche. Da bereits Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt sind, erfolgt eine Änderung der Darstellungen in nur in Teilbereichen. Der Teilbereich „Aufm Rech 1“ stellt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, welche in gemischte Bauflächen geändert werden. Der Teilbereich „Aufm Rech 2“ umfasst die Änderung einer Grünfläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Aussiedlerhof“, welche ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) wird auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans die Voraussetzung zur Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes geschaffen.

Innerhalb des Änderungsbereichs liegt eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur vor, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlich geprägten Nutzungen sowie gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet ist. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieser ortstypischen Nutzungsdurchmischung wird im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche trägt den bestehenden Nutzungsstrukturen Rechnung und

Die Darstellung als gemischte Baufläche eröffnet auf nachgelagerter Planungsebene die Möglichkeit, die konkrete Art der baulichen Nutzung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten differenziert festzusetzen. So kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden, um die bestehende Mischung aus Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.



Die mit der vorliegenden Planung berührten Belange und verbundenen Auswirkungen entsprechen inhaltlich den Auswirkungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Die wesentlichen Belange und Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan „Aufm Rech“ zu entnehmen.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Anteil in Prozent
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	5.192	100,00
Teilbereich 1	2.922	56,28
Teilbereich 2	2.270	43,72

IV UMWELTBERICHT

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V ANLAGEN

Hinsichtlich der Fachgutachten und Stellungnahmen zu dieser Teiländerung des Flächennutzungsplans wird vollinhaltlich auf den zum Bebauungsplan „Aufm Rech“ samt den dort dargelegten Inhalten und Ergebnisse verwiesen. Grundlage hierfür sind die zum Bebauungsplan gefertigten Gutachten und Stellungnahmen, auf die ebenfalls vollinhaltlich verwiesen wird.

Zusätzliche oder andere fachliche Begutachtungen und/oder Stellungnahmen sind für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht zu besorgen.