

# VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

---

## Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 19.08./04.12.2024  
Projekt-Nr.: 30 874

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>9</b>
2.1	Zeichnerische Darstellung der Änderungen	9
2.2	Allgemeine Hinweise	10
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>11</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (2008)	11
4.2	Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald	17
4.2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (wirksam)	17
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	21
<b>5</b>	<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>BEVÖLKERUNGSPROGNOSE</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>ORTSLAGENTEILE</b>	<b>32</b>
8.1	Ortsgemeinde Buch	32
8.1.1	Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,17 ha) auf einer Fläche mit Hecken und Feldgehölzen (ca. 0,02 ha) und einer Fläche mit Streuobstbestand (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Kleegarten"	32
	Regionalplanung	33
	Ortsplanung	34
	Bestandsbeschreibung:	35
	Landschaftsplanung	35
	Abwägung/ Fazit	37
8.2	Ortsgemeinde Hainau	38

19.08.2024 / 04.12.2024



<b>8.2.1 Neuausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W, ca. 1,6 ha) 38</b>	
Regionalplanung	39
Ortsplanung	40
Bestandsbeschreibung:	41
Landschaftsplanung	44
Abwägung/ Fazit	46
<b>8.3 Ortsgemeinde Miehlen 47</b>	
<b>8.3.1 Ausweisung von Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung "Pferdehof", ca. 0,64 ha auf Mischbaufläche (M in S (Pferdehof) ca. 0,40 ha und auf Grünfläche (GR in S (Pferdehof) ca. 0,20 ha) sowie zugeordnete Kompensationsfläche auf Grünfläche (GR in zKF, ca. 0,04 ha) 47</b>	
Regionalplanung	48
Ortsplanung	48
Bestandsbeschreibung:	49
Landschaftsplanung	50
Abwägung/ Fazit	52
<b>8.4 Ortsgemeinde Oberbachheim 53</b>	
<b>8.4.1 Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,0 ha) sowie zugehöriger Kompensationsfläche (ca. 0,15 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „In der Krautstücker Erweiterung“ am nördlichen Siedlungsrand 53</b>	
Regionalplanung	53
Ortsplanung	55
Bestandsbeschreibung:	56
Landschaftsplanung	57
Abwägung/ Fazit	57
<b>8.4.2 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,28 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,07 ha) auf landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,35 ha) am südöstlichen Ortsrand sowie einer externen zugehörigen Kompensationsfläche (ca. 0,40 ha) 58</b>	
Regionalplanung	59
Ortsplanung	60
Bestandsbeschreibung:	61

Landschaftsplanung	62
Abwägung/ Fazit	64
<b>8.5 Ortsgemeinde Obertiefenbach</b>	<b>65</b>
<b>8.5.1 Ausweisung von gemischter Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in MD ca. 0,19 ha) und Grünfläche (GR in MD ca. 0,10 ha) sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in zKF (priv. GR) ca. 0,23 ha)</b>	<b>65</b>
Regionalplanung	66
Ortsplanung	67
Bestandsbeschreibung:	68
Landschaftsplanung	69
<b>8.6 Ortsgemeinde Weidenbach</b>	<b>72</b>
<b>8.6.1 Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,14 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,11 ha) sowie Ausweisung von Grünfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GR (öff.) ca. 0,32 ha) am südlichen Siedlungsrand unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“, zudem Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,27 ha)</b>	<b>72</b>
Regionalplanung	73
Ortsplanung	74
Bestandsbeschreibung:	76
Landschaftsplanung	76
Abwägung/ Fazit	78
<b>8.7 Ortsgemeinde Welterod</b>	<b>80</b>
<b>8.7.1 Ausweisung von Wohnbaufläche, Grünfläche und zugeordnete Kompensationsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W, ca. 1,76 ha, LWS in zKF ca. 0,08 ha und LWS in GR ca. 0,06 ha)</b>	<b>80</b>
Regionalplanung	81
Ortsplanung	82
Bestandsbeschreibung:	83
Landschaftsplanung	84
Abwägung/ Fazit	85

---

<b>8.7.2 Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche im nordöstlichen Außenbereich der Ortslage (LWS in zKF (Streuobst) ca. 1,60 ha)</b>	<b>86</b>
Regionalplanung	86
Ortsplanung	87
Landschaftsplanung	88
Abwägung/Fazit:	88
<b>II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)</b>	<b>89</b>



## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht Bedarf für einzelne, „punktuelle“ Änderungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen 10 einzelne Änderungen in den Ortsgemeinden Buch, Hainau, Miehlen, Oberbachheim, Obertiefenbach, Weidenbach und Welterod an der wirksamen Fassung des Planwerkes.

<b>Ortsgemeinde Buch</b>	Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,17 ha) auf einer Fläche mit Hecken und Feldgehölzen (ca. 0,02 ha) und einer Fläche mit Streuobstbestand (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Kleegarten"
<b>Ortsgemeinde Hainau</b>	Neuausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand (Umwidmung von Landwirtschaftsfläche „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 1,6 ha
<b>Ortsgemeinde Miehlen</b>	Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ am südlichen Ortsrand (Umwidmung von „Privat genutztes Gartenland“) unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baier Mühle“ ca. 0,60 ha
<b>Ortsgemeinde Oberbachheim</b>	Berichtigende Darstellung einer Wohnbaufläche (ca. 1,0 ha) und einer Fläche für Ausgleichszwecke i.V.m. Niederschlagswasserbeseitigung (ca. 0,15 ha) am nordöstlichen Siedlungsrand (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“) in Anpassung an den Bebauungsplan „In den Krautstücker – Erweiterung“
	Ausweisung einer Mischbaufläche am südöstlichen Ortsrand (Umwidmung von „Grünland“) ca. 0,28 ha sowie Ausweisung von privater Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ im Plangebiet (ca. 0,07 ha) zusätzlich Ausweisung externer Kompensationsfläche ca. 0,40 ha (öffentliche Grünfläche)
<b>Ortsgemeinde Obertiefenbach</b>	Ausweisung einer Mischbaufläche (Zweckbestimmung Dorfgebiet) am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde ca. 0,29 ha (Umwidmung von Landwirtschaftsfläche „Ackerfläche oder Grünland“) mit Ausweisung einer zugehörigen Kompensationsfläche (ca. 0,23 ha, landwirtschaftliche Fläche in privates Grünland)
<b>Ortsgemeinde Weidenbach</b>	Kleinflächige Änderung unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“. Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,14 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,11 ha) sowie Ausweisung von Grünfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GR. ca. 0,32 ha) am südlichen Siedlungsrand Zusätzlich Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand der Gemeinde im Umfang von ca. 0,27 ha
<b>Ortsgemeinde Welterod</b>	Berichtigende Darstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“)

19.08.2024 / 04.12.2024



	ca. 1,76 ha mit zugeordneter Kompensationsfläche (öffentliche Grünfläche) 0,08 ha und Grünfläche (ca. 0,06 ha)
	Ausweisung einer externen Kompensationsfläche östlich der Ortslage (Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in geplante Streuobstwiesen) unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „In der Gewinn“ 1. Erweiterung.

**Tabelle: Kurzübersicht der Änderungsflächen zur 19. Änderung des FNP Nastätten**

Die Änderungsplanung der Verbandsgemeinde Nastätten dient der Berücksichtigung einiger Bebauungsplanverfahren, welche sich in unterschiedlichen Verfahrensständen befinden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich am 02.07.2020 den Planaufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Buch**, erfolgt unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Kleegarten“. Die Planung dient der Schaffung einer Wohnbaufläche für ein privates Wohnbauvorhaben. Die Plankonzeption sieht hier ein freistehendes Einfamilienwohnhaus am nördlichen Siedlungsrand vor. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens kann ein Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Buch geleistet werden und dient der Stärkung des Wohnstandortes. Der Änderungsbereich verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,17 ha und betrifft die Fläche Gemarkung Buch, Flur 2 Flurstück 1 und 2/1 teilweise („Im Kleegarten“), 7/1 teilweise (Wirtschaftsweg) welche sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Hainau** wird erforderlich, da die Ortsgemeinde den Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Kasdorfer Weg III“ in der Gemeinderatssitzung am 28.09.2022 gefasst hat. Ziel und Zweck im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße der Änderungsfläche beläuft sich auf ca. 1,6 ha. Um den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Die Änderungsplanung in der Ortsgemeinde **Miehlen** erfolgt unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baier Mühle“. Anlass für die vorliegende Änderung ist die Errichtung eines Bewegungstalls für Pferde sowie eines privaten Reitplatzes mit einer Größe von 20 x 40 m. Die Flächen befinden sich zum Teil innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 26, Flurstücke 55; 50/1; 56; 54/3 und 54/4 in der Gemarkung Miehlen. Die sich im Außenbereich befindlichen ca. 0,60 ha werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans angepasst, um im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten zu können.

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Oberbachheim** berücksichtigt die Planung der Ortsgemeinde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Krautstücker – Erweiterung“. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 1,0 ha.

19.08.2024 / 04.12.2024



Eine **weitere Änderungsplanung** in der **Ortsgemeinde Oberbachheim** ist erforderlich, aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Metallbau Wiedland“. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines Metallbetriebes auf dem Standort Waldstraße in der Ortsgemeinde Oberbachheim.

Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des seit 1979 bestehenden Familienbetriebes und ist zwingend erforderlich, um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und dient darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen. Bei der Erweiterung handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung eines Gebäudekörpers. Geplant ist der Neubau einer Lager- und Betriebshalle von ca. 32 x 17 Meter, die zum Lagern von Rohmaterial sowie Fertigteilen verwendet werden soll. Darüber hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, ein Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Der Änderungsbereich verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,35 ha. Die erforderlichen Kompensationsfläche werden im Rahmen der Änderungsplanung ebenfalls dargestellt. Zum einen am südlichen Gebietsrand und zum anderen auf einer externen Kompensationsfläche westlich der Ortslage. Die Fläche des eingriffsrelevanten Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten als Grünland dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht eingehalten, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Obertiefenbach** wird aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter dem Dorf“ erforderlich. Ziel der Planung soll die Schaffung einer Fläche zur Nutzung eines Bewegungs- und Reitplatzes sowie eines temporären Lagerplatzes für Heu und Stroh im bisherigen Außenbereich sein. Der Änderungsbereich verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,78 ha und betrifft die Flächen in der Gemarkung Obertiefenbach Flur 2 Flurstück 101 und teilweise Flur 6 Flurstück 38/1. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich befinden sich in der Flur 2, Flurstück 101 und 105 (teilweise). Die Flächen befinden sich teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, wird dieser unter Berücksichtigung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert.

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Weidenbach** wird aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“ erforderlich. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weidenbach hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 14.12.2022 den Planaufstellungsbeschluss beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans (als Änderungsplanung) im zweistufigen Regelverfahren. Große Teile des Bebauungsplans sind bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es bedarf daher nur in kleineren Randbereichen einer Änderung des FNP. Dies betrifft zum einem im Südwesten die Neudarstellung von ca. 0,14 ha Wohnbaufläche, zum anderen im mittleren Bereich die Umwidmung von ca. 0,11 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche und zur Berücksichtigung des Flächentauschs wird im Norden der Siedlungslage eine Fläche von rund 0,27 ha zurückgenommen (umgewidmet). Ferner wird eine zugeordnete landespflegerische Ausgleichsfläche von ca. 0,32 ha dargestellt.

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** betrifft den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „In der Gewann“, 1. Erweiterung. Die Größe des Plangebietes beträgt auf Bebauungsplanebene ca. 1,94 ha. Im Flächennutzungsplan wird eine Wohnbaufläche von ca. 1,76 ha ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welterod hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 26.10.2021 den Planaufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum § 13b BauGB im Jahr 2023 und der neu geschaffenen Reparaturklausel nach § 215a BauGB, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, führt die Ortsgemeinde das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 215a BauGB im Jahr 2024 zu Ende. Es

19.08.2024 / 04.12.2024





handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Von der Aufstellung des Planes sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Welterod betroffen: Flur 2 Flurstück 1/1; 3/8; 4/4; 5/13 (teilweise); 5/2 (teilweise) und 12/8. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

## **2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE**

### **2.1 Zeichnerische Darstellung der Änderungen**

Die Darstellungen des 19. Änderungsverfahrens werden in den Ortslagenblättern im Maßstab 1:5000 eingetragen. Da sich die Änderungen auf die Ortslagen einzelner weniger Gemeinden beziehen, wird auf eine Überarbeitung des Gesamtplans im Maßstab 1:10.000 verzichtet.

Die Inhalte der 19. Änderung Flächennutzungsplans werden mittels dieses Kartenmaterials abgebildet. Die Begründung enthält zahlreiche detaillierte unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Einerseits werden die größeren Flächen in Detailansichten präsentiert, andererseits werden die Änderungsflächen in Übersichtskarten vorgestellt.

Die thematisierten Änderungsinhalte werden von den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans optisch deutlich hervorgehoben. Die Änderungsflächen werden mit Einschrieben markiert und die räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches wird mittels einer markanten Raster-Schraffur gekennzeichnet, um eine leichtere Lokalisierung zu ermöglichen.

Zur Veranschaulichung der Änderungen im Planbild des digitalen Flächennutzungsplans sind die einzelnen Änderungspunkte derart bezeichnet, dass für die jeweiligen Ortsgemeinden eine fortlaufende Nummerierung mit einer Ziffer gewählt wurde (z. B. Nr. 1, Nr. 2 etc.).

Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

#### **Zeichenerklärung für die Planausschnitte**

**1:5.000**

W	-	Wohnbaufläche (WR= Reines Wohngebiet, WA= Allgemeines Wohngebiet)
M	-	Mischbaufläche (MD = Dorfgebiet, MI = Mischgebiet)
S		Sonderbaufläche
G	-	Gewerbliche Baufläche (GE = Gewerbegebiet; GEN = eingeschränkte Nutzung)
GR	-	Grünfläche (z.B. Parkanlage, Dauerkleingärten, Spielplatz, Sportplatz, Friedhof)
LWS	-	Fläche für die Landwirtschaft
zKF	-	zugeordnete Kompensationsfläche
KF	-	Kompensationsfläche
V	-	Verkehrsfläche (z.B. Parkplatz)
R	-	Regenrückhaltebecken

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:

19.08.2024 / 04.12.2024



<b>Änd. Nr. 1</b>
<b>LWS in W 1,2 ha</b>
<b>W in GR 0,4 ha</b>

### **Legende:**

Änd. Nr. 1 =	Nr. der Änderung
LWS	= wirksame Flächendarstellung: z. B. „Fläche für die Landwirtschaft“
in W	= Änderung in „Wohnbaufläche“
W in GR	= Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“
1,2 ha	= Größenangabe in ha

Die einzelnen Änderungspunkte sind einer Änderungsnummer zugeordnet, ein Pfeil markiert das Darstellungsziel der Änderung, und die Größe der Änderungsfläche ist in Hektar angegeben.

## **2.2 Allgemeine Hinweise**

Die umweltplanerischen Aussagen im Rahmen der einzelnen Neuausweisungen zur Erheblichkeitseinstufung der jeweiligen Eingriffe in die Naturhaushaltspotentiale leiten sich aus den Aussagen der Landschaftsplanung ab, welche im Einzelfall durch detailliertere Aufnahmen vor Ort ergänzt wurden.

Der vorliegende Stand der Begründung dient sowohl dem Verfahren zur Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz als auch der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die landesplanerische Stellungnahme dient der Abstimmung der Planungsabsichten der Verbandsgemeinde mit den maßgeblichen Erfordernissen der Raumordnung. Die zuständige Landesplanungsbehörde gibt, im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft, den Trägern der Bauleitplanung eine landesplanerische Stellungnahme ab. Bereits die landesplanerische Stellungnahme sollte Anregungen zum Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geben. Entsprechendes gilt für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Diese dienen dem Screening und Scoping. Der Umweltbericht selbst wird dann als Entwurf für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ausgearbeitet und vorgelegt.

Im Hinblick auf Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im vorliegenden Vorentwurfsstand für die landesplanerische Stellungnahme überschlägige Aussagen zu den einzelnen Flächen. Eine Konkretisierung der Aussagen erfolgt im anschließenden Verfahren nach BauGB.

Ebenfalls werden dann für wirkliche Neudarstellungen von Bauflächen detailliertere Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Wasserhaushalt, Boden, Klima/Lufthygiene sowie Arten Biotope vorgenommen.

Für lediglich nachrichtliche Anpassungen des FNP an bereits genehmigte und rechtskräftige Bebauungspläne, sonstige Satzungen und genehmigte Einzelvorhaben ist dies jedoch nicht mehr erforderlich, da die rechtliche Entscheidung ob ein planerischer Eingriff oder das Bauvorhaben selbst zulässig ist oder nicht bereits entschieden ist.

### 3                    **ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Seit der letzten Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten haben sich für Teilbereiche der Ortsgemeinden Buch, Hainau, Miehlen, Oberbachheim, Obertiefenbach, Weidenbach und Welterod Notwendigkeiten zur Nutzungsänderung ergeben, die einen entsprechenden Änderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auslösen. Diese sind den Kategorien **Flächenänderung**, **Flächenneuausweisung** und **Flächenrücknahme** zuzuordnen.

### 4                    **VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

#### 4.1                **Landesentwicklungsprogramm IV (2008)**

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

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

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

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft. Darin wurde die Ausweisung von Mittelzentren im Rahmen der Zentrale-Orte-Struktur überarbeitet.

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

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

#### **Landesplanerische Rahmenbedingungen und Entwicklung der Räume und Standorte**

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

19.08.2024 / 04.12.2024



Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen. Der Innenentwicklung wird ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

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

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

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

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

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

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

Dieser Veröffentlichung ist zu entnehmen, dass sie auf der mittleren Variante der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Titel „Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz - Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020)“ basiert und dass zur Berechnung die Ergebnisse der 24 rheinlandpfälzischen Landkreise auf die zugehörigen verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden „heruntergebrochen“ wurden. Des Weiteren wird in dieser Veröffentlichung ausgeführt, dass die Durchführung von Bevölkerungsvorausberechnungen umso schwieriger ist, je kleiner die Gebietseinheiten sind, für die sie erstellt werden. Insbesondere sei das kleinräumige Wanderungsgeschehen schwankungsanfällig. Ein stärkerer Anstieg von Zuzügen könne z.B. durch die Ausweisung eines Baugebietes, die Ansiedlung oder Vergrößerung eines Gewerbegebietes oder der Ausbau einer Verkehrsachse für eine kurze Zeit ausgelöst werden. Unter der Bedingung, dass die Interpretation der Ergebnisse kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnungen von Nutzern um Vor-Ort-Kenntnisse ergänzt werden, wird konstatiert, dass diese dennoch für einen

<sup>1</sup> vgl. Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2008: Landesentwicklungsprogramm IV  
19.08.2024 / 04.12.2024

mittelfristigen Zeitraum eine gute Planungsgrundlage liefern können (vgl. Statistisches Landesamt: 2015, S. 2).<sup>2</sup>

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

Das LEP IV definiert den Planungsraum der **Verbandsgemeinde Nastätten** als ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, es leben weniger als 33 % der Einwohner in Ober- oder Mittelzentren. Diese Angabe bezieht sich auf alle Einwohner im zugeordneten Mittelbereich. Die Verbandsgemeinde wird dem Mittelbereich St. Goar/St. Goarshausen zugeordnet. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden hierbei ein kooperierendes Zentrum. In diesen Räumen, die als „mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“ gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten (Grundsatz 41, Kapitel 3.1 Zentrale Ortstruktur, LEP IV).

Im LEP IV werden auch Aussagen über die Zentrenreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in Bereichen mit geringer Zentrenreichbarkeit liegen. Dies bedeutet, in weniger als 30 Autofahrminuten sind maximal 3 Zentren erreichbar. Dies gilt für die Ortsgemeinden Berg und Hunzel im Norden der Verbandsgemeinde. Im Westen der Verbandsgemeinde trifft dies auf die Ortsgemeinde Holzhausen zu. Diese Einstufung gilt auch für die Ortsgemeinden südlich einer gedachten Linie zwischen Diethardt, Lautert, Oberwallmenach und Rettershain.

Im LEP IV wird besonders der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs- und auch Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen.

Die Eigenentwicklung der Gemeinden hat sich dabei an die begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zur orientieren.

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat Anteil an drei verschiedenen **Landschaftstypen**. Der flächenmäßig größte Landschaftstyp sind offenlandbetonte Mosaiklandschaften. In Richtung Westen, somit in Richtung Rheintal und dessen Hänge, wandeln sich die offenlandbetonten Mosaiklandschaften in waldbetonte Mosaiklandschaften. Im Bereich der östlichen Verbandsgemeindegrenze findet man den Landschaftstyp der Tallandschaften der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge. Prägend für diesen Raum sind der Hasenbach und seine Zuflüsse.

<sup>2</sup> vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2015: Rheinland-Pfalz 2035 - Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013) - Ergebnisse für den Landkreis Mayen-Koblenz

Die Ortsgemeinden Bogel, Eschbach, Miehlen und Welterod werden im LEP IV dem Landschaftstyp der offenlandbetonten Mosaiklandschaften zugeordnet.

*„Leitbild sind abwechslungsreiche Landschaften, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steile Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Felder prägen vor allem die ebenen Hochflächen und sind hier durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischem Nutzungsmosaik im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente.“*

Für die Tallandschaften der kleinen Flüsse und Bäche im Mittelgebirge gilt das Leitbild der Tallandschaften mit naturnahem Gewässerlauf und teilweise bewaldeten Hängen, die oft durch besondere Waldgesellschaften, Felsen oder Burgen geprägt sind. In klimatisch besonders begünstigten Talabschnitten mit deutlich hervortretenden felsigen Partien, spiegelt sich dieser Charakterzug in der Trockenvegetation wider. In den Tälern der Flüsse und abschnittsweise in den Bachtälern bestimmen intakte Auen mit Auwäldern, Wiesen und Ufergehölzen entlang der naturnahen Gewässer das Bild. Ansonsten prägen Talwiesen die Talabschnitte mit breiter Sohle.

Die Landschaftstypen bilden die Grundlage für die Darstellung von **Erholungs- und Erlebnisräumen**, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind. Die Verbandsgemeinde hat Anteil am Erholungs- und Erlebnisraum Hintertaunus. Dieser nimmt die nördlichen und nordöstlichen Bereiche der Verbandsgemeinde ein. Dieser setzt sich in Richtung der Verbandsgemeinden Nassau und Katzenelnbogen fort. Der Hintertaunus ist eine von mehreren tiefen Tälern stark zergliederte Landschaft mit überwiegend ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Talhängen und Kuppen. Der Erholungs- und Erlebnisraum hat landesweite Bedeutung als Teil des Naturparks Nassau, als Erholungsgebiet und Landschaft mit einer in wesentlichen Teilgebieten sehr hohen Landschaftsbildqualität.

Die Ortsgemeinden Miehlen und Eschbach liegen innerhalb der Darstellungen von Erholungs- und Erlebnisräumen.

Besonders herauszustellen ist an dieser Stelle noch der rheinland-pfälzische Teil des obergermanisch-rätischen Limes. Als historische Kulturlandschaft weist dieser aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potentiale auch im Sinne der Nachhaltigkeit auf.

Neben den besonders herauszustellenden Landschaftstypen und Kulturlandschaften werden im LEP IV auch Aussagen zum **Arten- und Biotopschutz** getroffen. Im Gebiet der Verbandsgemeinde wird der Hasenbach als bedeutende Verbindungsfläche für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Biotopverbundes ausgewiesen. Die angrenzenden Uferbereiche werden als Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes ausgewiesen. Weitere Kernflächen / Kernzonen des Biotopverbundes werden entlang des Hasenbaches und im Bereich der Zuflüsse des Rheines ausgewiesen.

Die nicht bewaldeten Freiräume innerhalb der Verbandsgemeinde werden teilweise als landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde wird von zwei überregional bedeutenden Verbindungen im funktionalen Straßennetz durchquert. Hierbei handelt es sich einmal um die B 274, welche St. Goarshausen und Nastätten miteinander verbindet. Diese Ost-West-Verbindung führt dann in Richtung Holzhausen und Katzenelnbogen weiter. Eine wichtige Nord-Süd-Verbindung ist die B 260 die das Lahntal

19.08.2024 / 04.12.2024



(mit Bad Ems und Nassau) mit dem Rhein-Main-Raum verbindet (Wiesbaden /Mainz). Die beiden Bundesstraßen kreuzen sich in Holzhausen.

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

Verortung und Flächengröße der vorliegenden Änderungsplanungen erfolgt unter Beachtung der Inhalte der **Grundsätze G 85 und G 86**. Schutzgegenstand beider Grundsätze ist der Freiraum. Unter Beachtung weiterer städtebaulicher und immissionsschutzfachlicher Belange wurden in den Ortslagen Standorte gewählt, die einen möglichst geringen Eingriff in den Freiraum bewirken. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann über eine entsprechende Gestaltung der Plankonzeptionen sowie der Vornahme von Festsetzungen sowie der Abarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsregelung weitergehend Rechnung getragen werden. Eine Bewertung der Eingriffsintensität der durch die G 85 und G 86 berührten Schutzgüter des Freiraums erfolgt im Umweltbericht. Dort werden ebenfalls Hinweise zu Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Der vorliegenden Plankonzeption wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung der Vorrang eingeräumt.

### Nachhaltige Siedlungsentwicklung

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

Der komplette Wortlaut des Z 31 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

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

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Flächenmanagement auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet ist und dass den regionalen Planungsgemeinschaften und den Gebietskörperschaften mit Raum + Monitor eine landesweite und laufend zu aktualisierende Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung steht.

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

- im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,

19.08.2024 / 04.12.2024



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

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

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

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

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

Der komplette Wortlaut des Z 32 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

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

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

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

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

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

Insofern lassen sich die Inhalte des G 1 und des G 26 wiederfinden, dass die Zahlenwerte der

19.08.2024 / 04.12.2024



Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter aufweisen und dass Art und Maß der Eigenentwicklung neben der Bevölkerungszahl von weiteren Kriterien abhängig zu machen sind.

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

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

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

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

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

### 4.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (wirksam)

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

Die Verbandsgemeinde Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze des RROP Mittelrhein-Westerwald zu beachten. Gemäß der Raumstrukturgliederung im RROP liegt Nastätten in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Der Verwaltungssitz liegt in der namensgebenden Stadt Nastätten, welche gemäß dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum dargestellt wird. Keiner der von Änderungsplanungen betroffenen Ortslagen wird als Grund-, Mittel- oder Oberzentrum dargestellt.

In der Begründung zu Grundsatz G 26 im LEP IV wird insbesondere betont, dass jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trägt. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Für die Gestaltung der Eigenentwicklung sollen auch bürgerschaftliche Beteiligungsformen genutzt werden. Ausführungen hierzu sind dem Kapitel „1. Raum- und Siedlungsstruktur“ - Unterkapitel „1.2 Raumstruktur“ im RROP 2017 sowie der Begründung zu G 26 im LEP IV zu entnehmen.

Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Hierzu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Die

19.08.2024 / 04.12.2024



Maßstäblichkeit von Siedlungs- und Freiraum muss in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt werden.

### **Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung:**

#### Kapitel „1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden“

Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.

Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete sollen zudem die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.

Neue größere Siedlungsflächen sollen möglichst an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden.

#### Kapitel „1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge“

Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

In den zentralen Orten soll zudem durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

Da die in Rede stehenden Ortsgemeinden keine zentralörtliche Funktion übernehmen, wird von weitergehenden Erläuterungen zu dieser Thematik abgesehen.

#### Kapitel „1.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung / Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“

Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren. Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die aufgrund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und die Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Gemäß dem Ziel Z 31 LEP IV ist bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Dies vor dem Hintergrund, dass der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung zugeschrieben wird.

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

19.08.2024 / 04.12.2024



Sehr detaillierte Informationen zu den Schwellenwerten und Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert sowie weitere Aspekte gehen aus den Zielen Z 31 – Z 32 LEP IV sowie aus dem Kapitel 1.3.2 RROP 2017 hervor. Aufgrund des Umfangs der Ausführungen im Regionalen Raumordnungsplan wird an dieser Stelle auf eine 1:1 Wiedergabe verzichtet. Wesentliche Aspekte der Ausführungen werden nachfolgend wiedergegeben.

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplanes abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne.

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

#### **Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert**

Die Werte in der Anhangtabelle des RROP wurden informatorisch aufgenommen, dass jedoch die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplanes erfolgt. Entsprechend geht von den Werten in der Anhangtabelle keine Bindungswirkung aus. Die Schwellenwerte sind zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und können entsprechend fortgeschrieben werden.

Der Begründung zu entsprechendem Grundsatz G 29 bis Ziel Z 33 im RROP 2017 ist des Weiteren zu entnehmen, dass zur quantitativen Bestimmung des Schwellenwertes eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung auf der Ebene der Ortsgemeinde erfolgen kann. Diese hat den Schwellenwert für die Ebene der Verbandsgemeinde einzuhalten.

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

Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, gegebenenfalls in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z. B. im Rahmen der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahmen).

Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren.

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 15.05.2011 in den Anhang des RROP-Vorentwurfs 2011 aufgenommen und im Anhang der nun wirksamen Fassung von 2017 mit dem 22.04.2014 angegeben. Durch die Möglichkeit der Fortschreibung der Potentialflächen im Rahmen des Projektes Raum+, die durch die Verbandsgemeinden als Träger der Planungshoheit fortgeschrieben werden können, ist eine Aktualisierung des Datenmaterials möglich. Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandene Wohnbauflächenpotenziale gelten Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Das ursprünglich statistisch ermittelte Potential übersteigt mit 85,7 ha den ermittelten Bedarf von ca. 31,1 ha deutlich (gemäß Raum+RLP – Monitor, Stichtag 22.04.2014; wird als Anlage zum RROP 2017 geführt – siehe Auszug gemäß nachfolgender Abbildung). Dies bedeutet, dass bei geplanten Neudarstellungen von Wohnbauflächen Flächentausche erforderlich werden (Rücknahme von Bauflächen, die noch nicht bebaut sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes).

Gebiets-körperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
				Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012 *	Mittlere Variante StaLa***** Bevölk.vorausberechnung bis zum Jahr 2030**	Stichtag 30.06.2030	Angabe zum Stichtag 22.04.2014 aus Raum+Monitor***
					im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen
				(ha) Bruttobaulandfläche	
Nastätten, Stadt	MZ	4.138	3.835		
übrige Gemeinden	E	11.986	11.107		
VG Nastätten		16.124	14.942	31,1	85,7

**Abb.: Auszug RROP 2017 – Anhang Methodik Schwellenwerte**

Klarstellend ist dabei jedoch festzustellen, dass dies nicht für sog. Berichtigungen des FNP gilt, die in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren stehen, die ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellt worden sind oder im Heilungsverfahren gemäß § 215a BauGB bis zum 31.12.2024 zum Abschluss gebracht werden.

Wohnbauflächen werden in der vorliegenden 19. Änderungsplanung in den Ortsgemeinden Buch (ca. 0,17 ha), Hainau (ca. 1,60 ha), Oberbachheim (ca. 1,0 ha), Weidenbach (ca. 0,25 ha) und Welterod (ca. 1,76 ha) dargestellt. Dabei handelt es sich zum einen Teil um Neuausweisungen, zum anderen Teil um Berichtigungen des FNP. In Weidenbach findet innerhalb der Ortslage gleichzeitig eine Wohnbauflächenrücknahme statt (Flächentausch).

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei den W-Änderungsflächen in Oberbachheim und Welterod um die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans nach ursprünglich § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) handelt – bzw. das nunmehr relevante Heilungsverfahren gemäß § 215a BauGB. Im beschleunigten Verfahren sind in Verbindung mit § 13a BauGB gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplans **nicht** maßgebliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung. Diesbezüglich wird auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz in Koblenz (1 C 11567/18) vom 20.05.2020 verwiesen. **Hiernach werden Bebauungspläne im Verfahren nach § 13b BauGB nicht von den Zielfestsetzungen des Raumordnungsplanes erfasst.**

19.08.2024 / 04.12.2024

Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der Gemeinden Oberbachheim und Welterod nur im Wege der Berichtigung anzupassen.

So ist ein Flächentausch nur noch für die geplanten Wohnbauflächen in Buch und Hainau erforderlich. Es wird derzeit ergänzend zur vorliegenden 19. Änderung ein neuer Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Nastätten aufgestellt. In diesem Verfahren und Planwerk der Neuaufstellung erfolgt eine wohnbauflächenbezogene Neubilanzierung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Schwellenwertthematik. In diesem Verfahren sollen dann auch Tauschflächen zu Gunsten der Wohnbauflächenentwicklungen in Buch und Hainau aufgezeigt werden.

#### **Zu Industrie- und Gewerbeentwicklung:**

In der derzeit wirksamen Fassung des RROP 2017 werden in Kapitel 1.3.3 verschiedene Grundsätze zur Industrie- und Gewerbeentwicklung formuliert.

Da die vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplans keine Industrie- und Gewerbeflächen behandelt, wird von weitergehenden Erläuterungen dieser Thematik abgesehen.

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

### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Neuregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz erfordern bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine Prognose darüber, ob durch die Planung besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, indem diese zum Beispiel in ihrer Nist- oder Zufluchtsstätte gestört werden können.

Diese Prognosen gehen über die Abarbeitung der bisherigen Eingriffsregelung hinaus und sind daher gesondert durchzuführen. Es ist jedoch nicht sinnvoll, erforderlich und leistbar ein komplettes Arteninventar für jede Änderungsfläche zu erstellen. Es wird im Rahmen der Bearbeitung vielmehr auf die Ausstattung der Flächen und deren Umgebung mit verschiedenen Biotoptypen wie Wiesen,

19.08.2024 / 04.12.2024



Gebüsch, Streuobstbeständen oder Gewässern eingegangen. Anhand dieser Charakteristika wird untersucht, ob Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten vorliegen. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die artenschutzrechtliche Bewertung. Gegebenenfalls resultieren hieraus für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungsnotwendigkeiten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die Flächennutzungsplanung noch keine tatsächliche Bauentscheidung getroffen wird und damit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit gegeben wird. Dies kann letzten Endes nur im konkreten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es bedarf jedoch, wie erläutert, einer artenschutzrechtlichen Gefährdungsabschätzung, um prognostizieren zu können, dass artenschutzrechtliche Aspekte nicht bereits grundsätzlich auf Ebene der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanungen entgegenstehen.

Die Bewertung wird, soweit dies erforderlich ist, für jede der Einzelflächen vorgenommen. Es wird hierzu auf die Ausführungen weiter unten in der Begründung zur jeweiligen Einzelfläche verwiesen.

### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

#### **Rechtliche Grundlagen:**

**Natura 2000** ist ein europaweites zusammenhängendes ökologisches Netz von Schutzgebieten zum Erhalt der in der EU gefährdeten Lebensräume und Arten. Dieses setzt sich aus den Schutzgebieten der **Vogelschutz-Richtlinie** (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und den Schutzgebieten der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) zusammen.

Ziel ist es, wichtige Lebensräume (und somit auch die Artenvielfalt) europaweit zu erhalten bzw. zu entwickeln und vor Eingriffen zu bewahren, so dass unter der Bezeichnung Natura 2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches, ökologisches Gebietssystem ausgewählter Schutzgebiete entsteht.

Das europäische ökologische Netz besonderer Schutzgebiete gemäß Artikel 3 der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie muss den Fortbestand oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten.

**"FFH-Gebiete"** sind besondere Schutzgebiete nach der "Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (Richtlinie 92/43/EWG vom 21.5.1992), wie die FFH-Richtlinie vollständig heißt. Die Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft unter anderem zur Einrichtung dieser Schutzgebiete, die Bestandteil des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 werden.

Die Gebiete der FFH-Richtlinie dienen der Erhaltung ausgewählter natürlicher oder naturnaher Lebensräume und gefährdeter Arten, deren Schutz in ganz Europa von hoher Bedeutung ist. Lebensräume und Arten, die aufgrund ihres seltenen Vorkommens oder der starken Gefährdung in der Europäischen Gemeinschaft in besonderer Weise bedroht sind, werden als prioritär eingestuft. Für sie sind die Maßnahmen zur Sicherung besonders intensiv durchzuführen.

Die Auswahl der Gebiete erfolgte aufgrund von rein fachlichen Kriterien. Kenntnisse über Vorkommen, Bestandsgröße und Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten wurden dabei herangezogen. Rheinland-Pfalz hat auf dieser Grundlage einen Vorschlag zum Aufbau von Natura 2000

19.08.2024 / 04.12.2024



erstellt, der 171 Gebiete umfasst. Diese Gebietsmeldungen wurden im März 2001 der EG-Kommission in Brüssel vorgelegt.

Für die ausgewiesenen FFH-Gebiete sind Managementpläne über jeweils sechs Jahre aufzustellen und zur Erhaltung eines günstigen Zustands der Lebensräume und Arten umzusetzen. Über Lebensräume und Arten sollen Monitoringmaßnahmen Aufschluss über deren Verbesserung und weitere Entwicklung geben. In der FFH-Richtlinie, Art. 4 (4) heißt es: „Ist ein Gebiet [...] als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bezeichnet worden, so weist der betreffende Mitgliedsstaat dieses Gebiet so schnell wie möglich – spätestens aber binnen 6 Jahren – als besonderes Schutzgebiet aus und legt dabei die Prioritäten nach Maßgabe der Wichtigkeit dieser Gebiete für die Wahrung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes eines natürlichen Lebensraumtyps [...] und für die Kohärenz des Netzes Natura 2000 sowie danach fest, inwieweit diese Gebiete von Schädigung oder Zerstörung bedroht sind“

Die „Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1), EG- bzw. EU-**Vogelschutzrichtlinie** genannt, verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Union u. a. zur Einrichtung von besonderen Schutzgebieten, den sogenannten „Vogelschutzgebieten“. Bei den im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um Zugvogelarten, so dass der Schutz ein typisches grenzübergreifendes Umweltproblem darstellt. Die Vogelschutzgebiete sind Teil des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“.

Für die gefährdeten Vogelarten des Anhang I (Art. 4 Abs. 1) sind die flächen- und zahlenmäßig am besten geeigneten Gebiete sowie die wichtigsten Vermehrungs-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebiete der sonstigen Zugvögel (Art. 4 Abs. 2) zu schützen. 1983 wurden sechs rheinland-pfälzische NSG über die Bundesregierung als besondere Schutzgebiete an die EG gemeldet. Nach der Aufforderung durch die EG sollen nun weitere Gebiete zur Vervollständigung des Netzes der Europäischen Schutzgebiete Natura 2000 gemeldet werden. Dazu wurde in Anlehnung an die Rechtsprechung des EuGH und unter Würdigung der Kriterien von BirdLife International (sog. IBA-Kriterien) ein Kriteriensystem entwickelt. Damit soll ein ausreichender Anteil der Vorkommen der jeweiligen Vogelart durch Schutzgebiete abgedeckt werden.

Eine Arbeitsgruppe aus Fachleuten der Staatlichen Vogelschutzwarte, des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und Ornithologen der Fachverbände GNOR und NABU legte im Frühjahr 2001 eine Materialiensammlung vor. Diese Informationen wurden mit den Kommunen und anderen Betroffenen in Informationsveranstaltungen diskutiert. Anschließend wurden die Rückmeldungen ausgewertet und die Gebietskulisse anhand differenzierter Kriterien von der Projektgruppe Vogelschutzgebiete (Ministerium für Umwelt und Forsten - MUF, SGD, Staatliche Vogelschutzwarte und LfUG) überarbeitet. Der Gebietsvorschlag erfasste ca. 8,9 % der Landesfläche.

Der einheitliche Schutz potenzieller FFH-Gebiete ist bereits mit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, da in der FFH-Richtlinie bzw. dementsprechenden Anhang bereits klar definiert wird, welche Gebiete als FFH-Gebiete einzustufen sind. Der einheitliche Schutz ist daher unabhängig davon, ob diese Gebiete der EU-Kommission gemeldet wurden/werden oder nicht.

Auf Landesebene wurde durch die Novellierung des Landespflegegesetzes im Mai 2004 der einheitliche Schutz hergestellt. Im Gesetzesanhang sind die einzelnen FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die allgemeinen Erhaltungsziele benannt.

Die bundesrechtliche Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in die Naturschutzgesetzgebung erfolgte mit dem zum 01.05.1998 in Kraft getretenen Zweiten Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, und darin vor allem den §§ 19 a) – f) als zentrale Vorschriften. Mit Neufassung

19.08.2024 / 04.12.2024



des BNatschG vom 01. März 2010 wurden die Passagen zu den Schutzgebieten des Natura-2000 Netzes in den Paragraphen 31 bis 36 neu gefasst.

Das Baugesetzbuch „integriert“ im § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a (4) BauGB die Vogelschutz- und FFH-Richtlinie in die bauleitplanerische Abwägung. § 1a (4) BauGB bestimmt, dass die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Vogelschutz- u. FFH-Gebieten im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollte in einem FFH-Gebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen sein, so ist nach den §§ 19 c) und d) Bundesnaturschutzgesetz für das Projekt, sofern es ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte, vor seiner Zulassung, Durchführung oder Genehmigung eine Prüfung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete durchzuführen. Die zugrunde liegende FFH-Richtlinie verwendet hierfür in Artikel 6 (3) und (4) den Begriff „Verträglichkeitsprüfung“.

Nach dem Artikel 6 (3) S. 2 der FFH-Richtlinie ist es Ziel der Verträglichkeitsprüfung, Pläne bzw. Projekte so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung geschützter Gebiete ausgeschlossen wird. Diese Auslegung des Artikel 6 (3) S. 2 der FFH-Richtlinie wird bestätigt durch den Vergleich mit Artikel 6 (4), der ein Abweichen von dem Verschlechterungsverbot nur aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gestattet.

#### **FFH-Verträglichkeitsprüfung:**

Gemäß § 1 a (4) BauGB ist von einer ergänzend durchzuführenden Verträglichkeitsprüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens auszugehen, „soweit“ eines der Gebiete nach § 1 (6) Ziffer 7 b) BauGB (= Natura 2000-gebiete) durch die Planung in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen „erheblich beeinträchtigt werden kann“.

Der förmlichen, im BNatSchG geregelten Verträglichkeitsprüfung ist daher im Bauleitplanverfahren die aus Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL und § 1 a (4) BauGB hergeleitete, nicht formalisierte Vorprüfung bzw. das „Screening“ durch die Gemeinde vorgeschaltet, um festzustellen, ob die Möglichkeit einer Beeinträchtigung droht. Bei der Vorprüfung ist nur zu untersuchen, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ernstlich zu besorgen sind.

Der EuGH sieht ein solches „Screening“, welches er aus Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL ableitet, dann als notwendig an, wenn Pläne „drohen“, die für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungsziele zu gefährden. In dieser vorgezogenen Prüfung wird zunächst geprüft, ob anhand objektiver Umstände nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Plan das fragliche Gebiet erheblich beeinträchtigt. Gemäß § 34 (1) Satz 1 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit (...) zu überprüfen“.

Führt diese Prüfung zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung eines geschützten Gebiets durch die Bauleitplanung nicht mit aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, bedarf es der Einleitung der förmlichen Verträglichkeitsprüfung mit ihren jetzt weiteren vertiefenden Prüfungsschritten nach dem BNatSchG, die auch zu dem naturschutzfachlichen Ergebnis führen kann, dass die erste Besorgnis ausgeräumt werden kann.

Von einer „erheblichen Beeinträchtigung“ ist bei dieser Betrachtung auszugehen, wenn entweder bereits deutliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen bestehen oder aber wenn ohne eine vertiefte Prüfung nicht abschätzbare Beeinträchtigungen eines geschützten Gebiets zumindest nicht abwegig erscheinen. Maßgeblich ist daher, ob von der Gemeinde aufgrund einer überschlägigen Betrachtung

19.08.2024 / 04.12.2024



ein Zusammenhang zwischen Bauleitplanung und möglichen Verschlechterungen im Gebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Prüfung beschränkt sich dabei nicht nur auf Vorhaben innerhalb der Schutzgebiete, sondern auch auf Vorhaben, die von außerhalb in die Schutzgebiete hineinwirken können. Eine solche „negative Ausstrahlungswirkung“ auf die Schutzgebiete kann sich insbesondere bei der Planung heranrückender Bebauung ergeben.

Das Ergebnis dieser ersten summarischen Prüfung ist im vorgeschriebenen Umweltbericht zur Umweltprüfung des Bauleitplans darzulegen (vgl. EZBK/WAGNER/KRAUTZBERGER, 114. Ergänzungslieferung 2014: Baugesetzbuch, Band I -Kommentar BauGB -§ 1a; vgl. BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR 12. Auflage 2014: Baugesetzbuch-Kommentar - § 1a).

**Die vorliegenden Änderungsbereiche liegen weder innerhalb noch in Angrenzung oder direkter räumlicher Nähe von Natura-2000-Gebieten. Anhaltspunkte über die Vorbereitung entsprechender negativer Ausstrahlungswirkungen ergeben sich für die vorliegenden Änderungsplanungen nicht.**

#### **FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Nastätten:**

Vogelschutzgebiete sind im Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten nicht ausgewiesen.

Jedoch sind **drei Fauna-Flora-Habitat (FFH) -Gebiete** ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um folgende:

**5613-310 Lahnhänge:** Dieses Gebiet liegt im nördlichen und östlichen Bereich der Verbandsgemeinde. Eine Teilfläche der Gebietsausweisung erstreckt sich entlang des Mühlbachtals beginnend ab Marienfels in Richtung Singhofen. Ein weiterer Teilbereich verläuft östlich von Holzhausen entlang des Verlaufs des Hasenbachs. Das Gebiet erstreckt sich in nordwestlicher Richtung, vorbei an Ober- und Niedertiefenbach bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen und Nassau hinein (Verlauf Jammertal).

**5711-301 Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub:** Dieses FFH-Gebiet liegt im Bereich der westlichen Verbandsgemeindegrenze. Das FFH-Gebiet erstreckt sich entlang der in den Rhein entwässernden Bachtälern. So z. B. dem Himmighofener Bach, dem Heuer Bach, dem Niedergrundbach und Forstbach. In die Gebietsausweisung wurden auch teilweise angrenzende Waldbereiche mit aufgenommen.

**5813-302 Zorner Kopf:** Dieses Gebiet liegt im Südosten der Verbandsgemeinde in einem gedachten Dreieck zwischen den Ortsgemeinden Strüth, Weidenbach und Zorn (Gemeinde Heidenroth, Rheingau-Taunus-Kreis, Hessen). Es handelt sich überwiegend um bewaldete Bereiche.

Die Erhaltungsziele der einzelnen Gebiete sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Gebietsnummer	Name	Erhaltungsziele
5613-301	Lahnhänge	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> - der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,

19.08.2024 / 04.12.2024

- von großen Fledermauswochenstuben,
  - von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteichenbestands,
  - von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen im bestehenden Offenland,
  - von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe
- 5711-301    Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub    Erhaltung oder Wiederherstellung
- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen,
  - von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
  - von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
  - von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren
- 5813-302    Zorner Kopf    Erhaltung oder Wiederherstellung
- von Buchenwäldern und Bechsteinfledermauswochenstuben

**Eingriffe in die Schutzziele von Natura 2000-Gebieten werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht vorbereitet. Keine der Änderungsflächen befindet sich innerhalb eines Natura 2000 Gebietes.**

## 5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

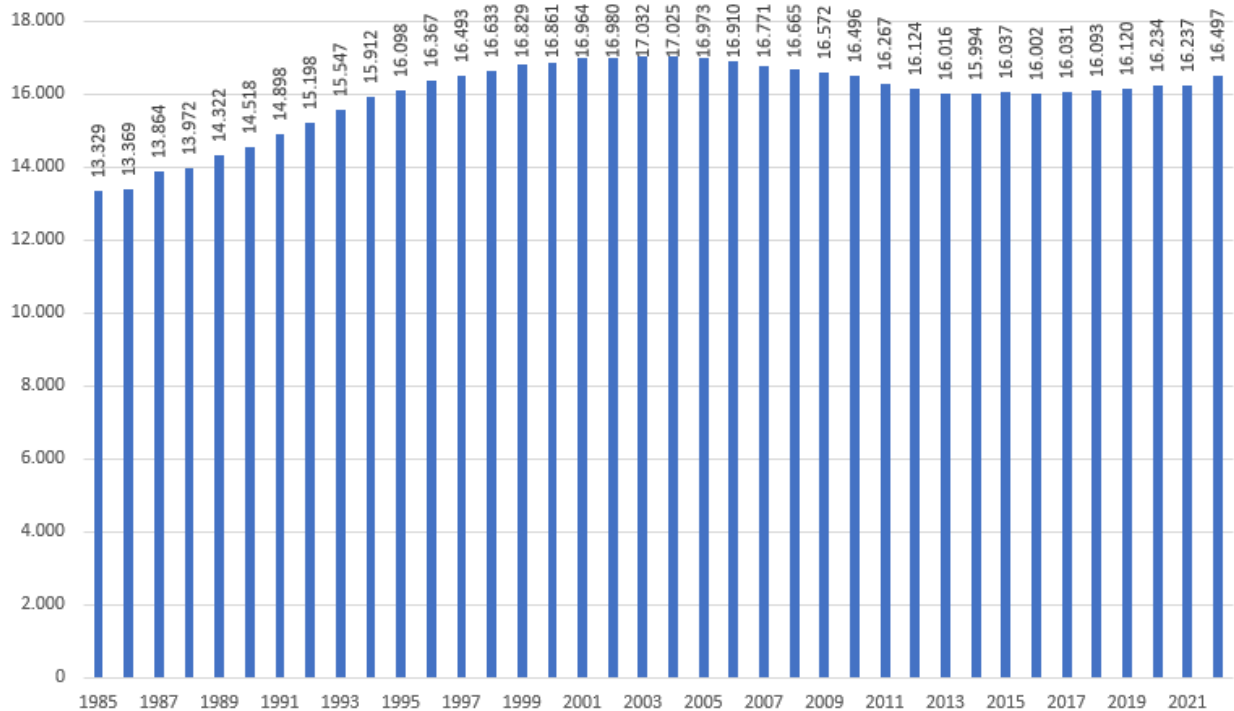
Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten war in den letzten Jahrzehnten überwiegend durch eine stetige Bevölkerungszunahme geprägt. In den Jahren 1962 bis 1987 war die Zunahme der Bevölkerung recht moderat. Zwischen 1987 und 1992 war ein deutlicher Anstieg in der Bevölkerungszahl zu beobachten. In diesem Zeitraum stieg die Anzahl der Bevölkerung von 13.864 auf 15.198 Einwohner an. Dies war ein Plus von 1.334 Einwohnern. Der höchste Stand der Bevölkerungszahl wurde im Jahr 2003 erreicht. Zu diesem Zeitpunkt lebten 17.032 Einwohner in der Verbandsgemeinde. Ab dem Jahr 2003 ist ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2008 sank die Bevölkerungszahl auf einen Wert von 16.665 Einwohnern. Dies ergibt ein Minus von 367. In den letzten Jahren ist jedoch wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen gewesen.

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landes ist bis zum Jahr 2040 mit einer leichten Bevölkerungszunahme bis ca. 16.324 Personen zu rechnen (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten bis zum Jahre 2022 wird in der folgenden Grafik dargestellt.

19.08.2024 / 04.12.2024





**Graphik: Bevölkerungsentwicklung von 1985 bis 2022** (Quelle: Statistisches Landesamt RLP, eigene Darstellung)

## 6 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Mit einer der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren wird die Problematik des demografischen Wandels in Deutschland und somit auch Rheinland-Pfalz sein. Um die ungefähre Entwicklung abschätzen zu können, wurde seitens des Statistischen Landesamtes von Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose für einen mittelfristigen Zeitraum (2040) und einen langfristigen Zeitraum (2070) für gesamt Rheinland-Pfalz erstellt. Für die darunter liegenden Planungsebenen wie Landkreise bzw. Verbandsgemeinden wurde die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt.

Sowohl bei der Bevölkerungsprognose für gesamt Rheinland-Pfalz als auch für die Verbandsgemeinden wurden seitens des Statistischen Landesamtes mehrere Prognoseszenarien bzw. Varianten erstellt. Es wird zwischen einer unteren, mittleren und oberen Variante unterschieden. Von allen Fachleuten und Experten, die sich mit der Thematik Bevölkerungsprognose auseinandersetzen, wurde die mittlere Variante als die wahrscheinlichste angesehen. Daher wird sich bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf die Zahlenwerte der mittleren Variante gestützt.

### Auswertung der Daten für gesamt Rheinland-Pfalz:

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat eine regionalisierte, kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 erstellt. Es wurde bei der aktuellen „sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung“ das Basisjahr 2020 zugrunde gelegt. Zudem wurde die „Sechste

19.08.2024 / 04.12.2024

regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung“ erstellt, welche sich auf das Basisjahr (2020) stützt. Hieraus gehen Daten für das Gesamte Bundesland Rheinland-Pfalz hervor.

Die Gesamtbevölkerungszahl betrug im Jahr 2020 4.098.391 Einwohner. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Anzahl der Bevölkerung in der Prognose auf ca. 4.168.023 erhöhen. Dies entspricht einem Plus von 69.632 Einwohnern bezogen auf das Basisjahr der Prognose. Dieser Trend wird sich jedoch voraussichtlich bis ins Jahr 2070 ändern. Es wird eine Gesamtbevölkerungszahl von 4.059.921 Personen prognostiziert für 2070. Man geht somit von einem leichten Bevölkerungsverlust von ca. 38.740 Einwohnern aus, d. h. ein Minus von 0,94 % bezogen auf das Jahr 2020.

Die Trends und Berechnungen der Bevölkerungszahlen innerhalb dieser Zeiträume sind geprägt durch externe Faktoren wie Zuwanderungen aus dem Ausland und bekannten Problemen wie der anhaltenden stetigen Alterung der Bevölkerung. So gab es beispielsweise im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 einen Zuwachs der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz von 219.600 Menschen, welcher primär durch Zuwanderungen erfolgte. Langfristig rechnet man jedoch weiterhin mit einem Rückgang der Bevölkerung.

Neben dem erwarteten absoluten Rückgang der Bevölkerung ergeben sich weitere Veränderungen. Die Anzahl der Senioren (älter 65 Jahre) nimmt konstant zu. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen erhöht sich leicht. Lediglich die 20–65-Jährigen verzeichnen einen Rückgang. Dies hat natürlich Auswirkungen auf die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und es ergeben sich Notwendigkeiten zur Anpassung durch Konzepte zur Umnutzung bzw. Doppelnutzung und sinnvoller Auslastung der Infrastruktur.

Trotz des langfristig erwarteten Rückgangs der Bevölkerungszahlen ergibt sich ein Mehrbedarf an Wohnraum, um eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten. Dieser Anstieg ist auf die steigenden Wohnansprüche der Bevölkerung zurückzuführen. Zum einen was die Qualität der Wohnung angeht und zum anderen auch was die Grundfläche der Wohnungen betrifft. Zudem intensiviert sich der Trend zu Ein- bis Zweipersonenhaushalten, was zu steigendem Wohnbedarf auch bei gleichbleibender, oder sinkender Bevölkerung führt.

In diesem Spannungsfeld bewegt sich die Entwicklungsproblematik der großen Städte sowie kleinerer Ortschaften und Dörfer innerhalb von Deutschland. Es ist jedoch zu beachten, dass die Bevölkerungsentwicklung nicht alle Räume in Deutschland gleich schwer treffen wird. So werden die prosperierenden Ballungszentren und deren Umland mit entsprechend hochwertigen und gut bezahlten Jobs, Kulturangeboten und entsprechend hoher Lebensqualität auch in Zukunft einen Bevölkerungsgewinn zu verzeichnen haben. Dieser wird sich jedoch nur aus Zuzügen rekrutieren. Dieser Zuzug geht zu Lasten weniger florierender Regionen, so dass viele ländliche Räume sich mit der Problematik des Bevölkerungsrückgangs konfrontiert sehen werden.

### **Bevölkerungsprognose für den Rhein-Lahn-Kreis:**

Für den Rhein-Lahn-Kreis wurde analog zum Land Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose erstellt. Im Jahr 2020 waren insgesamt 122.574 Einwohner im Rhein-Lahn-Kreis gemeldet. Für das Jahr 2040 wird eine Bevölkerung von 120.936 Einwohnern prognostiziert. Das ergibt ein Minus von 1.638 Einwohnern oder einen Rückgang um 1,35%. Dieser Negativtrend soll sich bis ins Jahr 2070 fortsetzen. Die erwartete Bevölkerungszahl läge dann bei 116.910 Einwohnern. Das macht ein Minus von rund 5.664 Einwohnern.



### **Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde Nastätten:**

Wie schon erwähnt wurde seitens des Statistischen Landesamtes für die Ebene der Verbandsgemeinden eine Prognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Situation für die erwartete Entwicklung in der Verbandsgemeinde stellt sich wie folgt dar: Im Jahr 2020 waren 16.234 Einwohner in dem Gebiet der Verbandsgemeinde gemeldet. Die Prognose geht davon aus, dass sich die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um ca. 100 Einwohner auf einen Wert von 16.324 leicht erhöhen wird.

Neben einer leichten Erhöhung der Bevölkerungszahl insgesamt, ist auch eine Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung zu erwarten. Bezogen auf das Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose (2020) wird sich der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren um 0,03 %-Punkte (von 100% auf 99,7%) verringern. Bei der Bevölkerungsgruppe der 20-65-jährigen wird bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein. Die einzige Bevölkerungsgruppe, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung wächst, ist die der 65-jährigen und Älteren. Hier wird sich gemäß den Prognosen eine Erhöhung des Bevölkerungsanteils um 39,4 % (von 100% auf 139,4%) ergeben.

Im Landesentwicklungsprogramm IV werden auch Aussagen zu ausgewählten Räumen mit besonders altersspezifischen Aspekten getroffen. Der Analysekarte ist zu entnehmen, dass die Verbandsgemeinde Nastätten und auch der Rhein-Lahn-Kreis in einem Gebiet mit Problemlagen der 65-80-jährigen liegen wird. Die Analyse der altersspezifischen Aspekte dient dem Aufzeigen von Problemfeldern und daraus resultierenden Handlungsfeldern für die zukünftige Planung in den Regionen. Der demografische Wandel kann insbesondere in den ländlichen Räumen aufgrund der niedriger werdenden Bevölkerungsdichte und der sich veränderten Altersstrukturen die wirtschaftliche Tragfähigkeit für öffentliche und private Versorgungen und Dienstleistungen gefährden. Die bereits im Geltungszeitraum des LEP IV deutlich werdenden Verschiebungen in den Altersstrukturen erfordern in den Gebietskörperschaften der ländlichen Räume Anpassungen bei der alters- und versorgungsspezifischen Infrastruktur sowie auf den Wohnungsmärkten.

An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass es sich lediglich um ein Prognosemodell handelt und dass die Zahlen deshalb nicht auf Punkt und Komma stimmen werden. Das Prognoseergebnis muss jedoch als genereller Leitfaden für die Entwicklung in der Verbandsgemeinde gesehen werden. Anhand der Zahlen wird deutlich, dass auch in den nächsten Jahren ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Die demographischen Gegebenheiten und Abwanderungen werden nicht alle Gemeinden gleich stark treffen. Es wird auch zukünftig Bedarf an Wohnraum und Bauplätzen in der Verbandsgemeinde geben. Hier ist zu beachten, dass im ländlichen Raum die Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime grundsätzlich gegeben sein wird, da dies die bevorzugte Wohnform ist. Die Ortsgemeinden werden auch weiterhin die Möglichkeit haben, durch Zuzüge eine positive Einwohnerentwicklung generieren zu können bzw. ein erhebliches Schrumpfen zu verhindern.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Flächenbedarf nicht sehr hoch sein wird und die Ortsgemeinden entsprechend sparsam mit dem ihr zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgehen müssen. Dies auch vor dem Hintergrund, um nicht zu hohe Kosten für Infrastruktur auflaufen zu lassen. Weiterhin sollte überlegt werden, wie die Ortsgemeinden bestehende wohnbauliche Anlagen oder nicht mehr genutzte ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnraum umnutzen können, um so auf schon bestehende Infrastruktureinrichtungen in den Orten zurückzugreifen (z. B. Wege- und Kanalnetz, Strom-, Wasser- und Telekomleitungen,...). Aufgrund der vielschichtigen Besitzverhältnisse und der oft nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitte der Wohnungen ist dieser Weg jedoch sehr schwierig, langwierig und mit vielen Problemen behaftet. Bauwillige, die in kurzer Zeit in die eigenen vier Wände ziehen möchten, werden daher eher zu einem Neubau auf baureifem Land in neuen

19.08.2024 / 04.12.2024



Wohngebieten tendieren. Ein Zuzug von Einwohnern kann jedoch nur erfolgen, wenn entsprechendes Bauland vorhanden ist.

Die Bodenvorratspolitik ländlicher Gemeinden ist zudem oft dadurch geprägt, dass Bauland von den Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten wird. Da jedoch nicht alle Bauwilligen (auch Einheimische) zu diesen Eigentümern gehören, sind zum Teil früher als vorgesehen neue Bauflächenausweisungen notwendig. Dies ist bei den Ausweisungen der Bauflächen der Ortsgemeinden zu beachten, um den Ortsgemeinden nicht die Möglichkeit zur Weiterentwicklung zu nehmen. In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden daher berechtigt neue Wohnbauflächen in einigen wenigen Gemeinden ausgewiesen. Der Umfang der Flächenausweisung ist jedoch als moderat zu bezeichnen.

Durch den Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft, der sich in einem Rückgang der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe bei etwa gleichbleibender bewirtschafteter Fläche ausdrückt, wird die Notwendigkeit verdeutlicht, gewerbliche Ersatzarbeitsplätze schaffen zu müssen. Es werden im Flächennutzungsplan daher auch Mischbauflächen ausgewiesen.

#### **Fazit:**

Es lässt sich zusammenfassen, dass auch in den nächsten Jahren ein Grundbedarf an Bauland besteht. Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll jedoch in den vorliegenden Ortslagen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion nur im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinden erfolgen, so dass die Ausweisungen von sehr großen Siedlungsflächen als nicht sinnvoll erachtet werden können. Eine Neuausweisung größerer Siedlungsflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung. Zudem ist bemerkenswert, dass die Prognosen der vergangenen Jahre von einem weitaus höheren Bevölkerungsverlust ausgingen, der durch Zuzug von außen aufgegangen worden ist. Daraus geht auch ein erhöhter Wohnflächenbedarf im Vergleich zu früheren Prognosen hervor.



## 7 FLÄCHENBILANZ

Nachfolgend werden in einer Tabelle die geänderten Flächendarstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans aufgelistet und die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt.

Hinweis: Bei den Kompensationsflächen wird die **unbewertete** Hektarzahl in der folgenden Tabelle angegeben. Die tatsächlich erreichbare Aufwertung ergibt sich durch die Flächengröße und den möglichen Aufwertungsfaktor, der wiederum von der Art der Maßnahme abhängt.

Flächennutzungsplan VG Nastätten													
Flächenbilanz 19. Änderung (Stand Juli 2024)													
Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft o. Landwirtschaft ha	Gehölze Offenland ha	Landespflegefläche u. Suchräume ha	Streuo- bst- bestand ha
Ortsgemeinde Buch	1.1	0,17									-0,02		-0,15
Ortsgemeinde Hainau	2.1	1,60								-1,60			
Ortsgemeinde Miehlen	3.1		-0,40				0,60		-0,24			0,04	
Ortsgemeinde Oberbachheim	4.1	1,00								-1,15		0,15	
	4.2		0,28							-0,75		0,44	
Ortsgemeinde Obertiefenbach	5.1		0,29							-0,52		0,23	
Ortsgemeinde Weidenbach	6.1	-0,02	-0,11							-0,19		0,32	
Ortsgemeinde Weiterod	7.1	1,76							0,11	-1,90		0,08	
	7.2									-1,60		1,60	
<b>Summe</b>		<b>4,51</b>	<b>0,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,13</b>	<b>-7,71</b>	<b>-0,02</b>	<b>1,26</b>	<b>-0,15</b>

In der aufgeführten Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten ein Zuwachs insbesondere von Wohnbauflächen zu verzeichnen ist. Dies jedoch in gemäßigttem Umfang.

Ein weiterer Zuwachs in wesentlich geringerem Umfang betrifft daneben die Darstellung von Mischbauflächen und Landespflegeflächen. Dem steht insbesondere eine negative Flächenbilanz bezüglich landwirtschaftlicher Flächen, sowie Grünflächen, Hecken und Feldgehölze sowie Streuo-  
bstbestand gegenüber.



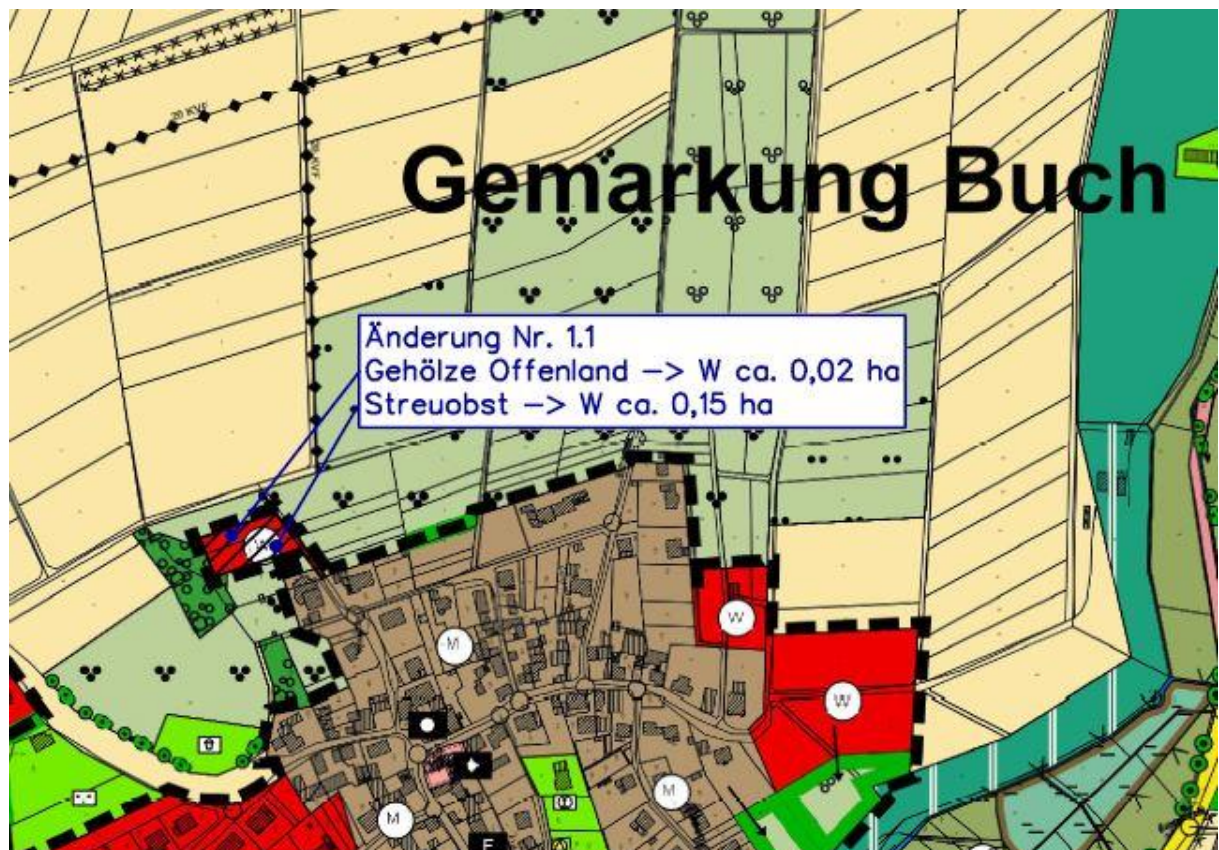
## 8 ORTSLAGENTEILE

An dieser Stelle werden die einzelnen Änderungen, gegliedert nach den Ortslagen, aufgeführt.

### 8.1 Ortsgemeinde Buch

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Buch**, wird erforderlich aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Kleegarten“. Die Planung dient der Schaffung einer Wohnbaufläche für ein geplantes privates Wohnbauvorhaben. Die objektbezogene Plankonzeption sieht ein freistehendes Einfamilienwohnhaus am nördlichen Siedlungsrand vor. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens kann ein Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Buch geleistet werden und sie dient der Stärkung des Wohnstandortes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,17 ha und betrifft die Fläche in der Gemarkung Buch, Flur 2 Flurstück 1 und 2/1 teilweise („Im Kleegarten“), 7/1 teilweise (Wirtschaftsweg) welche sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

#### 8.1.1 Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,17 ha) auf einer Fläche mit Hecken und Feldgehölzen (ca. 0,02 ha) und einer Fläche mit Streuobstbestand (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Kleegarten"



**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 1.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Buch (unmaßstäbliche Darstellung)**

19.08.2024 / 04.12.2024



## Regionalplanung

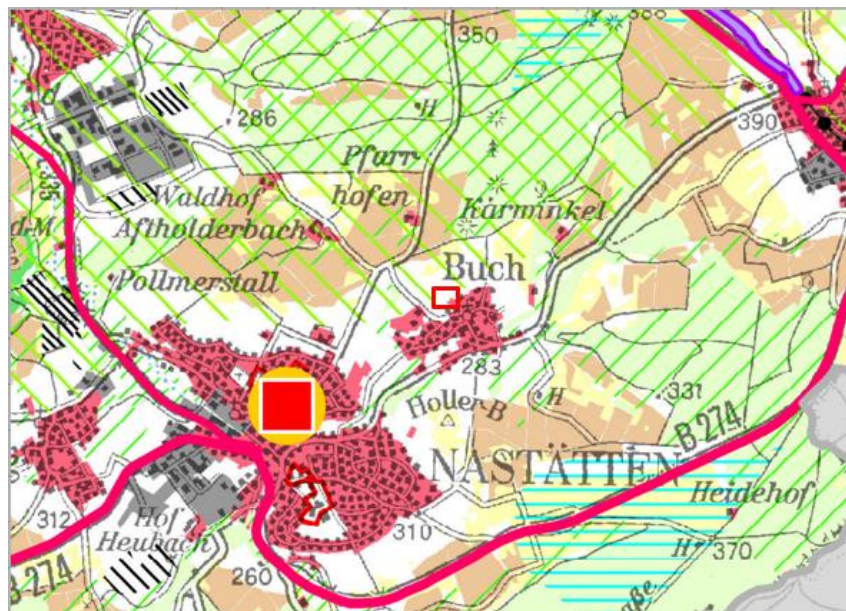
In der rechtswirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans von 2017 kommt der Orts-  
gemeinde Buch keine zentralörtliche Funktion zu. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im Raum-  
ordnungsplan verzichtet.

In der Gesamtkarte der Fassung des RROP von 2017 unterliegen die Bereiche der Planänderungen  
zum einen keiner zeichnerischen Darstellung (Fläche innerhalb des Planungsbereichs). Zudem be-  
findet sich die Fläche innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets „Erholung und  
Tourismus“. Geringfügig wird auch „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei  
Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsge-  
biete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen  
Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt.

Die Darstellungen und Kartengrundlagen weisen aufgrund des großen Maßstabs (1:100.000) keine  
Parzellenschärfe auf, so dass die Abgrenzung der Darstellung nicht genau auf die Änderungsflächen  
projiziert werden können. Den nachfolgenden Planungsebenen bleiben nähere Ausgestaltungs- und  
Konkretisierungsmöglichkeiten vorbehalten.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Ent-  
wurfssfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erken-  
nen.**



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)**

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung steht in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Kleegarten“, welcher sich aktuell im laufenden Verfahren (zweistufiges Regelverfahren) befindet. Die Ortsgemeinde Buch plant die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand um ein Grundstück.

Die Erweiterung dient aufgrund der Vorhabenbezogenheit der bedarfsorientierten Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Buch und kann zudem die Wohnsituation der Gemeinde stärken.

Im Flächennutzungsplan werden im Zuge der kleinflächigen Neuausweisung Hecken und Feldgehölze (ca. 0,02 ha) und Streuobstbestand (ca. 0,15 ha) mit Wohnbauflächen (ca. 0,17 ha) überplant. Gegenstand der Änderung sind Flächen aus der Gemarkung Buch, Flur 2 Flurstück 1 und 2/1 teilweise („Im Kleegarten“), 7/1 teilweise (Wirtschaftsweg) welche sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Die Fläche kann über eine nördliche Erweiterung der „Bergstraße“ erschlossen werden. Hier befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher eine Erschließung der Fläche aus östlicher Richtung ermöglicht. Da südlich des Änderungsbereichs die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, ist die infrastrukturelle Erschließung der Fläche als durchführbar zu bewerten. Im Süden der Gemeinde befindet sich die klassifizierte Kreisstraße K107. Hierüber kann die regionale Anbindung gewährleistet werden. Etwa einen Kilometer südwestlich der Gemeinde Buch befindet sich das (kooperierende) Mittelzentrum Nastätten. Hier verlaufen großräumige und überregionale Straßenverbindungen.

Die Änderungsfläche befindet sich in ruhiger Lage am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Somit ist nicht von negativen Immissionen auf das Gebiet auszugehen. Aufgrund der Ausweisung als Wohnbaufläche sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Der Änderungsbereich umfasst lediglich ein Grundstück und befindet sich im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung der Gemeinde. Die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort sollte angestrebt werden. Eine Entwässerung kann potenziell über die bestehenden Systeme erfolgen. Der nächstgelegene Vorfluter, der „Lohbach“, befindet sich im Süden und verläuft zentral durch die Ortslage. Die genauen wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren.

Bei extremen Starkregenereignissen (ab SRI 10, 1 Stunde) kommt es aufgrund der südlichen Exposition des Änderungsbereiches zu geringfügigem Oberflächenabfluss innerhalb der Fläche. Das aus nördlicher Richtung kommende Wasser erreicht laut den Karten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Wassertiefen von 5 – unter 10 cm. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Thematik entsprechend zu beachten und es sind gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines kartierten Biotopkomplexes (BK-5713-0243-2009) mit der Bezeichnung „Talhangbereich nördlich von Buch“. Das Schutzziel der Entwicklung ist die Entwicklung des Grünlandes zu artenreichen, mageren Beständen.

Im Hinblick auf die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik wird auf die Ausführungen auf Seite 20 / 21 verwiesen.

### Bestandsbeschreibung:

Im Bestand stellt sich die Fläche als extensiv genutzte Wiese bzw. Grünland dar. Es werden keine Streuobstbestände überplant, da diese sich lediglich auf dem Flurstück südlich der Änderungsfläche und vereinzelt im Norden befinden. Weitere weitläufigere Streuobstbestände befinden sich zudem östlich des in selber Richtung angrenzenden Wirtschaftsweges. Diese werden von extensiv genutzten Wiesen unterlagert.

Direkt westlich der Fläche befinden sich Laubbaumbestände. Hierauf folgen Offenlandflächen, welche sich teilweise als Acker und extensiv genutzte Wiese darstellen. Südlich folgt neben den zuvor erwähnten Obstbaumbeständen die Bestandsbebauung der Gemeinde Buch.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich neben dem Grünland ein Wirtschaftsweg. Anschließend befinden sich in Richtung Norden weitläufige Offenlandflächen, welche sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen darstellen.

Die Fläche ist Richtung Süden bzw. Südosten exponiert und weist keine topologischen Besonderheiten auf. Die Steigung ist gering.

### Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Im Bestand ist die Änderungsfläche vorwiegend durch Grünland geprägt. Des Weiteren weist sie in ihrem Bestand geringfügig Baum- und Gehölzbestände auf.  Die umliegende Landschaft ist geprägt von der Bestandsbebauung der Ortslage sowie weitläufigem Offenland mit vereinzelt Gehölzbeständen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in unbelastete Landschaft. Die Änderungsfläche selbst besitzt eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Gleiches gilt für die östlich und nördlich gelegenen Wirtschaftswege. Durch das Planvorhaben bleiben die Wegebeziehungen jedoch erhalten.	Gering	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper. Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes. Festsetzungen zur einheitlichen Bebauung, passend zur Bestandsbebauung der Ortslage. Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze im Westen.
<b>Wasser-haushalt</b>	Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind in den Änderungsflächen nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodenarten für die Änderungsflächen sind als Lehm kartiert. Das natürliche Ertragspotenzial und die nutzbare Feldkapazität reichen von mittel bis hoch. Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

19.08.2024 / 04.12.2024



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	<p>Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Ausprägung als Grünlandfläche eine gewisse Relevanz für die Kaltluftversorgung.</p> <p>Die entstandene Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend Richtung Süden und damit in die Ortslage ab. Die Fläche ist jedoch sehr klein und produziert daher lediglich eine vergleichsweise geringe Menge an Kalt- und Frischluft. Zudem bleiben in der unmittelbaren Umgebung genügend Offen- und Grünland zur Verfügung.</p>	<p>Gering-mittel</p>	<p>Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von einem Natura 2000-Gebiet erfasst.</p> <p>Durch ihre Ausprägung als extensiv genutzte Wiese (Grünland) ist der Fläche eine gewisse Relevanz für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen.</p> <p>Die Fläche befindet sich zudem innerhalb eines kartierten Biotopkomplexes. Die sich im Westen befindlichen Gehölze können Vögeln und anderen Offenlandarten als Ansitz oder Quartier dienen. Die einzelnen Obstbaumbestände in der unmittelbaren Umgebung können zudem kleineren Arten als Nahrungsquelle dienen, welche die in Rede stehende Fläche als Trittsteinbiotop verwenden könnten. Für Offenlandarten bleiben im unmittelbaren Umfeld genug Ausweichflächen zur Verfügung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bestandsbebauung ist das Gebiet durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Empfehlung zum Erhalt der Gehölze im Westen.</p> <p>Schaffung neuer Extensivwiesen. Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“, überwiegend keine Darstellung und geringfügig „Siedlungsfläche Wohnen“.
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** (BK-5713-0243-2009), Talhangbereich nördlich von Buch“ betroffen
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Hecken und Feldgehölze, Streuobstbestand

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Es findet eine kleinflächige Ausweisung von Wohnbauflächen statt. Boden und Wasserhaushalt der Änderungsfläche unterliegen keiner besonderen Schutzwürdigkeit. Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Der Wegfall der Frischluftproduktionsfläche ist nicht als erheblich einzuordnen, da es sich um einen flächenmäßig kleinen Eingriff handelt und im Umfeld genügend Kaltluftproduktionsflächen verbleiben. Auch die Auswirkungen auf die Tierwelt sind voraussichtlich durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Die bestehenden Gehölze sollten erhalten oder im Falle der Rodung ersetzt werden. Aufgrund der Überplanung eines kartierten Biotopkomplexes wird auf nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Der Änderungsbereich sowie die sich östlich und westlich befindlichen Flächen sind als aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Habitate einzuordnen. Zusammenfassend ist der Eingriff in die Schutzgüter jedoch als mittel oder funktional ausgleichsfähig einzustufen.

19.08.2024 / 04.12.2024



### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung einer Wohnbaufläche in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Kleegarten“ am nördlichen Ortsrand
- Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.



## 8.2 Ortsgemeinde Hainau

Die Ortsgemeinde Hainau beabsichtigt eine Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.09.2022 der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kasdorfer Weg III“ gefasst (ursprünglich auf Grundlage des § 13b BauGB). Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 1,6 ha. Da der Flächennutzungsplan derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, wird er in eine Wohnbaufläche im vorliegenden Verfahren geändert. Der nachfolgende Bebauungsplan kann im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt werden oder nachfolgend aus dem FNP entwickelt werden.

### 8.2.1 Neuausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W, ca. 1,6 ha)

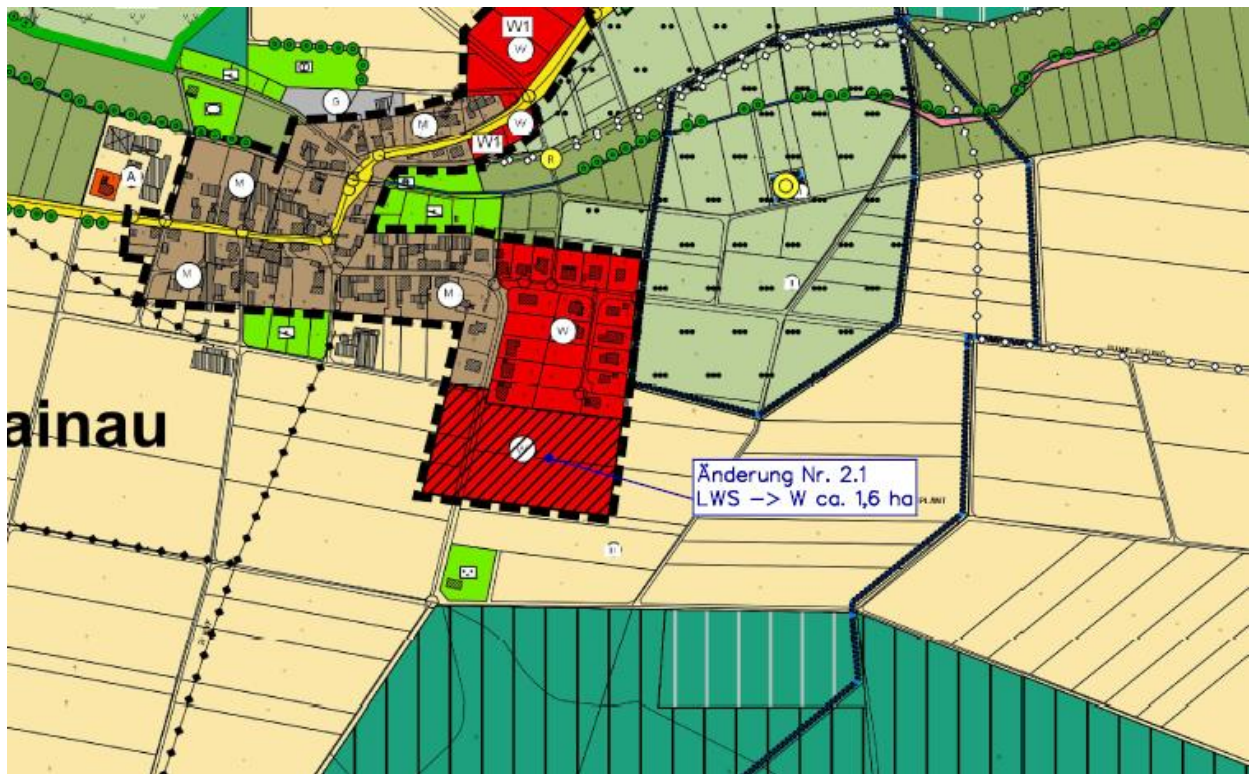


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 2.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Hainau (unmaßstäbliche Darstellung)

## Regionalplanung

Die Ortsgemeinde Hainau wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (RROP 2017) entsprechend der übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur dargestellt. Im RROP 2017 wird zudem auf die Ausweisung besonderer Funktionen verzichtet und Hainau übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsfläche ist aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP die Flächendarstellung der Änderungsfläche nicht eindeutig zuzuordnen, weshalb im nachfolgenden Planausschnitt lediglich die Lage der Fläche als rotes Viereck vermerkt ist. Der Bereich der Änderungsfläche wird jedoch großflächig als Bereich ohne Darstellung vermerkt. Geringfügig wird zudem „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt sowie ein großflächig ausgewiesenes „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“.

Im Grundsatz 66 (G 66) des wirksamen Raumordnungsplans wird festgelegt, dass in Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer und qualitativer Hinsicht möglichst vermieden werden sollen. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist zudem ein besonderes Gewicht beizumessen.

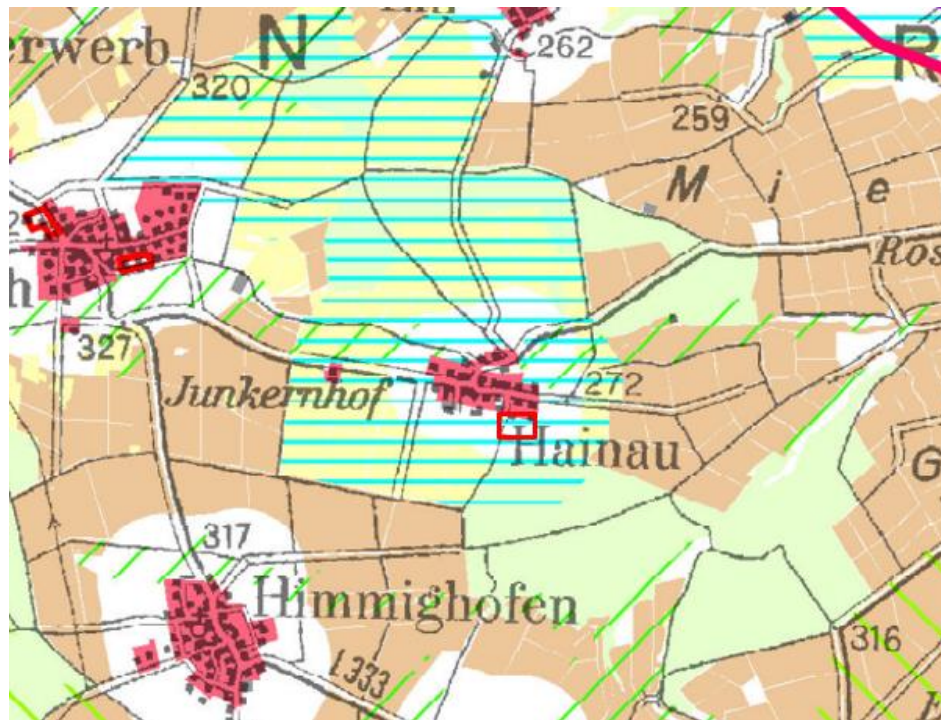
Hierbei bleibt dennoch zu erwähnen, dass es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe handelt. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb kein planungsrechtlicher Zielkonflikt vorliegt.

Gemäß dem Grundsatz 26 des Landentwicklungsprogramms IV, welcher im Raumordnungsplan 2017 nachrichtlich wiedergegeben wird, soll sich die Eigenentwicklung der Gemeinden an den begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen sowie den überörtlichen Erfordernissen orientieren. Somit obliegt es jeder Gemeinde, die interne Entwicklung auf Basis der genannten Parameter zu begründen und voranzutreiben.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der geplanten siedlungsstrukturellen Erweiterung der planerische Vorrang eingeräumt.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

Im Hinblick auf die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik wird auf die Ausführungen auf Seite 20 / 21 verwiesen.



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet**  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)

## Ortsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche landwirtschaftliche Flächen (LWS) im Umfang von 1,6 ha dar. Es soll angrenzend an die sich im Norden befindliche Bestandsbebauung eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kasdorfer Weg III“ wurde von der Gemeinde bereits in der Gemeinderatsitzung am 28.09.2022 beschlossen.

Die Neuausweisung stellt eine Erweiterung der Bestandsbebauung der Ortslage dar und dient der Eigenentwicklung der Gemeinde. Um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, welcher insbesondere in ländlichen Gemeinden potenziell stärker wirkt als in Ballungsgebieten, ist es wichtig, zeitgerechtes und zukunftsorientiertes Bauen zu ermöglichen. Zudem soll dem spezifischen Wohnraumbedarf in freistehenden Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen werden. Mit der Ausweisung einer Fläche für neue Wohnbaugrundstücke will die Gemeinde dem Ansinnen Rechnung tragen.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über den „Friedhofsweg“ bzw. die nach Süden zu verlängernde Friedhofsstraße erfolgen. Der „Friedhofsweg“ verläuft westlich innerhalb der Änderungsfläche und stellt sich als asphaltierter Weg dar, welcher sich zum weiter südlich gelegenen Friedhof erstreckt. Hierüber wäre eine zentrale Erschließung mit zwei Baureihen möglich. Über die nördlich gelegene „Brühlstraße“ ist zudem eine schnelle Anbindung auf die durch die Ortslage verlaufende „Hauptstraße“ möglich. Diese mündet weiter westlich dann in die klassifizierte Landstraße „L 333“, welche eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sicherstellt.

19.08.2024 / 04.12.2024



Es ist im weiteren Verlauf nicht davon auszugehen, dass vom Änderungsbereich ausgehende Immissionen die unmittelbare Umgebung oder die Bestandsbebauung unzulässig negativ beeinflussen (nur geringer Ziel- und Quellverkehr). Gleichzeitig sind naheliegend auch keine Störquellen erkennbar, welche negative Auswirkungen auf das Plangebiet auswirken könnten. Die durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise ausgehenden Geruchs- und Schallimmissionen sind in ländlichen Bereichen als ortsgegeben und nicht weiter störend zu beurteilen.

Der nächste Vorfluter befindet sich ca. 250 m entfernt in Richtung Norden. Der „Hainauer Bach“ stellt ein Gewässer III. Ordnung dar und fließt von Westen nach Osten durch das Zentrum der Ortslage. Gemäß der natürlichen Geländeneigung und Exposition der Änderungsfläche (Nord) eignet sich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ebenfalls in dieser Richtung. Die Errichtung wird nötig, da das anfallende Wasser nicht ortsnah versickert werden kann. Es haben auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits Vorabstimmungen mit der SGD Nord, Regionalstelle WAB stattgefunden. Das Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und über einen vorhandenen offenen Graben in den Hainauer Bach geführt werden. Als Lage für das Regenrückhaltebecken wurde eine Fläche nordöstl. des geplanten Neubaugebietes mit geringem Gefälle in unmittelbarer Nähe zum Bach favorisiert. Der Standort liegt innerhalb einer WSG-Schutzzone III. Zum Hainauer Bach soll nach Möglichkeit ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. Weitergehende Details werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und entwässerungstechnischen Fachplanung mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Konkrete Belange der Entwässerungsplanung sind entsprechend der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten.

Bedingt durch die Geländeneigung kann es bei Starkregenereignissen zudem zu erhöhtem Oberflächenabfluss innerhalb der Änderungsfläche kommen. Nach den Karten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität kommt es bei einer Starkregenintensität (SRI) von sieben über einen Zeitraum von einer Stunde (außergewöhnlicher Starkregen) zu leichtem Oberflächenabfluss mit Wassertiefen von 5 bis unter 10 cm. Das Oberflächenwasser fließt in nördlicher Richtung am „Friedhofsweg“ entlang sowie nordwestlich durch das Plangebiet. Dieser Effekt intensiviert sich mit zunehmender Starkregenintensität und zunehmender Niederschlagsdauer. Die potenziellen Auswirkungen durch Starkregen werden in ihrer Gesamtheit jedoch nicht als konträr zum Planvorhaben bewertet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Ausgangssituation demnach zu beachten. Die Einplanung eines randlichen Mulden-Wall-Systems wird empfohlen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Hainau“ (Nummer 403341582) in der Schutzzone III. Hierdurch bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz unter Beachtung der Vorgaben der Rechtsverordnung zum WSG und den fachbehördlichen Anforderungen. Einzelheiten sind hierbei in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Es existiert zudem ein Flurbereinigungsverfahren, welches auch den Planungsraum tangiert (Flurbereinigung Hainau, Kennung: EIV-81110-Flurb2009) und bereits 2019 als Satzung beschlossen wurde. Hieraus sind jedoch zum Stand der Planung keine negativen Beeinträchtigungen erkennbar.

### **Bestandsbeschreibung:**

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich dem Grunde nach als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Plangebiet wird vom „Friedhofsweg“ in eine westliche und östliche Seite geteilt. Der Westen stellt sich als (Pferde-)Weide dar, direkt südlich grenzt Ackerfläche an. Östlich befindet sich Ackerfläche, zwischen Acker und Siedlungsbebauung liegt ein unbefestigter Feldweg/Wiesenstreifen. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche sich meist als Ackerflächen darstellen. Ein ähnliches Bild besteht in östlicher Richtung. Auch hier grenzen weitläufige Landwirtschaftsflächen an

19.08.2024 / 04.12.2024



das Änderungsgebiet. Nördlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage. Diese wird charakterisiert durch eine lockere Bebauung mit größeren und ausgiebig begrünten Gärten. Im Süden folgen nach weiteren Ackerflächen der Friedhof der Gemeinde mit Trauerhalle. Anschließend folgen ein Wirtschaftsweg sowie Grünfläche und Bewaldung. Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich eine Lindenallee beidseitig des bereits bestehenden Fahrwegs der nach Süden verläuft.

Die Fläche ist mit einer nördlichen bzw. nordöstlichen Neigung versehen.



**Abb.: Blick auf den „Friedhofsweg“ (eigene Aufnahmen)**



**Abb.: Blick ins Plangebiet, westlicher Teil (eigene Aufnahmen)**



**Abb.: Blick ins Plangebiet, östlicher Teil (eigene Aufnahmen)**

19.08.2024 / 04.12.2024

## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	<p>Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Hainau. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Bebauung der Ortslage sowie weitläufige landwirtschaftliche Flächen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in unberührte Landschaft. Aufgrund ihrer Ausprägung als intensiv genutzte Ackerfläche (und teils Weide) ist keine direkte Naherholungsfunktion gegeben. Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich lediglich eine Lindenallee beidseitig des bereits bestehenden Fahrwegs.</p> <p>Im Zuge des Planvorhabens bleiben die bestehenden Wegebeziehungen erhalten, weshalb auch hier keine Minderung der Naherholung stattfindet.</p>	Gering	<p>Randliche Eingrünung bzw. Empfehlung zur Erhaltung der Bestandsgehölze in diesem Bereich des Plangebietes, Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und Anpassung der geplanten Bebauung an den Bestand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>
<b>Wasserhaushalt</b>	<p>Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 59 mm im Jahr. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets in der Schutzzone III.</p> <p>Oberflächengewässer sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Der natürliche Wasserhaushalt ist durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen bereits beeinträchtigt.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet (in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse), ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Baumbestände.</p> <p>Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus der Lage in der WSG-III-Zone ergeben.</p>
<b>Boden</b>	<p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes.</p> <p>Die Hauptbodenart für die Änderungsfläche ist Lehm. Das natürliche Ertragspotential und die Wasserspeicherkapazität sind hoch. Durch die landwirtschaftliche Nutzung wurde das natürliche Gefüge des Bodens bereits verändert und die Bodenfunktionen negativ beeinträchtigt.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Baumbestände.</p>

19.08.2024 / 04.12.2024



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	<p>Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Ausprägung als Offenland (Acker) eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die Kaltluft nach Norden bzw. Nordosten und damit zu Teilen in die Ortslage ab. Auch wenn die Fläche somit eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion hat, verbleiben im direkten Umfeld genügend Offenlandflächen für die Frischluftproduktion.</p>	<p>Gering-mittel</p>	<p>Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Empfehlung zum Erhalt der Baumbestände.</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst.</p> <p>Durch den gegebenen Bestand und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche keine besonders hohe Relevanz für den Arten- und Biotopschutz. Die Baumbestände entlang der bestehenden Straße könnten potenziell eine Bedeutung für Kulturfolger haben. Sie können Vögeln oder anderen Offenlandarten als Ansitz dienen.</p> <p>Bei den potentiell vorkommenden Vogelarten im Plangebiet sind insbesondere die Arten des Offenlandes zu nennen. Aufgrund der Ackerflächen ist das Vorkommen von Bodenbrütern möglich. Die bodenbrütende Feldlerche als gefährdete Art ist hier hervorzuheben. Jedoch ist das Plangebiet als Lebensraum für die Feldlerche eher ungeeignet. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Weiterhin sind Vertikalstrukturen wie Strommasten auf den Ackerflächen oder Zäune im Bereich der Weiden vorhanden. Das Offenland wird von Baumreihen, Hecken oder Gehölzstreifen durchkreuzt. In unter 200 m Entfernung zur Siedlungslage grenzen in südlicher Richtung Waldflächen an.</p> <p>Gemäß der Abfrage des Portals Artenanalyse lässt sich bezüglich Reptilien und Amphibien kein Hinweis zum Vorkommen im Plangebiet oder dessen Umfeld entnehmen. Da lediglich ein Eingriff in Ackerflächen und Weidefläche vorgenommen wird, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Im Rahmen der erfolgten Bestandsaufnahme konnten auch keine Vorkommen ermittelt werden.</p>	<p>Gering-mittel</p>	<p>Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Erhalt der Baumbestände entlang der Straße. Schaffung neuer extensiver Grünflächen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Einholung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse sind bei einer verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>

**Übergeordnete Vorgaben:**

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“, überwiegend keine Darstellung und geringfügig „Siedlungsfläche Wohnen“
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen)

19.08.2024 / 04.12.2024



---

### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung erfolgt die Realisierung eines kleinen Wohnbaugebietes am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die Ausweisung geschieht im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Hainau. Durch den gegebenen Bestand (überwiegend Acker, Pferdeweide, Lindenallee einen asphaltierten Weg begleitend) und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche keine besonders hohe Relevanz für den Arten- und Biotopschutz.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Hainau“ (Nummer 403341582) in der Schutzzone III. Hierdurch bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz unter Beachtung der Vorgaben der Rechtsverordnung zum WSG und den fachbehördlichen Anforderungen. Einzelheiten sind hierbei in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Zur Vermeidung erhöhter Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowie eine entsprechende Gestaltung der baulichen Anlagen durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichbar anzusehen.

Belange des Artenschutzes werden auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Einholung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse sind bei einer verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

---

### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung einer Wohnbaufläche im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen. Keine hochwertigen Biotope betroffen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Einholung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse sind bei einer verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 8.3 Ortsgemeinde Miehlen

Die Änderungsplanung in der Ortsgemeinde **Miehlen** steht in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baier Mühle“. Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Errichtung eines Bewegungsstalls für Pferde sowie eines privaten Reitplatzes mit einer Größe von 20 x 40 m. Die Idee der Konzipierung ist, dass durch den ständigen Bewegungsanreiz der Tiere die Gesunderhaltung der Pferde positiv beeinflusst wird. Die Flächen befinden sich zum Teil innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 26, Flurstücke 55; 50/1; 56; 54/3 und 54/4 in der Gemarkung Miehlen. Aufgrund von Anpassungen im Außenbereich, die zudem nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplans nötig.

#### 8.3.1 Ausweisung von Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung "Pferdehof", ca. 0,64 ha auf Mischbaufläche (M in S (Pferdehof) ca. 0,40 ha und auf Grünfläche (GR in S (Pferdehof) ca. 0,20 ha) sowie zugeordnete Kompensationsfläche auf Grünfläche (GR in zKF, ca. 0,04 ha)

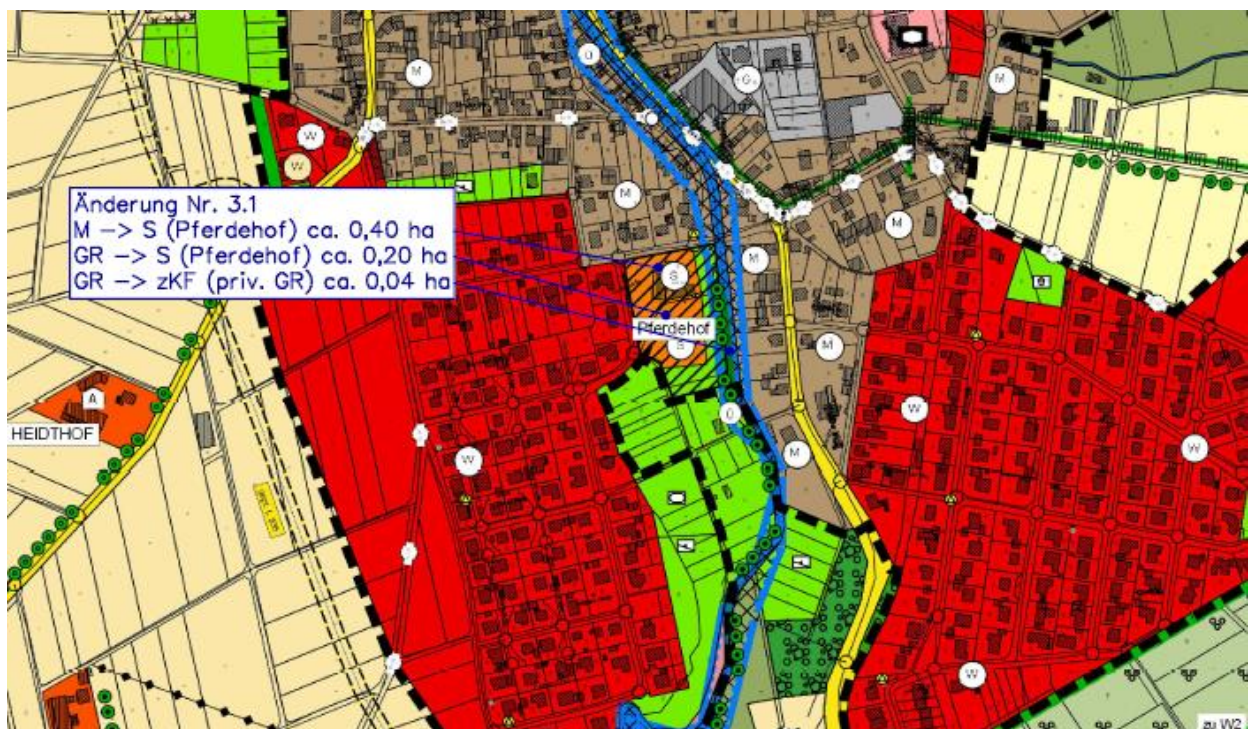


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 3.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Miehlen (unmaßstäbliche Darstellung)

## Regionalplanung



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet**  
(schwarzes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)

Der Ortsgemeinde Miehlen wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (RROP 2017) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend der übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV befindet sich die Gemeinde innerhalb eines verdichteten Bereichs mit disperser Siedlungsstruktur. Im RROP 2017 wird zudem auf die Ausweisung besonderer Funktionen verzichtet.

Der Änderungsbereich wird im Raumordnungsplan teilweise als „Siedlungsfläche Wohnen“ und Fläche ohne Darstellung dargestellt. Zudem liegt Miehlen innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfssfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung steht in Zusammenhang mit den Planungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baier Mühle“. Aufgrund der Planung wird eine Umnutzung von Mischbaufläche und

19.08.2024 / 04.12.2024



Grünfläche (privat genutztes Gartenland) in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ erforderlich. Die geplante Anlage soll einen Bewegungsstall sowie einen privaten Reitplatz beinhalten. Hiermit soll die Gesundheit der Tiere durch Bewegung gefördert und langfristig verbessert werden. Die in Rede stehende Fläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde und befindet sich zwischen bereits bestehender Bebauung der Ortslage.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan werden im Änderungsbereich Mischbau- und Grünfläche dargestellt. Der Gesamtumfang der Fläche beträgt ca. 0,64 ha.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „In der Gewann“. Diese schließt unter anderem an die „Hauptstraße“ an und führt über eine Brücke über den Mühlbach auf die Landesstraße L 335, worüber Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz besteht. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Nastätten ist der schnelle Zugriff auf gehobene Infrastruktur gegeben.

Aufgrund der gegebenen Bestandssituation und da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baier Mühle“ diese lediglich um den Aspekt der Hobbypferdehaltung erweitert, ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den entsprechenden Medien über die bestehenden örtlichen Anschlüsse bereits sichergestellt. Gegebenenfalls sind diese bauherrenseitig zu erweitern.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten begrünten Erdmulden und/oder Zisternen zurückzuhalten.

Da die geplanten baulichen Anlagen kaum eine zunehmende Flächenversiegelung verursachen (Reitplatz und Weg befestigt mit Schotter und Sand, Paddock befestigt mit Schotter und Sand bzw. gepflastert, Futterstelle gepflastert sowie auf 2m x 7m überdacht), kann das Niederschlagswasser weiterhin in den Boden infiltrieren. Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Starkregenereignisse haben teilweise Auswirkung auf die in Rede stehende Fläche. Bei Starkregenereignissen mit einer Starkregenintensität (SRI) von zehn über einen Zeitraum von vier Stunden kann es besonders im Nordwesten der Fläche zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit Wassertiefen von 50 cm bis zu unter 100 cm kommen. Das Wasser fließt hierbei bedingt durch die Geländeneigung von Westen nach Osten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum „Mühlbach“ wurde zudem ein Pufferbereich eingepplant. Weiterführende, konkretisierende Aussagen sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.

Aufgrund der geplanten Ausprägung als Pferdehof ist mit Geruchs- und Schallimmissionen zu rechnen. Hierfür sind im parallellaufenden, zweistufigen Regelverfahren jedoch bereits zwei Gutachten eingeholt worden, welche keine unzulässigen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung nachweisen konnten. Auch von der umliegenden Bestandsbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In den Bebauungsplan wurde vorsorglich ein Hinweis zum „Denkmalschutz“ aufgenommen.

### **Bestandsbeschreibung:**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Miehlen westlich des Mühlbachs, einem Gewässer II. Ordnung.

19.08.2024 / 04.12.2024

Die ca. 8.900 m<sup>2</sup> große Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Weidefläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gebäudegruppe aus Wohn- und Stall- und Scheunengebäuden, die durch einen versiegelten Hof miteinander verbunden sind und über eine asphaltierte Zufahrt an die Straße „In der Gewinn“ erschlossen werden. Die alten Gebäude stellen sich zum Teil mit unverputzten Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden dar.

Zwischen der Gebäudegruppe und dem Mühlbach sowie der Straße „In der Gewinn“ befinden sich Gärten mit zum Teil (entlang des Mühlbachs) sehr hohen Baumbeständen. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Coniferen.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten (jenseits des Mühlbaches) von Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten umrahmt. Lediglich südlich grenzt eine landwirtschaftliche Halle mit Grünflächen und Brennholzlagern an.

## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die große Mähweidefläche und die Gebäudegruppe mit Gehölzen im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im direkten Umfeld ist das Plangebiet geprägt durch Wohnbebauung mit Hausgärten. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Geringfügige Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung des Paddocks und des Reitplatzes zu erwarten, die durch die Pflanzung heimischer Gehölze als randliche Eingrünung optisch abgeschirmt und somit minimiert werden. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Durch die Nutzung Wohnen mit Pferdehaltung dienen die Flächen den Bewohnern und Pferdebesitzern der Erholung.	Gering	Die vorhandene randliche Eingrünung des Plangebietes sollte erhalten bleiben. Altbestände an Gehölzen sollten in die Planung einer verbindlichen Bauleitplanung mit aufgenommen werden.
<b>Wasser-haushalt</b>	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 25-50 mm/a. Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Im Osten wird das Plangebiet durch den Mühlbach (ein Gewässer 2. Ordnung) begrenzt, der von Süd nach Nord durch die Ortsgemeinde Miehlen fließt.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Beläge, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Entlang des Mühlbachs wird mit dem Ordnungsbereich C im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine mehrere Meter breite Kompensationsfläche mit Pufferfunktion zum Bachlauf festgesetzt. Auf der Fläche ist ein artenreicher gewässerbegleitender Krautsaum zu entwickeln zu pflegen. Einhaltung der Anforderungen des Wasserrechts im Nahbereich zum Gewässer II.

19.08.2024 / 04.12.2024



			Ordnung (Beachtung des Hinweises im Bebauungsplan).
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit Gley-Vegen aus Auenlehm und Gleyen aus Kolluvialschluff. Die detaillierte Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karte zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzungen) stellt für das Plangebiet Lehm und sandigen Lehm dar. Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft. Gemäß Standorttypisierung handelt es sich um Standorte mit potenzieller Auedynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Reitplatzfläche und neuer Wege im Gebiet mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Die Fläche stellt aufgrund ihrer Teilausprägung als Grünland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt der natürlichen Neigung folgend Richtung Osten in Teile der Ortslage ab. Da es sich um ein kleinflächiges und bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, wird der Kaltluftproduktion jedoch keine hohe Relevanz beigemessen.	Gering	Ausreichende Durchgrünung und Erhaltung von Bestandsgehölzen.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in der nahen Umgebung. Der Änderungsbereich überplant im Bereich der noch unbebauten Flächen eine ursprüngliche Grünlandfläche mit randlicher Eingrünung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs haben daher eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine hohe Vorbelastung durch umliegende Wohnnutzungen besteht. Dadurch ist davon auszugehen, dass hauptsächlich ubiquitäre Arten betroffen sind, welche nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Lebensraum antreffen. Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.	Mittel	Ausreichende Durchgrünung, insbesondere mit randlicher Eingrünung Entwicklung eines artenreichen Krautsaums sowie einer Gehölzreihe

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** ohne Darstellung
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** ohne Darstellung, teilweise „Siedlungsfläche Wohnen“, Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Mischbaufläche, Grünfläche

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

19.08.2024 / 04.12.2024



Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Pferdehof“ in Angleichung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baier Mühle“ ermöglicht. Die Plangebietsfläche ist bereits teilweise bebaut und soll unter anderem durch eine private Reitanlage erweitert werden. Durch die bereits vorhandene Bebauung im Osten und Westen, welche mittelbar an die Plangebietsflächen anschließt, ist eine Vorprägung des Gebietes hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung gegeben. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind gesamtheitlich betrachtet als funktional ausgleichbar zu betrachten. Entlang des Mühlbachs wird mit dem Ordnungsbereich C im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine mehrere Meter breite Kompensationsfläche mit Pufferfunktion zum Bachlauf festgesetzt. Auf der Fläche ist ein artenreicher gewässerbegleitender Krautsaum zu entwickeln zu pflegen. Es wird auf die Einhaltung der Anforderungen des Wasserrechts im Nahbereich zum Gewässer II. Ordnung unter Beachtung des Hinweises im Bebauungsplan hingewiesen.

### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Pferdehof“
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur
- Keine wertvollen Biotope vorhanden
- Der Eingriff ist durch geeignete Eingriffs- und Minimierungsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt.

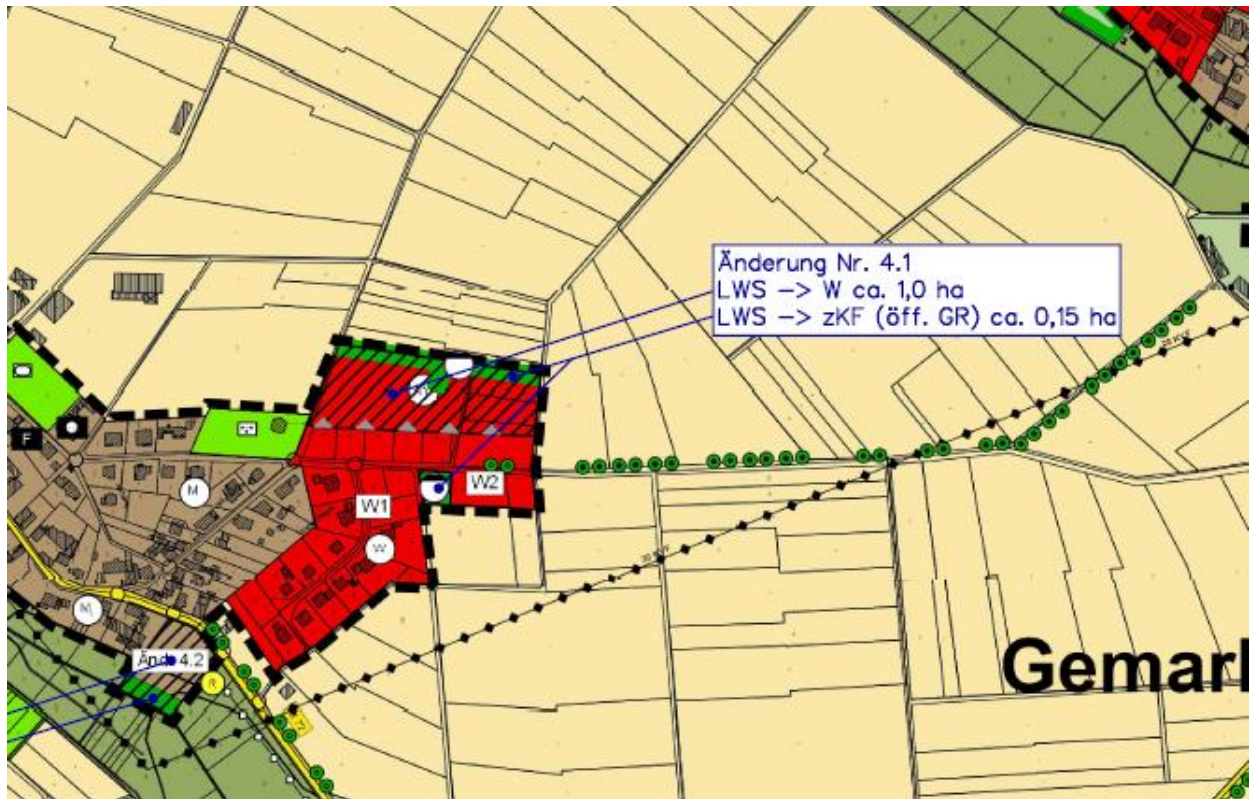


## 8.4 Ortsgemeinde Oberbachheim

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Oberbachheim** berücksichtigt die Planung der Ortsgemeinde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den Krautstücker – Erweiterung“. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Bruttoanlagefläche für den Bebauungsplan auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung „In den Krautstücker - Erweiterung“ beträgt circa 1,5 ha, auf Flächennutzungsplanungsebene bedarf es nur noch der Darstellung von 1,0 ha Wohnbaufläche, da ein südlicher Teilbereich des Bebauungsplangebietes bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

### 8.4.1 Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,0 ha) sowie zugehöriger Kompensationsfläche (ca. 0,15 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „In der Krautstücker Erweiterung“ am nördlichen Siedlungsrand



**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 4.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Oberbachheim (unmaßstäbliche Darstellung)**

## Regionalplanung

Die Ortsgemeinde Oberbachheim gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung des Regionalen Raumordnungsplans

19.08.2024 / 04.12.2024

Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet und das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu. Das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung soll dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Oberbachheim keiner Nutzungsstruktur unterliegt und in Weiß dargestellt wird. Lediglich die bestehende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden.

Nördlich des Plangebietes verläuft mit einigem Abstand eine überregionale und regionale Straßenverbindung im funktionalen Straßennetz und im Nordwesten eine überregionale und regionale Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs. Trotz der ländlichen Lage der Ortsgemeinde besteht eine gute infrastrukturelle Anbindung an das Straßennetz.

Im Rahmen der vorliegenden Anwendung des § 215a BauGB auf Bebauungsplanebene entfällt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet und flächenhaft nur einen sehr geringen Umfang einnimmt, ist dies gewährleistet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auf das rechtskräftige Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 hingewiesen. Demzufolge richten sich die regionalplanerischen Schwellenwerte ausdrücklich nur an die Flächennutzungsplanung und stellen kein verbindliches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB dar, welches in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB (analog für das Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB) zu berücksichtigen wäre. Aufgrund des Berichtigungscharakters des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Erfordernis für die Darstellung der Wohnbaufläche einen Flächentausch vorzusehen.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**





**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet**  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)

## Ortsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist bereits der südliche Teil der vorliegenden Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes entspricht gemäß den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerfläche). Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Änderungsbereichs beläuft sich auf rund 1,0 ha Wohnbaufläche sowie zugehöriger Kompensationsfläche (ca. 0,15 ha). Vom eigentlichen Bebauungsplangebiet (ca. 1,5 ha) auf BP-Ebene sind jedoch 0,35 ha bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit für die nachfolgenden Anpassungen nicht relevant. Es sollen auf der Fläche circa 19 neue Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von circa 630 m<sup>2</sup> verwirklicht werden. Überplant werden ca. 1,15 ha landwirtschaftliche Fläche. Hierbei wird Wohnbaufläche im Umfang von ca. 1,0 ha und zugeordnete Kompensationsfläche im Umfang von ca. 0,15 ha ausgewiesen.

Die äußere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die Straße „In den Krautstücker“ und der weiterführenden „Bergstraße“ aus der bestehenden Siedlungsbebauung heraus. Die „Bergstraße“ bindet weiterhin an die Kreisstraße K 72 („Waldstraße“) an. Die K 72 im Westen des Plangebietes verläuft durch die ganze Ortsgemeinde und gewährleistet eine regionale

19.08.2024 / 04.12.2024

Verkehrsanbindung. Über die K 72 ist weiterhin eine Anbindung an die Landesstraße L 333 sichergestellt, sodass für die Ortsgemeinde Oberbachheim, trotz ihrer ländlichen Lage, eine überregionale Anbindung an das Straßennetz und insgesamt eine gute Infrastruktur gegeben ist.

Aufgrund der Ausweisung als Wohnbaufläche und der geringen Gebietsgröße ist nicht mit negativen Immissionen auf die umliegenden Flächen und die Bestandsbebauung zu rechnen. In der Nähe des Änderungsbereichs befinden sich jedoch einige landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sowie die klassifizierte Kreisstraße K 72. Hierzu wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mehrere Gutachten durchgeführt bzw. eingeholt. Die schalltechnische Prognose bezüglich Verkehrsschall (der Kreisstraße) war unkritisch, das Schallgutachten bezüglich Schall aus gewerblich-landwirtschaftlichen Betrieben ergab mit Ausnahme für einen kleinen nordwestlichen Teilbereich keine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Bebauungsplan schallschutzbezogene Festsetzungen für ein Grundstück im Nordwesten getroffen. Für die westlichen Bereiche der geplanten Erweiterung wurden in Bezug auf Geruchsemissionen leichte Überschreitungen der Richtwerte festgestellt, welche jedoch im Zuge der planerischen Abwägung als zumutbar eingestuft wurden. Somit sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt worden.

Die Entwässerung soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in der Gemeindestraße „In den Krautstückern“ eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird anschließend der Gruppenkläranlage Mühlbachtal zugeführt, da diese als ausreichend leistungsfähig angesehen werden kann. Es wird zudem empfohlen, dass anfallende, unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, sieht die Plankonzeption eine Fläche vor, in der die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens möglich ist. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung festgelegte Fläche befindet sich im Südwesten des Änderungsbereiches. Im FNP wird hierzu eine öffentliche Grün- und Kompensationsfläche dargestellt und mit der Zweckbestimmung für die Niederschlagswasserbeseitigung kombiniert.

Für das Plangebiet liegt bisher keine Analyse für die Starkregengefährdung vor. Aufgrund der Hangneigung ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass es bei extremen Regenereignissen zu einer Abflusskonzentration in Gräben oder Mulden kommt, die zu einer Gefährdung der Wohnbebauung führen kann. Auf Bebauungsplanebene wird die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen. Sie dient entsprechend den Zwecken der Ableitung von Außenbereichswasser in einem Mulden-Wall-System. Das anfallende Niederschlagswasser soll dabei in Mitte der nördlichen Plangebietsseite geleitet werden und anschließend nach Süden zur Planstraße. Dort wird es leitungsgebunden zur geplanten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung geführt. Mit der Baugebietsentwicklung und -umsetzung verbessert sich insgesamt die Außenbereichswassersituation gegenüber der jetzigen IST-Situation

### **Bestandsbeschreibung:**

Das Plangebiet „In den Krautstückern - Erweiterung“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Oberbachheim in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bestehende Siedlungsbebauung grenzt westlich und südlich an das Plangebiet an. Südwestlich schließt leicht versetzt der Friedhof der Gemeinde an das Plangebiet an.

Über die südlich verlaufenden Straßen „In den Krautstückern“ und „Bergstraße“ ist eine verkehrliche Anbindung zur Kreisstraße K 72 sichergestellt. Über die K 72 ist die Ortsgemeinde weiterhin an die

19.08.2024 / 04.12.2024





Landesstraße L 333 angebunden, sodass eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Im Westen, Norden und Osten des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg quert das Plangebiet von West nach Ost.

Das Plangebiet selbst stellt sich vornehmlich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Der ländliche Charakter, insbesondere durch die landwirtschaftlich geprägten Flächen erstreckt sich im kompletten Plangebiet und dessen Umgebung. Lediglich im Osten des Plangebietes lassen sich eine kleinflächige Einsaat-Ackerbranche sowie Busch-/Halbstammanlagenobstanlagen vorfinden.

### **Landschaftsplanung**

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung/Berichtigung an den nach § 13b bzw. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“.

Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

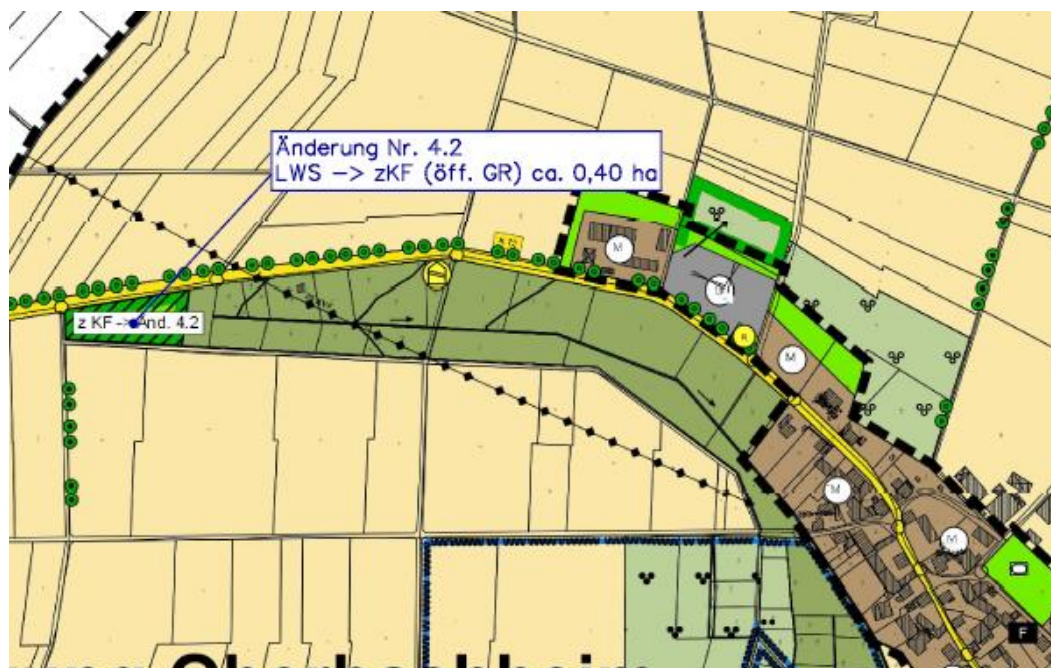
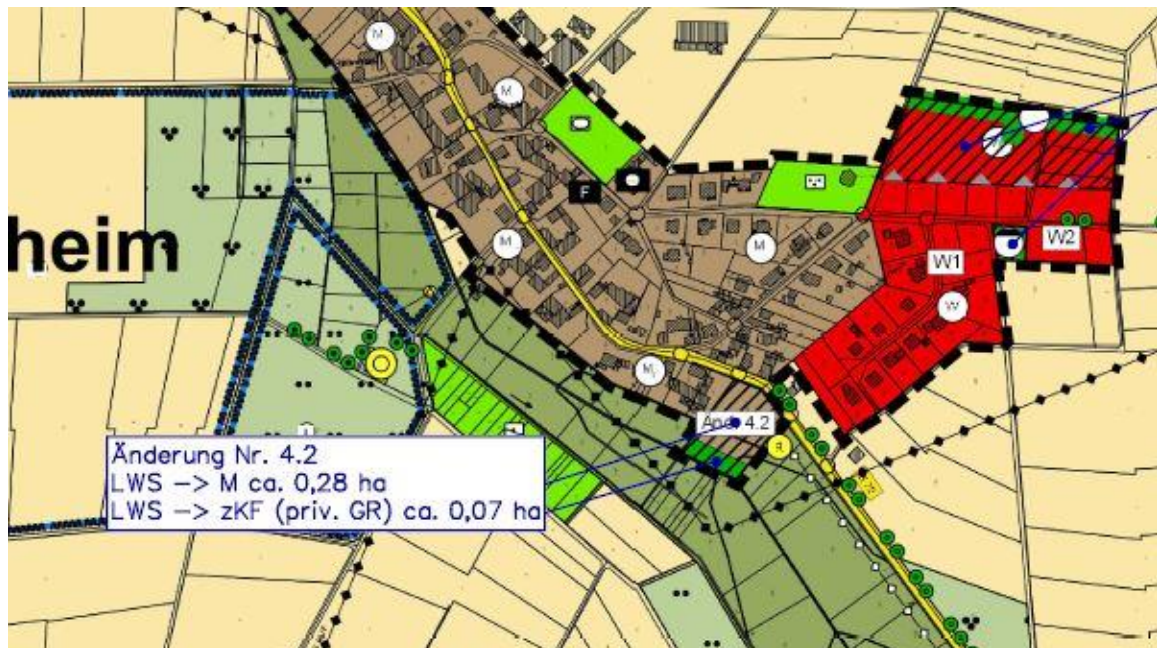
Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

### **Abwägung/ Fazit**

- Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand für den örtlichen Bedarf in Anpassung an den Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- Empfehlung zur randliche Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offene Feldflur.



**8.4.2 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,28 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,07 ha) auf landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,35 ha) am südöstlichen Ortsrand sowie einer externen zugehörigen Kompensationsfläche (ca. 0,40 ha)**



**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 4.2 (oben) sowie der zugeordneten externen Änderungsfläche (unten) (schraffierte Bereiche) in der Ortsgemeinde Oberbachheim (unmaßstäbliche Darstellung)**

19.08.2024 / 04.12.2024

## Regionalplanung

Die Ortsgemeinde Oberbachheim gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Oberbachheim im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde Oberbachheim wird keinem zentralen Ort zugeordnet und das nächsterreichbare (kooperierende) Mittelzentrum ist die Stadt Nastätten.

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines im direkten Umfeld bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Es wird im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Ein entsprechender Bedarf ist durch den Vorhabenträger nachweislich gegeben.

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan ist zudem zu erkennen, dass das Planungsgebiet der Ortsgemeinde Oberbachheim von einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlagert wird. Dies wird in der Karte durch eine grüne, schraffierte Linie verdeutlicht. Ansonsten unterliegt der Änderungsbereich überwiegend keiner Darstellung sowie kleinflächig der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“. Im nachfolgenden Planausschnitt ist die Lage der Fläche als rotes Viereck mit durchgezogener Linie vermerkt. Die im Zuge der Planung ausgewiesene externe Kompensationsfläche, welche sich im sonstigen Geltungsbereich befindet, wird ebenfalls durch ein rotes Viereck, jedoch mit gepunkteter Linie dargestellt. Nähere Informationen folgen im Ortslageanteil.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten sollen.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um die Errichtung eines Gebäudekörpers mit der Funktion zur Lagerung von Rohmaterial sowie Fertigteilen und anderen Nebenfunktionen wie beispielsweise Sozial- und Aufenthaltsräumen, Büronutzung und einer Betriebsleiterwohnung. Aus räumlicher Sicht entsteht der Neubau direkt neben dem bisherigen Betriebsgebäude des Unternehmens. Es besteht ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem neuen und dem alten Gebäude. Es liegt daher eine Standortgebundenheit vor. Einerseits dient die Erweiterung der Zukunftssicherung des bestehenden Familienbetriebs und ist zwingend erforderlich, um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben. Andererseits trägt das Neubauprojekt zusätzlich zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Der vorliegenden Planung wird der planerische Vorrang gegenüber dem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund eingeräumt.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**





**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017  
mit markiertem Plangebiet und markierter Ausgleichsfläche**  
(rotes Viereck normal (Plangebiet)

rotes Viereck gestrichelt (externe Kompensationsfläche), unmaßstäbliche Darstellung)

## Ortsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche landwirtschaftliche Flächen (LWS) im Umfang von 0,35 ha dar. Hier wird angrenzend an die sich im Norden befindliche Bestandsbebauung der Siedlungslage der Gemeinde eine kleine, neue Mischbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben beruht auf dem parallel laufenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Metallbau Wieland“. Neu dargestellt werden hierbei ca. 0,28 ha Mischbaufläche und ca. 0,07 ha zugeordnete Kompensationsfläche. Zusätzlich wird im sonstigen Geltungsbereich eine externe Kompensation in Form einer zugehörigen Kompensationsfläche (Landespflegefläche) vorgenommen. Hierbei findet eine Umnutzung von ca. 0,40 ha landwirtschaftlicher Fläche zu Landespflegefläche statt.

Die geplante Erweiterung dient der Zukunftssicherung des seit 1979 bestehenden Familienbetriebes und ist zwingend erforderlich, um auf dem Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und dient darüber hinaus der Sicherung von Arbeitsplätzen. Bei der Erweiterung handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung eines Gebäudekörpers. Geplant ist der Neubau einer Lager- und Betriebshalle von ca. 32 x 17 Meter, die zum Lagern von Rohmaterial sowie Fertigteilen verwendet werden soll. Darüber

19.08.2024 / 04.12.2024

hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, ein Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Das Gebäude soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße K72 und im Weiteren über den vorhandenen, asphaltierten Wirtschaftsweg Flurstück 130/2 (früher mit Nummer 12/3 bezeichnet) an der westlichen Seite des Grundstücks. Über die Waldstraße, welche durch das Zentrum der Ortslage verläuft, ist weiter nordwestlich eine direkte Anbindung an die Landstraße L 333 und damit an das regionale Verkehrsnetz gesichert.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Erweiterung des Metallbaubetriebes Wieland sowie der Nähe zur klassifizierten Kreisstraße K 72 ist mit Immissionen auf den Änderungsbereich, aber auch mit Immissionen auf die umliegende Bebauung zu rechnen. Im Zuge des laufenden Verfahrens wurden daher schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wurden keine Orientierungswerte überschritten und es ist somit nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu rechnen. Es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen nötig. Schallimmissionen ausgehend von der in Rede stehenden Fläche sind ebenfalls nicht in erheblichem Maß zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind jedoch zu befolgen. Abschließende Einzelheiten sind zudem im weiteren Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die Entwässerung der Mischbaufläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Die Fläche soll nach Möglichkeit an bestehende Systeme angeschlossen werden. Unbelastetes Niederschlagswasser sollte zudem ortsnah versickert und auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Weitere, konkretisierende Sachverhalte bezüglich der Gebietsentwässerung sind jedoch im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu erläutern und ergänzend in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Bedingt durch die Geländeneigung kann es bei Starkregenereignissen zudem zu erhöhtem Oberflächenabfluss innerhalb der Änderungsfläche kommen. Nach den Karten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität kommt es im südöstlichen Teil zu potenziell erhöhtem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Dies ist bei der Bebauung und im Verlauf des weiteren Verfahrens zu beachten. Im Süden der Fläche ist eine zur Eingriffsplanung zugehörige Kompensationsfläche in Form einer extensiv genutzten Wiese vorgesehen. Dies ist bezüglich der Starkregenvorsorge als positiv zu erachten, da eine ausreichende Versickerung der Böden weiterhin gewährleistet ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnte bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB kein vollumfänglicher Ausgleich des Eingriffs innerhalb der Plangebietsfläche erreicht werden. Daher wurde eine externe Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich herangezogen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Flur 22, Parzelle 193, Gemarkung Oberbachheim. Festgesetzt wurde eine Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu extensivem Grünland (ggf. Streuobst). Da es sich hierbei um eine Flächenaufwertung handelt, werden im weiteren Verlauf keine vertiefenden Aussagen zu der in Rede stehenden Fläche getroffen.

### **Bestandsbeschreibung:**

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbauung in der Ortsgemeinde Oberbachheim südlich der Kreisstraße K 72. Westlich angrenzend befindet sich der Handwerksbetrieb „Metallbau Wieland“. Das vorliegende Plangebiet dient der Erweiterung dieses Betriebes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Geplant sind die Errichtung einer Lagerhalle sowie ein Gebäude mit Sozialräumen, Büro und einer Werkwohnung.

19.08.2024 / 04.12.2024

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünland in Form einer mäßig artenreichen Mähwiese dar. Die Wiesenflächen verlaufen weiter Richtung Osten, südlich der Kreisstraße sowie Richtung Süden.

Entlang des südlichen Randes des Plangebiets verläuft der Erlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dort ist auch Feldgehölz bzw. eine Baumgruppe vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft die K 72. Am Straßenrand verläuft eine Obstbaumreihe im Norden des Plangebietes. Zudem stehen dort eine Bank und ein Stromkasten. Die Obstbaumreihe soll bei der Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben.

Im Umfeld des Plangebiets, in Richtung Süden und Osten, befinden sich Ackerflächen und Grünland. Richtung Norden befindet sich die Ortslage von Oberbachheim. Westlich der in Rede stehenden Fläche sind südlich der Siedlungsbebauung Weideflächen im Bereich des Erlenbaches angelegt.

## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Landschaftsbild bereits durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Im direkten Umfeld des Plangebietes ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Siedlungsbebauung im Nordwesten und -osten. In südlicher Richtung verläuft der Blick über die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen in die Landschaft. Der in Rede stehende Geltungsbereich rundet die Ortslage im Süden ab. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung, da es direkt an die angrenzend verlaufende Kreisstraße bzw. Gemeindestraße „Waldstraße“ grenzt. Hinzukommt, dass umliegend noch genug Freiflächen zur Verfügung stehen und die Wegestrukturen nicht negativ beeinträchtigt werden.	Gering	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper. Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes. Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände. Einhaltung landschaftsbildwirksamer Festsetzungen eines aufzustellenden Bebauungsplans.
<b>Wasserhaushalt</b>	Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet, jedoch durch eine geplante Puffer- und Kompensationsfläche getrennt, befindet sich der Erlenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter aus dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 75 und 100 mm/a.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet (in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse), ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Festsetzung von Gehölzpflanzungen. Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände.
<b>Boden</b>	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer	Hoch	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen

19.08.2024 / 04.12.2024

	<p>mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Hier haben sich überwiegend Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer entwickelt. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt.</p> <p>Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) ist die Bodenart im Plangebiet Lehm. Das Ertragspotential ist als mittel bis hoch eingestuft.</p>		<p>Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p> <p>Festsetzung von Gehölzpflanzungen.</p> <p>Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände.</p>
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	<p>Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Ausprägung als Offenland eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die Kaltluft nach Süden und damit in die freie Landschaft ab. Somit ist dem Änderungsbereich keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion der Ortslage beizumessen. Zusätzlich bleiben im unmittelbaren Umfeld genügend Offenlandflächen zur Verfügung.</p>	Gering	<p>Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.</p> <p>Erhaltung von Bestandsgehölzen</p>
<b>Arten und Biotope</b>	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst.</p> <p>Die Wiesenfläche als Offenland hat eine Bedeutung als Nahrungsraum für Offenlandarten. Auch die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Obstbäume und weiteren Gehölze bieten Nahrungsraum, Nist- und Versteckmöglichkeiten. Das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der Offenlandfläche als Nahrungshabitat ist möglich. Das Plangebiet kann von verschiedenen Vogelarten besiedelt sein. Insbesondere zu nennen sind Arten des Offenlandes. Aufgrund der Offenlandflächen wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine Bauzeitenbeschränkung vorgesehen, so dass ein Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.</p>	Mittel	<p>Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.</p> <p>Erhaltung der Bestandsgehölze.</p> <p>Es sind externe Kompensationsflächen vorgesehen (Schaffung artenreiches Grünland mit Obstbaumpflanzungen)</p>

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, überwiegend keine Darstellung sowie teilweise „Siedlungsfläche Wohnen“
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen oder Grünland)

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Erweiterung eines ortsansässigen Metallbaubetriebs thematisiert. Hierfür werden insgesamt 0,35 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche entsprechend umgenutzt. Die sich im Bestand als Offenland darstellende Änderungsfläche hat lediglich eine erhöhte Bedeutung für Offenlandarten,

19.08.2024 / 04.12.2024



---

ist aber nicht als hochwertiges Biotop einzustufen. Der Eingriff in die Schutzgüter wird als funktional ausgleichsfähig angesehen. Durch ausreichende Durchgrünung sowie einer randlichen Eingrünung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zudem minimiert werden. Die geplante externe Kompensationsfläche westlich der Ortslage wird ebenfalls im Rahmen der Änderungsplanung ausgewiesen.

---

### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen im Rahmen der geplanten gewerblichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen.
- Die geplante externe Kompensationsfläche westlich der Ortslage wird ebenfalls im Rahmen der Änderungsplanung ausgewiesen.





## 8.5 Ortsgemeinde Obertiefenbach

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Obertiefenbach** wird aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter dem Dorf“ erforderlich. Ziel der Planung soll die Schaffung einer Fläche zur Nutzung eines Bewegungs- und Reitplatzes sowie eines temporären Lagerplatzes für Heu und Stroh im bisherigen Außenbereich sein. Der Änderungsbereich verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,78 ha und betrifft die Flächen in der Gemarkung Obertiefenbach Flur 2 Flurstück 101 und teilweise Flur 6 Flurstück 38/1. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich befinden sich in der Flur 2, Flurstück 101 und 105 (teilweise). Die Flächen befinden sich teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, wird dieser unter Berücksichtigung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert.

### 8.5.1 Ausweisung von gemischter Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in MD ca. 0,19 ha) und Grünfläche (GR in MD ca. 0,10 ha) sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in zKF (priv. GR) ca. 0,23 ha)

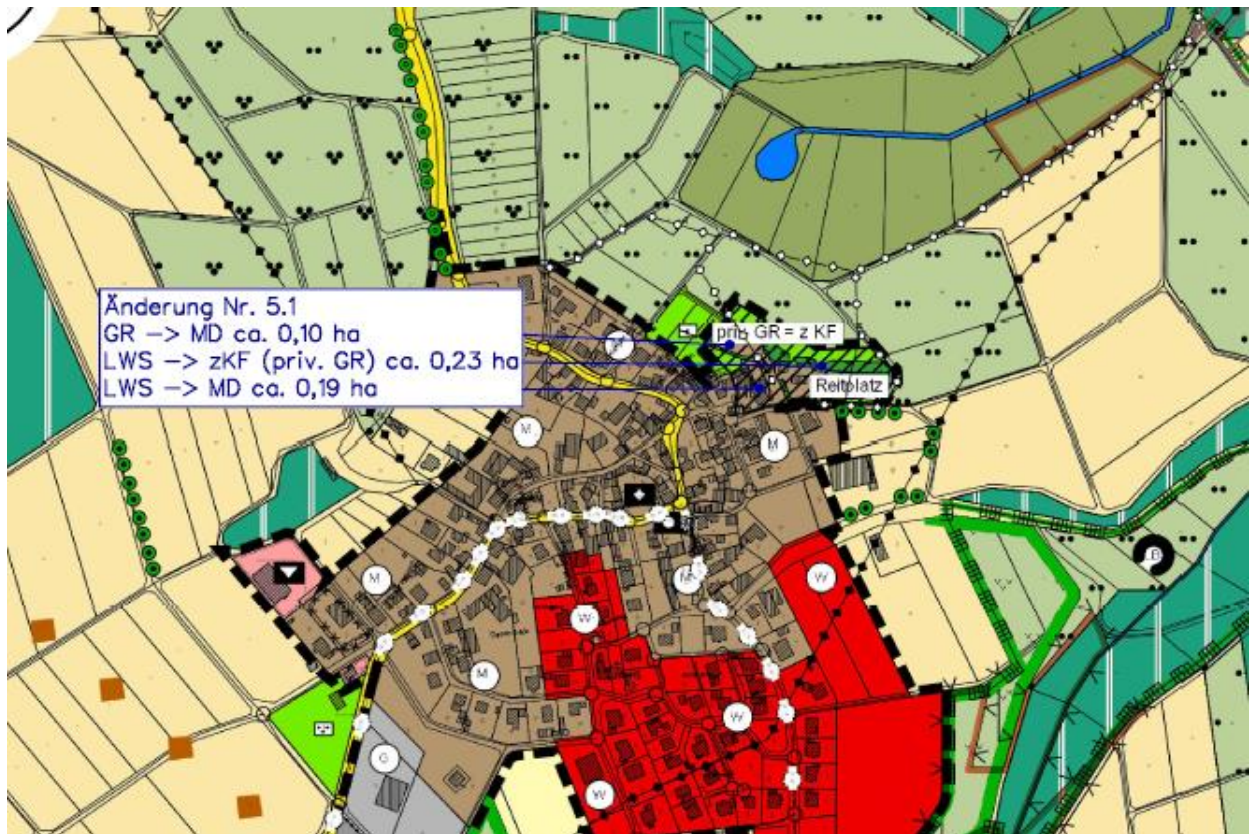


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 5.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Obertiefenbach (unmaßstäbliche Darstellung)

## Regionalplanung

Die Ortsgemeinde Obertiefenbach liegt gemäß dem aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017 (RROP 2017) innerhalb eines verdichteten Bereichs mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Auf die Zuweisung besonderer Funktionen wird in der aktuellen Fassung verzichtet und Obertiefenbach nimmt keine zentralörtliche Rolle ein.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsfläche ist aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP die Flächendarstellung der Änderungsfläche nicht eindeutig zuzuordnen, weshalb im nachfolgenden Planausschnitt lediglich die Lage der Fläche als rotes Viereck vermerkt ist. Der Bereich der Änderungsfläche wird jedoch großflächig als Bereich ohne Darstellung vermerkt. Geringfügig wird zudem „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt sowie ein großflächig ausgewiesenes „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“.

Bei dem betroffenen „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

Gemäß dem zugehörigen Grundsatz G 58 des aktuell gültigen Raumordnungsplans (2017) soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft geschützt werden. Bei der geplanten Erweiterung wird die Errichtung eines Reitplatzes bauleitplanerisch vorbereitet. Neben der ausgiebigen Durchgrünung vor allen in den Randbereichen, beeinträchtigt die Ausweisung eines Reitplatzes das Landschaftsbild nicht in gleichem Maße wie volumenrelevante Baukörper. Dies liegt neben der begrenzten Höhenentwicklung auch an der Nutzung durch mit Natur und Landschaft in Verbindung zu bringenden Pferden.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet (rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)**

## Ortsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche landwirtschaftliche Flächen (LWS) und Grünfläche dar. Unter Berücksichtigung der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter dem Dorf“ werden ca. 0,29 ha gemischte Bauflächen (MD-Dorfgebiet) und ca. 0,23 ha zugehörige Kompensationsfläche neu ausgewiesen. Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Dorfrand und stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Pferdehofs dar.

Die Eigentümer des Pferdehofs sind bereits im Besitz der Flächen und beabsichtigen eine Umnutzung zur Weiterentwicklung des Hofes. Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes sowie einer Lagerhalle. Die Förderung ortsansässiger, landwirtschaftlich-orientierter Betriebe ist auch im Sinne der Gemeinde.

Da es sich um eine Planung in Erweiterung bereits bestehender Infrastruktur handelt, ist die Fläche durch die Straße „In der Krei“ bereits vollständig erschlossen. Über die südwestlich verlaufende klassifizierte Kreisstraße K50 ist zudem eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße B260 möglich. Somit ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Durch die Ausprägung als Pferdehof ist zumindest phasenweise mit Immissionen durch Geruch und Lärm, welche von der Änderungsfläche ausgehen können, zu rechnen. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch im nordöstlichen Randbereich der Ortslage und somit in höchstmöglicher Entfernung zum Ortskern und der Bestandsbebauung. Unweit südlich befindet sich mit dem „Weidenhof“ zudem ein weiterer Pferdebetrieb. Ausgehend von diesem sind ebenfalls potenzielle Immissionen in Form

19.08.2024 / 04.12.2024

von Schall und Geruch auf die Änderungsfläche möglich. Konkretisierende Aussagen sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Die Entwässerung kann über die bereits bestehenden Systeme geleistet werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnah in den belebten Oberboden versickert werden. Hierzu sollen ausreichend dimensionierte Behältnisse verwendet werden, um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Der nächstgelegene Vorfluter befindet sich ca. 300 m östlich. Hierbei handelt es sich um den „Graben aus der tiefen Delle“, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Einzelheiten zur Entwässerungsplanung obliegen der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **Bestandsbeschreibung:**

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Obertiefenbach, nördlich der Gemeindestraße „In der Krei“. Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich eine zu Wohnzwecken genutzte Hofanlage, ein Stallgebäude mit befestigten Nebenflächen, eine Lagerfläche, ein vorbereiteter Reitplatz sowie Grünland und Ruderalvegetation.

Im Norden und Osten grenzen ein Wirtschaftsweg sowie weitläufige, landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Östlich befindet sich außerdem ein größerer Mischbaumbestand. Im Süden befinden sich die Erschließungsstraße „In der Krei“ sowie der darauffolgende „Weidenhof“. Die Bestandsbebauung der Ortslage liegt westlich der in Rede stehenden Fläche.



## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Obertiefenbach. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Bebauung der Ortslage sowie kulturlandschaftlich typische Vegetationsstrukturen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in unberührte Landschaft. Aufgrund ihrer Ausprägung als Grünland ist keine Naherholungsfunktion zu erkennen. Im Zuge des Planvorhabens bleiben die bestehenden Wegebeziehungen erhalten, weshalb auch hier keine Minderung der Naherholung stattfindet. Die Wahrnehmung des angrenzenden historischen Ortskerns wird nicht relevant beeinträchtigt.	Mittel	Randliche Eingrünung bzw. ausreichende Durchgrünung, Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und Anpassung der geplanten Bebauung an den Bestand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
<b>Wasser-haushalt</b>	Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 70 mm im Jahr. Oberflächengewässer oder Grundwasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet (in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse), ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Gemäß dem landschaftsplanerischen Beitrag des Büros für Landschafts-, Stadt und Freiraumplanung (Dipl.-Ing. Michael Kürzinger) befinden sich im Änderungsbereich Braunerden. Die Wasserspeicherkapazität beträgt 90 – 140 mm und das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft. Es werden überwiegend unberührte und natürliche Böden überplant.	Hoch	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Ausprägung als überwiegend Grünland eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die Kaltluft nach Norden bzw. Nordosten und damit in die freie Landschaft ab. Es ist nicht mit Auswirkungen auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse zu rechnen.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Lahn-hänge“) befindet sich etwa 400 m östlich, wird von dem Vorhaben jedoch nicht tangiert.  Durch den gegebenen Bestand als Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen ist der Fläche eine gewisse Relevanz als (Teil-) Habitat zuzuschreiben. Die Fläche	Mittel	Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotop- und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

19.08.2024 / 04.12.2024



---

bietet potenziell Lebensraum für Insekten oder Kulturfolger und einige Vogelarten. Durch die Nähe zur Bestandsbebauung ist die Fläche durch siedlungstypische Reize wie Bewegungsunruhe oder Licht vorbelastet.		
---	--	--

---

**Übergeordnete Vorgaben:**

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“, keine Darstellung im Rahmen des RROP
  - **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
  - **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
  - **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
  - **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche
- 

**Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:**

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt die Erweiterung eines bestehenden Pferdehofs am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Obertiefenbach. Die zugrundeliegenden Flurstücke befinden sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Die in Rede stehende Fläche stellt sich im Bestand als mäßig strukturreiches Grünland mit vereinzelt Gehölzbeständen dar, ist jedoch bereits teilweise überbaut. Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet bereits infrastrukturell erschlossen und kann an bestehende Systeme angeschlossen werden. Gefahren durch Starkregen sind nicht zu erwarten.

**Zur Vermeidung starker Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowie eine entsprechende Gestaltung der baulichen Anlagen durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichbar anzusehen.**

---

### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung einer gemischten Baufläche mit der Zweckbestimmung MD zur Erweiterung eines bestehenden Pferdehofs am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Obertiefenbach.
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.



## 8.6 Ortsgemeinde Weidenbach

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Weidenbach** wird aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“ erforderlich. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weidenbach hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 14.12.2022 den Planaufstellungsbeschluss beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans (als Änderungsplanung) im zweistufigen Regelverfahren. Große Teile des Bebauungsplans sind bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es bedarf daher nur in kleineren Randbereichen einer Änderung des FNP. Dies betrifft zum einem im Südwesten die Neudarstellung von ca. 0,14 ha Wohnbaufläche, zum anderen im mittleren Bereich die Umwidmung von ca. 0,11 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche und zur Berücksichtigung des Flächentauschs wird im Norden der Siedlungslage eine Fläche von rund 0,27 ha zurückgenommen (umgewidmet). Ferner wird eine zugeordnete landespflegerische Ausgleichsfläche von ca. 0,32 ha dargestellt.

### 8.6.1 Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,14 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,11 ha) sowie Ausweisung von Grünfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GR (öff.) ca. 0,32 ha) am südlichen Siedlungsrand unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“, zudem Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,27 ha)

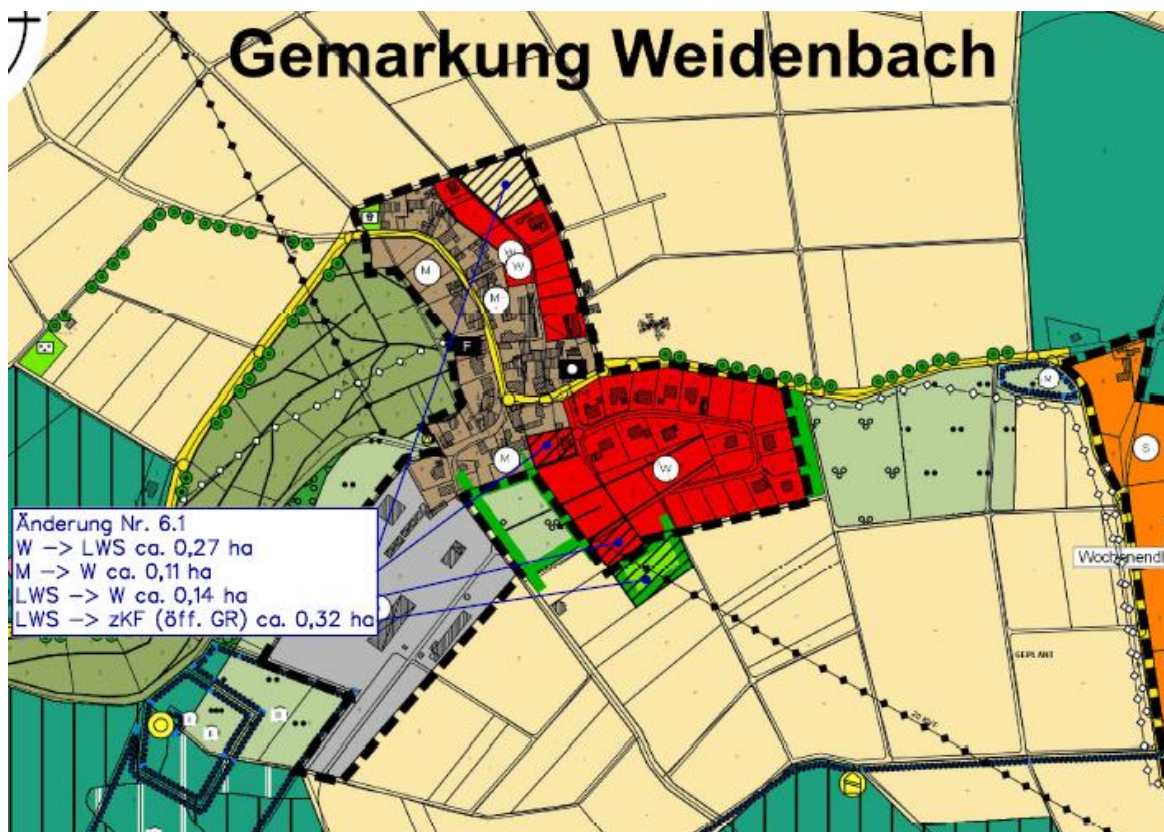


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 6.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Weidenbach (unmaßstäbliche Darstellung)

19.08.2024 / 04.12.2024



## Regionalplanung

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird die Region rund um Weidenbach dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP keine Funktion als Grundzentrum. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.

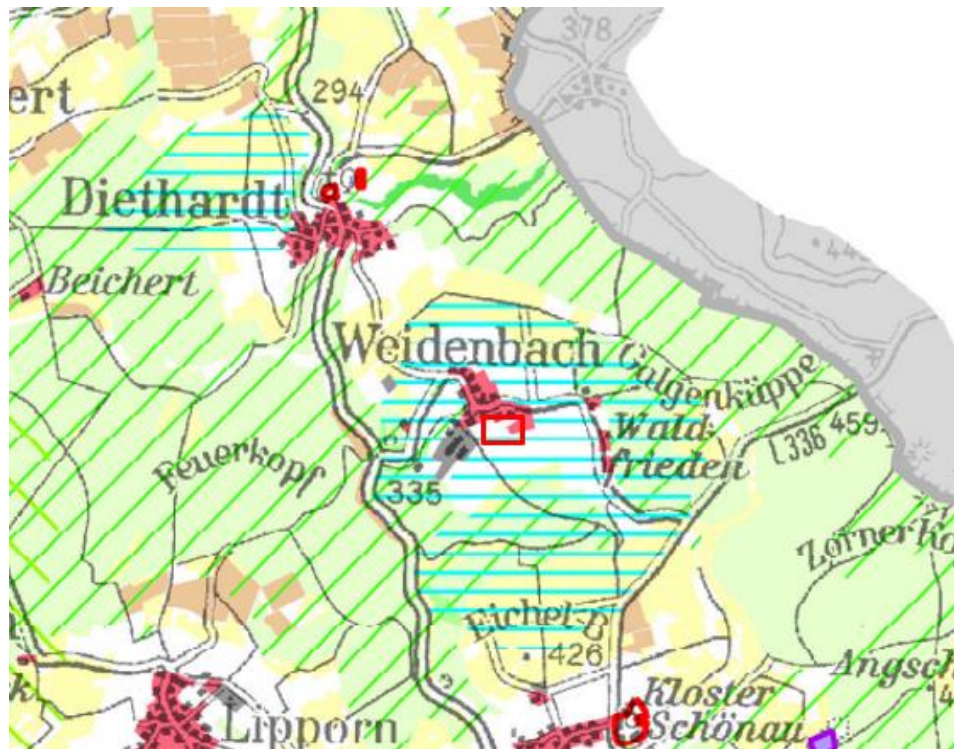
Grundsätzlich gilt, dass die Städte und Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich somit an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsflächen ist aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP die Flächendarstellung der Änderungsflächen nicht eindeutig zuzuordnen, weshalb im nachfolgenden Planausschnitt lediglich die Lage der Flächen als rotes Viereck vermerkt ist. Der Bereich der Änderungsflächen wird jedoch großflächig als Bereich ohne Darstellung vermerkt. Geringfügig wird zudem „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Aus der Gesamtkarte des RROP ist zudem zu entnehmen, dass Weidenbach von einem Vorbehaltsgebiet des Regionalen Biotopverbundes sowie einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz umgeben wird. Die Ausweisungen überdecken aber nicht die in Rede stehenden Änderungsbereiche.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**





**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet**  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung wird aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“ erforderlich. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weidenbach hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 14.12.2022 den Planaufstellungsbeschluss beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans (als Änderungsplanung) im zweistufigen Regelverfahren. Große Teile des Bebauungsplans sind bereits im rechts-wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es bedarf daher nur in kleineren Randbereichen einer Änderung des FNP. Dies betrifft zum einem im Südwesten die Neudarstellung von ca. 0,14 ha Wohnbaufläche und zum anderen im mittleren Bereich die Umwidmung von ca. 0,11 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche. Ferner wird eine zugeordnete landespflegerische Ausgleichsfläche von ca. 0,32 ha dargestellt.

Im Zuge der Anpassungen wird außerdem zur Berücksichtigung der wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,27 ha zurückgenommen. Die Umwidmung am nördlichen Ortsrand ist als Flächentausch vorgesehen. Da es sich hierbei um eine Bauflächenrücknahme handelt, wird diese in den nachfolgenden städtebaulichen Erläuterungen nicht vertiefend thematisiert.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Schmittwiese II“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Optimierung der städtebaulichen Konzeption (Lage und Größe geplanter Baugrundstücke, Lage geplanter Erschließungsstraßen) unter Einbeziehung von flächenhaft kleinen Erweiterungsbereichen im Nordwesten und Südwesten, die sich aus dem gewählten städtebaulichen Konzept ergeben. Die W-Änderungsfläche im mittleren Norden stellt eine Flächenumwidmung von

19.08.2024 / 04.12.2024

Mischbaufläche in Wohnbaufläche dar. Dies berücksichtigt ein im Osten der Fläche bereits vorhandenes und bebautes Wohnbaugrundstück und die planerische Füllung einer Baulücke.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schmittwiese II“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf gerecht werden. Zudem dient die Planung dazu, familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes zu erhalten, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden können. Weiterhin gilt es zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in jungen Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen). Eine familiäre bzw. nachbarschaftliche Generationenhilfe zwischen Alt und Jung rückt damit immer mehr in den Vordergrund, weshalb eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Das in Rede stehende Planänderungsgebiet wird über die bestehende Gemeindestraße „Brunnenstraße“ aus Richtung Norden und Osten erschlossen. Die innere verkehrliche Erschließung des Gebiets „Schmittwiese II“ ist in Form von einem Ringstraßensystem sowie mehreren kurzen Stichstraßen konzipiert. Die Ortsgemeinde Weidenbach ist zudem über die Kreisstraße K 96 mit der Landstraße L 335 verbunden. Diese mündet wiederum in die Bundesstraße B 274, worüber Weidenbach verkehrstechnisch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden ist. Hierüber ist das nächstgelegene kooperierende Mittelzentrum Nastätten in kurzer Zeit erreichbar.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Im Umkehrschluss entstehen durch die Errichtung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend des bestehenden Trennsystems nordwestlich der Ortslage in das vorhandene Gewässer III. Ordnung (Seitengraben zum Mühlbach) eingeleitet werden. Es wird zwar eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken empfohlen, aber im Bebauungsplan nicht mehr verbindlich festgesetzt. Es soll im in Rede stehenden Plangebiet ein Trennsystem gebaut werden, das an die Leitungen des Trennsystems im Altort anschließt. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers soll ein Stauraumkanal im Plangebiet vorgesehen werden. Der tiefste Punkt liegt im Straßenabschnitt im Nordwesten vor dem Anbindungspunkt an die Brunnenstraße. Hierdurch wird das anfallende Niederschlagswasser nur zeitverzögert in den weiteren Regenwasserkanal abgegeben, der in der Hauptstraße verläuft.

Die Geländeneigung ist von Südost nach Nordwest orientiert und in diese Richtung hin abfallend. Bei Starkregenereignissen bestehen grundsätzlich potenzielle Fließrichtungen von Südost nach Nordwest.

Nach den aktuell vorliegenden Karten zu Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregenereignissen ist nicht von einer erheblichen Gefährdung des Gebietes auszugehen. Eine entsprechende Aussage findet sich in der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle WAB vom 07.06.2024 im Rahmen des BP-Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung.

Am südlichen Plangebietsrand ist die Trasse eines Wirtschaftswegs geplant. Zudem schließt im südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche an. Im Bereich des Wirtschaftswegs und am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche kann durch eine kleine Aufwallung eine Wasserführung geschaffen werden, die ein direktes Eindringen auf die Grundstücke von den topographisch höher gelegenen Bereichen vermeidet. Einzelheiten sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung im Detail zu klären.

19.08.2024 / 04.12.2024



### Bestandsbeschreibung:

Eine Teilfläche des in Rede stehenden Plangebietes befindet sich im Süden von Weidenbach und schließt an seiner nördlichen Grenze an die Bestandsbebauung an. Die östlich angrenzende Straße „Brunnenstraße“ verfügt über zwei Stichstraßen, deren Verlängerungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets dienen.

Der nördlich gelegene und kleinere Teilbereich stellt sich im Bestand als Grünland (Fettwiese) und teils bebautes Wohnbaugrundstück dar. Östlich, westlich und nördlich befinden sich Bestandsgebäude, während sich südlich weiteres Grünland befindet. Die Fläche ganz im Süden stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Offenlandfläche (Acker, untergeordnet Fettwiese) dar.

Das Plangebiet setzt sich somit derzeit aus einem unbefestigten Wirtschaftsweg sowie Grünland und intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. In Nähe des südlichen Änderungsbereichs befindet sich eine Baumreihe aus 6 Apfel- und Birnbäumen.

Westlich der Fläche befindet sich ein großer, nahezu abgestorbener Baum sowie drei weitere Obstbäume im Nordwesten. An das Grünland schließt sich der Standort eines ehemaligen Sägewerks im Westen an. Im Süden grenzen intensiv ackerbaulich genutzte Flächen sowie eine Viehweide an das Plangebiet.

In etwa 300 m Entfernung beginnt im Süden, Osten und Westen eine größere Waldfläche. Die weiteren umliegenden Offenlandflächen werden nahezu vollständig für den Ackerbau oder als Grünland genutzt.

### Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Plangebietsfläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsge- meinde Weidenbach im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch intensiv genutzte, arten- und struktur- arme Acker- und Grünlandflächen sowie durch die Ortsrandbebauung von Wei- denbach im Norden, Westen und Osten. Im Landschaftsraum wird die Fläche - bei Blick in Richtung Norden, Westen und Osten - durch die vorhandene Siedlungs- bebauung verdeckt. Das Landschaftsbild in dieser Richtung ist somit bereits „vor- belastet“ bzw. städtebaulich geprägt. In Blickrichtung Süden und Südosten befin- den sich stark ackerbaulich geprägte Flä- chen und in einiger Entfernung Wald- strukturen. Das Plangebiet selbst besitzt nur eine in- direkte, geringe Erholungsfunktion, da es sich im Bestand um landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünland handelt, die einer Freizeinnutzung nicht oder nur ge- ringfügig zur Verfügung stehen.	Gering	Randliche Eingrünung. Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen (u.a. Größenbegrenzung baulicher Anla- gen und Landschaftsbildverträgliche Farb- gebung. Baugestalterische Hinweise (u.a. Land- schaftsbildverträgliche Farbgebung)

19.08.2024 / 04.12.2024



	Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebiets könnten von Bürger*innen zum Spazieren und Joggen genutzt werden. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Planung bestehen, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben. Zudem dienen die zukünftigen Hausgärten ihren Besitzer*innen zur Erholung.		
<b>Wasserhaushalt</b>	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Kluffgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Der in etwa 230 m Entfernung liegende Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) wird von der Planung nicht tangiert. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. Die Verbandsgemeinde Nastätten betreibt die Brunnen Weidenbach und Brunnen Strüth als Gewinnungsanlagen zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung. Der Änderungsbereich liegt in der mit RVO vom 04.07.2017 festgesetzten SZ III des Wasserschutzgebietes „Br. Weidenbach, Br. Strüth“.	Gering	<p>Minimierung der Versiegelung, Rückhaltung und / oder Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet (in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse),</p> <p>Ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Beachtung der Anforderungen aus der Rechtsverordnung zum WSG „Br. Weidenbach, Br. Strüth“, betreffend die Schutzzone III.</p> <p>Randliche Eingrünung.</p> <p>Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese.</p>
<b>Boden</b>	<p>Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) weist die Plangebietsfläche überwiegend die Bodenart Braunerde und Regosole aus devonischem Ton-schiefer auf.</p> <p>Die Flächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft.</p> <p>Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Nutzung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört.</p> <p>Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist von Belastungen durch Düngemiteleininsatz auszugehen.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p> <p>Randliche Eingrünung.</p> <p>Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese.</p>
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Die Änderungsbereiche haben aufgrund ihrer Ausprägung als Offenland eine gewisse Bedeutung für die	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.

19.08.2024 / 04.12.2024



	Kaltluftproduktion. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die Kaltluft nach Norden bzw. Nordosten und damit zu Teilen in die Ortslage ab. Auch wenn die Fläche somit eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion hat, verbleiben im direkten Umfeld genügend Offenlandflächen für die Frischluftproduktion. Die Flächeninanspruchnahme ist zudem als geringfügig zu betrachten. Im Zuge der Planung werden außerdem neue Grünflächen für die Kaltluftproduktion ausgewiesen.		
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000 oder FFH-Gebieten erfasst. Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG pauschal geschützte Flächen werden durch die in Rede stehende Planung ebenfalls nicht berührt. Die Fläche ganz im Süden stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Offenlandfläche (Acker, untergeordnet Fettwiese) dar. Die „Baulückenfläche“ im mittleren Bereich stellt sich als Fettwiese dar.  Durch den gegebenen Bestand und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung besteht eine gewisse Vorbelastung der Fläche. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Jedoch bleiben auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum bestehen. Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.	Gering-mittel	Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese.

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** Keine Darstellung, kleinflächig „Siedlungsfläche Wohnen“
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen oder Grünland)

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Änderungsplanung werden überwiegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Fläche ganz im Süden stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Offenlandfläche (Acker, untergeordnet Fettwiese) dar. Die „Baulückenfläche“ im mittleren Bereich stellt sich als Fettwiese dar. Es werden somit keine hochwertigen Biotope überplant. Der Änderungsbereich ist flächenmäßig sehr klein, weshalb keine erheblichen Eingriffe auf die Schutzgüter vorliegen. Alle Eingriffe in Natur- und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig zu betrachten. Auch aus übergeordneten Planungen sind keine Komplikationen erkennbar.

#### Abwägung/ Fazit

- Ausweisung von flächenhaft sehr kleiner Wohnbaufläche zur a) Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche und b) Umwidmung Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde

19.08.2024 / 04.12.2024



- Sinnvolle Erweiterung angrenzend an die Bestandsbebauung in abrundender Funktion für die Ortslage
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Beachtung der Anforderungen aus der Rechtsverordnung zum WSG „Br. Weidenbach, Br. Strüth“, betreffend die Schutzzone III.



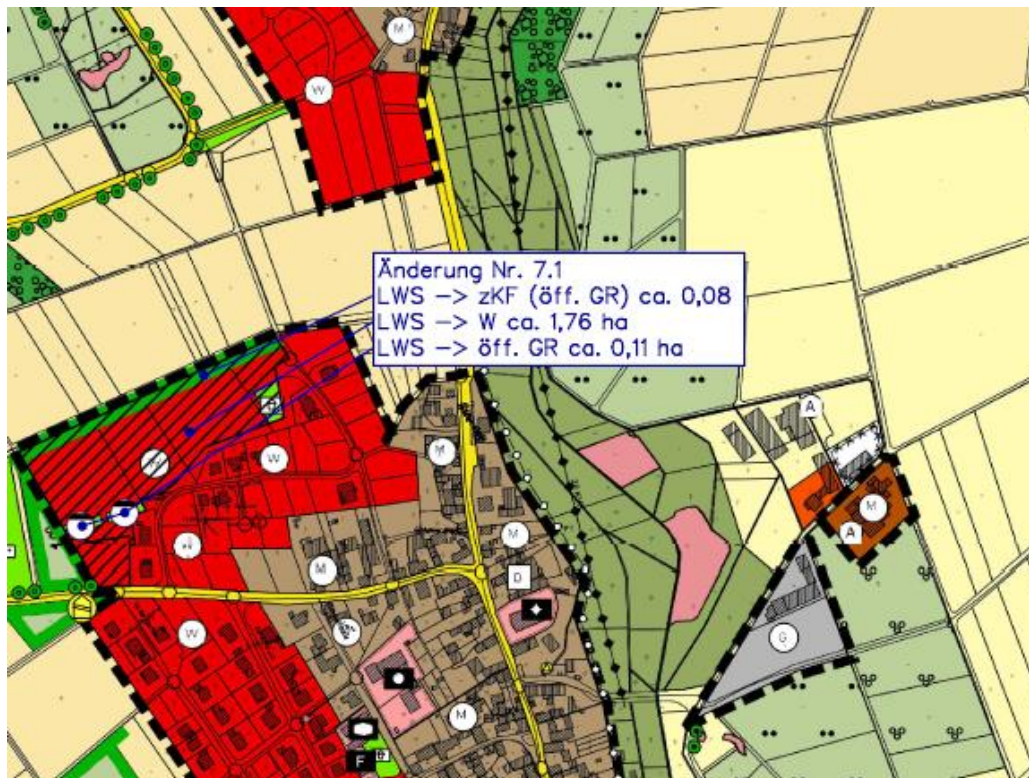
## 8.7 Ortsgemeinde Welterod

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** betrifft den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „In der Gewinn“, 1. Erweiterung. Die Größe des Plangebietes beträgt auf Bebauungsplanebene ca. 1,94 ha. Im Flächennutzungsplan wird eine Wohnbaufläche von ca. 1,76 ha ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welterod hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 26.10.2021 den Planaufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum § 13b BauGB im Jahr 2023 und der neu geschaffenen Reparaturklausel nach § 215a BauGB, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, führt die Ortsgemeinde das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 215a BauGB im Jahr 2024 zu Ende. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Von der Aufstellung des Planes sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Welterod betroffen: Flur 2 Flurstück 1/1; 3/8; 4/4; 5/13 (teilweise); 5/2 (teilweise) und 12/8. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

### 8.7.1 Ausweisung von Wohnbaufläche, Grünfläche und zugeordnete Kompensationsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W, ca. 1,76 ha, LWS in zKF ca. 0,08 ha und LWS in GR ca. 0,06 ha)



**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 7.1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Welterod (unmaßstäbliche Darstellung)**

19.08.2024 / 04.12.2024



## Regionalplanung

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird die Region rund um Welterod dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP keine Funktion als **Grundzentrum**. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsfläche ist aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP die Flächendarstellung der Änderungsfläche nicht eindeutig zuzuordnen, weshalb im nachfolgenden Planausschnitt lediglich die Lage der Fläche als rotes Viereck vermerkt ist. Der Bereich der Änderungsfläche wird jedoch großflächig als Bereich ohne Darstellung vermerkt. Südlich des Änderungsbereichs grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an, welche die Bestandsbebauung der Ortslage darstellen.

Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete tangiert.

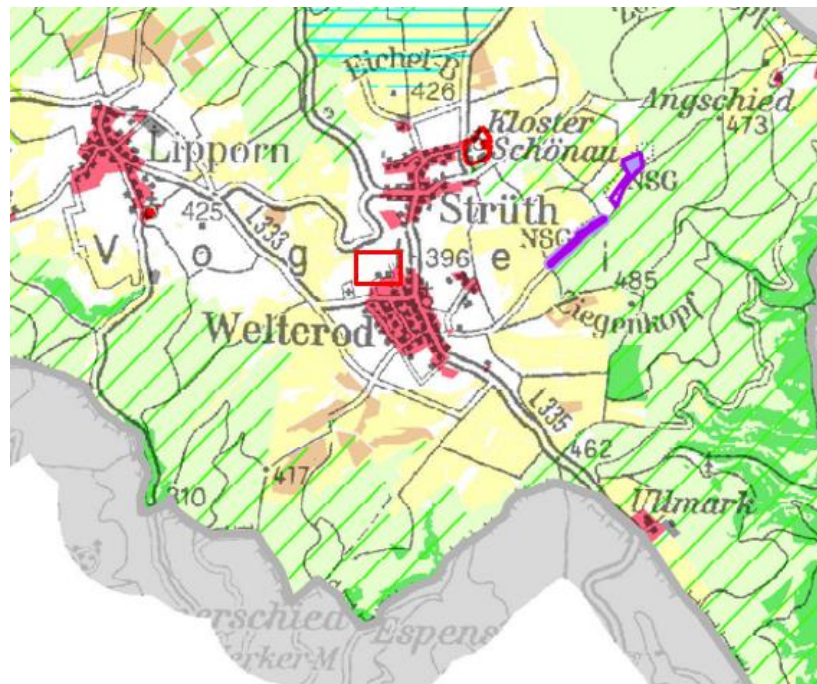
Gemäß dem Grundsatz G 14 im RROP von 2017 soll die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die bestehende Siedlungsstruktur aus den Bereichen Kultur, Verkehr und technischer Infrastruktur anschließen. Die geplante Ausweisung des Wohngebietes stellt eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Ortslage dar und steht nicht im Konflikt mit rechtlichen Vorgaben aus übergeordneten Planungen.

Im Rahmen der vorliegenden Anwendung des § 215a BauGB auf Bebauungsplanebene entfällt das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet und flächenhaft einen überschaubaren Umfang einnimmt, ist dies gewährleistet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auf das rechtskräftige Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 hingewiesen. Demzufolge richten sich die regionalplanerischen Schwellenwerte ausdrücklich nur an die Flächennutzungsplanung und stellen kein verbindliches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB dar, welches in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB (analog für das Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB) zu berücksichtigen wäre. Aufgrund des Berichtigungscharakters des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Erfordernis für die Darstellung der Wohnbaufläche einen Flächentausch vorzusehen.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfsfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**





**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet**  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung des FNP in der Ortsgemeinde Welterod dient der Darstellung einer Wohnbaufläche in Anpassung an die sich in Aufstellung befindliche 1. Erweiterung des zugrundeliegenden Bebauungsplans „In der Gewann“. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum § 13b BauGB im Jahr 2023 und der neu geschaffenen Reparaturklausel nach § 215a BauGB, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, führt die Ortsgemeinde das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 215a BauGB im Jahr 2024 zu Ende. Es handelt sich vorliegend somit um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Im derzeit wirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Nastätten ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Änderung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gunsten einer Wohnnutzung erfolgen.

Die Neuausweisung wird im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde durchgeführt und stellt eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung der Ortslage dar. Ziele stellen unter anderem die städtebauliche Integration des Neubaugebiets in die Siedlungslage sowie die Erfüllung der aktuellen wirtschaftlichen und umweltbezogenen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung und Erschließung dar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über den Anschluss an die Straße „Am Turnplatz“ bzw. im Südwesten über die Straße „In der Gewann“, die beide in Richtung Süden auf die Lipporner Straße (L 333) münden. Die zentrale Erschließung des Plangebiets soll als Ringerschließung mittels Verlängerung der Straße „Am Turnplatz“ erfolgen, welche wiederum an die Straße „In der Gewann“ anbindet. Von dieser zentralen Planstraße erfolgt eine Abzweigung zum westlichen Plangebietsteil, die sich im Anschluss wiederum in zwei nach Norden und nach Süden gerichtete Erschließungsstiche aufteilt, welche jeweils in Wendeanlagen enden.

19.08.2024 / 04.12.2024

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem erfolgen. Nach Möglichkeit soll an die bereits bestehenden Systeme angeschlossen werden bzw. diese entsprechend ausgebaut werden. Primär soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah und dezentral in Zisternen gesammelt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser der Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen soll in bereits bestehende und ausreichend dimensionierte Versickerungsbecken im Osten des Änderungsbereichs geleitet werden.

Gemäß dem für die Aufstellung des Bebauungsplans zuständigen Ingenieurbüro (Kocks Ingenieure) und dem Landesamt für Umwelt (LfU) wird für den Geltungsbereich eine mäßige bis hohe Abflusskonzentration im Einzugsgebiet dargestellt. Der in der Gefährdungsanalyse des LfU dargestellte Abflussstrom verläuft in Richtung Nord-/ Nordwest innerhalb einer Talsenke. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier bereits Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ angelegt worden, welche einer Versickerungs- und Rückhaltefunktion nachkommen sollen.

Im Rahmen des BP-Verfahrens wurde durch die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion der Anschluss der weiteren Flächen (hier des gesamten Plangebiets) nach Überrechnung der Versickerung nach heutigem technischen Regelwerk zugestimmt. Mit Bescheid vom 21.09.2023 wurde die beantragte Erlaubnisänderung der bisherigen Einleitungsgenehmigung erteilt.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist nicht mit negativen Auswirkungen durch Schall- oder Geruchsmissionen auf die umliegende Bebauung zu rechnen. Die Bebauung reicht jedoch mit einem schmalen Teil im südwestlichen Teil unmittelbar an die klassifizierte Landstraße L 333 heran, was zu potenziell schädlichen Auswirkungen durch Schallmissionen führen kann. Diese Thematik ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.

### **Bestandsbeschreibung:**

Das Plangebiet liegt in einer Grünland- und Ackerfläche am nördlichen Ortsrand von Welterod mit einer Gesamtgröße von ca. 1,94 ha. Feldgehölze und Einzelbäume sind nicht betroffen. Der östliche Teil der Fläche wird als Schafweide genutzt. Daran westlich anschließend befindet sich ein Acker. Der übrige Teil ist intensiv genutzte Mähwiese.

Im Westen bildet eine Ausgleichsfläche des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Gewinn“ die Begrenzung, im Norden landwirtschaftliche Flächen der Gemeinde Strüth. Zudem befindet sich im Westen der Friedhof der Gemeinde. Weiter nördlich sowie westlich befinden sich weitläufige, landwirtschaftliche genutzte Flächen und Offenland. Im Süden und im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage.



## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die unmittelbare Umgebung der Änderungsfläche ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Offen- bzw. Grünland sowie der Bestandsbebauung der Ortslage von Welterod. Der Eingriff erfolgt also nicht in unberührte Landschaft. Der Fläche ist lediglich eine geringe Bedeutung für die Naherholung beizumessen. Bestehende Wegebeziehungen wie beispielsweise die des Wirtschaftsweges im Norden bleiben bestehen.	Gering	Errichtung einer randlichen Eingrünung und eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluffgrundwasserleiter mit einer geringen Ergiebigkeit vor. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gerin-mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Im Plangebiet kommen Böden der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm vor. Das Ertragspotential und das Wasserspeichervermögen der Böden im Plangebiet liegen im mittleren bis hohen Bereich.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Die Plangebietsfläche stellt aufgrund ihrer Ausprägung als Grün- bzw. Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die gemäß der Geländeneigung nach Osten bzw. Norden entweichende Kaltluft fließt jedoch in die freie Landschaft ab. Somit ist der Fläche keine Relevanz für die Kaltluftversorgung der Ortslage beizumessen.	Gering	Randliche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
<b>Arten und Biotope</b>	Durch ihre Ausprägung als Offen- bzw. Grünland erhält die Änderungsfläche eine gewisse Bedeutung für Offenlandarten. Wertgebende Strukturen wie Gehölze fehlen vollständig. Fledermäuse und geschützte Vogelarten können potenziell vorkommen, wurden jedoch bei der im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Ingenieurbüro Kocks im Januar 2023 nicht festgestellt. Insbesondere im Norden bleibt zudem genügend Offenland als Ausweichhabitat zur Verfügung.	Mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Vorsehung einer zusätzlichen gebietsexternen Kompensationsfläche (Gemarkung Welterod, Flur 7, Flurstück 8, Umwandlung von ca. 15.000 m <sup>2</sup> Ackerfläche in mäßig artenreiche Fettwiese mit 30 Wildobstbäumen

19.08.2024 / 04.12.2024



---

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Keine Darstellung
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche

---

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Gewinn“ angestrebt und neue Wohnbaunutzung ermöglicht. Der Änderungsbereich stellt sich aus Offen- bzw- Grünland dar. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt ist bei der Durchführung der geplanten Umnutzung nicht zu erwarten. Nach der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Ingenieurbüro Kocks konnten keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG festgestellt werden. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

---

#### Abwägung/ Fazit

- Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes „In der Gewinn“.
- Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand für den örtlichen Bedarf in Anpassung an den Bebauungsplan „In der Gewinn – 1. Erweiterung“. Es handelt sich vorliegend um eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- Nutzung bzw. Ausbau vorhandener Erschließungsinfrastruktur
- Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt. Die Ortsgemeinde sieht im Rahmen des Verfahrens nach § 215a BauGB vor, das Verfahren mit vollwertiger Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung gemäß dem neuen § 215a BauGB zu Ende zu führen.
- Artenschutzrechtliche Konflikte oder Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

### 8.7.2 Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche im nordöstlichen Außenbereich der Ortslage (LWS in zKF (Streuobst) ca. 1,60 ha)

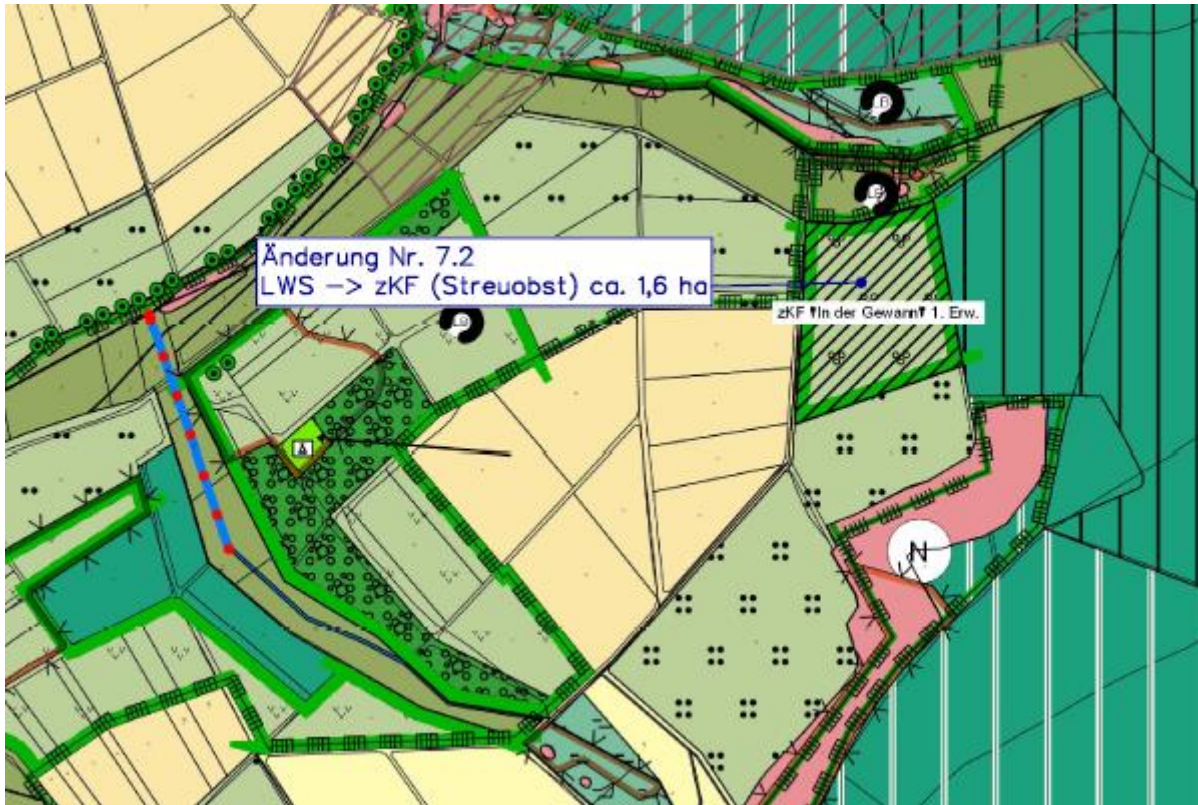


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 7.2 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Welterod (unmaßstäbliche Darstellung)

### Regionalplanung

Gemäß der Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Wes-terwald wird die Region rund um Welterod dem „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Gemeinde übernimmt im System der zentralen Orte und der Versorgungsbereiche im RROP keine Funktion als **Grundzentrum**. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.

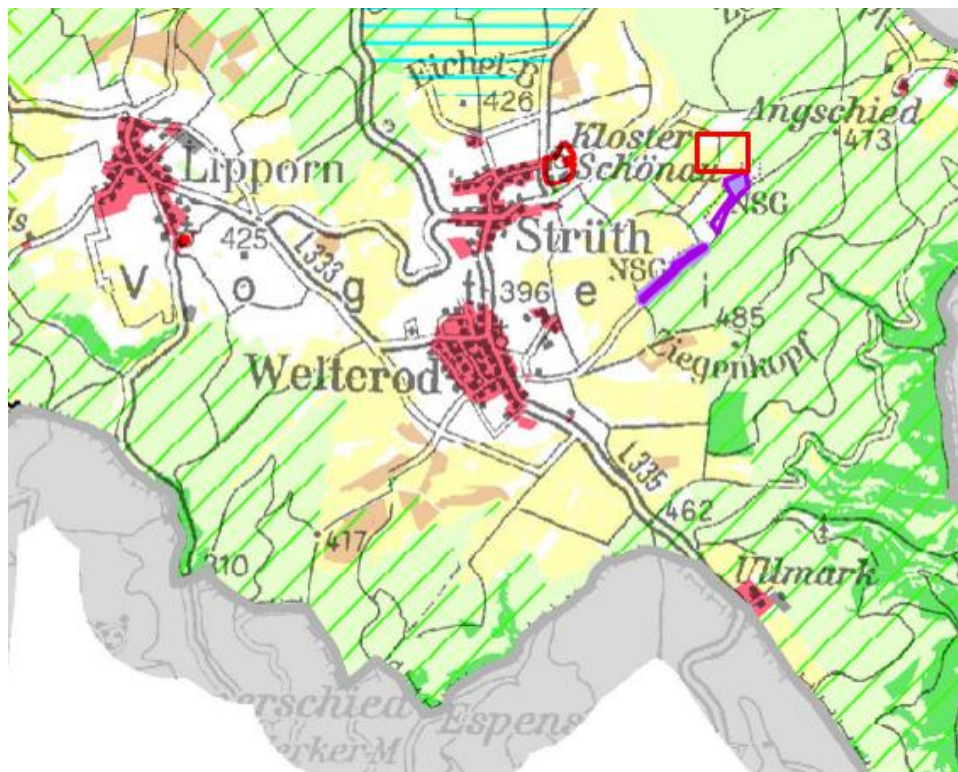
Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderungsfläche ist aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP die Flächendarstellung der Änderungsfläche nicht eindeutig zuzuordnen, weshalb im nachfolgenden Planausschnitt lediglich die Lage der Fläche als rotes Viereck vermerkt ist. Der Bereich ist im derzeit gültigen Raumordnungsplan teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und teilweise als Fläche ohne Darstellung (Weiß) vermerkt.

Zusätzlich wird durch die geplante Ausweisung ein Vorbehaltsgebiets regionaler Biotopverbund überplant.

19.08.2024 / 04.12.2024

Gemäß G 61 dienen die Gebiete des regionalen Biotopverbundes der Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Durch die vorliegende Änderung wird eine großflächige Kompensationsmaßnahme ausgewiesen, welche den Lebensraum zu Streuobstwiesen mit unterlagerter extensiv genutzte Wiese aufwerten soll. Die Ausweisung sichert somit langfristig die Flächennutzung durch ein hochwertiges und vielfältiges Biotop. Aus Sicht der Raumplanung ist die Anpassung somit zu begrüßen.

**Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans und der Entwurfssfassung (von 2017) für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet  
(rotes Viereck, unmaßstäbliche Darstellung)**

## Ortsplanung

Die vorliegende Änderung thematisiert die Ausweisung einer externen Kompensationsfläche unter Berücksichtigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens „In der Gewann“ 1. Änderung. Im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaufläche wurde im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung eine externe Kompensation im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Die Ausweisung betrifft das Flurstück 8 in der Flur 7 der Gemarkung Welterod. Konkret sollen hier insgesamt ca. 1,6 ha landwirtschaftliche Fläche umgewandelt und aufgewertet werden. Zielzustand soll die Entwicklung einer mäßig artenreichen Wiese mit Wildobstbäumen sein. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

19.08.2024 / 04.12.2024

---

Da im Rahmen der Änderung kein baulicher Eingriff, sondern lediglich die Aufwertung einer bestehenden Ackerfläche zwecks externer Kompensation durchgeführt wird, werden keine weiteren vertiefenden Aussagen zu städtebaulichen Themen getroffen.

### **Landschaftsplanung**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Flächenaufwertung handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht negativ betroffen. Ein abwägungsrelevanter Eingriff in die Belange der Landschaftsplanung werden mit der Planänderung nicht vorgenommen. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

### **Abwägung/Fazit:**

Unkritische Flächenaufwertung durch Ausweisung einer externen Kompensationsfläche unter Berücksichtigung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Gewinn“.





## II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 (4) BauGB unter Verweis auf § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der 19. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand sind.

Aufgrund des Umfangs des Umweltberichts wird dieser als separates Textwerk verfasst – er ist jedoch formalrechtlich ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

**Hinweis: Der Umweltbericht selbst wird dem Planverfahren im Stand der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beigelegt. Für das „Vorverfahren“ der frühzeitigen Beteiligung bedarf es planungsrechtlich keines Umweltberichts. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren dienen zudem dem Screening und Scoping für den Umweltbericht. Die Einschätzung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist aus den Ausführungen dieser Begründung im Rahmen der Einzelflächenbeschreibung und -bewertung bereits ableitbar.**

19.08./04.12.2024 heu-ms Nastätten, den.....  
Projektnummer: 30 874  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
B. Sc. Michel Schmitz

KARST INGENIEURE GmbH .....  
Güllering (Bürgermeister)

