FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN - 13. ÄNDERUNG

VG Nassau
VG Braubach
Gemarkung Kehlbach
VG Nassau
Gemarkung Berg
Gemarkung Hunzel
Gemarkung Oberbachheim
Gemarkung Niederbachheim
Gemarkung Winterwerb
Gemarkung Ehr
Gemarkung Marienfels
Gemarkung Miehlen
Gemarkung Obertiefenbach
Gemarkung Bettendorf
Gemarkung Holzhausen
Gemarkung Gemmerich
Gemarkung Hainau
Gemarkung Eschbach
Gemarkung Himmighofen
Gemarkung Ruppertshofen
Gemarkung Endlichhofen
Gemarkung Nastätten
Gemarkung Buch
Gemarkung Kasdorf
Gemarkung Oelsberg
VG Loreley
Gemarkung Bogel
Gemarkung Lautert
Gemarkung Oberwallmenach
Gemarkung Diethardt
ng Niederwallmenach
Gemarkung Weidenbach
Gemarkung Strüth
Gemarkung Rettershain
Gemarkung Lipporn
VG Loreley
Gemarkung Welterod
Hessen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:10.000 FORMAT: 1,80x2,00=3,60m² PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Berg

Änd. Nr. 1
zK zu W, ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu GR(Gra), ca. 0,32 ha
LWS zu GR(Priv), ca. 0,33 h

Änd. Nr. 4
LWS zu GR (Dauerkleingärten)
ca. 0,4 ha

Änd. Nr. 3
zK zu GR (Gra), ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 3
Darstellung der Aufschüttung

Änd. Nr. 2
LWS zu Ökokonto, ca. 0,75 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu Ökokonto, ca 0,02 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu Ökokonto, ca. 0,50 ha

Ökokonto

Ökokonto

Ökokonto

Dickmühle

Weidenmühle

STEGMÜHLE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE BERG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9656-0
TELEFAX 02605/9656-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Bettendorf

Änd. Nr. 3
W zu zKF, ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 1
GR (Gra) zu W, ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 2
GR zu GB, ca. 0,4 ha
LWS zu GB, ca. 0,3 ha

in Aussicht genommen

SONNENHOF

WOLFSHOF

ASPENHOF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE BETTENDORF

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Bogel

Änd. Nr. 5
LWS zu Ökokontofläche,
ca. 0,7 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 3
zK zu LWS, ca. 0,25 ha
W zu zK, ca. 0,40 ha
zK zu W, ca. 0,50 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu zK, ca. 0,70 ha

Ökokonto

W1

G2

zu G1

zu G2

zu W1

LAGERPLATZ

B 274

L 333

Flur 20
Flur 23
Flur 24
Flur 25
Flur 26
Flur 27
Flur 32
Flur 39
Flur 40

Krebsbach
Hasenbach

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE BOGEL - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Bogel

Änd. Nr. 1
LWS zu GR, ca. 0,20 ha
GR zu LWS, ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 4
Darstellung Kompensationsfl.
BP Campingplatz Hasenbachtal
ca. 0,4 ha

Änd. Nr. 4
Darstellung Kompensationsfl.
BP Campingplatz Hasenbachtal
ca. 0,7 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu Ökokontofläche,
ca. 0,7 ha

WOCHENENDHAUSGEBIET

CAMPINGPLATZ

Ökokonto

B 274

K 87

20 KVF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE BOGEL - TEIL 2

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Buch

Änd. Nr. 3
LWS zu zK, ca. 0,04 ha
LWS zu M, ca. 0,24 ha

Änd. Nr. 4
W zu GR (Park), ca. 0,6 ha

Änd. Nr. 4
LPF zu W, ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu W, ca. 1,15 ha
LWS zu LPF, ca. 0,35 ha

Änd. Nr. 6
LPF zu W, ca. 0,16 ha
Gehölz zu GR (Park),
ca. 0,17 ha

Änd. Nr. 9
LWS zu zK, ca. 0,63 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu M, ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
Abrundung Ortslage

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,43 ha

Änd. Nr. 13
Darstellung Kompensationsfl.
für BP "In Föhrt, 2. Änd.",
ca. 0,1 ha

zu W1

zu GS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE BUCH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02605/9638-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 11
zK zu LWS, ca. 2,4 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,55 ha
LWS zu W, ca. 0,07 ha

Änd. Nr. 3
W zu KF, ca. 0,15 ha

zu W1

Münchenroth

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE DIETHARDT - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9535-0
TELEFAX 02605/9535-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Diethardt

Änd. Nr. 4
LWS (Grünland) zu Ökokonto
fläche, ca. 0,33 ha

Ökokonto

Änd. Nr. 2
GR zu W, ca. 0,25 ha

Änd. Nr. 5
entfällt

zu W1

Mehrzweckfläche

W1

W2

Gemarkung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE DIETHARDT - TEIL 2
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56293 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-96
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Ehr

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,08 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu KF, ca. 0,16 ha

in Aussicht genommen

GEMMERSMÜHLE

Ehrer Bachmühle

GEPLANT

GEPLANT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE EHR
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9838-0
TELEFAX 02606/9838-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Endlichhofen

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,25 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,04 ha

Änd. Nr. 3
M zu W, ca. 0,38 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,45 ha

Nachrichtli
Vorbehalts
Rohstoffge
Regionaler
Mittelrhein-
(Stand 200

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE ENDLICHHOFEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Eschbach

Änd. Nr. 4
LWS zu GR (Grabeland),
ca. 0,33 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,44 ha

red. Änd. Nr. 2
Anpassung an Ortsdurch-
fahrtsgrenze

Änd. Nr. 3
LWS zu M, ca. 0,44 ha
LWS zu GR, ca. 0,86 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,2 ha

Änd. Nr. 1
W zu M, ca. 0,6 ha

red. Änd. Nr. 1
Anpassung Ortsrand-
abgrenzung

"in Aussicht genommen"

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE ESCHBACH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änderung Nr. 1
LWS zu GB, ca. 0,15 ha
GR zu M, ca. 0,15 ha

Änderung Nr. 2
W zu M, ca. 0,15 ha

Änderung Nr. 3
W zu M, ca. 0,40 ha

Änderung Nr. 4
LWS zu M, ca. 0,06 ha

Änd. Nr. 5
versch. Kompensationsflächen
-BP A.d.Miehlener Str.-2.Änd
- BP "Am Höhlchen II" und
- Satzung "Nr. 2 - 1. Änd."
(insgesamt 1,1 ha) sowie
Ökokonto (ca. 0,35 ha)

Kompensationsflächen
diverser BP und Ökokonto

in Aussicht genommen

zu W1

Aufforstung

Gemarkung Gemmerich

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE GEMMERICH
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-96
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Hainau

Änd. Nr. 1
LWS zu W, ca. 0,3 ha

Änd. Nr. 1
W zu LWS, ca. 0,2 ha

Hinweis:
Liegt innerhalb der Wasserschutzone III, Beachtung der Schutzvorkehrungen in der Bebauungsplanung

zu W1

Junkerhof

GEPLANT

PUMPLEITUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE HAINAU

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9838-0
TELEFAX 02605/9838-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änderung Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,07 ha
LWS zu zK, ca. 0,55 ha

Änderung Nr. 2
GR zu M, ca. 0,1 ha

Gemarkung Himmighofen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE HIMMIGHOFEN
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Holzhausen

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,30 ha

Die Änderungsdarstellung ist Gegenstand des Verfahrens der 15. FNP-Änderung:
"Ackerfläche oder Grünland" zu M-Fläche (0,25 ha);
"vorhandene Streuobstwiesen" zu M-Fläche (0,12ha) und zu zugeordnete Kompensations-fläche (0,13 ha)

Vorhabenbez. Bebauungsplan "An der Nassauer Straße"

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 1,50 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,65 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,75 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,55 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu W, ca. 0,04 ha
LWS zu zK, ca. 1,00 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu GR (RRB), ca. 0,35 ha

Änd. Nr. 2
Anpassung BP "Traubersweg" und "Traubersweg II"

Bebauungsplanvorbehalt:
Inspruchnahme der Ausweis-ung erst nach Auflassung des in der Nähe befindlichen landw. Betriebes. Zusätzlich Untersuchung von nahege-legenen immissionsträchtigen Einrichtungen.

BP Reutig
BP Traubersweg
Museum
CAMPING
zu W1
zu W2
W 1
W 2
W 3
W 4

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A2 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9838-0
TELEFAX 02605/9838-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 4
LWS zu Forst, ca. 1,6 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu zK, ca. 0,90 ha

Änd. Nr. 3
FWS zu SO, ca. 0,10 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 1,25 ha

Änd. Nr. 1
zK für BP Reutig,
ca. 0,50 ha

Änd. Nr. 1
zK zu BP Reutig,
ca. 0,45 ha

Änd. Nr. 1
zK zu BP Reutig,
ca. 1,40 ha

Änd. Nr. 7
Waldfläche zu Ökokontofläche
ca. 1,88 ha

Ökokonto

zu W1

zu W3

zu W4

zu G1

BP Reutig

W 1

W 3

W 4

FERIENHAUSGEBIET

GEPLANT

Grillhütte

Hinweis:
Mögliche Immisionsschutzrechtliche Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Windkraftanlagen sind besonders zu untersuchen.

Hinweis:
Tageskennzeichnung
Die Rotorblätter der Windkraftanlage sind weiß und im äußeren Bereich durch 3 Farbfelder von je 6 m Länge (außen beginnend 6 m orange 6 m weiß - 6 m orange) zu kennzeichnen, wobei die Farbtöne nach DIN 6171, Blatt 1 Aufsichtsfarben für Verkehrszeichen zu verwenden sind (RAL2009 und RAL9016). Die Verwendung entsprechender Tagesleuchtfarben ist zulässig. Die äußersten Farbfelder müssen orange sein.

Bauwerke (Windkrafträder), die eine Höhe von 100 m überschreiten, bedürfen der Zustimmung durch die Luftfahrbehörde

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN - TEIL 2

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A2 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9835-0
TELEFAX 02605/9835-35
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Hunzel

Hinweis:
mögliche Betroffenheit des "Limes",der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft.

Änd. Nr. 1
LWS (Dauergrünland) zu zK
BP "Auf der Hohengrub III Teilbereich I",ca. 1.709 m²

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE HUNZEL

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 1
LWS zu GR (Spielplatz),
ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu zK, ca. 0,27 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu W, ca. 1,42 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu zK, ca. 1,15 ha

BP Kappesstücker

Gemarkung Kasdorf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE KASDORF
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Kehlbach

Änd. Nr. 1
LWS zu W, ca. 0,77 ha
LWS zu zK, ca. 0,42
LWS zu GR, ca. 0,05
LWS zu Versorgung Gas
ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,08 ha

Änd. Nr. 1
W zu LWS, ca. 1,20 ha
zK zu LWS, ca. 0,73 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,1 ha

Änd. Nr 1
LWS zu W, ca. 0,36 ha
LWS zu zK, ca. 0,11 ha

TANNENHOF

20 KVF

K71

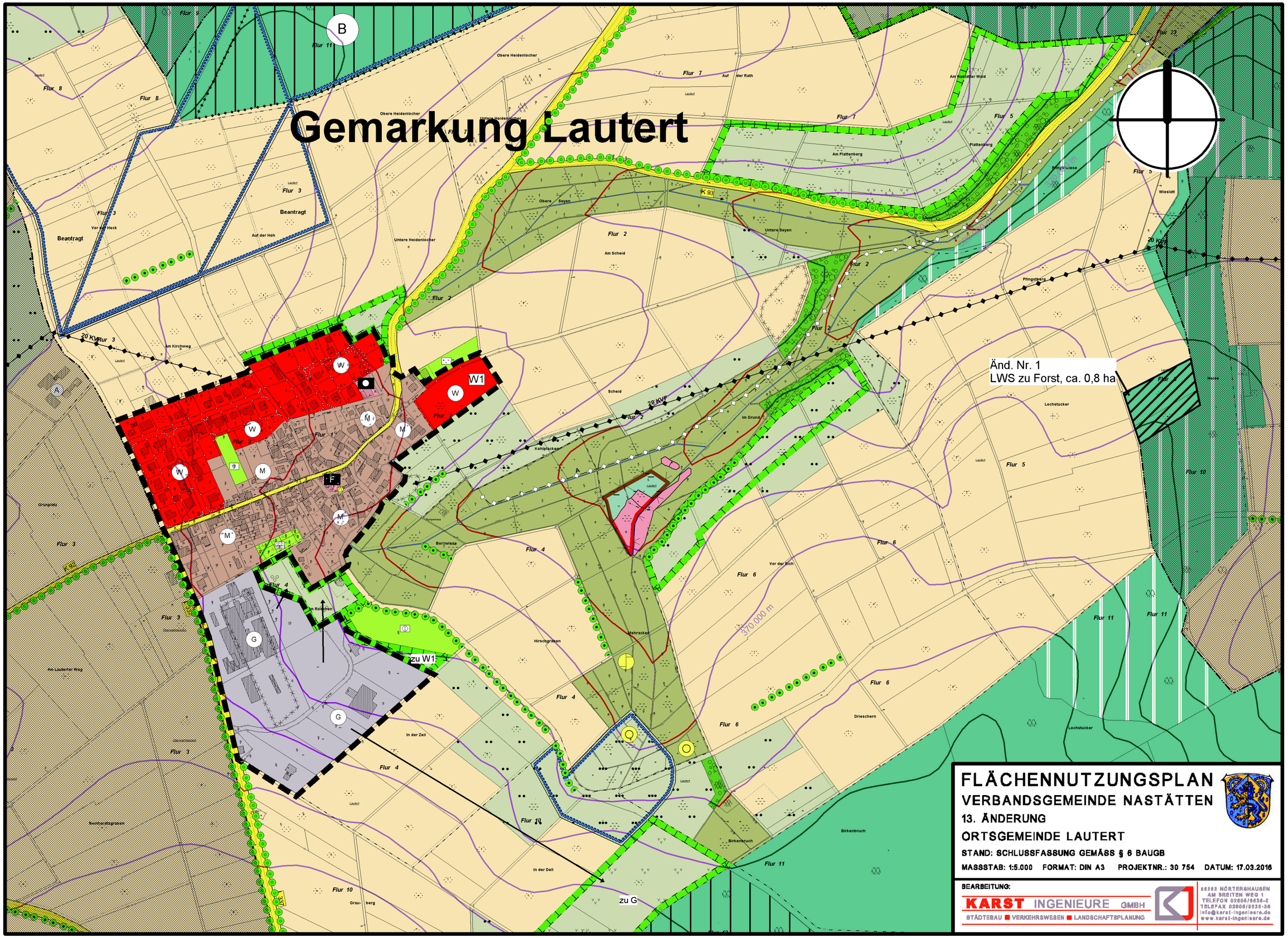
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE KEHLBACH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Lautert



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE LAUTERT

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Lipporn

zu BP "Langsodel"

zu W1

Änd. Nr. 2
LWS zu Kompensationsfläche (BP) "Langsodel",ca. 0,12 ha

Eingeschränkte Nutzung gem. Genehmigungsbescheid vom 09.02.1988

Änd. Nr. 1
GR (Gra) zu zK, ca. 0,10 ha
M zu zK, ca. 0,15 ha

WOCHENENDHAUSGEBIET

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE LIPPORN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-58
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Marienfels

Änd. Nr. 2
Grünfläche zu Kompensations-
fläche, ca. 0,27 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 1,00 ha
LWS zu Versorgung (Gas),
ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
M zu W, ca. 0,10 ha

in Aussicht genommen

in Aussicht genommen

Kalkenbornsmühle

W1 W2 W3

zK, V1, W2, W3

GEPLANT

GEPLANT

GEPLANT

Flur 1 Flur 2 Flur 3 Flur 4 Flur 6 Flur 7 Flur 8 Flur 9 Flur 10 Flur 11 Flur 12 Flur 13 Flur 14 Flur 18 Flur 20 Flur 23 Flur 24 Flur 25 Flur 26 Flur 28 Flur 31

Im Ahlen · Breitwiese · Auf der Breitwies unterm Weg · Auf der Breitwies oberm Weg · In den Bergen · Berger Bach · Ehrenwiese · Auf der Amtswiese · Kesselwiese · Weiße Graben · Auf der alt Bach · Auf der Neuwiese · Auf dem Hartenbacher Weg · Auf den Bremenstuck · Im Kaltenborn · Auf Horchestriesch · Im Niederdorf · Mitten im Dorf · Vor den Pfarrbäumen · Im Kirchgarten · Obergn Spritzenhaus · Ober dem Dorf · In der Seit · Auf dem Markersweg · Vor dem großen Hartenbacher · Großer Hartenbacher · Im Feuling · Auf der Fullscheuer · In den Seienstücker · Im Erchel · Auf der Platt · Im untersten Feldgarten · Kasberg · Am Kasberg · Oberkehl · Loch · In den Bormwiesen · In der Aitz · Hahnstatten · Trauerhalle · Pohlerdell · Galgenberg · Im Seien · Unter der schönen Aussicht · Auf der schönen Aussicht · Unter dem steinernen Steg · Auf der Vogelhütte · Am hohen Ufer · Im Bruch · Flur 22 · Flur 23 · Flur 31

110 kV · 220 kV · 380 kV

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE MARIENFELS

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,15 ha

in Aussicht genommen

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,18 ha
GR zu zK, ca. 0,42 ha

Änd. Nr. 3
GR (Gra) zu zK, ca. 0,25 ha
GB zu GR (Gra), ca. 0,10 ha
M zu GR (Gra), ca. 0,05 ha
M zu W, ca. 0,20 ha
LWS zu W, ca. 0,08 ha
LWS zu GR, ca. 0,20 ha

Bebauungsplanvorbehalt:
Zusätzlich Untersuchung der Auswirkungen einer Bebauung auf die nahegelegenen Sportanlagen und landwirtschaftlichen Betriebe.

Änd. Nr. 4
LWS zu zK, ca. 0,18 ha
LWS zu W, ca. 0,30 ha

JUDENFRIEDHOF

ROSENHOF

Freizeit

Änd. Nr. 8
LWS zu M, ca. 0,2 ha
LWS zu SO, ca. 0,1 ha
LWS zu Gehölz, ca. 0,4 ha

zu W1

Ökokonto

Änd. Nr. 10
Darstellung Ökokontoflächen (Gewässerrandstreifen), ca.0,57 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,10 ha
LWS zu GR, ca. 0,06 ha
LWS zu W, ca. 0,15

Änd. Nr. 6
M zu W, ca. 0,85 ha

W2

HEIDTHOF

Bebauungsplanvorbehalt:
Zusätzlich Untersuchung der Auswirkungen einer Bebauung auf die nahegelegenen Sportanlagen und landwirtschaftlichen Betriebe.

Änd. Nr. 9
Darstellung Ökokontofläche, ca. 0,35 ha

Ökokonto

zu SO Freizeit

zu G1

zu W2

Änd. Nr. 7
G zu GR, ca. 0,30 ha
LWS zu G, ca. 0,30 ha
LWS zu zK, ca. 0,80 ha

G1

Nachrichtliche Darstellung:
Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung gem. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Stand 2006)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE MIEHLEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A2 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56223 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02626/9836-0
TELEFAX 02626/9833-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Nastätten

Änd. Nr. 10
Rücknahme von Wohnbaufläche:
W zu LWS (ca. 2,8 ha);
KF zu LWS (ca. 0,5 ha)

Hinweis:
Mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen hinsichtlich der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlerbetriebe sind besonders zu untersuchen.

LWS zu M, ca. 0,24 ha

Änd. Nr. 4
W zu GR (Park), ca. 0,6 ha

Änd. Nr. 4
LPF zu W, ca. 0,20 ha

Änd. Nr. 6
LPF zu W, ca. 0,16 ha
Gehölz zu GR (Park),
ca. 0,17 ha

Änd. Nr. 9
LWS zu zK, ca. 0,63 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu M, ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
Abrundung Ortslage

Änd. Nr. 13
Darstellung Kompensationsfl.
für BP "In Föhrt, 2. Änd.",
ca. 0,1 ha

Änd. Nr. 2
Verkehrsfläche zu W,
ca. 0,13 ha

Sanatorium

Änd. Nr. 1
GR (Park) zu M, ca. 0,09 ha

Kindergarten

Einzelhandel

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,43 ha

Hinweis:
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die gutachter. Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 6.12.2012 zu berücksichtigen

zu G2

Änd. Nr. 4
G zu S, ca. 0,38 ha

ZOB

Elektrofachmarkt

Änd. Nr. 5
G zu GR Tennis, ca. 0,70 ha

Änd. Nr. 6
G zu GR (Park), ca. 0,02 ha
M zu GR (Park), ca. 0,07 ha
G zu M, ca. 0,02 ha
G zu Verkehrsfläche,
ca. 0,39 ha

Änd. Nr. 14
LWS (Ackerfläche) zu KF
ca. 0,5 ha; LWS (Grünfl.)
zu KF, ca. 0,45 ha

zu BP "Weiberdell"

zu BP Gartenfeld/
Sonnenfeld 2. Änd.

Kindergarten

Änd. Nr. 3
LWS zu zK, ca. 0,66 ha
LWS zu RRB, ca. 0,14 ha
LWS zu Verkehrsfläche,
ca. 0,87 ha

Hinweis:
Das geplante Kulturdenkmal "Hahnenmühle" darf nicht durch Bebauung zugestellt werden.

Änd. Nr. 7
GR zu Verkehrsfläche,
ca. 0,32 ha

BWP

40 m Uferabstand

Änd. Nr. 9
LWS zu Wohnbaufläche,
ca. 2,4 ha

Hinweis zur abwassertechnischen Entsorgung: Die Erweiterung der MI-Flächen an der Hahnenmühle erfordert Pumpbetrieb für die abwassertechnische Entsorgung. Hinweis auf eingeschränkte Bebaubarkeit: Gemäß § 76

Änd. Nr. 8
LWS zu M, ca. 1,19 ha
LWS zu zK, ca. 0,07 ha
Gehölz zu M, ca. 0,15 ha

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
STADT NASTÄTTEN - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A2 PROJEKTNR.: 30 764 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 HÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9555-0
TELEFAX 02605/9555-55
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Hinweis auf eingeschränkte Bebaubarkeit:
Gemäß § 76 Abs. 1 LWG
(40 m Abstand Uferlinie)

Änd. Nr. 11
zK zu LWS, ca. 2,4 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,10 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,33 ha

Änd. Nr. 5
LWS zu zK, ca. 0,29 ha

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
STADT NASTÄTTEN - TEIL 2

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Niederbachheim

Änderung Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,30 ha
W zu zK, ca. 0,35 ha

Änd. Nr. 2
LPF zu LWS, ca. 0,7 ha

Änd. 2
LWS zu LPF, ca. 1,1 ha

ca. 0,50 ha

PLIESENMÜHLE

Flur 16 · Flur 15 · Flur 18 · Flur 9 · Flur 14 · Flur 23 · Flur 20 · Flur 22 · Flur 21 · Flur 6 · Flur 5 · Flur 4 · Flur 3 · Flur 2 · Flur 1 · Flur 8 · Flur 10 · Flur 11 · Flur 19 · Flur 24 · Flur 29

Taubengraben · Hinter der Straße · Am Bachheimer Weg · Fußsohl · Zeilenstücker · Am Geisiger Weg · In Olbach · Baufeld · Brühlfeld · Steinfeldchen · In den Flachstücken · Oberste Gärten · Am Oberbachheimer Weg · Ober der Kirche · In den Ahnenstücker · Kannelberg · Kannelwiese · Auf der Hohl · Hostert · Grummetwiese · Rothenberg · Im Boden · Ehrenbach · Muhlwiese · Rotenburgerheide · Auf der Geige · Vor den Kitten Acker · In den kalten Acker

K73 · 20 KVE · 335 · 280.000 m

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE NIEDERBACHHEIM
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56183 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9036-0
TELEFAX 02605/9036-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 6
LWS zu G, ca. 0,05 ha

Änd. Nr. 5
M zu Parkplz., ca. 0,02 ha
LWS zu Parkplz, ca. 0,08 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu G(EN), ca. 0,3 ha
LWS zu M, ca. 0,3 ha

Änd. Nr. 7
GB zu M, ca. 0,19 ha

Änd. Nr. 8
LWS zu GB, ca. 0,66 ha

Änd. Nr. 7
GB zu M, ca. 0,28 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu G, ca. 0,30 ha

Änd. Nr. 4
LWS zu GB, ca. 0,35 ha
LWS zu W, ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,15 ha
(zugeordnet zu Satzung Nr.1)

Änd. Nr. 9
Gehölz zu W,
ca. 0,01 ha

Gemarkung Niederwallme

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE NIEDERWALLMENACH - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Niederwallmenach

BP "Vor der Bain"

Auf die Gorschier Wiesen

NEUKAUTENMÜHLE

ALTKAUTENMÜHLE

FORSTHOF

BEANTRAGT

Änd. Nr. 11
LWS zu Forst, ca. 0,76 ha

Änd. Nr. 11
LWS zu Forst, ca. 0,28 ha

20 KVF

FFH

ND

K 91

Flur 23 · Flur 31 · Flur 33 · Flur 32 · Flur 30 · Flur 29 · Flur 28 · Flur 15 · Flur 22 · Flur 10 · Flur 8 · Flur 9

Hinter dem vordersten Graben · auf dem Breittriesch · Oben auf dem Breittriesch · Am Stiehlerweg · Unter der Viehtrift · Die Soder im Pfingstroth · Auf den Stiehlen · Hinter den Stiehlen · Im Langgewann · In der Bensel · An der Bensel · Auf Pfingstroth · Am Kauber Weg · Hinterm Langgewann · Auf Kautenwald · Auf Birkentriesch · Vor Schiefernack · Auf Schiefernack · Hinter Kahmern · Heiders · Vor Kautenwald · Im Nack · Kautenwald · Unter Kautenberg · An Vogelsmühl · Junkerswiese · Forstbach · Über der Breitwies · Auf der Losenforst · Losenforst · Vorm Forst · Kläranlage

Gemarkung Oberbachheim

Änd. Nr. 1
LWS zu W, ca. 0,50 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,40 ha

zu W1

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 1
Gehölz zu M, ca. 0,20 ha
LWS zu M, ca. 2,20 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu M, ca. 0,06 ha

HOF SPRIESTERSBACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OBERTIEFENBACH - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Obertiefenbach

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu M, ca. 0,06 ha

Hinweis:
Mögliche Betroffenheit des unmittelbar bei/oder durch das Plangebiet verlaufenden "Limes".

WOLFSHOF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OBERTIEFENBACH - TEIL 2
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9838-0
TELEFAX 02606/9838-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Oberwallmenach

Änd. Nr. 2
LWS zu LPF, ca. 0,12 ha
M zu LPF, ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,15 ha
(zugeordnet zu Satzung Nr.1)

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,20 ha

zu W1

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OBERWALLMENACH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

markung Oelsberg

Änd. Nr. 1
LWS zu W, ca. 0,33 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,35 ha

Änd. Nr. 4
G zu S, ca. 0,38 ha

Änd. Nr. 5
GB zu GR Tennis, ca. 0,70 ha

Änd. Nr. 6
G zu GR (Park), ca. 0
M zu GR (Park), ca. 0
G zu M, ca. 0,02 ha
G zu Verkehrsfläche,
ca. 0,39 ha

Hinweis:
Das geplante Kulturdenkmal "Hahnenmühle" darf nicht durch Bebauung zugestellt werden.

Nachrichtliche Darstellung:
Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung gem. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Stand 2006)

Hinweis zur
nischen En
Erweiterung
an der Hah
Pumpbetrie
wassertech
Hinweis auf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OELSBERG - TEIL 1

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 10
Rücknahme von Wohnbaufläche:
W zu LWS (ca. 2,8 ha);
KF zu LWS (ca. 0,5 ha)

Nachrichtliche Darstellung:
Vorbehaltsgebiet für
Rohstoffgewinnung gem.
Regionaler Raumordnungsplan
Mittelrhein-Westerwald
(Stand 2006)

Änd. Nr. 3
LWS zu zK, ca. 0,65 ha
LWS zu G, ca. 0,06 ha
G zu GR, ca. 0,40 ha

Ausgleichsfläche
Stadt Nastätten

Änd. Nr. 4
LWS zu W, ca. 1,10 ha

Hinweis:
Im Rahmen der
verbindlichen Bauleitplanung
ist die gutachter. Stellung-
nahme des schalltechnischen
Ingenieurbüros Pies vom
6.12.2012 zu berücksichtigen

zu G2

Einzelhandel

Änd. Nr. 4
G zu S, ca. 0,38 ha

Änd. Nr. 5
GB zu GR Tennis, ca. 0,70 ha

zu G

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE OELSBERG - TEIL 2
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-58
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Rettershain

BIRKENHOF

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, 0,5 ha

Änderung Nr. 1
LWS zu W 0,20 ha
zK zu LWS 1,00 ha

Änderung Nr. 2
LWS zu VF, 0,05 ha

Änderung Nr. 3
Funkmast

Funkmast

BWP

GEPLANT

EANTRAGT

20 KVF

410.000 m

4.500 m

Flur 2 · Flur 3 · Flur 4 · Flur 5 · Flur 6 · Flur 7 · Flur 9 · Flur 10 · Flur 29 · Flur 30

Heidert · Unterm Lauterter Weg · Unterm Oberwalmenacher Weg · Kleine Langenhorst · Unters Grund · Am Reitzenhainer Weg · Am Niederwalmenacher Weg · Ober dem Lauterter Weg · Am Trieb · Stoehlen · Unnerkuppel · Breitwiese · Wicken-stücker · Ober Steinert · Am Lipperner Weg · In den Rubenstücker · Am Galgenkuppel · Bruchdell · Hintern Kreuz · Am Esroder Weg · Auf Saalweiden · Hahngraben

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE RETTERSHAIN
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9638-0
TELEFAX 02606/9638-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Ruppertshofen

Änd. Nr. 1
LWS zu M, ca. 0,25 ha

Änd. Nr. 3
M zu W, ca. 0,38 ha

Änderung Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,05 ha

Änderung Nr. 1
G zu LWS, 0,6 ha

zu M1

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE RUPPERTSHOFEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Strüth

Änd. Nr. 3
LWS zu Forst, ca. 0,1 ha

Änd. Nr. 4
Gehölz zu Kompensations-
fläche, ca. 0,09 ha
(BP Hinter dem Klubb)

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,2 ha

Änd. Nr. 1
LWS zu VF, ca. 0,05 ha
LWS zu GR, ca. 0,09 ha

Auflage:
Eingeschränkte Nutzung gem.
Genehmigungsbescheid vom
19.12.1985

Kloster Schönau

GEPLANT

20 KVF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE STRÜTH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Weidenbach

Änderung Nr. 1
LWS zu W, ca. 0,10 ha
M zu W, ca. 0,10 ha

Wochenendhausgebiet

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE WEIDENBACH

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9836-0
TELEFAX 02606/9836-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Änd. Nr. 1
LWS zu VF, ca. 0,05 ha
LWS zu GR, ca. 0,09 ha

Änd. Nr. 2
LWS zu M, ca. 0,54 ha;
LWS zu Streuobst (geplant)
ca. 0,15 ha

Änd. Nr. 3
Grünfläche (Parkplatz) zu
zKF (BP "Ober dem Wiesgarten
Teil A + B"), ca. 0,2 ha

zu BP "In der Gewann"

Gemarkung Welterod

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE WELTEROD - TEIL 1
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9636-0
TELEFAX 02606/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Welterod

Änderung Nr. 1
FWS zu GR (Sport) 1,45 ha

ULLMARK

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE WELTEROD - TEIL 2

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02606/9836-0
TELEFAX 02606/9836-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemarkung Winterwerb

Änd. Nr. 1
LWS zu zK, ca. 0,40 ha

Änd. Nr. 3
LWS zu W, ca. 0,1 ha
LWS zu LPF, ca. 0,1 ha
LWS zu Grün, ca. 0,05 ha

Änd. Nr. 1
M zu W, ca. 0,10 ha
M zu LWS, ca. 0,07 ha
LWS zu W, ca. 0,22ha
LWS zu zK, ca. 0,9 ha

Änd. Nr. 2
W zu LWS, ca. 0,1 ha

zu W
zu W1
zu W1

LÖH HOF
GEPLANT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
13. ÄNDERUNG
ORTSGEMEINDE WINTERWERB
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9838-0
TELEFAX 02605/9838-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- W – Wohnbauflächen
- M – Mischbauflächen
- G – Gewerbliche Bauflächen
- G_{BN} – Gewerbliche Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung
- S – Sonderbauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Schutzbauwerk
- Kindergarten
- F – Feuerwehr
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Klassifizierte Straßen
- L 333 – Straßenbezeichnung z.B. L 333
- P – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkplatz
- ZOB – zentraler Omnibusbahnhof
- BWP – Buswendeplatz
- Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr
- Segelfluggelände
- R/W – geplanter Rad- und Wanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Umformerstation
- Gas
- Quelle / Brunnen
- Wasser
- Wasserbehälter
- Abwasser
- Pumpstation
- Abfall
- R – Regenrückhaltebecken
- Ablagerung
- Windkraftanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hochspannungsfernkabel mit Angaben der Spannung z.B. 20 KVK
- Hochspannungsfreileitung mit Angaben der Spannung z.B. 20 KVF
- Versorgungsleitungen
  W = Wasserleitung
  A = Abwasserleitung
  G = Gasleitung
  P = Leitung der Post (Telekommunikationskabel)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Tennis
- Friedhof
- Ballspielplatz, Bolzplatz
- Privat genutztes Gartenland
- P – Parkplatz mit Rundwanderwegen
- Schießsportanlage
- Schutzhütte

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü – Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
  I Zone 1 – II Zone 2 – III Zone 3 – M Mineralquelle
- Bachlauf → Fließrichtung
- geschützter Bachabschnitt
- verrohrter Bachlauf

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen
- Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung gemäß Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Stand 2006

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Ackerflächen oder Grünland
- Vorhandene Grünflächen
- Vorwiegend Grünflächen zum Grundwasserschutz (nur Wasserschutzzone II)
- Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)
- Geplante Streuobstwiesen
- Vorhandene Streuobstwiesen

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und Abs. 4 BauGB)

- Waldflächen ohne besondere Entwicklungsmaßnahme
- Naturnahe Wälder mit natürlicher Artenzusammensetzung
- Naturnahe Wälder mit Alt- und Totholz
- Waldflächen zur Erhöhung des Laubholzanteils

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.
Beschreibung der einzelnen Flächen für Maßnahmen:

- Extensivgrünland und strukturreiche Flächen mit Biotopschutzentwicklung
- Grünland und Feuchtgebiete
- Gehölzpflanzung

Zuordnung von geplanten Ausgleichsflächen zu geplanten Baugebieten:

- zu W1 – angrenzende Flächen
- entfernt liegende Flächen (Zuordnung bestimmter Eingriffsfläche)
- geschützte Biotopflächen gemäß § 28 LNatSchG
- geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG
- Gehölzstrukturen im Offenland

- Baum- und Strauchhecken
- Wege- und gewässerbegleitendes Grün, Baumreihen
- Pflanzung wege- und gewässerbegleitenden Grüns erforderlich
- FFH-Gebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Bestand	Planung	
N	N	Naturschutzgebiet
NP	NP	Naturpark
LB	LB	Geschützter Landschaftsbestandteil
L		Landschaftsschutzgebiet
		Höhlen, Stollen
ND	ND	Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- D – Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- B – Umgrenzung von Bodendenkmälern und archäologischen Fundstellen
- BD – Bodendenkmal
- Verlauf des Obergermanisch-Rätischen Limes

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Sanierungsgebiet
- A – Aussiedlerhof
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Grenze der Ortslage
- Änderungsinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung z.B. Änd. Nr. 1 W zu M, ca. 0,5 ha

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN 13. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

PROJEKTNUMMER: 30754 **FORMAT: 0,55x0,60=0,33m²** **DATUM: 17.03.2016**

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
RHEIN-LAHN-KREIS

Umweltbericht
zur 13. Änderung
des Flächennutzungsplans

Schlussfassung
gemäß § 6 Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Stand: 17.03.2016
Projekt-Nr: 30 754

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

1 EINLEITUNG 10

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 10

1.2 Verfahren der Umweltprüfung und Inhalt des Umweltberichts 10

1.3 Naturräumliche Kurzcharakteristik des Untersuchungsraums 15

1.4 Leitbildentwicklung 17

2 ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 21

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen 21

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 und RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014 23

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES 26

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen 26

3.2 Schutzgebiete 26

Naturschutzgebiete § 17 LNatSchG / § 23 BNatSchG 26

Naturparke nach § 21 LNatSchG / § 27 BNatSchG 28

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 LNatSchG / § 29 BNatSchG 29

Naturdenkmale nach § 22 LNatSchG / § 28 BNatSchG 29

Natura 2000 nach § 25 LNatSchG / § 31 ff. BNatSchG 30

3.3 Biotopverbundsystem Landschaftsplan 31

4 EINZELFLÄCHEN 32

4.1 Ortsgemeinde Berg 32

4.1.1 Umwandlung einer Kompensationsfläche am westlichen Ortsrand in Wohnbaufläche, ca. 0,2 ha: 32

4.1.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Ökokontoflächen südöstlich der Ortsgemeinde, ca. 1,25 ha 36

4.1.3 Nachrichtliche Anpassung: Übernahme der Inhalte des Bebauungsplans „Kappesgarten“ (Grünfläche ca. 1,05 ha) und Darstellung von Aufschüttungsflächen 36

4.1.4 Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, ca. 0,4 ha 36

4.2 Ortsgemeinde Bettendorf 40

4.2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha: 40

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

4.2.2 Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (Sportanlagen und kulturelle Zwecke) am südlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha: 44

4.2.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha 48

4.3 Ortsgemeinde Bogel 49

4.3.1 Anpassung an den Bestand: – Aktualisierung der Darstellung der Flächen für den Friedhof, ca. 0,23 ha Grünfläche und ca. 0,15 ha LWS: 49

4.3.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Anpassung an die „Satzung Nr. 1“, ca. 0,2 ha 49

4.3.3 Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Grabensöder, LWS ca. 0,25 ha, W ca. 0,5 ha, und Kompensationsfläche ca. 1,1 ha 49

4.4 Ortsgemeinde Buch 51

4.4.1 Zeichnerische Anpassung der Ortslagenabgrenzung 51

4.4.2 Ausweisung neuer Wohnbaufläche (ca. 1,15 ha) und Flächen für die Landespflege (ca. 0,35 ha) 51

4.4.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 2“ und Ortsabrundung, ca. 0,24 ha M und ca. 0,04 ha zK 54

4.4.4 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I“, W ca. 0,20 ha und Grünfläche ca. 0,6 ha 55

4.4.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,03 ha 55

4.4.6 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I“, W ca. 0,16 ha und Grünfläche ca. 0,17 ha 55

4.4.7 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung einer Ökokontofläche östlich der Ortslage, ca. 1,88 ha 56

4.5 Ortsgemeinde Diethardt 56

4.5.1 Ortsteil Münchenroth: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,62 ha) und Wohnbau-fläche (ca. 0,07 ha) 56

4.5.2 Nachrichtliche Anpassung Ausweisung von Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage des Hauptorts Diethardt, ca. 0,25 ha 60

4.5.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nordwestl. Rand des Ortsteils Münchenroth, ca. 0,15 ha 60

4.5.4 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 7, Flurstück 77, ca. 0,33 ha) 60

4.5.5 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung von zwei Ökokontoflächen, ca. 2,8 ha 61

4.6 Ortsgemeinde Ehr 61

4.6.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung einer kleinen Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,08 ha 61

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

4.6.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Feldchen“, ca. 0,16 ha 61

4.7 Ortsgemeinde Endlichhofen 62

4.7.1 Anpassung an den baulichen Bestand: Ausweisung von Mischbauflächen zur Ortsabrundung, ca. 0,70 ha 62

4.7.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage („Miehlener Weg“), ca. 0,04 ha 62

4.7.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Wohnbaufläche in Anpassung an eine Abrundungssatzung im Südwesten der Ortslage, W ca. 0,38 ha 62

4.8 Ortsgemeinde Eschbach 62

Redaktionelle Änderungen 62

4.8.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohn- und Mischbaufläche in Anpassung an den Bebauungsplan „Unter der Langhöh“, ca. 0,6 ha und 0,2 ha 63

4.8.2 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,44 ha 63

4.8.3 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,40 ha) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Tennisplatz“ (ca. 0,86 ha) 63

4.8.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland, ca. 0,33 ha 67

4.9 Ortsgemeinde Gemmerich 67

4.9.1 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 3“, ca. 0,15 ha GB und ca. 0,15 ha M 67

4.9.2 Ausweisung von Mischbaufläche östlich der Bergstraße, ca. 0,15 ha 68

4.9.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Mischbaufläche in Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage, ca. 0,40 ha 70

4.9.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,06 ha 70

4.10 Ortsgemeinde Hainau 71

4.10.1 Darstellung von Wohnbaufläche am Ortsausgang Richtung Miehlen, ca. 0,30 ha 71

4.11 Ortsgemeinde Himmighofen 75

4.11.1 Ausweisung von Mischbaufläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In Unterbäch“ ca. 0,07 ha und Kompensationsmaßnahmen ca. 0,55 ha 75

4.11.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche am Ortsausgang Richtung Kasdorf, ca. 0,10 ha 75

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

4.12 Ortsgemeinde Holzhausen 76
Redaktionelle Anpassung 76
4.12.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan“Reutig“, ca. 10,70 ha 76
4.12.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung der FNP-Darstellung an Inhalte der Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“ 76
4.12.3 Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“, ca. 0,10 ha 76
4.12.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 1,6 ha 77
4.13 Ortsgemeinde Kasdorf 77
4.13.1 Anpassung an den Bestand: Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), ca. 0,15 ha 77
4.13.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 1,42 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 1,15 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „Kappesstücker“ 77
4.13.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zugeordneten Kompensationsmaßnahmen für die Anlage einer Regenwasserrückhaltung, ca. 0,27 ha 77
4.14 Ortsgemeinde Kehlbach 78
4.14.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung und Rücknahme von Wohnbaufläche ca. 1,13 ha + ca. 1.20 ha) sowie Darstellung von Kompensationsflächen (ca. 0,61 ha) und Flächen für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha) 78
4.14.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche aufgrund eines genehmigten Einzelvorhabens (ca. 0,1 ha) 78
4.15 Ortsgemeinde Lautert 78
4.15.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 0,8 ha 78
4.16 Ortsgemeinde Lipporn 78
4.16.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Kompensationsflächen in Anpassung an den Bebauungsplan „Im Wieschen“, ca. 0,25 ha 78
4.17 Ortsgemeinde Marienfels 79
4.17.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,10 ha), Kompensationsfläche (ca. 1,00 ha) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha) 79
4.17.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche, ca. 0,27 ha 79
4.18 Ortsgemeinde Miehlen 79

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

4.18.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsfläche, ca. 0,60 ha 79
4.18.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,15 ha 79
4.18.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen Nord – Planteil B Ehrlichsplacken“ 80
4.18.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,3 ha und Kompensationsfläche ca. 0,18 ha 80
4.18.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,15 ha, Kompensationsfläche ca. 0,10 ha und Grünfläche ca. 0,06 ha 80
4.18.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“, ca. 0,85 ha 80
4.18.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Ramersbach“ (III. Änderung), ca. 0,80 ha 80
4.18.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,2 ha), Sonderbaufläche (ca. 0,1 ha) und Gehölzflächen (ca. 0,4 ha) in Anpassung an die Satzung „Nr. 5“, ca. 0,80 ha 81

4.19 Stadt Nastätten 82

Redaktionelle Anpassung 82
4.19.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Mühlbachtal“, ca. 0,09 ha 82
4.19.2 Anpassung an den Bestand: Änderung Parkplatzfläche in Wohnbaufläche in der Straße „Borngraben“, ca. 0,13 ha 82
4.19.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/B 274neu" ca. 0,87 und ca. 0,66 ha 82
4.19.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ auf Grundlage des Bebauungsplans 1. Änderung BP „Rheinweg“", ca. 0,38 ha 82
4.19.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Weseler Weg“", ca. 1,14 ha 83
4.19.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,39 ha), Mischbauflächen (ca. 0,02 ha) und Grünflächen (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „7. Änderung Mühlbachtal“ (Zentraler Omnibusbahnhof) 83
4.19.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Buswendeplatz Sauerbornsweg“, (ca. 0,39 ha) 83

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

4.19.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Satzung „Funkenmühle“, ca. 1,34 ha und 0,07 ha 83

4.19.9 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand, ca. 2,4 ha sowie Darstellung zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,63 ha 84

4.19.10 Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) und Rücknahme von Kompensationssuchraumflächen (ca. 0,5 ha) am nördlichen Stadtrand 91

4.19.11 Änderung von Kompensationsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 2,4 ha 92

4.19.12 Nachrichtliche Übernahme: Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB in der Stadt Nastätten 92

4.20 Ortsgemeinde Niederbachheim 93

4.20.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Zeilenstücker“ (I. Änderung), ca. 0,65 ha 93

4.20.2 Verlagerung eines Suchraums für Kompensationsmaßnahmen, ca. 1,1 ha 93

4.21 Ortsgemeinde Niederwallmenach 93

4.21.1 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, ca. 0,3 ha 93

4.21.2 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung (ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,3 ha) am nördlichen Ortsrand 97

4.21.3 Fläche entfällt: Umwandlung von Wohn- in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,56 ha 100

4.21.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,35 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,03 ha) 101

4.21.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Parkplätzen, ca. 0,10 ha 101

4.21.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von gewerblicher Baufläche, ca. 0,05 ha 101

4.21.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,47 ha 101

4.21.8 Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Kindergartens, ca. 0,66 ha 102

4.21.9 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Vor der Bain“, ca. 0,01 ha 105

4.21.10 Fläche entfällt: Ausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, Erweiterung Baugebiet „Vor der Bain“, ca. 1,54 ha 105

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

4.21.11 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Aufforstungen, ca. 1,04 ha 106

4.22 Ortsgemeinde Oberbachheim 106

4.22.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,50 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 0,04 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Krautstückern“ 106

4.23 Ortsgemeinde Obertiefenbach 106

4.23.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (Höfe Spriestersbach), ca. 1,04 ha 106

4.23.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am nordwestlichen Ortsausgang in Anpassung an eine Ortsabrundungssatzung, ca. 0,15 ha 107

4.23.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am östlichen Ortsrand, ca. 0,06 ha 107

4.24 Ortsgemeinde Oberwallmenach 107

4.24.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,13 ha) und Kompensationsfläche (ca. 0,35 ha) 107

4.24.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Wasserwiese“, ca. 0,15 ha 107

4.25 Ortsgemeinde Oelsberg 108

4.25.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche (ca. 0,33 ha) zur Erweiterung des Wohngebietes; Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schleidt II“ 108

4.25.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage der Innenbereichssatzung „Nr. 1“, ca. 0,35 ha 111

4.25.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensations- und Grünflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Oberste Kappestücker“, ca. 0,65 und 0,46 ha 111

4.25.4 Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 1,10 ha 112

4.25.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis, ca. 0,70 ha 115

4.26 Ortsgemeinde Rettershain 115

4.26.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung", ca. 0,2 und 0,5 ha 115

4.26.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche für den Buswendeplatz, ca. 0,05 ha 115

4.26.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Mobilfunkmastes 116

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

4.27 Ortsgemeinde Ruppertshofen 116
4.27.1 Rücknahme von gewerblicher Baufläche, ca. 0,6 ha 116
4.27.2 Einbeziehung eines Fahrweges in die Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand, ca. 0,05 ha 116
4.28 Ortsgemeinde Strüth 117
Redaktionelle Änderung 117
4.28.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,05 ha) und öffentlicher Grünfläche (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“ 117
4.28.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage von genehmigten Einzelbauvorhaben, ca. 0,2 ha 117
4.28.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 0,1 ha 117
4.29 Ortsgemeinde Weidenbach 118
4.29.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand auf Grundlage des Bebauungsplan „Oberm Dorf“, ca. 0,1 ha 118
4.30 Ortsgemeinde Welterod 118
4.30.1 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, ca. 1,45 ha 118
4.30.2 Ausweisung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und Darstellung von geplanten Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“ 119
4.31 Ortsgemeinde Winterwerb 123
4.31.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „An der Spitzenwies“ im Stand der 1. Änderung, ca. 0,32 und 0,90 ha 123
4.31.2 Rücknahme von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,1 ha 123
4.31.3 Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha) – Anpassung an den Bebauungsplan „In der Gewann“ 124
5 HINWEISE AUF VERFAHREN UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG 128
6 HINWEISE ZUM MONITORING 128
ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES 130

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

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten werden mehr als 110 Änderungen an der wirksamen Fassung des Planwerkes vorgenommen. Trotz der sehr umfangreichen Änderungen am Plan, handelt es sich bei lediglich ca. 20 Flächen um tatsächliche Neuplanungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Bei dem überwiegenden Teil der Änderungen handelt es sich um Anpassungen an bereits rechtskräftige Bebauungspläne, sonstige Satzungen und genehmigte Einzelvorhaben. Diese wurden im Laufe der Jahre umgesetzt, wobei eine Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund der gegebenen Geringfügigkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte. Diese Vorgehensweise war einzelfallbezogen jeweils mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises abgestimmt gewesen. Exemplarisch sei hier auf die Satzung „Funkenmühle“ in der Stadt Nastätten verwiesen. Die Übernahme in den Flächennutzungsplan geschieht nunmehr im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.2 Verfahren der Umweltprüfung und Inhalt des Umweltberichts

Die Umweltprüfung besteht aus den folgenden Bausteinen:

- **Screening**: Klärung des Prüfungserfordernisses.
- **Scoping**: Festlegung des Untersuchungsrahmens bezüglich Umfang und Prüftiefe sowie hinsichtlich der anzuwendenden Methoden.
- **Umweltbericht**: Inhaltliche Ausarbeitung der Umweltprüfung mit Darstellung der Prüfschritte und Ergebnisse.
- **Beteiligungsverfahren**: Einbindung der Öffentlichkeit und der Umweltbehörden, Einbringen der Ergebnisse des Umweltberichtes und der Beteiligung in die Entscheidung.
- **Entscheidung**: Bekanntgabe und zusammenfassende Erklärung zur Umweltprüfung.

Der Umweltbericht ist dabei kein statisches Element der Umweltprüfung, sondern begleitet den Planungsprozess und fasst sukzessive die umweltrelevanten Ergebnisse zusammen. Ziel ist es, Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen.

Ein Umweltbericht gliedert sich in der Regel in drei Teile:

- Teil I beinhaltet einleitende Darlegungen zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus werden die für den Flächennutzungsplan bedeutsamen fachgesetzlichen und fachplanerischen Umweltschutzziele dargelegt und es wird geschildert, wie diese im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden.
- Teil II umfasst die inhaltliche Abarbeitung der Umweltprüfung mit Angaben zur Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen.

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

- Teil III besteht aus Angaben zur Erarbeitung des Umweltberichtes selbst sowie aus Hinweisen zu nach neuer Baugesetzgebung erforderlichen Alternativenprüfung und Monitoring. Abschließend folgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Die einzelflächenbezogene Betrachtung gliedert sich dabei folgendermaßen:

- Kenndaten,
- Ortsplanung, Vorhabenbeschreibung, derzeitige Landnutzung
- Vorgaben übergeordneter Planungen,
- Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Standort, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000),
- Beurteilung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Mensch/Gesundheit, Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000, Energienutzung/Abwasser/Abfall, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern),
- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (Umweltauswirkungen (Mensch/Gesundheit, Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000, Energienutzung/Abwasser/Abfall, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern),
- Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung und
- Alternativenprüfung in Betracht der Einzelfläche.

Anschließend werden Aussagen zum Monitoring getroffen.

Inhaltlich orientiert sich der Umweltbericht in seinen Betrachtungen an den Schutzgütern des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Diese beinhalten neben den Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft sowohl Fauna und Flora sowie die sich aus einer Reihe von Rahmenbedingungen ergebende biologische Vielfalt, als auch die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Sachwerte, kulturelles Erbe und Landschaft. Darüber hinaus sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und sich u.U. ergebende Summationseffekte zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (Natura 2000-Gebiete).

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes werden die verschiedenen Schutzgüter soweit möglich und sinnvoll nach folgendem Schema bewertet. Zwischenstufen der Bewertung sind möglich:

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

Die **Bedeutung/Schutzwürdigkeit** der Schutzgüter wird in einer 5-stufigen Skala bewertet:	
sehr gering:	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz
gering:	Zwischenstufe
mittel:	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz
hoch:	Zwischenstufe
sehr hoch:	hervorragende Ausprägung des Schutzgutes, seltene Sonderausprägungen, ohne wesentliche Vorbelastung, sehr hohe Relevanz

Bei der Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen werden die erwarteten Eingriffe soweit möglich und sinnvoll nach folgendem Schema bewertet. Zwischenstufen der Bewertung sind möglich. Eine Erheblichkeit liegt vor, wenn der Eingriff mindestens mit „stark" bewertet wird. Anhaltspunkte für einen erheblichen Eingriff können im Einzelfall jedoch auch schon bei der Bewertung „mittel" vorliegen. Die Eingriffserheblichkeitsbewertung ist gerade im Übergangsbereich zwischen geringen und starken Eingriffsbewertungen schwierig, da es keinen rechtlich verbindlichen Einstufungs- und Bewertungsrahmen gibt und die fachlichen Meinungen auseinandergehen können. Die vorgenommenen Bewertungsstufen stellen somit nur eine markante Kurzbewertung dar, die im Diskussionsfall immer im Zusammenhang mit den ausführlichen Gesamtbetrachtungen zu einer Fläche zu sehen sind.

Eine Bewertung der **Eingriffsschwere** in die jeweiligen Schutzgüter erfolgt mit einer 5-stufigen Skala. Die Erheblichkeit setzt einen mindestens „mittleren" Eingriff voraus.	
sehr gering/kein Eingriff:	kein oder kaum merklicher Eingriff in das Schutzgut
gering:	Zwischenstufe
mittel:	deutliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Minderung seiner Funktion oder Ausprägung
stark:	Zwischenstufe, erheblicher Eingriff
sehr stark:	Völlige Entwertung des Schutzgutes auf der ganzen Fläche

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Schutzgut Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Das Schutzgut wird über der Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/Seltenheit/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme

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

beurteilt. Die Biodiversität (biologische Vielfalt) ist unmittelbar an das Pflanzen- und Tierartenvorkommen sowie deren Wechselbeziehungen innerhalb von Lebensgemeinschaften gekoppelt und spiegelt den Grad des Artenreichtums insbesondere auch von seltenen/gefährdeten Arten in einem bestimmten Habitat wider. Die Beurteilung der Biodiversität erfolgt daher innerhalb des Schutzgutes Fauna und Flora über die Kriterien Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und Reichtum an Sonderstandorten. Um die Bedeutung und den Wert einer Fläche zu bestimmen, ist neben der örtlichen, standortspezifischen Arten- und Biotopausstattung auch die Stellung der Fläche innerhalb des lokalen und überörtlichen Biotopverbundsystems zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung des Ausgangsmaterials, der bodenbildenden Prozesse, der biotischen Lebensraumfunktion, der Bedeutung für die Pflanzenproduktion, der Pufferfunktion für Schadstoffe, der Speicher- und Regulationsfunktion im Wasserhaushalt sowie der Funktion des Bodens als landschafts- und geschichtliche Urkunde.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind beim Oberflächenwasser die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (insbesondere Wasserqualität, Naturnähe etc.). Beim Schutzgut Grundwasser sind für eine Bewertung die Aspekte Grundwasserneubildung, Grundwassergewinnung (Grundwasserschutzgebiete), Grundwasserführung und die Bedeutung des Bereichs für die Versickerung und Pufferung (z. B. Auenbereiche) von Bedeutung.

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport. Hierbei sind wichtige Beurteilungskriterien die Vorbelastung des Raumes und die Siedlungsrelevanz von Kaltluftströmen. Kaltluftströme die eine Bedeutung für die Durchlüftung von Ortslagen haben (Siedlungsrelevanz) haben grundsätzlich eine wesentlich höhere Bedeutung als Kaltluftströme, die in die freie Landschaft abfließen. Neben der Entstehung von Kalt- und Frischluft ist auch das ungehinderte Abfließen, also die Vermeidung von klimatischen Sperrriegeln von Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt. Wichtige Gesichtspunkte sind besonders Vielfalt und Eigenart der Landschaft. Wobei sich die Vielfalt auf die Struktur- und Nutzungsvielfalt und oder hohe Artenvielfalt bezieht. Die Eigenart bezieht sich auf das Vorkommen von landschaftstypischen Elementen, das Fehlen von anthropogenen Überformungen, bzw. angepasste Nutzungen (historische Kulturlandschaft). Nebenkriterien sind Faktoren wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit, Beeinträchtigungen durch Geruch oder Geräusche.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

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

Die Definition der sonstigen Sachgüter in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen, aber auch vorhandene Objekte, die aus sich selbst oder aus der bestehenden Nutzung heraus einen wirtschaftlichen Wert darstellen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schützgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und der Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Die schutzgutinternen Wechselwirkungen sind in der Regel im Rahmen der Ermittlung, Analyse und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen der Einzelschutzgüter berücksichtigt.

Eine schutzgutübergreifende Betrachtung von Wechselwirkungen ist sinnvoll in Landschaftsräumen mit Biotopkomplexen die in der Regel nicht wiederherstellbar sind. Als Beispiele sind Auenbereiche, Hoch- und Niedermoore oder naturnahe Wälder zu nennen.

Der Mensch nimmt innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen eine Sonderrolle ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Bewertung der einzelnen Schützgüter eingeflossen.

Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Sinne des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung, Abfälle und Abwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sieht neben der Betrachtung der Umwelt-Schutzgüter außerdem vor, dass die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie Berücksichtigung finden.

Von Bedeutung für die Erstellung des Umweltberichts ist, dass die Betrachtungen sich auf das beschränken, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes von Belang ist. Es muss absehbar sein, dass die untersuchten Belange Abwägungsrelevanz haben. Ist ein Umweltbelang nicht abwägungsrelevant, muss ihm nicht weiter nachgegangen werde. Die Bestimmung des Prüfungsumfangs und der Prüfungstiefe erfolgt im sogenannten Scoping, dem daher aus Gründen der Planakzeptanz für das Ergebnis und aus systematischen Gründen für die stringente Abarbeitung der Umweltprüfung eine hohe Bedeutung zukommt.

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

1.3 Naturräumliche Kurzcharakteristik des Untersuchungsraums

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten liegt in der Naturraum Großlandschaft Taunus (Einheit 30).

Diese gliedert sich für das Gebiet der Verbandsgemeinde in folgende Landschaftsräume und Untereinheiten:

Großlandschaft	**Landschaftsräume**
30 Taunus	290.2 St. Goarer Tal 304.0 Wispertaunus 304.5 Zorner Hochfläche 304.6 Mittelrheintaunus 304.7 Untere Lahnhöhen 304.8 Nastätter Mulde 304.9 Dörsbach/Mühlbach Wasserscheide 304.91 Untere Dörsbach-Tiefenbach- Gebiet 304.92 Zentrale Katzenelnbogener Hochfläche 304.92 Katzenelnbogener Hochfläche

Der **westliche Hintertaunus**, als Teil des Taunus, ist eine 300 bis 500 m hohe Rumpfhochfläche im Norden des Westlichen Hochtaunus, die von lahn- und rheinwärtsfließenden Bächen zum Teil tief zerschnitten ist. Das Formgefüge dieses Berglandes wird durch Rumpfriedel bestimmt, die bei der großen Taldichte nur schmal sind. Vorherrschendes Gesteinsmaterial ist Tonschiefer. Kalk und die sonst im rechtsrheinischer Schiefergebirge verbreiteten paläovulkanischen Gesteine kommen nur vereinzelt vor.

Die Böden sind für die Landwirtschaft nur wenig geeignet. Die Niederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Mitteltemperatur im Januar liegt bei -1 bis -0,5 °C auf den Höhen und 0-0,5 °C in den Tälern. Die Temperaturen im Juli liegen bei 15,5 bis 16 °C bzw. 17 bis 17,5 °C.

Der Landschaftsraum **Wispertaunus** hat nur einen kleinen Anteil am Gebiet der Verbandsgemeinde. Der Wispertaunus erstreckt sich südlich von Welterod bis an die Landesgrenze nach Hessen heran. Der weitaus größte Teil des Wispertaunus gehört zum Bundesland Hessen. Der namensgebende Fluss Wisper entspringt auf hessischer Seite in der Nähe des gleichnamigen Ortes. Die Wisper fließt nicht durch Rheinland-Pfalz. Sie tangiert lediglich auf einem kurzen Teilstück die Landesgrenze zur Rheinland-Pfalz. Der Wispertaunus ist fast vollständig bewaldet. In den Wäldern überwiegt der Laubholzanteil. Die kleinen waldfreien Bereiche werden hauptsächlich als Grünland genutzt.

Bei dem nördlich an den Wispertaunus angrenzenden Landschaftsraum handelt es sich um die **Zorner Hochfläche (304.5).** Der Landschaftsraum beginnt südlich der Ortslage von Welterod und reicht bis nördlich von Diethard. Die westliche Grenze wird durch eine gedachte Linie zwischen Lautert und Wollmerscheid (auf hessischer Seite) aufgezeigt. Die östliche Grenze wird durch die Landesgrenze zu Hessen markiert. Die Zorner Hochfläche ist eine mäßig durch Täler durchschnittene Rumpfhochfläche des westlichen Taunus. Die höchste Erhebung ist der Ziegenkopf mit 485 m über NN. Der Ziegenkopf liegt östlich der Ortsgemeinde Welterod. Die Zorner Hochfläche bildet die Wasserscheide zwischen dem Einzugsgebiet der Lahn und der Wisper.

Das Offenland wird zu über ¾ ackerbaulich genutzt. Grünland liegt in den Talursprungsmulden und teilweise entlang der Bäche sowie von Waldrandbereichen vor. Der Anteil von extensiven Nut-

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

zungsformen ist gering. In der Nähe von Welterod und Diethard liegen Restbestände von Wacholderheiden vor.

Der Landschaftsraum **304.6 Mittelrheintaunus** ist der Westrand des Hintertaunus. Er stellt sich als Rumpfhochfläche mit breiten welligen Riedelhöhen von ca. 350-450 m über NN dar. Die östliche Grenze dieses Landschaftsraumes verläuft entlang einer gedachten Linie von Lautert, Bogel, Himmighofen, Gemmerich und Oberbachheim bis an die Grenze der Verbandsgemeinde Loreley heran. Eine kleines Ausnahme bildet jedoch die Naturraumeinheit 290.2 St. Goarer Tal, südlich von Eschbach.

Die Bäche sind überwiegend im naturnahen Zustand. Diese entwässern zum Rhein. Im Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten verschiebt sich der Waldanteil bedingt durch größere Rodungsinseln in Richtung Offenlandbereiche, so dass in diesem Bereich der Eindruck von weiträumigen Fluren entsteht. Das Offenland wird zu großen Teilen ackerbaulich genutzt. Grünland liegt wiederum vor allem in den Talursprungsmulden und in schmalen Bändern entlang der Bäche sowie teilweise von Waldrandbereichen vor. Ebenso wie im Bereich der Zorner Hochfläche herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor.

Der Landschaftraum weist insgesamt eine geringe Siedlungsdichte auf. Obwohl sich einzelne Orte, wie Dachsenhausen oder Weisel etwas stärker entwickelt haben, sind die Dörfer noch bäuerlich geprägt. Der Landschaftsraum wird vom Limes durchzogen.

Wie schon erwähnt, grenzt die Landschaftseinheit **290.2 St. Goarer Tal** an den Mittelrheintaunus an. Dies gilt für die Flächen südwestlich der Ortsgemeinde Eschbach. Das St. Goarer Tal ist ein Abschnitt des Rheintals zwischen Oberwesel und Kestert. Innerhalb dieses Abschnittest des Rheins wird der Stockbergbau des Mittelrheintals sehr deutlich. Das Untertal ist ein stark gewundener Canyon mit 130-250 m hohen Talflanken. Darüber befindet sich das Obertal, welches durch eine scharfe Kante deutlich abgesetzt ist.

Die Steilhänge der Kerbtäler sind bewaldet. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt auf den Plateauflächen, wobei überwiegend Ackerbau betrieben wird.

Die Verbandsgemeinde hat jedoch nur Anteil am Landschaftstyp des Obertals, welches eine bis zu 7 km breite Terasse im Anschluss an das Mittelrheintal darstellt. Die Terasse des Obertals ist durch die Erosion der Gebirgsbäche in eine Riedelflur aufgelöst. Zum Beispiel durch den Reichelsteinerbach, welcher entlang der Grenze zur Verbandsgemeinde Loreley fließt.

Den flächenmäßig größten Anteil am Verbandsgemeindegebiet hat die **Nastätter Mulde (304.8)**. Dieser Landschaftsraum erstreckt sich von der Landesgrenze im Süden bis an die Verbandsgemeindegrenzen von Nassau bzw. Braubach heran. Die westliche Grenze wird durch den Mittelrheintaunus aufgezeigt. Die östliche Grenze wird durch eine gedachte Linie zwischen den Orten Pohl, Bettendorf, Holzhausen und Martenroth (Hessen) gebildet. Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal des Mittellaufes des Mühlbaches geprägt. Dieser durchfließt das Gebiet von Südost nach Nordwest. Durch die zahlreichen Flüsse wurde die Nastätter Mulde durch bis zu 50,0 m tiefe Senken gegliedert. Bedingt dadurch erscheint das Relief deutlich gewellt. Die Muldensohle liegen in einer Höhe von ca. 200-250 m über NN. Zu den Randhöhen des Landschaftsraumes steigt die Höhe bis auf 350-400 m über NN an.

Der Waldanteil beträgt ca. 25 %, wobei der Nadelholzanteil dominiert. Die Waldflächen liegen als inselartige Bestände vor und geben der Landschaft einen parkartigen Charakter. In Kernbereichen und im Westen des Landschaftsraumes dominiert die Offenlandnutzung und es entsteht der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lößböden eignen sich gut für den Ackerbau. Bedingt dadurch kommt Grünland meist nur bach-

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

begleitend vor. Wichtige Elemente der reichen Kulturlandschaft, wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen, kommen noch in der Umgebung von Nastätten in größeren Beständen vor. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Bedingt durch die hohe Nutzungsintensität der Landschaft wurden die Fließgewässer stark verändert und begradigt.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten und Miehlen sind als Siedlungsschwerpunkte anzuführen.

Der Landschaftsraum der **Unterlahnhöhen (304.7)** hat nur einen geringen Anteil an dem Gebiet der Verbandsgemeinde. Diese erstreckt sich über die Wald- und Offenlandflächen nördlich von Berg Das Gebiet ist überwiegend bewaldet, wobei der Laubholzanteil dominiert. Im Bereich der Offenlandnutzung überwiegt leicht die Ackernutzung vor Grünlandbewirtschaftung. Die Flüsse des Landschaftsraumes entwässern in das System der Lahn.

Der östlich an die Nastätter Mulde angrenzende Landschaftsraum ist die **Dörsbach-Mühlenbach-Wasserscheide (304.90)**. Diese schmale, mit Lößlehm bedeckte Hochflächenleiste trennt die Nastätter Mulde vom Unteren Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet (304.91). Die Siedlungen liegen auf den Riegelhöhen. Hierzu zählen z. B. Holzhausen und Singhofen. Die B 260 folgt der Ausrichtung des Landschaftsraumes von Südöst nach Nordwest.

Die westlich angrenzende Landschaftsraumeinheit ist das **Untere Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet (304.91)**. Dieser Landschaftsraum erstreckt sich auf einer gedachten Linie zwischen Obertiefenbach und Holzhausen bis an die Grenze zur Verbandsgemeinde Katzenelnbogen heran. Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Landschaftsraumeinheit durch das Tal des Hasenbaches geprägt. Der Bach hat sich zum Teil über 150 m tief als Kerbtal in die Hochfläche eingesenkt. Die Höhe der Hochfläche liegt zwischen ca. 300 und 400 m über NN. Entlang der Täler ist die Landschaft durch zusammenhängende Waldbänder mit überwiegendem Laubwald gekennzeichnet. In den Talurspungsmulden der Seitenbäche sowie entlang der Hauptbäche liegt Grünland vor. Die waldfreien Bereiche werden sonst ackerbaulich genutzt.

Auch die **Katzenelnbogener Hochfläche (304.92)** hat einen geringen Anteil am Gebiet der Verbandsgemeinde. Die Offenland- und Waldbereiche westlich von Spristerbach bis zur Erhebung Ringmauer (Grenze Verbandsgemeinde Katzenelnbogen) liegen innerhalb dieser Naturraumeinheit. Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde dominiert die forstwirtschaftliche Nutzung. Die Katzenelnbogener Hochfläche ist eine Hochfläche zwischen 300 m und 400 m über NN. Sie umfasst den teils welligen und offenen, teils zerschnittenen und bewaldeten Naturraum zwischen der Nastätter Mulde und dem Limburger Becken.

1.4 Leitbildentwicklung

Die Notwendigkeit eines Vorschlags für die Abwägung ergibt sich aus den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB sowie dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Danach widerspricht in aller Regel die Darstellung neuer Bauflächen oder sonstiger Raumnutzungsansprüche den originären unabgewogenen **landespflegerischen Zielvorstellungen**, so dass ein Vorschlag für die Abwägung zwischen diesen landespflegerischen Zielvorstellungen und den Raumnutzungsabsichten erforderlich ist.

Landschaftsplanerisches Leitbild:

Für die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinden in der Verbandsgemeinde soll der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen gesamtheitlichen Entwicklung dienen.

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

Diesem Leitbild kann nicht in jedem Falle Rechnung getragen werden. Ferner ist dieses nicht so zu verstehen, dass eine Außenentwicklung nicht mehr möglich ist. Das Leitbild dient dem Gedanken mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen (wie insbesondere Boden, Fläche allgemein) sparsam umzugehen. In Abwägung der verschiedenen Belange, Restriktionen und Notwendigkeiten soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches vollzogen werden.

Die FNP-Änderung trägt einer sparsamen weiteren städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung dahingehend Rechnung, dass keine besonderen flächenintensiven Ausweisungen vorgesehen sind. Die Ausweisungen, die beabsichtigt sind, können über den Eigenbedarf begründet werden (mittel- bis langfristig und für den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans). Bei vielen der Änderungsflächen handelt es sich um nachrichtliche Anpassungen an die verbindliche Bauleitplanung, Fachplanung oder genehmigte Bauvorhaben. Hinzu kommt noch eine Flächenrücknahme, die Ausweisung von Landespflegfläche und die Darstellung von genehmigten sowie teils realisierten Aufforstungen.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)** wird für die Planungseinheit der **Nastätter Mulde** folgendes Leitbild benannt:

Im Vordergrund der Planung steht die Entwicklung eines möglichst ununterbrochenen Netzes von Offenlandbiotopen entlang der Fließgewässer, um den Erhalt von Populationen von an extensiv genutzte Biotope gebundene Tierarten sicherzustellen. Dringend erforderlich ist die Entwicklung kleinflächiger Extensivstrukturen in einer intensiv ackerbaulich genutzten Landschaft.

Für die einzelnen Biotoptypen lassen sich die Entwicklungsziele der Planung der VBS wie folgt zusammenfassen:

Wälder:

1. Erhalt und Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Erhalt und Entwicklung von Altholzinseln; Entwicklung von Gehölzsäumen bzw. von Bachuferwäldern entlang aller im Wald verlaufenden Fließgewässer)

2. Erhalt und Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften auf Sonderstandorten (Entwicklung von Bruch- und Sumpfwäldern südwestlich von Schweighausen und östlich von Bogel)

3. Biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung des Waldes.

Biotoptyp Wiesen und Weiden:

1. Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen (bedeutende Entwicklungsbereiche östlich von Miehlen und Nastätten sowie bei Hunzel)

2. Erhalt und Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (Entwicklungsbereiche westlich und südlich von Nastätten, Entwicklung von Magerbiotopen auf ehemaligen Abgrabungsflächen östlich von Miehlen).

3. Erhalt und Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriedern. (Bedeutenste Ansatzpunkte bestehen südlich von Nastätten sowie im Umfeld von Miehlen. Der Mühlbach ist die wichtigste Vernetzungsachse).

4. Erhalt von Röhrichten und Großseggenriedern.

5. Erhalt und Entwicklung von Zwergstrauchheiden und Halbtrockenrasen (Erhalt und Entwicklung des Biotopkomplexes)

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

6. Biotoptypenverträgliche Nutzung der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

7. Biotoptypenverträgliche Nutzung der intensiv ackerbaulich genutzten Bereiche.

Fließgewässer:

1. Erhalt aller naturnahen Strecken, Auen und Quellbereiche der Fließgewässer einschließlich ihrer Lebensgemeinschaft.

2. Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller Fließgewässersysteme.

Stillgewässer:

1. Erhalt und Entwicklung des Freizeitgewässers nordöstlich von Miehlen.

2. Entwicklung von strukturreichen Stillgewässern aus Fisch- und Angelgewässern (Extensivierung der Nutzung fischereilich- oder angelsportlich genutzter Stillgewässer.

Höhen und Stollen:

1. Erhalt und Entwicklung des Biotoptypes westlich von Miehlen.

Die nächste relevante Planungseinheit gemäß VBS ist der **Mittelrheintaunus**. Als Leitbild der Planung wird folgendes definiert:

In dieser Planungseinheit ist es vordringlich, den guten Waldbestand in seiner Waldtypenvielfalt und seiner teilweise guten Alters- und Baumartenstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin stehen eher lokale Ziele des Biotop- und Artenschutzes im Vordergrund:

Erhalt der kleinräumigen Biotopvielfalt, Reduzierung der intensiven Nutzung in den ackerbaulich genutzten Bereichen sowie weitestmögliche lineare Vernetzung der Biotope:

Die Entwicklungsziele der VBS werden für die einzelnen Biotoptypen folgendermaßen zusammengefasst:

Wälder:

1. Erhalt und Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Erhalt und Entwicklung von Altholzinseln; Entwicklung von Gehölzsäumen bzw. von Bachuferwäldern entlang aller im Wald verlaufenden Fließgewässer)

2. Erhalt und Entwicklung natürlicher Waldgesellschaft auf Sonderstandorten (Trockenwälder, Gesteinshaldenwälder, Bruch- und Sumpfwälder)

3. Erhalt und Entwicklung des Lebensraumes des Haselhuhns.

4. Biotopverträgliche Bewirtschaftung des Waldes.

Wiesen und Weiden:

1. Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen.

2. Erhalt und Entwicklung von mageren Wiesen mittlerer Standorte.

3. Erhalt und Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen.

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

4. Erhalt von Röhrichten und Großseggenriedern.

5. Biotopverträgliche Nutzung der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

6. Biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche.

Fließgewässer:

1. Erhalt aller naturnahen Strecken, Auen und Quellbereiche der Fließgewässer einschließlich der Lebensgemeinschaften.

2. Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller Fließgewässersysteme.

In der VBS wird für die Planungseinheit **Katzenelnbogener Hochfläche** als Leitbild folgendes aufgeführt:

Wesentlich sind Erhalt der großflächigen und vielfältig aufgebauten Waldbestände und die Sicherung einer nachhaltig guten Altholzstruktur. Weiterhin ist die Entwicklung von Magerbiotopen in einer insgesamt intensiv genutzten Landschaft vordringliches Ziel.

Für die einzelnen Biotoptypen lassen sich die Entwicklungsziele der Planung vernetzter Biotope wie folgt zusammenfassen:

Wälder:

1. Erhalt und Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Erhalt und Entwicklung von Altholzinseln; Entwicklung von Gehölzsäumen bzw. von Bachuferwäldern entlang aller im Wald verlaufenden Fließgewässer)

2. Erhalt und Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften auf Sonderstandorten (Erhalt und Entwicklung von Bruch- und Sumpfwäldern)

3. Erhalt und Entwicklung des Niederwaldes

4. Biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung des Waldes.

Wiesen und Weiden:

1. Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen

2. Erhalt und Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

3. Erhalt und Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen

4. Biotoptypenverträgliche Nutzung der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Fließgewässer:

1. Erhalt aller naturnahen Strecken, Auenquellbereiche der Fließgewässer einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

2. Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller Fließgewässersysteme.

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

2 ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Umweltbericht werden die Ziele umweltbezogen eingegrenzt und wiedergegeben.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Des Landesentwicklungsprogramms 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.

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

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. 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.

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 Zentrenerreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in Bereichen mit geringer Zentrenerreichbarkeit liegen. Dies bedeutet, in weniger als 30 Autofahrminuten sind maximal 3 Zentren erreichbar. Dies gilt für die Ortsgemeinschaften 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, Laudert, 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.

Besonders im Bereich der Siedlungsflächenausweisung der ländlichen Räume sollte zukünftig darauf geachtet werden, die prägende Struktur von suburbanen Ortslagen und Landschaften mit dörf-

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

lichen Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Dabei muss die Innentwicklung vor der Außenentwicklung als oberstes Ziel angesehen werden. Nur unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Ziele für die Gemeinden müssen sein:

- Sicherstellung der Grundlagen der Daseinsvorsorge unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels
- Beachtung der überörtlichen Erfordernisse bei Wahrung der örtlichen Aufgaben
- Eigenentwicklung unter Orientierung an den Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang und den demographischen Rahmenbedingungen
- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme
- Flächenneuausweisung in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparenden und umweltschonender Gesichtspunkte

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

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

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 ist der Hasenbach und seine Zuflüsse.

Für die Mosaiklandschaften besteht das Leitbild in der Sicherung und Weiterentwicklung der Landschaftsräume für abwechslungsreiche Landschaften, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Die Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steilen Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Die ebenen Hochflächen werden durch Felder geprägt und sind durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischen 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 Land-

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

schaft 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.

Besonders herauszustellen ist an dieser Stelle noch der rheinland-pfälzische Teil des obergermansich-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 eben beschriebenen, besonders landschaftsbildprägenden Elemente finden auch Niederschlag in der Kartendarstellung des Landesentwicklungsprogramms 2008 (Gesamtkarte). Im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde wird ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Eine derartige Ausweisung erfolgt auch entlang der Verbandsgemeindegrenze in Richtung Verbandsgemeinde Loreley. Hier wird der Anschluss an das Weltkulturerbe „Oberer Mittelrhein“ geschaffen. Die Ausweisung der landesweit bedeutsamen Bereiche für Tourismus und Erholung basieren auf der Darstellung der ausgewiesenen Erholungsräume des Regionalplan Mittelrhein-Westerwald.

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

Funktionales Verkehrsnetz

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

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 und RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014

Die Verbandsgemeinde Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind folglich zu beachten. Die Gemeinden haben die Pflicht, durch eigenverantwortliche Lenkung eine struktur- und bedarfsgerechte Entwicklung anzustreben.

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

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan von 2006 wird die Verbandsgemeinde Nastätten dem Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen zugeordnet. Es ist anzumerken, dass der RROP von 2006 noch nicht an das zeitlich jüngere Landesentwicklungsprogramm IV angepasst worden ist. Nastätten wurde zwischenzeitlich als kooperierendes Mittelzentrum festgelegt. Im Rahmen der Fortschreibung des RROP wird diesbezüglich eine Anpassung vorgenommen.

Gemäß dem wirksamen RROP liegt die Verbandsgemeinde Nastätten zu Teilen in einem Landschaftsraum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Auf Ebene des Regionalplanes wird ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Dieses deckt sich teilweise mit der Ausweisung des Naturparks Nassau. An einigen Stellen geht sie jedoch über diese hinaus. Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes erstreckt sich über die Gemarkungen Holzhausen, Miehlen, Marienfels, Niederbachheim und Kehlbach im nördlichen Teilbereich der Verbandsgemeinde. Im südwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde liegen die Ortsgemeinden Eschbach, Himmighofen, Bogel, Nieder- und Oberwallmenach sowie Rettershain in dieser Gebietskategorie.

Entlang der südwestlichen Grenze in Richtung Verbandsgemeinde Loreley wird auch ein Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes ausgewiesen. Dies erfolgt deckungsgleich mit der Ausweisung eines Erholungsraumes.

Sämtliche Gemeinden der Verbandsgemeinde gehören nach dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald dem dünn besiedelten Raum an. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden in den ländlichen Räumen ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund des eigenen Bedarfes haben. Das gilt sowohl für die Wohnbau- und auch die Gewerbeflächen. Wenn die wohnbauliche Entwicklung jedoch über den Eigenbedarf hinausgeht, so soll dies innerhalb der Städte und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer Größe und der örtlichen Infrastruktur dafür besonders geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte.

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung sagt aus, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Wohnbauflächen sind auf den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes anzupassen.

Die besonderen Funktionen im Verbandsgemeindegebiet teilen sich für die Ortsgemeinden bzw. Stadt Nastätten wie folgt auf:

Gemeinde/Stadt	**Besondere Funktion/ Zweckbestimmung**	
	RROP 2006	**RROP 2014-Entwurf**
Berg	ER, L	ER
Bettendorf	ER, L	ER
Bogel	E, ER, L	
Buch	L	
Diethardt	-	
Ehr	L	
Endlichhofen	L	ER
Eschbach	ER	ER
Gemmerich	ER, L	

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

Hainau	-	
Himmighofen	ER, L	
Holzhausen a. d. Haide	G, ER, L	
Hunzel	ER, L	ER
Kasdorf	ER, L	
Kehlbach	ER	
Lautert	ER	
Lipporn	ER, L	
Marienfels	ER, L	
Miehlen	G, ER, L	
Nastätten	G, E	MZ, ER
Niederbachheim	ER, L	
Niederwallmenach	ER, L	ER
Oberbachheim	ER, L	
Obertiefenbach	ER, L	ER
Oberwallmenach	ER, L	
Oelsberg	-	
Rettershain	ER, L	ER
Ruppertshofen	ER, L	
Strüth	ER	
Weidenbach		
Welterod	ER	
Winterwerb	ER, L	

Somit sind die überwiegenden Teile der Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet durch die Lage in Erholungsräumen geprägt. Die im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen besonderen Funktionen haben sowohl für den nahen Bereich oder auch für den größeren Raum Bedeutung. Solche Gemeinden, deren Entwicklung schon heute über ihre Eigenentwicklung hinausgeht, weisen entsprechend diese besonderen Funktionen aus und zwar als

- Gewerbestandorte (G)
- Erholungsgemeinden (ER)
- landwirtschaftliche Gemeinden (L).

Es ist jedoch anzumerken, dass die Gemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung haben. Das gilt auch für die Gemeinden die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten haben.

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

Hinweis: Bei den einzelnen Neudarstellungen der Flächen wird in den einzelnen Kapiteln nochmals gesondert auf die Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans eingegangen.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Ziele des Umweltschutzes sind auf die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichtet, was in der gemeindlichen Landschaftsplanung zum Ausdruck kommt. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind im rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetz aufgeführt. In § 1 Abs. 1 heißt es:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
3. *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*
4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert wird.“

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die aus den bestehenden, übergeordneten Schutzgebietsausweisungen und landespflegerischen Fachplanungen sowie die aus der Landschaftsplanung resultierenden Zielvorgaben wiedergegeben

Hinsichtlich der übergeordneten Vorgaben zur Freiraumsicherung und Freiraumstruktur werden für den Planungsraum in den übergeordneten Planungen differenzierte Aussagen getroffen.

3.2 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete § 17 LNatSchG / § 23 BNatSchG

Es werden Gebiete in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder -stätten bestimmter wildwachsender Pflanzen- oder wildlebender Tierarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einem besonderen Schutz unterstellt.

Für das Gebiet der VG Nastätten sind folgende Ausweisungen relevant:

Nummer	**Name**	**Gesamtfläche**

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

NSG-7141-074	Wacholdervorkommen Welterod	ca. 2,65 ha
NSG-7141-027	Reichelsteiner Bachtal	ca. 69,8 ha[1]

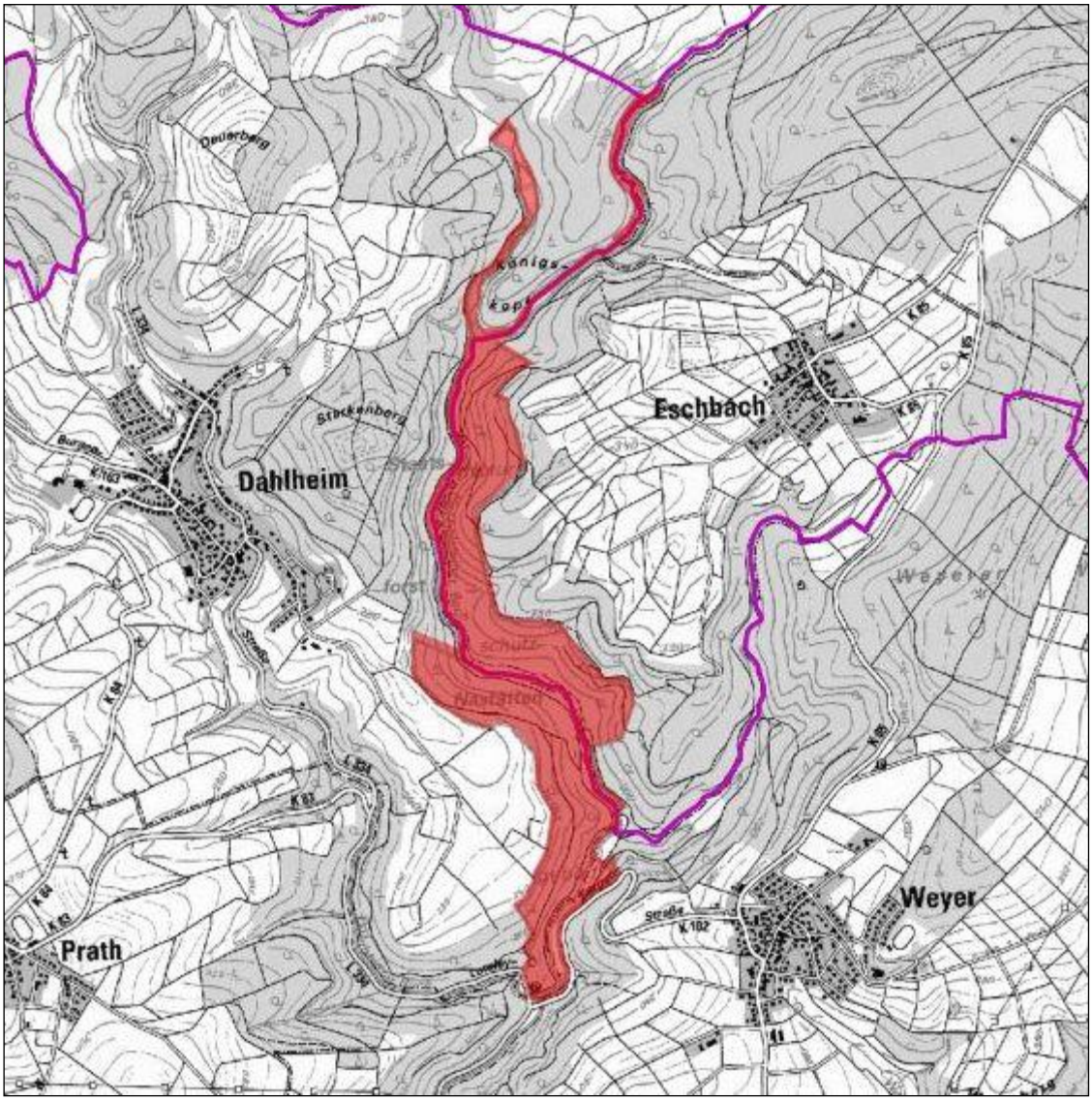


Abb.: Naturschutzgebiet Reichelsteiner Bachtal (unmaßstäblich verkleinert)

[1] Nur eine Teilfläche des NSG liegt auf dem Gebiet der VG Nastätten.

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

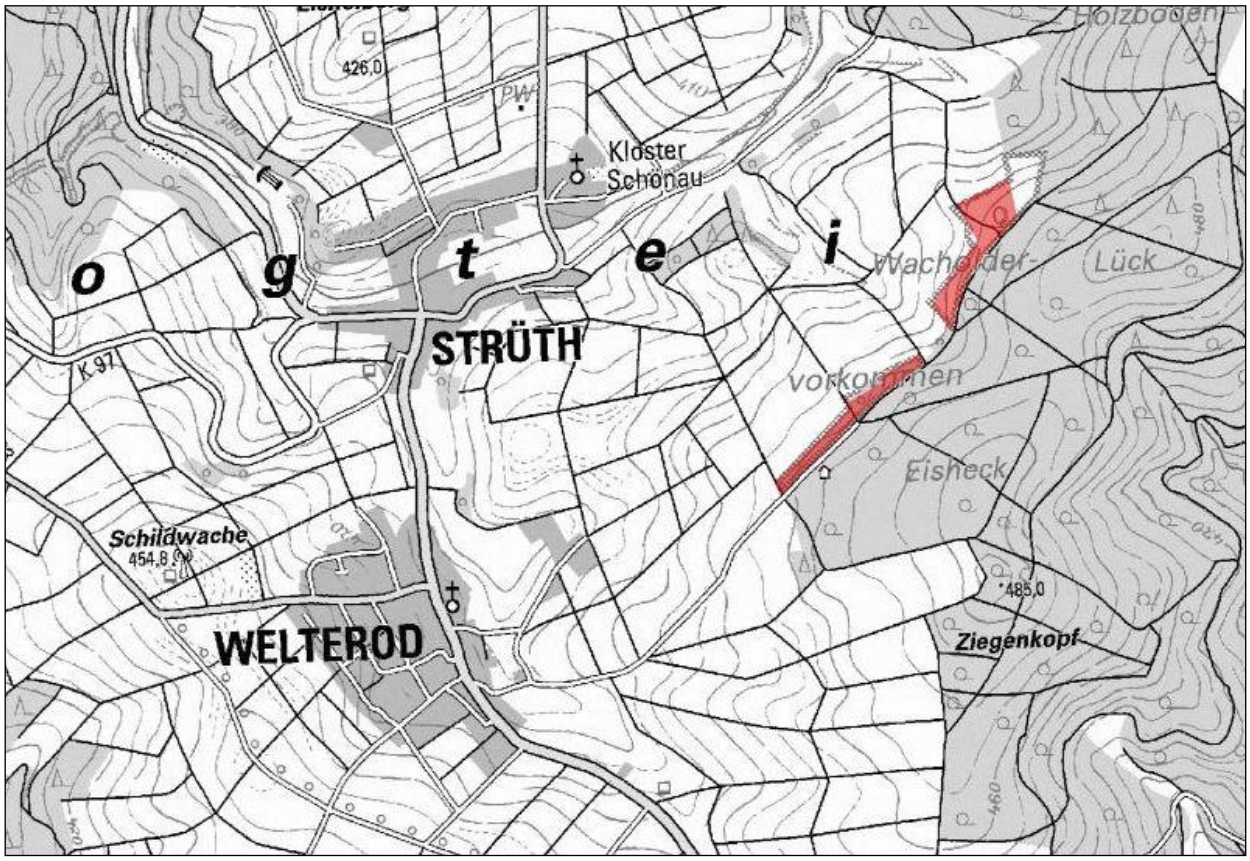


Abb.: NSG Wacholdervorkommen Welterod (unmaßstäblich verkleinert)

Naturparke nach § 21 LNatSchG / § 27 BNatSchG

Naturparke sind großräumige Landschaftsschutzgebiete, die sich besonders für die natur- und landschaftsbezogene Erholung eignen. Gebiete eines Naturparks, die eine Erholung in der Stille ermöglichen sollen und deshalb eines besonderen Schutzes bedürfen, sind in der Rechtsverordnung als Kernzonen zu bezeichnen.

Für den nördlichen Teil des Verbandsgemeindegebietes wird der Naturpark Nassau (07-NTP-071-002) ausgewiesen. Es liegt keine Kernzone auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde.

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

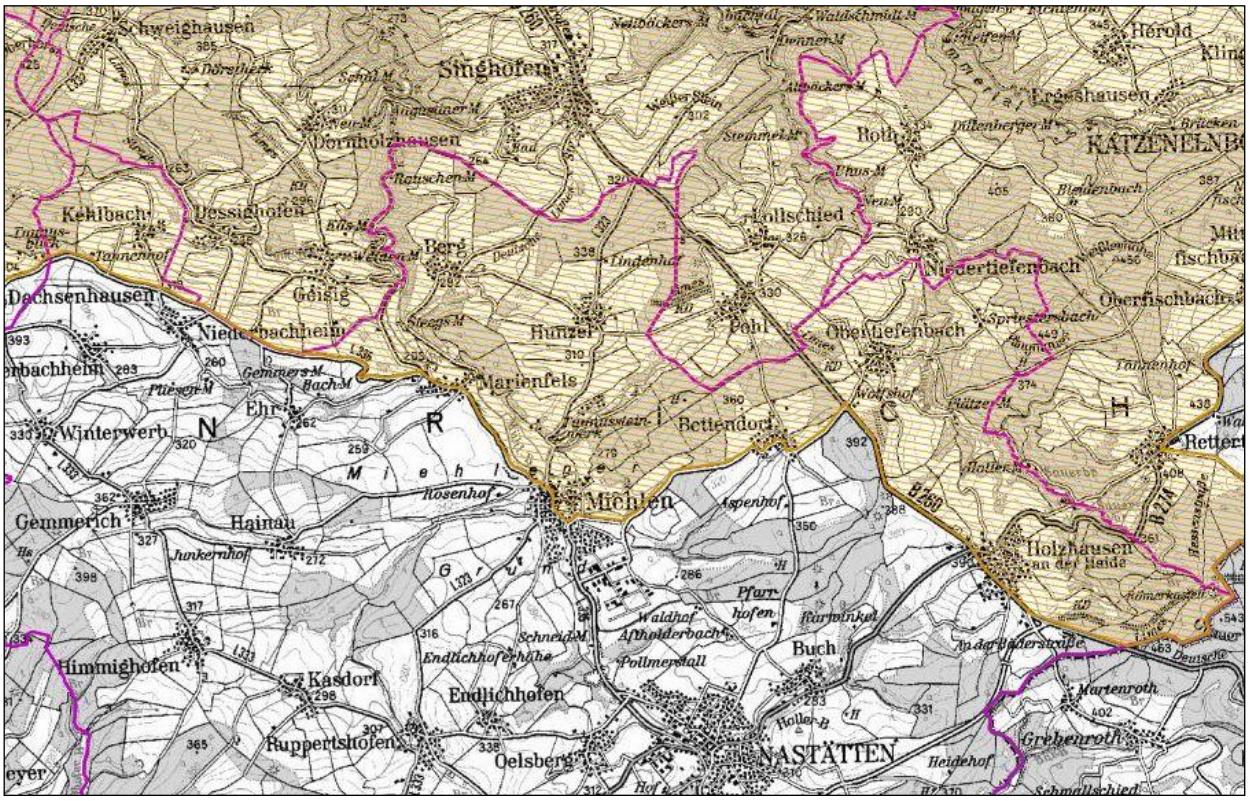


Abb.: Naturpark Nassau (unmaßstäblich verkleinert)

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 LNatSchG / § 29 BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind schützenswerte Teile von Natur und Landschaft wie Bäume, Baum- und Gehölzgruppen, Raine, Alleen, Landwehre, Wallhecken, Röhrichte, Schutzpflanzungen, Feldgehölze, Parke und Friedhöfe oder kleinere Wasserflächen. Sie werden ausgewiesen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Falls Geschützte Landschaftsbestandteile im Einzelfall von einer Planung berührt werden wird bei der Bewertung der Einzelfläche auf den Tatbestand hingewiesen.

Naturdenkmale nach § 22 LNatSchG / § 28 BNatSchG

Naturdenkmale sind schützenswerte Einzelschöpfungen der Natur, z. B.: Felsen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Quellen, Wasserläufe, Wasserfälle, alte und seltene Bäume, Baumgruppen oder Alleen. Sie werden ausgewiesen aus wasserwirtschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. Naturdenkmale stellen "einzelne Objekte" dar und sind neben Naturschutzgebieten die strengste Schutzkategorie im Landespflegerecht.

Falls Naturdenkmale im Einzelfall von einer Planung berührt werden wird bei der Bewertung der Einzelfläche auf das Naturdenkmal hingewiesen.

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

Natura 2000 nach § 25 LNatSchG / § 31 ff. BNatSchG

Die NATURA 2000-Gebiete sind von europaweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und unterliegen Regelungen, die sich auf der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (im Folgenden kurz FFH-Richtlinie) sowie auf der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Gemeinschaft (im Folgenden kurz VS-Richtlinie) gründen. Innerhalb dieser Schutzgebiete muss der Fortbestand oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands gewährleistet sein.

Die Gebiete, die nach den Kriterien der FFH-Richtlinie ausgewählt und an die EU-Kommission gemeldet wurden (**FFH-Gebiete**), dienen der Erhaltung ausgewählter Lebensräume und Arten, deren Schutz in ganz Europa erklärtermaßen von hoher Bedeutung ist. Lebensräume und Arten, für deren Fortbestehen in der Europäischen Gemeinschaft aufgrund ihres seltenen Vorkommens oder der starken Gefährdung Gefahr im Verzuge ist, werden als prioritär eingestuft.

Die "Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1) verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften (EG) zur Einrichtung von sogenannten **Vogelschutzgebieten**. Bei den im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um Zugvogelarten, so dass es sich bei dem Schutz um ein typisches grenzübergreifendes Thema handelt.

Das BauGB integriert die Vogelschutz- und die FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Verfahren. Die Rechtsfolgen des europäischen Schutzregimes gehen jedoch gegebenenfalls über die übrigen Belange von Natur- und Landschaft hinaus. Für Projekte, die geeignet sind ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete durchzuführen. Kann eine Beeinträchtigung durch das Projekt im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden, so ist das Vorhaben unzulässig. Ziel ist es, Pläne und Projekte so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung geschützter Gebiete ausgeschlossen wird.

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**

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

5613-301	Lahnhänge	Erhaltung oder Wiederherstellung - der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzuflüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische, - 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 Rheinzuflüssen, - 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

3.3 Biotopverbundsystem Landschaftsplan

Die "Planung Vernetzter Biotopsysteme" Rheinland-Pfalz ist die Fachplanung für den Biotop- und Artenschutz, welche die erhaltenswerten und besonders entwicklungsbedürftigen Biotope aufzeigt, aber keine Rechtsverbindlichkeit besitzt. Mit der Planung wurde ein entsprechendes Rahmenkonzept für die Sicherung und Entwicklung der Landschaft im Sinne des Naturschutzes erarbeitet.

In Bezug auf die Dringlichkeit der Umsetzung von Maßnahmen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes setzt die Planung vernetzter Biotopsysteme des Rhein – Lahn – Kreis folgende Prioritäten.

- Sicherung der Vorkommen von Trockenrasen, (trockenwarmen) Felsen, Gesteinshalden und Trockengebüschen, Halbtrockenrasen und Weinbergsbrachen, Trocken und Gesteinshaldenwäldern, mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden.
- Sicherung aller weiteren landesweit bestandsgefährdeten Biotoptypen.
- Sicherung der landschaftsprägenden Lebensräume.
- Erhalt des derzeitigen Grünlandanteils.

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

4 EINZELFLÄCHEN

Die Übersicht mit den Darstellungen der einzelnen Änderungsflächen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und deren Relevanz für die Bewertung im Umweltbericht wird in einem separatem Dokument als Anlage beigefügt.

Die Bezeichnung der Einzelflächen über die Kapitelziffern bezieht sich auf die Nummerierung im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

4.1 Ortsgemeinde Berg

4.1.1 Umwandlung einer Kompensationsfläche am westlichen Ortsrand in Wohnbaufläche, ca. 0,2 ha:

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	zugeordnete Kompensationsmaßnahme
Fläche (ha):	0,2 ha
Lage, Exposition:	westlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Grünfläche, Privatgarten (tlw. mit Unterständen und Gerätehäusern)
Sonstiges:	-

Ortsplanung

In der Ortsgemeinde Berg wurde in den Jahren 1995/ 1996 der Bebauungsplan „In den Füllgärten II“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan überplant eine Fläche im nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für Wohn- und Mischgebiete. Das Plangebiet ist mittlerweile bebaut.

Im Bebauungsplan sind am nordwestlichen Plangebietsrand Landespflegeflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf einer dreieckig zugeschnittenen Fläche war die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Von den anliegenden Grundstückseigentümern wurde die Fläche erworben und im Laufe der Zeit zweckentfremdet genutzt. Innerhalb der Fläche wurden bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuschen errichtet. Diese Situation führte planungsrechtlich dazu, dass der Bebauungsplan ein Umsetzungsdefizit aufweist. Es ist erforderlich geworden, diesen Bebauungsplan zu ändern sowie inhaltlich Ersatz-Kompensationsflächen festzulegen.

Das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Füllgärten II“ wurde zwischenzeitlich durchgeführt und dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 rechtsverbindlich.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sollen Anpassungen an die Inhalte des Bebauungsplans und an den tatsächlichen Bestand vorgenommen werden.

Im geänderten Bebauungsplan sind die in Rede stehenden Änderungsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Errichtung von zweckgebundenen Nebenanlagen ist zugelassen.

Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche ergeben sich keine Aufwendungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Das ist darauf zurückzuführen, dass die überplanten Flurstücke den rückwärtigen Grund-

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

stücksbereich der Anwohnergrundstücke darstellen. Eine Erschließung ist somit über die vorgelagerten Grundstücke bereits gegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der zusätzliche Eingriff durch die Überplanung der Kompensationsfläche ermittelt. Im Bebauungsplan wurde die bisherige Kompensationsfläche geändert und anstelle dessen eine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Es ist auf eine gute Eingrünung der Plangebietsfläche aufgrund der Ortsrandlage zu achten. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Ziele: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Über Grauwacken, Sandstein oder Schiefer hat sich Staublehm abgelagert. Daraus entwickelten sich basenarme Braunerden. Die Hauptbodenarten liegen im Korngrößenbereich Sand. **Geringer - mittlerer Wert**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Änderungsbereich. Dies z.B. durch die Festsetzung von privater Grünfläche oder nicht überbaubarer Fläche im Bebauungsplanverfahren. Dann ist nur die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen möglich. Die Eingriffe in das Schutzgut werden dadurch minimiert. Befestigung von Wegeflächen nur mit versickerungsfähigen Material umsetzen, um eine Vollversiegelung zu vermeiden.

Eingriffsbewertung: Bei Beachtung der Minimierungsempfehlungen im Bauleitplanverfahren ist ein geringer Eingriff zu prognostizieren.

Wasser

Bestand: *Oberflächenwasser:* Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. *Grundwasser:* Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Kluftgrundwasserleiter mit mittlerer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). **Geringer Wert.**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen. Z.B. Ausweisung von privater Grünfläche oder nicht überbaubarer Fläche im Bauleitplan. Befestigung von Wegeflächen mit offenporigen Belägen, um eine Restversickerung im Plangebiet zu gewährleisten. Ergänzende Pflanzungen von Gehölzen zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Vegetation. Schaffung von zeitverzögertem Ablauf durch Rückhalt von Niederschlagswasser Versickerungsmulden. Alternativ dazu Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser durch Verwendung von Zisternen (Gartenbewässerung).

Eingriffsbewertung: Flächenmäßig und qualitativ sehr geringer Eingriff. **Geringer Eingriff**

Klima/Luft

Bestand: Kleine Fläche am Randbereich der Ortslage, welche als privates Grünland genutzt wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, kaum Bedeutung für die lokale Klimasituation. Die Kaltluftversorgung der Ortsgemeinde wird durch die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen übernommen. Die dort entstehende Kaltluft kann in die Ortslage einfließen. **Geringe Bedeutung**

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

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebiets um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.

Eingriffsbewertung: Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der randlichen Lage und verbleibenden großen Kaltluftentstehungsgebieten **geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Nutzung als privates Gartenland. Teilweise Errichtung von Unterständen für Gerätschaften und Holzlagerplätzen. Teilweise Pflanzungen von Obstgehölzen und Sträuchern. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist mit dem Vorkommen von störungsrelevanten Tierarten zu rechnen. Beispielsweise mit Kulturfolgern, wie Amsel, Meise, Sperling oder Rotschwänzen. Im Plangebiet sind keine Biotope und keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope erfasst. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen. Eingrünung des Grundstücks mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern. Erhalt der vorhandenen randlichen Eingrünung. Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme zu bestimmen. Es empfiehlt sich die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese gemäß den Inhalten des Urplans.

Eingriffsbewertung: Da die festgesetzte Kompensationsmaßnahme nicht umgesetzt wurde, weist der Bebauungsplan ein Kompensationsdefizit auf. Bei Ermittlung einer funktionell geeigneten Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff ausgleichbar. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Privat genutzte Gartenflächen am Ortsrand von Berg. Die vorhandene randliche Eingrünung hat eine hohe Bedeutung für die Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Ortslage und angrenzende Offenlandbereiche. Eine Erholungseignung ist für die Besitzer der Flächen gegeben. Wegebeziehung in das Umland werden durch die Maßnahme nicht verändert. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebietes und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden und das Daches. Erhaltung der Wegebeziehungen.

Eingriffsbewertung: **geringer Eingriff**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Private Nutzgärten am Ortsrand von Berg. Störende Lärm- oder andere Emissionsquellen sind nicht bekannt. Durch die gärtnerische Nutzung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung.

Eingriffsbewertung: Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Nutzung als Gartenflächen nicht belastet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich zukünftig an der gegebenen Nutzungsintensität etwas ändern wird. Eine Veränderung des Status Quo ist somit nicht wahrscheinlich. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura-2000 Gebiet ist von der Planung nicht berührt.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Anfallendes Oberflächenwasser sollte im Plangebiet durch die Verwendung von Zisternen oder Regenwassertonnen zurückgehalten werden. Das Wasser kann zur Bewässerung der Gartenflächen

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

genutzt werden. Eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen zur Versorgungen mit Strom und Wasser ist nicht notwendig, da es sich um privat genutzte Gartenflächen handelt.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es treten im Gebiet keine Wechsel- oder Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Prognose bei Durchführung: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der vor Ort stattfindenden Nutzung. Der zu ändernde Bebauungsplan kann zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird eine geeignete externe Kompensationsfläche ermittelt. Keine erhebliche Verschlechterung der Umweltentwicklung.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planänderung ist nicht mit einer erheblichen Änderung des Umweltzustandes zu rechnen. Jedoch wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein. Wird keine geeignete externe Kompensationsfläche im Bauleitplanverfahren bestimmt, wird der Bebauungsplan auch zukünftig ein Kompensationsdefizit aufweisen.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche

Die vorgenommene Änderung des Flächennutzungsplans dient lediglich der Anpassung des Flächennutzungsplans an den tatsächlichen Bestand vor Ort. Ferner wird die Änderung des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan vorbereitet. Es handelt sich um eine sinnvolle Planung zur Absicherung der tatsächlich vorhandenen Nutzung im Plangebiet und Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Die Ortsgemeinde Berg und auch die Änderungsfläche liegt innerhalb eines ausgewiesenen Erholungsraums. Südlich der Ortsgemeinde bzw. des Plangebietes verläuft der Limes. Eine räumliche Betroffenheit ist hierzu jedoch nicht gegeben.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die Änderungsdarstellung in eine Wohnbaufläche zur Bestandssicherung ist mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans vereinbar.

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

4.1.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Ökokontoflächen südöstlich der Ortsgemeinde, ca. 1,25 ha

Südöstlich der Ortslage von Berg wurden mehrere Ökokontoflächen angelegt. (Pflanzung von Obstbäumen auf Dauergrünlandflächen).

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Ökokontoflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, um zu dokumentieren, dass diese Flächen eine bestimmte Zweckbestimmung besitzen und nicht weiter als landwirtschaftliche Nutzflächen, z.B. in Form von Ackerbau zur Verfügung stehen.

Da es sich schon um umgesetzte und abgestimmte Maßnahmen handelt, sind weitere Betrachtungen im Umweltbericht nicht notwendig.

4.1.3 Nachrichtliche Anpassung: Übernahme der Inhalte des Bebauungsplans „Kappesgarten“ (Grünfläche ca. 1,05 ha) und Darstellung von Aufschüttungsflächen

Der Bebauungsplan „Im Kappesgarten“ überplant den nördlichen Ortsrand von Berg. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes und die Anlage von Eigentümergärten geschaffen. Die Anlage der Eigentümergärten kann sowohl am nördlichen und auch am westlichen Ortsrand erfolgen. Im Bebauungsplan wird ebenso eine externe Kompensationsfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Grünfläche, welche der freien Sukzession zu überlassen ist. Diese Fläche liegt westlich der Ortslage.

Da die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans nicht mit den Inhalten des Bebauungsplans „Kappesgarten“ übereinstimmt, erfolgt im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Berichtigung des Planwerkes auf Grundlage des eben genannten Bebauungsplans.

Es handelt sich um eine unkritische nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans. Eine Bewertung im Umweltbericht ist daher nicht mehr erforderlich.

4.1.4 Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, ca. 0,4 ha

geplante Darstellung im FNP:	Grünfläche (Dauerkleingärten)
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	0,4 ha
Lage, Exposition:	Nördlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Ackerfläche; Fettwiese im südwestlichen Teilbereich
Sonstiges:	Naturpark „Nassau“

Ortsplanung

In der Ortsgemeinde Berg werden im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Bebauungsplangebiet „Kappesgarten“ weitere Kleingärten/ Nutzgärten ausgewiesen. Der Ortsgemeinderat hat für diesen Zweck den Bebauungsplan „Kappesgarten-Kleingärten/Eigentümergärten“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Ortsgemeinderat hat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan am 22.10.2014 gefasst, so dass nur noch die Genehmigung der Kreisverwaltung aussteht.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den in Rede stehenden Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sollen dahingehend angepasst werden, dass für den betrachteten Plangebietsbereich eine Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ erfolgt. Die Fläche hat eine Gebietsgröße von ca. 0,4 ha. Die Änderungsfläche Nr. 8.1.3 ist in der unmittelbaren südlichen Umgebung gelegen.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Ohne Darstellung

Ziele: Ohne Darstellung

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind sandiger Lehm. Die Böden besitzen ein mittleres bis hohes Ertragspotential für die Landwirtschaft. Ausgangsgestein ist Staublehm über Lößlehm. Bodentypen sind Parabraunerden, basenhaltig bis basenarm. Bodenarten u.a. Schluff und Lehm.
Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und es liegt somit kein unbeeinflusstes Bodenprofil vor.
Geringer - mittlerer Wert

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen da wo es sinnvoll ist und keine Schadstoffe in den Boden und Grundwasser gelangen können. Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen da wo es in Bezug auf das geplante Projekt möglich ist. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Eingriffsbewertung: Qualitativ muss jeder Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft werden, da Bodenstrukturen verändert und Flächen versiegelt werden. Es ist mit einer hohen Versiegelung, Bodenverdichtung und Störung der bisherigen Bodenstruktur zu rechnen. Aufschüttungen und Abgrabungen von Teilbereichen werden bei Durchführung im Plangebiet vorgenommen. Es besteht ein Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur und durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Dadurch entsteht ein Verlust bzw. starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen.
Geringer - mittlerer Wert

Wasser

Bestand: *Oberflächenwasser:* Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. *Grundwasser:* Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. **Geringer Wert.**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Gehölze.

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

Eingriffsbewertung: Durch den Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur und durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Es muss bei Umsetzung des Planvorhabens darauf geachtet werden, dass geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Wasserabflusses geschaffen werden. **Geringer Eingriff**

Klima/Luft

Bestand: Die Plangebietsfläche stellt sich aufgrund der Nutzung als eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft überwiegend Richtung Süden ab. Aufgrund der geringen Größe der Plangebietsfläche und der Lage hat dieses klimatisch keine hohe Bedeutung für die Ortslage. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Laubbaumarten um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.

Eingriffsbewertung: Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der randlichen Lage und verbleibenden großen Kaltluftentstehungsgebieten **geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche und Fettwiese (äußerster südwestlicher Teilbereich der Plangebietsfläche), weist die Fläche eine eher geringe Strukturvielfalt auf. Eine hohe Dichte an Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen. Eingrünung des Grundstücks mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern. Schaffung einer randlichen Eingrünung des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Umwandlung der als landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Durch die eher geringe Bedeutung für die Biodiversität der Plangebietsfläche ist mit einem eher geringen Eingriff in dieses Schutzgut zu rechnen.
Geringer Eingriff.

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Aufgrund der Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche stellt die Plangebietsfläche derzeit keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Die Aspekte für den Menschen sind für diesen Bereich eher niedrig einzustufen. Um das Gebiet befinden sich Wirtschaftswege, welche als Fußwege für Wanderer sowie Jogger genutzt werden. Es ist davon auszugehen das diese nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin bestehen. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Randliche Eingrünung des Plangebietes und landschaftsbildverträgliche Gestaltung. Schaffung von mehr Strukturvielfalt und neuer Lebensräume für Flora und Fauna. Vorgabe gestalterischer Festsetzungen zur Gestaltung. Minimierung der Versiegelung auf das kleinstmögliche Maß.

Eingriffsbewertung:

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, und der Schaffung neuer Grünlandbereiche, ist der Erholungswert nach Umsetzung sogar höher einzustufen. Eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft ist durch die vorgesehenen Bepflanzungen zur randlichen Eingrünung gegeben. **Geringer Eingriff**

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

Mensch/Gesundheit

Bestand: Die momentane Nutzung der Plangebietsfläche besteht als überwiegend Acker und in einem kleinen Teilbereich als Fettwiese. Störende Lärm- oder andere Emissionsquellen außer der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht bekannt.

Eingriffsbewertung: Bei Umsetzung des Vorhabens würde sich grundsätzlich keine Verschlechterung für das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen einstellen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Im Gegenteil, bei Umsetzung des Vorhabens fällt die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Gebiet aus. Dadurch werden mögliche Störquellen (Geruchs- und Schallbelastung) unterbunden.

Darüber hinaus ist durch die Freizeit- und Erholungsfunktion einer Kleingartenanlage mit einer Verbesserung für das Schutzgut zu rechnen. Insgesamt ist bezogen auf die jetzige Situation mit einer Verbesserung zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura-2000 Gebiet ist von der Planung nicht berührt.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Anfallendes Oberflächenwasser sollte im Plangebiet durch die Verwendung von Zisternen oder Regenwassertonnen zurückgehalten werden. Das Wasser kann zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen zur Versorgungen mit Strom und Wasser ist nicht notwendig, weil es sich um privat genutzte Gartenflächen handelt.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es treten im Gebiet keine Wechsel- oder Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Prognose bei Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird die bestehende Fläche in Teilbereichen im vergleichsweise geringen Umfang (im Vergleich zu einem WA-Gebiet) versiegelt. Auf der Fläche werden entsprechend der angedachten Nutzung Gartenhäuschen und Lauben entstehen. Der derzeitige Umweltzustand kann in diesem Bereich nicht erhalten bleiben. Es würden hierbei aber keine höherwertigen Lebensräume der Natur verloren gehen. Der Erholungswert dieses Gebietes würde sich bei Umsetzung des Vorhabens sogar steigern.

Prognose bei Nichtdurchführung: Das Gebiet wird weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

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

Alternativen in Betracht der Einzelfläche

Der Bereich bietet sich insoweit als Dauerkleingärten an, da das geplante Vorhaben im Randbereich der Ortslage lokalisiert ist. Auch verkehrstechnisch ist die Fläche gut erschließbar.

Bei Umsetzung des Vorhabens sollte darauf geachtet werden, dass eine möglichst geringe Versiegelung auf der Fläche stattfindet. Standortgerechte Strauch- und Baumhecken sowie Bäume sollten nachgepflanzt werden, um eine Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen. Der Altbestand an Bäumen sollte gesichert werden.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Die Ortsgemeinde Berg und die Änderungsfläche liegen innerhalb eines ausgewiesenen Erholungsraums. Südlich der Ortsgemeinde bzw. des Plangebietes verläuft der Limes. Eine räumliche Betroffenheit ist hierzu jedoch nicht gegeben.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

4.2 Ortsgemeinde Bettendorf

4.2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha:

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland
Fläche (ha):	0,15 ha
Lage, Exposition:	westlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Regenrückhaltebecken und Wiese mit randlicher Eingrünung
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Am südlichen Ortsrand von Bettendorf ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden Das Gebiet der Änderungsfläche wird durch den Bebauungsplan IV (Pflanzbeete und Geiswiesen) im Stand der 2. Änderung überplant. In dieser Planfassung wird für den Änderungsbereich die Entwicklung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland festgesetzt.

Im Zuge der 3. Änderung des Planes soll diese Grünflächendarstellung zurückgenommen werden, um so die Errichtung der Wohngebäude zu ermöglichen. Die Nachverdichtung in diesem Bereich kann unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur (erschließende Straßen, Ver- und Entsorgungsnetze) erfolgen. Es handelt sich somit um eine sinnvolle Nachverdichtung unter Nutzung der gegebenen Infrastruktur.

In der Darstellung des Flächennutzungsplans wird die komplette Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des dreieckigen Zuschnittes des Grundstückes kann jedoch nicht die Gesamtfläche zur Errichtung der Wohngebäude herangezogen werden, so dass eine Bebauung des kleinen dreieckigen Teilbereiches im Südwesten der Änderungsfläche sehr unwahrscheinlich ist. Im Zuge der sich konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung sollte diese Teilfläche daher zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bettendorf zwischen den verlängerten Straßen „Mühlweg“ und „Gartenstraße“.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen.

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Aus Tonschiefern und Grauwacken haben sich Braunerden im Korngrößenbereich Grus, Sand, Schluff und Lehm entwickelt. Im geplanten Erweiterungsbereich kommt jedoch nur noch teilweise ein unbeeinflusstes Bodenprofil vor. So wird der östliche Teil des Änderungsbereiches schon als erschließende Straße genutzt. Diese wurde mit Schotter befestigt. Zudem wurde durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens schon in das Bodenprofil eingegriffen. Der größte Teil des Änderungsbereiches wird als Weidefläche genutzt. In diesen Teilbereichen ist wenigstens mit einer teilweisen Verdichtung des Oberbodens durch die Trittbelastung der Weidetiere zu rechnen. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen auf das notwendige Mindestmaß. Versiegelungen von Wegeflächen und Stellplätzen sind möglichst mit offenporigen Material vorzunehmen. Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Bodenauflockerung und Bodenverbesserung.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet liegt nur noch in Teilen ein relativ unbelastetes Bodenprofil vor. Bedingt durch die Vorbelastung und die geringe Flächengröße, es werden lediglich zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen, ist der Eingriff in den Boden qualitativ und quantitativ als gering zu bewerten. Da im Plangebiet keine besonders schützenswerten Böden vorkommen, ist der Eingriff grundsätzlich funktional ausgleichbar.

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: Oberflächengewässer sind nicht betroffen. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Analog zu den Minimierungsempfehlungen für das Schutzgut Boden ist auf eine sinnvolle Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung zu achten. Fußwege und Stellplätze sollten möglichst mit offenporigen Belägen versiegelt werden, um eine Restversickerung im Plangebiet zu gewährleisten. Anfallendes Niederschlagswasser ist mittels Zisternen oder Versickerungsmulden zu bewirtschaften. Dies kann z. B. zur Bewässerung der Gartengrundstücke genutzt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollte darüber nachgedacht werden, in der westlichen spitz zulaufenden Dreiecksfläche ein Becken für die Regenrückhaltung anzulegen.

Eingriffsbewertung: Da lediglich zwei weitere Bauplätze geschaffen werden, besitzt die Planung aufgrund der geringen Größe keine wasserrechtliche Relevanz. Die Mehreingriffe in das Schutzgut können durch die Minimierungsempfehlungen kompensiert werden.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Vegetation.

Sehr geringer Eingriff.

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

Klima/Luft

Bestand: Nicht bebaute Fläche am westlichen Ortsrand von Bettendorf. Die Gehölze im Plangebiet nehmen die Produktion von Frischluft wahr. Diese kommt nur den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden zugute. Aufgrund der Hangneigung finden Luftaustauschbewegungen statt, die von der Ortslage von Bettendorf wegführen. Erheblich störende Wärmeinseleffekte oder Emissionsquellen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Keine Maßnahmen notwendig. Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Anlage einer neuen randlichen Eingrünung am neu entstehenden Westrand des Ortes.

Eingriffsbewertung: Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes ist nicht mit einer Verschlechterung für das Schutzgut zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Die Änderungsfläche wird durch die vorhandene Ortsrandbebauung und das vorhandene Grün geprägt. Die vorhandenen Gehölze ermöglichen einen weichen und fließenden Übergang in die angrenzenden Offenlandbereiche. In der Biotopkartierung des Landes sind im Plangebiet keine Biotope erfasst. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Gehölze welche durch die Umsetzung der Planung entfernt werden, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Aufgrund des Flächenzuschnitts ist es möglich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine randliche Eingrünung in der südwestlichen Ecke des Plangebietes festgesetzt wird. Durch eine grünordnerische Gestaltung kann der neue Ortsrand aufgewertet werden. Bestehende Gehölze sind weitestgehend in die Pflanzung zu integrieren.

Eingriffsbewertung: Es werden Gehölzstrukturen am Ortsrand überplant. Diese besitzen keine herausragende Bedeutung im Biotopverbund. Durch Ersatzpflanzungen am neu entstehenden Ortsrand kann ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Die Fläche wird tlw. als Weideland genutzt. Der Bestand von Obstgehölzen und Hecken trägt zur Ortsrandbegrünung bei. Durch die vorhandene Wohnbebauung ist eine Vorprägung des Gebietes gegeben. **Geringe – mittlere** Bedeutung für das Landschaftsbild. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche aufgrund der Nutzung nicht. Die vorhandenen Wegebeziehungen in das Umland werden sicher von Spaziergängern genutzt. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Schaffung eines neues Ortsrandes durch Pflanzung von einheimischen Gehölzen. Beschränkung der Höhe der Baukörper und deren landschaftsbildverträgliche Gestaltung (keine grellen oder spiegelnden Fassaden).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird in Richtung Westen verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer – mittlerer Eingriff** für das Landschaftsbild.

Mensch/Gesundheit

Bestand: Grün- und Weidefläche am Ortsrand von Bettendorf. Im Umfeld sind keine erheblich störenden Nutzungen bekannt, welche negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen besitzen.

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

Minimierung/Ausgleich: Im Flächennutzungsplan wird Wohnbaufläche dargestellt. Somit können nur wohngebietsverträgliche Nutzungen, in diesem Fall zwei Wohngebäude errichtet werden. Es wird somit eine Nutzung etabliert, die mit der Umgebungsnutzung verträglich ist.

Eingriffsbewertung: Durch die Flächennutzungsplanänderung wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, weitere Wohnbaufläche im geringen Umfang zu entwickeln. Es werden keine neuen oder störenden Nutzungen vorbereitet. **Sehr geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die neuen Wohngebäude sind an die bestehenden Entsorgungsnetze anzuschließen, so dass eine ordnungsgemäß Klärung der anfallenden Schmutzwasser sichergestellt ist. Die aktuellen Regelungen der EnEV gewährleisten eine umfassende Berücksichtigung der Aspekte der Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien beim Neubau von Gebäuden. Detaillierte Regelungen auf Flächennutzungsplanebene sind nicht möglich. Im Bebauungsplan „Pflanzbeete und Geiswiesen“ im Stand der 2. Änderung werden keine Hauptfirstrichtungen für die Gebäude vorgeschrieben. Da davon auszugehen ist, dass diese Regelung auch im Erweiterungsbereich zur Anwendung kommt, ist eine optimale Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie sehr wahrscheinlich.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Bei Umsetzung der Planung wird sichergestellt, dass die Änderung des Bebauungsplans „Pflanzbeete und Geiswiesen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die geplante Errichtung zweier Wohngebäude unter Rückgriff auf vorhandene Infrastruktur wird planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich am Umweltzustand vor Ort nichts ändert.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung am Ortsrand geschaffen. Da an dieser Stelle auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, handelt es sich um eine sinnvolle Maßnahme. Die Errichtung der Wohngebäude an anderer Stelle im Ort würde wenigstens gleich schwere Eingriffsfolgen nach sich ziehen. Eine bessere Eignung alternativer Flächen ist somit nicht gegeben.

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

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Der nördliche Teil der Ortslage von Bettendorf liegt im ausgewiesenen Erholungsraum. Die Offenlandflächen südlich der Ortslage werden als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Flächen des Plangebietes liegen jedoch in keiner dieser Ausweisungen. Sie schließen sich unmittelbar an die ausgewiesene Siedlungsfläche für „Wohnen“ an. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplans ist nicht gegeben.

4.2.2 Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (Sportanlagen und kulturelle Zwecke) am südlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha:

geplante Darstellung im FNP:	Gemeinbedarf (Sportanlagen und kulturelle Zwecke)
bestehende Darstellung im FNP:	Grünfläche (Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche
Fläche (ha):	0,7 ha
Lage, Exposition:	südlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Sportplatz, Wiese bzw. Weide mit Gehölzstrukturen
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Der „Förderkreis Keltenhof in Bettendorf“ möchte am südlichen Ortsrand in dem Sport-Bolzplatz das Modell eines Keltenhofes im Maßstab 1:1 errichten. Der Ortsgemeinderat befürwortet dieses Projekt und möchte dieses unterstützen. Das Vorhaben soll am Ortseingang von Bettendorf umgesetzt werden. Dies in unmittelbarer Nähe zum Drei-Kastelle-Rundweg. Das Modell vom Keltenhof soll die Maßnahmen der Limes-Visualisierung, insbesondere in Zusammenhang mit den zahlreichen keltischen Hügelgräbern rund um Bettendorf ergänzen. Den Besuchern soll auf diesem Weg deutlich gemacht werden, wie die keltische Urbevölkerung in vorrömischer Zeit lebte.

Da das Vorhaben im unbeplanten Außenbereich umgesetzt werden soll, ist es notwendig, Baurecht für das Vorhaben zu schaffen. Am 15. November 2011 fand ein Termin zur Projektbesprechung statt. Neben Vertretern des Fördervereins der Ortsgemeinde waren auch Vertreter der Kreisverwaltung anwesend. Im Gespräch wurde sich darauf geeinigt, dass die Genehmigung des Vorhabens aufgrund eines noch zu erstellenden Bauantrages, welcher auch die Aspekte der Landespflege abdeckt, möglich ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist.

Dass Vorhaben soll auf den Flurstücken westlich des Bolzplatzes von Bettendorf umgesetzt werden. Auf dem Gelände ist die Errichtung eines Keltengebäudes mit einer Grundfläche von ca. 7,50x5,00 m geplant. Zudem soll ein Vorratslager mit den Abmessungen 3,50x3,50 m errichtet werden. Diese beiden Gebäude sollen auf einer noch herzustellenden ebenen Baufläche errichtet werden. Hierzu ist es geplant, geringe Erdbewegungen im Plangebiet vorzunehmen, um die Fläche zu begradigen.

Außerdem soll ein Bereich zur Demonstration des Bronzegussverfahrens nach Keltenart errichtet werden. Gemäß den Überlegungen des Fördervereins soll dazu ein Platz mit einem Durchmesser von ca. 5,0 m genutzt werden. Innerhalb dieser Fläche würden auch die Plätze für die Zuschauer integriert werden. Der Eingangsbereich zum Keltenhof soll durch ein Eingangstor aufgezeigt werden.

Gemäß den Vorstellungen des Fördervereins sollen die Keltenhofgebäude für museale Zwecke ge-

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

nutzt. Die Gebäude sollen massiv erstellt werden. Das Hauptgebäude soll mit einem Strohdach ausgestattet werden. Die Erschließung des Geländes soll fußläufig von dem an der K 77 gelegenen Parkplatzfläche erfolgen. Aufwendige Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht geplant. Neben den baulichen Anlagen sollen auch Informationstafeln mit Bezug zur Keltenzeit errichtet werden.

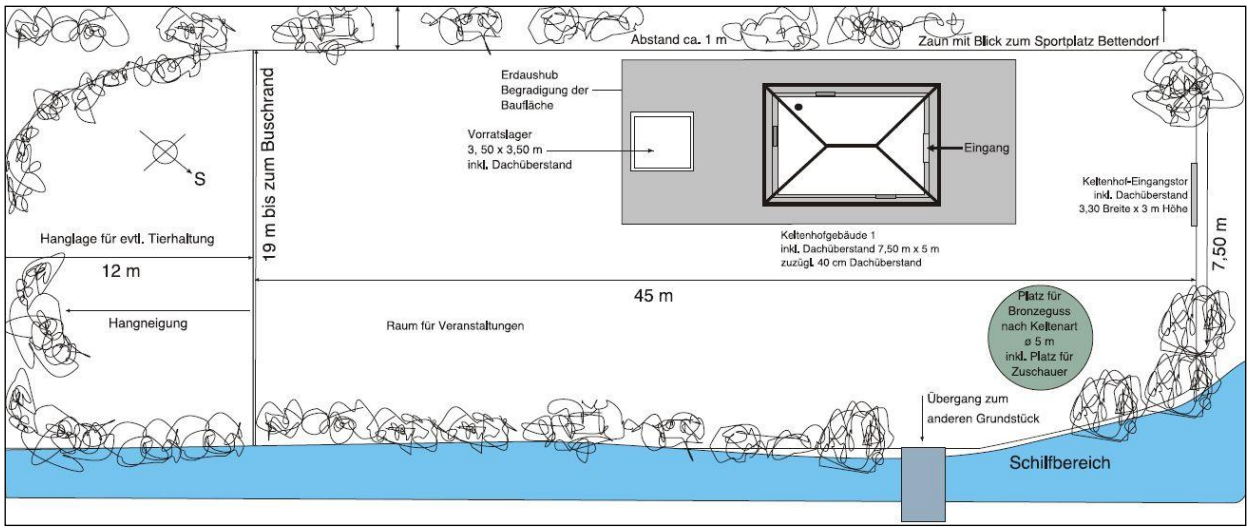


Abb.: Plankonzept Keltenhof (Quelle: Förderverein Keltenhof über VGV Nastätten)

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Ziele: Erhalt und Pflege der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte , bzw. Entwicklung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Entwicklung der Gewässerbiotope.

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Aus Tonschiefern und Grauwacken haben sich Braunerden im Korngrößenbereich Grus, Sand, Schluff und Lehm entwickelt. Lediglich bei den Wiesen- bzw. Weideflächen ist mit einem relativ ungestörten Bodenprofil zu rechnen. Im Bereich des Sportplatzes sowie der parkähnlichen Gestaltung im Ortseingangsbereich wurde in das anstehende Bodenprofil schon eingegriffen.

Im Bereich der Wiesen- und Weideflächen ist gegebenenfalls mit einer teilweisen Verdichtung des Oberbodens durch die Trittbelastung von Weidetieren oder landwirtschaftlichen Maschinen im Zuge der Mahd zu rechnen.

Im Bereich der Wasserläufe ist mit dem Vorkommen von Grund- und Staunässe beeinflussten Böden zu rechnen.

Geringe bis mittlere Bedeutung

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch die Beschränkung der Eingriffe in den Boden auf das maximal notwendige Mindestmaß. Versiegelung von Wegeflächen oder sonstigen Stellflächen mit möglichst offenporigen Material. Gegebenenfalls Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Bodenauflockerung und Bodenverbesserung.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet liegt nur noch in Teilen ein relativ unbelastetes Bodenprofil vor. Es ist zu beachten, dass durch die Flächennutzungsplanänderung nur ein Teilbereich des Plange-

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

bietes einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Innerhalb der Weide bzw. Wiesenfläche erfolgt auch keine großflächige Versiegelung durch bauliche Anlagen. Ein Großteil des überplanten Gebietes wird auch weiterhin als Dauergrünland nutzbar sein. Somit ergeben sich qualitativ und quantitativ sehr geringe Eingriffe. Im Plangebiet kommen keine besonders schützenswerten Böden vor. Der Eingriff ist grundsätzlich funktional ausgleichbar. Der Umfang und die Art der Ausgleichsmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren abschließend zu bestimmen. **Mittlerer Eingriff.**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung durchzogen bzw. tangiert. Stehende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Analog zu den Minimierungsempfehlungen für das Schutzgut Boden ist auf eine sinnvolle Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung zu achten. Fußwege und Stellplätze sollten möglichst mit offenporigen Belägen versiegelt werden, um eine Restversickerung im Plangebiet zu gewährleisten. Anfallendes Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser sollte im Plangebiet zurückgehalten und zeitverzögert versickert werden. Zu den Bachläufen sind die gesetzlichen Abstände (10 m Bereich) einzuhalten.

Eingriffsbewertung: Durch die Errichtung des Keltenhofes und der Nebenanlagen ergeben sich flächenmäßig und qualitativ keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Eingriffe ist nach jetzigem Kenntnisstand keine besonders wasserrechtliche Relevanz zu erkennen. Die Mehreingriffe in das Schutzgut können durch die Minimierungsempfehlungen kompensiert werden.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Vegetation.

Sehr geringer Eingriff.

Klima/Luft

Bestand: Der östliche Bereich der Änderungsdarstellung deckt den baulichen Bestand des Sport- und Bolzplatzes ab. Bei der verbleibenden Ändeurngsfläche handelt es sich um eine kleine Dauergrünlandfläche, welche von Gehölzstrukturen eingefasst wird. Die Fläche dient somit der Kalt- und Frischluftproduktion. Erheblich störende Wärmeinseleffekte oder Emissionsquellen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Da im Plangebiet keine erheblich störenden Emissionsquellen geschaffen werden, welche negative Auswirkungen auf das Lokalklima besitzen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Gegebenenfalls ist über die Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen nachzudenken.

Eingriffsbewertung: Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes ist nicht mit einer Verschlechterung für das Schutzgut zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Die Ausführungen beziehen sich lediglich auf den Bereich, der tatsächlich einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Keltenhof soll auf einer Wiesen-/Weidefläche errichtet werden, welche von Gehölzen eingefasst wird. Bestandsbildende Arten sind z. B. Erle, Weide, Esche, Ahorn. Es ist davon auszugehen, dass

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

das Plangebiet eine Bedeutung als Lebensraum für sogenannte kulturfolgende Arten, wie Amsel, Sperling, Meisen oder Rotkehlchen besitzt. In der Biotopkartierung des Landes sind keine Biotope erfasst. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der gegebenen Gehölzstrukturen. Möglichst geringe Versiegelung von Boden. Verbleibende Offenlandflächen sind möglichst extensiv zu pflegen.

Eingriffsbewertung: Das Vorhaben sollte so umgesetzt werden, dass die vorhandenen Gehölzbestände nicht entfernt werden. So sind insgesamt sehr geringe Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten. Es handelt sich um einen durch die menschlische Nutzung schon vorgeprägten Raum. Die Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiete würde wenigstens gleich schwere bzw. schwerere Eingriffsfolgen nach sich ziehen. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Die Offenlandfläche, welche zur Errichtung des Keltenhofes genutzt werden soll, wird als Weide / Wiese genutzt. Diese ist durch die vorhandenen Gehölze sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Vorprägung gegeben. Es handelt sich somit nicht um einen unbelasteten Raum. **Geringe** Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die Umsetzung der Maßnahme ergibt sich eine Erhöhung der Erholungseignung des Plangebietes. Die bestehende Infrastruktur (Sport/Bolzplatz) und die Sitzgruppe sowie der Startpunkt vom Dreikastellerrundweg wird durch eine weitere touristische Maßnahme ergänzt. **Mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Keine Maßnahmen erforderlich

Eingriffsbewertung: Für keines der Schutzgüter ist eine Verschlechterung zu erwarten. Für das Schutzgut Erholung ist mit einer Besserstellung zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Grün- und Weidefläche am Ortsrand von Bettendorf. Im Umfeld sind keine erheblich störenden Nutzungen bekannt, welche negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen besitzen.

Minimierung/Ausgleich: Keine Maßnahmen erforderlich

Eingriffsbewertung: Kein Eingriff.

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Errichtung eines Modells des Keltenhofes ermöglicht. Eine klassische Nutzung in Form eines Wohngebietes oder Mischgebietes liegt somit nicht vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Wasser und Abwasser notwendig wird. Gegebenenfalls ist die Verlegung von Stromleitungen erforderlich. Details sind im Bauantragsverfahren zu klären.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unter-

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

devon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine bewertenden Aspekte für den östlichen Teil der Änderungsdarstellung. Der vorhandene Sportplatz wird schon genutzt. Es wird lediglich die Zweckbestimmung der Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche geändert.

Für den Bereich des Gemeinbedarfsgebietes mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ wird die Errichtung des Keltenhofes ermöglicht. Es ergeben sich jedoch keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich am Umweltzustand vor Ort nichts ändert.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Bei dem Besprechungstermin am 15. November 2011 wurden auch verschiedene Standortalternativen seitens der Gesprächsteilnehmer diskutiert. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass alle angesprochenen Standortalternativen aus verschiedensten Gründen nicht in Betracht kommen, so dass sich der geplante Umsetzungsort als die sinnvollste Möglichkeit zur Errichtung des Keltenhofes darstellt. Besser geeignete Alternativflächen sind nicht vorhanden.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Der nördliche Teil der Ortslage von Bettendorf liegt im ausgewiesenen Erholungsraum. Die Offenlandflächen südlich der Ortslage werden als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

4.2.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha

In der wirksamen Fassung des FNP ist am nördlichen Ortsrand von Bettendorf eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird am Nordrand der dargestellten Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt im Bereich des Flurstückes Nr.8, Flur 2 im Umfang von ca. 0,15 ha. Stattdessen wird Kompensationsfläche als ein Streifen am Nordrand des Flurstücks (entsprechend der nördlich angrenzenden Darstellung) neu dargestellt.

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Flächendarstellung (Nummer 8.2.1) in der Ortsgemeinde Bettendorf zu betrachten.

Eine weitergehende Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich, da kein Eingriff vorbereitet

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

wird.

4.3 Ortsgemeinde Bogel

4.3.1 Anpassung an den Bestand: – Aktualisierung der Darstellung der Flächen für den Friedhof, ca. 0,23 ha Grünfläche und ca. 0,15 ha LWS:

Die Darstellung des Friedhofes im wirksamen Flächennutzungsplan bildet nicht den tatsächlichen Bestand ab. In der wirksamen Planfassung ist z. B. die Trauerhalle nicht in der Friedhofsabgrenzung enthalten. Dafür sind jedoch Ackerflächen, welche derzeit auch so genutzt werden, als Flächen für den Friedhof dargestellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll hier eine Anpassung erfolgen. Die Trauerhalle, welche ein genehmigtes Bauvorhaben ist, wird mit in die Friedhofsflächendarstellung einbezogen. Dafür werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Darstellung herausgenommen.

Anpassung an den baulichen Bestand und die stattfindende Nutzung. Daher keine Bewertung der Fläche in der Umweltprüfung erforderlich.

4.3.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Anpassung an die „Satzung Nr. 1“, ca. 0,2 ha

Die „Satzung Nr. 1“ in der Ortsgemeinde Bogel wurde am 30. Juli 2000 genehmigt. Die Satzung schafft Baurecht für ein kleines Mischgebiet. Somit sind alle zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen innerhalb der Flächendarstellung zulässig.

Die Erschließung der Fläche sowie die notwendige Versorgung mit den Medien Wasser und Strom ist über die Brühl- bzw. Brunnenstraße gesichert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden noch nicht an die geänderte planungsrechtliche Situation angepasst. Dies erfolgt nun mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Nachrichtliche Übernahme einer rechtskräftigen Satzung in den Flächennutzungsplan. Somit Anpassung an den planungsrechtlich zulässigen Bestand. Daher keine Bewertung der Fläche in der Umweltprüfung.

4.3.3 Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Grabensöder, LWS ca. 0,25 ha, W ca. 0,5 ha, und Kompensationsfläche ca. 1,1 ha

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird am südlichen Ortsrand von Bogel Wohnbaufläche und zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans „Grabensöder“ im Stand der Urfassung.

Dieser Bebauungsplan wird parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans jedoch der 1. Änderung und Erweiterung zugeführt. Im Zuge dieser Änderungsplanung werden die Wohnbauflächen im Plangebiet vergrößert. Dies geschieht unter Rücknahme von zugeordneten Kompensationsflächen.

Durch die Überplanung der Kompensationsflächen wird es notwendig, die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Aus

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

diesem Grund wird südlich der Ortslage eine neue Kompensationsfläche eingeplant. Auch diese wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung und Umweltprüfung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren berücksichtigt. Dies z. B. durch die Festsetzung einer Ackerfläche als externe Kompensationsfläche (südlich der Ortslage). Auf dieser Fläche soll eine Glatthaferwiese angelegt werden. Ergänzend dazu sollen einheimische, standortgerechte Obstgehölze gepflanzt werden.

Zur Vermeidung von Dopplungen wird daher an dieser Stelle auf weitere Ausführungen zur Thematik der Umweltprüfung verzichtet.

4.3.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Kompensationsflächen zum BP „Campingplatz Hasenbachtal“ im Bereich des Wochendhausgebietes, ca. 1,1 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Campingplatz Hasenbachtal“ werden zwei Kompensationsflächen im Bereich des Wochenendhausgebietes in der Größe von ca. 1,1 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für die südliche Fläche „Waldflächen“ und für die nördliche Fläche „Gehölzstrukturen“ und „Feuchtgrünland“ dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Da es sich bei den Flächen um Maßnahmen handelt, die sich aus der verbindlichen Bauleitplanung ergeben und die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises abgestimmt worden sind, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Campingplatz Hasenbachtal“. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.3.5 Darstellung von Ökokontoflächen am südwestlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha

Die Ortsgemeinde Bogel hat eine Ökokontofläche (Flurstück 64, Flur 39) angelegt, um zukünftig auf geeignete Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zurückgreifen zu können. Diese Ökokontofläche wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen (Ackerfläche) dargestellt, und diese Nutzung wird in extensives Grünland geändert.

In der Plankarte wird dieser Ökokontofläche mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgt eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB diese Übernahme angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Da es sich bei den Flächen um Maßnahmen handelt, die mit der Naturschutzbehörde abgestimmt worden sind, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

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

Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.4 Ortsgemeinde Buch

4.4.1 Zeichnerische Anpassung der Ortslagenabgrenzung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist am westlichen Ortsausgang in Richtung Nastätten eine Mischbauflächendarstellung südlich der B 274 nicht in die Ortslagenabgrenzung einbezogen. Dieser zeichnerische Fehler wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans behoben. Die Ortslagenabgrenzung wird auf den tatsächlichen Bestand angepasst.

Da es sich nur um eine zeichnerische Korrektur der Grenzziehung handelt sind keine Ausführungen zur Umweltprüfung notwendig.

4.4.2 Ausweisung neuer Wohnbaufläche (ca. 1,15 ha) und Flächen für die Landespflege (ca. 0,35 ha)

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Flächen für die Landespflege
bestehende Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Dauergrünland)
Fläche (ha):	W-Fläche 1,15 ha, Landespflegefläche 0,35 ha
Lage, Exposition:	Am östlichen Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Acker und Dauergrünland
Sonstiges:	Die Flächendarstellung der Wohnbaufläche im Verfahrensstand der landesplanerischen Stellungnahme hatte eine Größe von ca. 2,65 ha. Daher erfolgte eine Reduzierung der Flächengröße um 1,5 ha.

Ortsplanung

Der Ortsgemeinderat von Buch hat sich zur Ausweisung neuer Wohnbaufläche entschieden, da in der Ortslage kaum noch freie Bauplätze vorhanden sind. Das letztentwickelte Baugebiet „In der Schlei I“ ist fast vollständig bebaut.

Gemäß der Dorfentwicklungskonzeption soll das neue Baugebiet am östlichen Ortsrand entwickelt werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll über die Hauptstraße erfolgen. In Verlängerung der Straße liegen zwei asphaltierte Wirtschaftswege, welche für die Erschließung des Gebietes genutzt werden sollen.

Gemäß der Plankonzeption des Flächennutzungsplans sollen südlich der Wohnbauflächenausweisungen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird eine zugeordnete Fläche für Kompensationsmaßnahmen mit in die Darstellung des FNP aufgenommen.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Streuobst.

Ziele: Entwicklung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Streuobst.

Prioritäten: Keine Aussagen.

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

Boden

Bestand: Aus Grauwacken und Tonschiefern bzw. Quarziten haben sich Braunerden entwickelt. Als Hauptbodenarten liegen Grus, Sand, Schluff und Lehm vor. Die überplanten Böden besitzen ein mittleres Ertragspotential. Die potentielle Erosionsgefährdung der Böden ist im nördlichen Teil der Änderungsfläche als hoch bzw. sehr hoch zu bezeichnen. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Kompakte und flächenschonende Bebauung. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. In Anlehnung an die Vorschläge der VBS ist der Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen eine sinnvolle Kompensationsmaßnahme.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Dadurch Verlust bzw. starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Durch die Flächenrücknahme der Wohnbauflächendarstellung im Vergleich zum Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden schon berücksichtigt. Bei Umsetzung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen ist, lassen sich die Eingriffsfolgen weitestgehend minimieren. **Mittlerer Eingriff.**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft devonischer Schiefer und Grauwacken. Es handelt sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung. Die geographische Verbreitung dieses Grundwasserleiters liegt im Bereich Eifel, Hunsrück, Westerwald und Taunus. *Oberflächenwasser*: Oberflächengewässer sind nicht betroffen. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen. Optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstückse zur Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden. Festsetzung von offenporigen Befestigungen für Wege- und Stellplatzflächen, soweit dies aus Gründen des Grundwasserschutzes möglich ist. Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet, z. B. durch Bewirtschaftung mit Zisternen oder die Anlage von Versickerungsmulden. Ansonsten Rückhaltung und zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers in den nächst gelegenen Vorfluter (Trennsystem).

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer -mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Offenlandflächen teilweise mit Obstgehölze bestanden. Diese Flächen und die nördlich angrenzenden Flächen nehmen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten wahr. Aufgrund der Hangneigung fließt die entstehende Kaltluft der Ortslage zu. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungsfläche besitzt die eine geringe Bedeutung für das Lokalklima. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Schaffung von offener Bebauung um den Kaltluftzufluss von den nördlich gelegenen Offenlandflächen zukünftig zu gewährleisten. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.

Eingriffsbewertung: Verlust einer kleinen Offenlandfläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Versorgung mit Kaltluft wird durch die nördlich angrenzenden Offenlandflächen auch zukünftig

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

gewährleistet sein. Aufgrund der geringen Größe der Ortslage Buch ist nicht mit der Ausbildung von erheblichen Wärmeinseleffekten zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Als Dauergrünland genutzte Offenlandflächen (Weidenutzung). Teilweise wurden Streuobstbäume auf der Fläche gepflanzt. Einige dieser Bäume sind mittlerweile abgängig. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor. **Geringe bis Mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Der neu entstehende Ortsrand ist durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Pflanzmaterial grünordnerisch zu gestalten. Dadurch Schaffung von Ersatzlebensräumen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs. Als funktional geeignete Kompensationsmaßnahme bietet sich die Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen an. Dies z. B. durch die Pflege und Erweiterung der nördlich des Ortes gelegenen Streuobstwiesenbestände.

Eingriffsbewertung: Geringer bis mittlerer Eingriff.

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Weideflächen am Ortsrand von Buch. Teile der Flächen wurden mit Obstgehölzen bepflanzt. Diese Bestände tragen zur Gestaltung des Ortsrandes bei. Bedingt durch die Nutzung als Weideflächen besitzen diese keine Eignung als Erholungsflächen. Es ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftswege von Fußgängern genutzt werden. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Grünordnerische Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes unter Verwendung von standortgerechten Pflanzmaterial. Beschränkung der Höhenentwicklung im Bauleitplanverfahren zur Berücksichtigung der Lage am Ortsrand. Landschaftsbild- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper (Farb- und Materialwahl). Offenhaltung der Wegebeziehung, um eine Herabsetzung der ortsnahen Erholungseignung zu vermeiden.

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird Richtung Norden und Osten verschoben. Grundsätzlich entsteht dadurch kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer bis mittlerer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Weidenutzung und Wohnbebauung im Umfeld. Es sind keine erheblich störenden Einflüsse bekannt.

Minimierung/Ausgleich: -

Eingriffsbewertung: Entwicklung eines Wohngebietes mit den entsprechenden Emissionen durch Hausbrand und Kraftfahrzeugverkehr. Hiervon sind die bestehenden, angrenzenden Wohn-/Mischgebiete und das neue Gebiet selbst betroffen. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze hiervon nicht aus. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Ge-

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

biet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Es liegen keine Informationen über entsprechende Vorkommen im Gebiet vor.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Am östlichen Ortsrand von Buch kann ein weiteres kleines Wohngebiet entstehen. Die mittelfristige Versorgung mit Wohnbauland der Ortsgemeinde wird dadurch sichergestellt. Bei Umsetzung der gegebenen Empfehlungen zur Eingriffsminimierung entsteht ein neu gestalteter Ortsrand, welcher das Plangebiet in die Landschaft einbindet.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich an den derzeit stattfindenden Nutzungen im Plangebiet grundsätzlich nichts ändern wird. Auch zukünftig werden die Bereiche als Dauergrünland bzw. Weideflächen genutzt werden.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand resultiert aus der Dorfentwicklungskonzeption von Buch. Gemäß dieser Konzeption stellt die Entwicklung an dieser Stelle die sinnvollste Möglichkeit zur weiteren Ortsgestaltung dar. Durch die Entwicklung entsteht ein kompakter Siedlungskörper nördlich der K 107. Die Umsetzung der Planung an anderer Stelle würde wenigstens gleich schwere Eingriffsfolgen nach sich ziehen. Ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung in Richtung Süden an den Bachlauf heran würde zudem zu größeren Eingriffen führen. Besser geeignete Flächen sind zur Zeit nicht bekannt.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Für die Flächen des Plangebietes werden keine Aussagen getroffen. In der Plankarte wird die Ortslage von Buch ausgewiesen. Die südlich gelegenen Waldbereiche werden als sonstige Waldflächen ausgewiesen. Der randlich verlaufende Bach wird als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz kartiert. Ein direkter Eingriff in diesen Bereich erfolgt jedoch nicht. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche.

4.4.3 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Anpassung an die „Satzung Nr. 2“ und Ortsabrundung, ca. 0,24 ha M und ca. 0,04 ha zK

Bei der Änderung Nr. 3 des Flächennutzungsplans, Teilbereich Buch, handelt es sich um die nachrichtliche Anpassung an die Inhalte der Satzung Nr. 2. Da es sich um die Darstellung von Mischbauflächen und zugeordneten Kompensationsflächen auf Grundlage einer rechtskräftigen Satzung handelt, sind weitere Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

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

4.4.4 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I“, W ca. 0,20 ha und Grünfläche ca. 0,6 ha

Der Bebauungsplan „In der Schlei I“ schafft Baurecht für das nordwestliche Wohngebiet in der Ortsgemeinde Buch. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Abgrenzung der Wohnbauflächen und der angrenzenden Kompensationsmaßnahme jedoch nicht entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Der Bebauungsplan geht über die Wohnbauflächenausweisung etwas hinaus.

Ferner wird im Bebauungsplan im Süden des Wohngebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird jedoch Wohnbaufläche dargestellt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier eine Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahme der Inhalte eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich sind damit bereits abgehandelt. Daher keine Bewertung der Fläche in der Umweltprüfung.

4.4.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,03 ha

Bei der Änderung Nr. 5 in der Ortsgemeinde Buch handelt es sich um die Anpassung an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben. Die Errichtung des Gebäudes Haus Nr.4 an der Bundesstraße wurde durch eine Baugenehmigung ermöglicht. In der wirksamen Flächennutzungsplanfassung wird das Grundstück jedoch noch dem unbebauten Außenbereich zugeordnet. Zur Berücksichtigung der erteilten Baugenehmigung wird das Grundstück mit in die bebaute Ortslage einbezogen und als Mischbaufläche dargestellt.

Es handelt sich um die unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben. Eine weitere Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt daher nicht.

4.4.6 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I“, W ca. 0,16 ha und Grünfläche ca. 0,17 ha

Der Bebauungsplan „In der Schlei I“ schafft Baurecht für das nordwestliche Wohngebiet in der Ortsgemeinde Buch. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Abgrenzung der Wohnbauflächen und der angrenzenden Kompensationsmaßnahme jedoch nicht entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Der Bebauungsplan geht über die Wohnbauflächenausweisung etwas hinaus.

Ferner wird im Bebauungsplan im Süden des Wohngebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird jedoch Wohnbaufläche dargestellt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier eine Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans.

Die Wohnbauflächendarstellung wird an das aktuelle Kataster unter Rücknahme der Kompensationsflächen angepasst. Ebenso wird die Grünfläche im Süden des Plangebietes dargestellt.

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

Im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung wurden die Belange der Landschaftsplanung/Landschaftspflege abgearbeitet. Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind daher nicht erforderlich.

4.4.7 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung einer Ökokontofläche östlich der Ortslage, ca. 1,88 ha

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB die Übernahme der Darstellung der Ökokontoflächen angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Hieraus ergab sich die Aufnahme u.a. der vorliegenden Ökokontofläche.

Diese wurde in der Plankarte mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgte eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde sowohl seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Stellungnahme vom 28.09.2015) als auch seitens des Forstamtes Nastätten (Stellungnahme vom 14.09.2015) auf Unstimmigkeiten zu der vorliegenden Ökokontofläche hingewiesen.

Da eine Klärung dieses Sachverhaltes nicht zeitnah möglich war, wurde auf die Darstellung (als nachrichtliche Übernahme und Integration) dieser Ökokontoflächen in der vorliegenden 13. Änderung verzichtet.

Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.5 Ortsgemeinde Diethardt

4.5.1 Ortsteil Münchenroth: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,62 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,07 ha)

geplante Darstellung im FNP:	Mischbaufläche und Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft (Acker)
Fläche (ha):	ca. 0,7 ha Gesamtgröße
Lage, Exposition:	zwischen der K 93 und K 94 Ortsmitte im Bereich Schulstraße
derzeitige Flächennutzung:	Wasserbehälter (stillgelegt) und Privatgarten
Sonstiges:	-

Ortsplanung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird der Bereich der Änderungsfläche zwischen der K 93 und K 94 als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dargestellt. Eine ackerbauliche Nutzung findet im Bereich der Änderungsfläche jedoch nicht statt. So wurde vor einiger Zeit das Gebäude Haus Nr. 14 an der Ortsstraße errichtet. Ein großer Teil der nicht bebauten Fläche des Änderungsbereiches wird als Privatgarten genutzt.

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

Eine Teilfläche der Änderung wird als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wurde bisher als Fläche für die Wasserversorgung genutzt (Darstellung als Punktsymbol). Die Nutzung des Wasserbehälters wurde jedoch aufgegeben, so dass eine Nachnutzungsmöglichkeit besteht.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird daher Misch- und Wohnbaufläche ausgewiesen. Da ca. schon die Hälfte der Änderungsfläche bebaut ist, handelt es sich um einen Bereich in Zusammenhang der bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Dieser Auffassung wird auch durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises geteilt. Somit handelt es sich bei der Änderungsdarstellung des Flächennutzungsplans um eine sinnvolle Abbildung des baulichen Bestandes und der planungsrechtlichen Situation.

Zur Erschließung der neu dargestellten Bauflächen kann auf die vorhandenen Erschließungssysteme über die K 93 und die Straße „Am Rauschenberg“ zurückgegriffen werden.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussage getroffen.

Ziele: Keine Aussage getroffen.

Prioritäten: Keine Aussage getroffen.

Boden

Bestand: Im Plangebiet kommt Braunerde vor. Bei den Hauptbodenarten handelt es sich um Grus, Sand Schluff und Lehm mit mittlerem Ertragspotential. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Kompakte und flächenschonende Bebauung. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Dadurch Verlust bzw. starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. **Geringer – mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: Oberflächengewässer sind nicht betroffen. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung durch gute Ausnutzung der Grundstücke und Festsetzung von offenporiger Befestigung wo möglich. Versickerung des Oberflächenwasser wenn möglich im Gebiet, sonst Rückhaltung und Ableitung in den Vorfluter im Trennsystem.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer -mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die überplante Fläche ist durch einen hohen Anteil von Gehölzen geprägt. Diese haben eine Bedeutung für die lokale Frischluftproduktion. Zudem dienen diese als Puffer und Filter zur angrenzenden Kreisstraße. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

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

Minimierung/Ausgleich: Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig in die vorhandenen Gehölzbestände eingegriffen wird. Pflanzung von Hecken um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen.

Eingriffsbewertung: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind als gering zu bezeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zum einen schon die Hälfte der Mischbaufläche bebaut wird. Erhebliche Nachverdichtungen im größeren Umfang sind auch nicht zu erwarten, da unter anderem die Abstände zur klassifizierten Straße eingehalten werden müssen. Somit können theoretisch 2-3 neue Wohnhäuser errichtet werden (inklusive ausgewiesener Wohnbaufläche). Eine erhebliche Veränderung auf das Lokalklima wird dadurch nicht gegeben sein. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: In der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine Biotope im Plangebiet erfasst. Der Bereich der Mischbauflächendarstellung wird als Privatgarten genutzt. Es überwiegt eine Wiesennutzung auf der auch vereinzelt Obstbäume und andere Bäume gepflanzt wurden.

Die Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung erstreckt sich über das Gelände des ehemaligen Wasserbehälters. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Nutzung des Behälters schon aufgegeben worden. Der Behälter wurde jedoch noch nicht zurückgebaut. Im Umfeld des Behälters findet man größere geschotterte Flächen. Auf den sich anschließenden Hangbereichen stockt Wald.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln (Scherrasen). Die Gehölzgruppen in der Umgebung sind durch die geplante Maßnahme nicht negativ betroffen. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. Der Dörsbach kann auch in Zukunft seine Funktion als verbindendes Element wahrnehmen. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Sollten zukünftig Hochbauten im Bereich der Änderungsfläche errichtet werden, so ist darauf zu achten, dass möglichst wenig der Gehölze gerodet werden, um die Eingriffe zu minimieren. Ferner ist darauf zu achten, dass während der Rodung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. So ist zu prüfen, ob durch die Rodung von einzelnen Bäumen Lebens- und Brutstätten der einheimischen Tierwelt zerstört werden. Grundsätzlich empfiehlt es sich, Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen. Durch die Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen können entsprechende Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Eingriffsbewertung: Bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise zur Minimierung der Eingriffswirkungen kann die Erschließung der Fläche weitestgehend umweltfreundlich erfolgen. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Das Landschaftsbild und das Ortsbild wird durch den hohen Grünanteil im Bereich der Änderungsfläche geprägt. Es handelt sich um ein sehr gut ein- und durchgegrüntes Wohn- bzw. Mischgebiet. Der Bereich der Wohnbauflächendarstellung hat aufgrund der Nutzung als ehemaliger Wasserbehälter keine Bedeutung für die Erholung. Die Flächen des Mischgebietes können vom Besitzer der angrenzenden Grundstücke zur Erholung genutzt werden. **Mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig der Gehölze gerodet werden. Ferner ist auf eine gute Eingrünung der zukünftigen Baukörper zu achten. Bei der Gestaltung der Baukörper ist auf ein landschafts- und ortsbildgerechte Ausführung zu achten. Dies betrifft die Material- und Farbwahl der Gebäude. Außerdem ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein sinnvolles Maß zu beschränken. Anhaltspunkt ist die Orientierung am baulichen Bestand.

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

Eingriffsbewertung: Sinnvolle Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage. Die Errichtung von Wohngebäuden an anderer Stelle würde wenigstens gleichwertige Eingriffsfolgen nach sich ziehen. Bei weitestgehendem Erhalt der randlichen Eingrünung sind die Landschaftsbildauswirkungen als vertretbar zu bezeichnen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Bisher unbebaute Fläche zwischen Wohn- und Mischgebiet. Gekennzeichnet durch sehr hohen Grünanteil. Die K 93 ist als geringe Vorbelastung zu werten zu werten. Es sind jedoch keine Nutzungen im Plangebiet vorhanden, die eine zukünftige Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet unterbinden würden.

Minimierung/Ausgleich: Durch die Planung werden lediglich Nutzungen zugelassen, die der jetzigen Nutzungsintensität schon entsprechen. Keine Maßnahmen notwendig.

Eingriffsbewertung: Durch die Darstellung der Wohn- und Mischbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu prognostizieren. **Sehr geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Berücksichtigung der Bestandssituation und der rechtlichen Bewertung gem. § 34 BauGB. Anpassung des FNP an die Planungsrechtliche Situation. Die mögliche Nachverdichtung wird auf Ebene des FNP planerisch berücksichtigt.

Bei Nichtdurchführung: Selbst wenn die Darstellung des FNP nicht geändert wird, würde die Errichtung von Gebäuden genehmigt werden (§ 34 BauGB). Die möglichen Umweltauswirkungen sind dann vergleich mit denen wenn die Planänderung durchgeführt wird.

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

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Da durch die Änderung des FNP wird die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderung ist daher ortsgebunden und es sind keine Alternativflächen gegeben.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Es werden keine Aussagen getroffen. Der Planbereich ist nicht in der Darstellung der Ortslage enthalten. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen.

4.5.2 Nachrichtliche Anpassung Ausweisung von Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage des Hauptorts Diethardt, ca. 0,25 ha

Durch die Erweiterung der Mischbaufläche am Ortsrand von Diethardt wird ein genehmigtes Einzelbauvorhaben mit in die bebaute Ortslage einbezogen.

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben. Weitere Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

4.5.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nordwestl. Rand des Ortsteils Münchenroth, ca. 0,15 ha

Am nordwestlichen Rand des Ortsteils von Münchenroth (südlich der K 34) ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird am westlichen Rand der dargestellten Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt im Umfang von ca. 0,15 ha. Stattdessen wird ein Streifen als Kompensationsfläche neu dargestellt.

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellung (Nummer 8.5.1) in der Ortsgemeinde zu betrachten.

Da es sich um die Rücknahme von Baufläche handelt ist keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.5.4 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 7, Flurstück 77, ca. 0,33 ha)

Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung einer Ökokontofläche in der Ortsgemeinde Diethard aufgenommen. Das Grundstück 77 in der Flur 77 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Grünfläche zum Grundwasserschutz“ dargestellt. Wasserschutzgebiete der Zone I und II sind in diesem Bereich ausgewiesen.

Gemäß den Angaben der Kreisverwaltung zum Ökokonto ist dieses Entwicklungsziel für diese Ökokontofläche verzeichnet: „Gebüsch aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen“. Für die Ökokonto-Maßnahme die Flächengröße mit ca. 1.250 m² angegeben (lt. Angaben von 2005).

Aufgrund der Darstellung einer Ökokontofläche ist keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

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

4.5.5 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung von zwei Ökokontoflächen, ca. 2,8 ha

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB die Übernahme der Darstellung der Ökokontoflächen angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Hieraus ergab sich die Aufnahme u.a. der vorliegenden Ökokontofläche.

Diese wurde in der Plankarte mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgte eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde sowohl seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Stellungnahme vom 28.09.2015) als auch seitens des Forstamtes Nastätten (Stellungnahme vom 14.09.2015) auf Unstimmigkeiten zu der vorliegenden Ökokontofläche hingewiesen.

Da eine Klärung dieses Sachverhaltes nicht zeitnah möglich war, wurde auf die Darstellung (als nachrichtliche Übernahme und Integration) dieser Ökokontoflächen in der vorliegenden 13. Änderung verzichtet.

Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.6 Ortsgemeinde Ehr

4.6.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung einer kleinen Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,08 ha

Durch die Erweiterung der Mischbauflächendarstellung am südöstlichen Ortsrand von Ehr wird ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit in die Ortslagendarstellung einbezogen. Die Errichtung des Gebäudes wurde im Jahr 2000 genehmigt.

Eine weitere Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt nicht, da lediglich ein genehmigtes Einzelbauvorhaben in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

4.6.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Feldchen“, ca. 0,16 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Feldchen“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,16 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

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

4.7 Ortsgemeinde Endlichhofen

4.7.1 Anpassung an den baulichen Bestand: Ausweisung von Mischbauflächen zur Ortsabrundung, ca. 0,70 ha

Die Mischbauflächen, welche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung mit in die Ortslage einbezogen werden, sind schon seit Jahren vollständig bebaut. Konkret handelt es sich um zwei landwirtschaftliche Anwesen. Eines davon liegt am nordwestlichen Ortsrand, das andere am südöstlichen Ortsrand.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird lediglich berücksichtigt, dass diese bebauten Anwesen den § 34 BauGB entsprechend dem bebauten Innenbereich zugeordnet werden können.

Durch die Änderungsdarstellung wird keine neue Bebauung vorbereitet, sondern nur der bauliche und planungsrechtlich zulässige Sachverhalt abgebildet. Weitere Ausführungen im Zuge der Umweltprüfung sind daher nicht erforderlich.

4.7.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage („Miehlener Weg“), ca. 0,04 ha

Im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Endlichhofen wurde die Klarstellungssatzung „Miehlener Weg“ aufgestellt. Auf Grundlage dieser Satzung werden die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen mit in die in Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Durch die Darstellung der Mischbaufläche wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans.

4.7.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Wohnbaufläche in Anpassung an eine Abrundungssatzung im Südwesten der Ortslage, W ca. 0,38 ha

Bei der Darstellung der Änderungsfläche Nr. 3 handelt es sich um die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Inhalte einer Abrundungssatzung. Entgegen der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche wird durch die Satzung Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan angepasst und Wohnbaufläche dargestellt.

Eine erneute Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich um die Übernahme einer rechtskräftigen Satzung handelt.

4.8 Ortsgemeinde Eschbach

Redaktionelle Änderungen

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden zwei redaktionelle Änderungen an der Flächennutzungsplandarstellung vorgenommen. Einmal wird im Süden die Ortsrandabgrenzung an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst. Weiterhin wird am nordöstlichen Ortsausgang die Ortsdurchfahrtsgrenze mit in die Ortsrandabgrenzung einbezogen, so dass auch hier eine geringe Verschiebung der Grenzziehung erfolgt.

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

Weiterhin wird ein Postsymbol aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Die Darstellung war bisher für das Haus Nr. 16 in der Kirchgasse enthalten. Die Nutzung als Post wurde jedoch schon vor Jahren aufgegeben.

Die eben aufgeführten Änderungen bedürfen keiner Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung.

4.8.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohn- und Mischbaufläche in Anpassung an den Bebauungsplan „Unter der Langhöh", ca. 0,6 ha und 0,2 ha

Der Südwesten der Ortsgemeinde Eschbach wird durch den Bebauungsplan „Unter der Langhöh" überplant. Der Bebauungsplan weist für die nördlichen Bereiche Mischbauflächen aus. Lediglich im südlichen Bereich der Ortslage werden Wohnbauflächen festgesetzt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht nicht denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher erfolgt mit vorgenommener Korrektur der Flächenabgrenzungen eine Anpassung an den konkreteren Bebauungsplan.

Bei der Änderung Nr. 1 in Eschbach handelt es sich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der Langhöh". Kein weiteren Ausführungen erforderlich.

4.8.2 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,44 ha

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan haben sich im Laufe der Zeit weitere bauliche Entwicklungen am nördlichen Ortsrand von Eschbach ergeben. Daher entsprechen die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche in Mischbaufläche überführt. Somit werden die genehmigten Einzelbauvorhaben mit in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplanes, daher sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

4.8.3 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,40 ha) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Tennisplatz" (ca. 0,86 ha)

geplante Darstellung im FNP:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Tennis sowie Mischbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	0,86 ha und 0,4 ha
Lage, Exposition:	südlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Grünfläche, Parkplatz und Hofflächen
Sonstiges:	-

Ortsplanung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist am südlichen Ortsrand Mischbaufläche ausgewiesen, die keinen Anschluss an den Ort besitzt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll hier ein Anschluss an die bebaute Ortslage erfolgen. Dies soll unter Neuausweisung eines schmalen Streifens von Mischbaufläche erfolgen. So wird an dieser Stelle der Lückenschluss ge-

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

schaffen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wäre der nicht als Mischbaufläche ausgewiesene Bereich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Diesem Fakt soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans ebenso Rechnung getragen werden.

Ebenso wird die Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im unmittelbaren Anschluss an die Mischbauflächendarstellung zurückgenommen. Stattdessen wird die tatsächliche Nutzung vor Ort abgebildet und Grünland dargestellt. Die Zweckbestimmungen lauten „Parkanlage“ und „Tennisplatz“.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen getroffen.

Ziele: Keine Aussagen getroffen.

Prioritäten: Keine Aussagen getroffen.

Boden

Bestand: Aus Gehänge-, Staub- und Lößlehm haben sich Braunerden herausgebildet. Die Hauptbodenarten liegen im Korngrößenbereich Sand, Schluff und Lehm. Das natürliche Ertragspotential reicht von sehr gering (Tennisplatzbereich) bis mittel (Grünlandnutzung). **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß. Keine 100%ig Versiegelung des Bodens für die Anlage von Fußwegen (insbesondere im Bereich der Grünflächen) oder Stellplätzen durch Asphalt oder dergleichen. Pflanzung von Gehölzen und Bäumen zur Bodenauflockerung und Bodenverbesserung.

Eingriffsbewertung: Die Zunahme der zu erwartenden Versiegelung ist eher als gering einzuschätzen. Große Teile der in die Ortslage einbezogenen Flächen werden schon als Parkplatz- oder Zufahrtsflächen zum Hotel genutzt. Teilweise handelt es sich auch um wenigstens teilbefestigte Hofflächen der Ortsbebauung. Für den Bereich der Grünfläche wird die Nutuzung als Parkanlage bzw. Tennisplatz gesichert. Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Geringer – mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung. Keine Verwendung von vollversiegelnden Belägen. Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet durch Anlage von flachen Mulden. Pflanzung von Gehölzen zur Bodenauflockerung und Verbesserung der Bodenstruktur.

Eingriffsbewertung: Große Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt (Parkplatzflächen und Zufahrten zum Hotel, Hofflächen der anliegenden Wohngebäude). Erheblich zusätzliche Versiegelungen sind daher nicht mehr zu erwarten. Im Bereich der Grünflächen ist davon auszugehen, dass der vorhandene Bestand gesichert wird. Dennoch ist mit einer zunehmenden Teilversiegelung von Flächen zu rechnen. Dadurch beschleunigte Wasserableitung und geringere Versickerung und Verdunstung. Verstärkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter. **Geringer- mittlerer Eingriff.**

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

Klima/Luft

Bestand: Da die ausgewiesene Mischbaufläche innerhalb der bebauten Ortslage liegt, hat diese keine besondere Funktion für das Lokalklima. Die Gehölze innerhalb der Grünfläche produzieren Frischluft. Diese Frischluft kommt den unmittelbar angrenzenden Flächen zugute. Erhebliche Wärmeinseleffekte oder andere klimatische Störquellen sind nicht bekannt. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der Bäume und Sträucher innerhalb der Grünflächen. Gegebenenfalls Ersatzpflanzungen standortgerechter Gehölze. Es sollte darauf geachtet werden, dass die innerörtliche Lage durch die Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen ansprechend durchgrünt wird. Vorhandene Gehölze sollten erhalten werden.

Eingriffsbewertung: Durch die Ausweisung der Grünflächendarstellung wird der vorhandene Gehölzbestand in diesem Bereich gesichert. Eine Veränderung des Status Quo ist daher nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung der Mischbaufläche erfolgt lediglich die Vorbereitung einer möglicherweise geringen Nachverdichtung in der Ortslage. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderung ist nicht mit erheblichen Veränderungen für das Schutzgut zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: In der Landesbiotopkartierung sind keine Biotope erfasst. Eine Bedeutung für den überregionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. Die Gehölze im Plangebiet haben eine Bedeutung für die lokale Populationen als Nahrungs- und Lebensraum. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von typischen Kulturfolgern, wie z. B. Amsel, Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Star und Rotkelchen genutzt wird. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der Baum- und Strauchbestände innerhalb der Grünfläche. Sollte einer Nachverdichtung im Ortskern erfolgen, ist darauf zu achten, dass bestehende Gehölzbestände weitestgehend erhalten werden. Rodungen der Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Eingriffsbewertung: Durch die Festsetzung der Grünfläche wird der Bestand an Gehölzen in diesem Bereich gesichert. Eingriffe, welche zu einer starken Veränderung des Schutzgutes führen, werden somit unterbunden. Bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann auch eine gegebenenfalls stattfindende Nachverdichtung in der Ortslage weitestgehend umweltfreundlich umgesetzt werden. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Durch die parkähnliche Gestaltung der Ortsrandlage ist dieser sehr gut eingegrünt. Die Fläche des Tennisplatzes kann sicher hauptsächlich durch Gäste des Hotels genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Wege ins Umland von Eschbach von Spaziergängern und Joggern genutzt werden. **Mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der Gehölze und somit der guten Ortsrandeingrünung. Offenhaltung der Wegebeziehungen, um eine Herabsetzung der Erholungseignung zu vermeiden.

Eingriffsbewertung: Durch die Darstellung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird der Bestand an Gehölzen gesichert. Der Verbandsgemeinde- und Ortsgemeinderat dokumentiert somit den planerischen Willen an der gegebenen Ortsrandeingrünung und Parkgestaltung festzuhalten. Veränderungen für das Schutzgut „Erholung“ sind nicht zu prognostizieren. Bei Nachverdichtung innerhalb der Ortslage entsteht grundsätzlich kein neues städtebauliches Bild bzw. Landschaftsbild. **Geringer Eingriff.**

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

Mensch/Gesundheit

Bestand: Tennisplatzanlage und parkähnliche Gestaltung am Ortsrand. Diese Grünflächen werden durch die Gäste des Hotels genutzt. Bei den dargestellten Mischbauflächen handelt es sich entweder um Parkplatzfläche des Hotels bzw. teilweise versiegelten Hofflächen der angrenzenden Bebauung. Erheblich belastende Störquellen sind nicht bekannt.

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Erhalt der parkähnlichen Nutzung. Sollten Baumaßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden, ist darauf zu achten, dass keine störenden Nutzungen zugelassen werden.

Eingriffsbewertung: Durch die Darstellung der Grün- und Mischbauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen oder seine Gesundheit zu prognostizieren. **Geringer bzw. kein Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird einerseits die Grünlandnutzung (Parkanlage Hotel) in der Darstellung des Kartenwerkes berücksichtigt. Somit wird bewusst die zukünftige Bodennutzung definiert. Die nicht zutreffende Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird aus dem Planwerk herausgenommen. Durch die Darstellung der Mischbaufläche wird zudem angezeigt, dass die Bereiche, welche derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, zukünftig für eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers vorbereitet.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtanpassung des Flächennutzungsplans ist davon auszugehen, dass sich am jetzigen Zustand von Natur und Landschaft grundsätzlich nicht viel ändern wird. Die Nutzung als Parkanlage und Tennisplatz wird zukünftig sicher beibehalten. Bauanträge zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage müssten auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung erhalten bleiben.

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

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Die Flächennutzungsplanänderung ist standortgebunden, da es sich um die sinnvolle Abrundung der Ortslage handelt. Die Darstellung der Grünlandflächen bildet die tatsächlich stattfindende Nutzung vor Ort ab. Die alternative Möglichkeit zur Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung stellt keine sinnvolle Alternative dar.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen
- Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.8.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland, ca. 0,33 ha

Bei der Änderungsfläche Nr. 2 handelt es sich um eine Anpassung an die Klarstellungssatzung der Ortsgemeinde Endlichhofen mit der Bezeichnung „Satzung Nr. 1“ (Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mit dieser Satzung hat der Ortsgemeinderat beschlossen, die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzuziehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den überplanten Bereich richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB.

Da es sich hier um die Anpassung an eine rechtskräftige Satzung handelt, sind weitere Ausführungen zur Orts- und Landschaftsplanung nicht erforderlich.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird zwischen dem Friedhof und der K 85 landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die reale Nutzung entspricht jedoch einer Grabelandnutzung. Daher wird der Flächennutzungsplan berichtigt und die tatsächlich stattfindende Grabelandnutzung dargestellt. Da es sich nur um die Anpassung an die Bestandssituation handelt, sind keine weiteren Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung notwendig.

4.9 Ortsgemeinde Gemmerich

4.9.1 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 3“, ca. 0,15 ha GB und ca. 0,15 ha M

Die Satzung Nr. 3 wurde im Jahr 2008 aufgestellt. Die Inhalte der Satzung sind jedoch noch nicht in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung erfasst. Daher wird im Zuge der 13. Änderung der Flächennutzungsplan an die Inhalte der Satzung angepasst.

Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich, da es sich um die Darstellung einer rechtskräftigen Satzung handelt.

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

4.9.2 Ausweisung von Mischbaufläche östlich der Bergstraße, ca. 0,15 ha

geplante Darstellung im FNP:	Mischbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
Fläche (ha):	0,15 ha
Lage, Exposition:	Nördlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen östlich der Bergstraße bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, insbesondere südlich der Änderungsfläche weist dieses Gebiet jedoch eher eine Vorprägung als Mischbaufläche auf. Daher ist es der Wunsch der Ortsgemeinde, dass hier eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt. Auf einer Tiefe von ca. 40 m soll anstatt der Wohnbaufläche Mischbaufläche ausgewiesen werden.

Die Plangebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass hier kein Eingriff in besonders hochwertige Biotope gegeben ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar sind. Eine genaue Bestimmung hat im Rahmen der späteren konkreten Bauleitplanung zu erfolgen.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Entwicklung der Dörsbachaue. Diese liegt jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die kleine Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die zukünftige Bodennutzung in Form der Entwicklung eines Wohngebietes schon festgelegt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll lediglich die zulässige Nutzung geändert werden. Statt eines Wohngebietes kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Mischgebiet entwickelt werden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotoppotential sind daher nicht weiter bewertungsrelevant, da diese Eingriffe schon zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitet wurden. Durch die Änderung der zulässigen Nutzung sind einzig und allein die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Diese Bewertung wird im folgenden vorgenommen.

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzflächen. Ein landwirtschaftliches Gebäude im baulichen Bestand, welches durch Großgrün in die Landschaft eingebunden ist. Die nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Flächennutzungsplan könnten diese als Wohn- bzw. Mischgebiete entwickelt werden. Westlich und südlich schließt sich die bebaute Ortslage von Gemmerich an. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich auch um ausgewiesene Mischgebiete. Erheblich störende Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt.

Minimierung/Ausgleich: Wenn im Bereich der Änderungsdarstellung einer Nachverdichtung erfolgt, ist darauf zu achten, dass die Nutzungsintensität mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar ist. Um Veränderungen des Mikroklimas vorzubeugen, sollten die vorhandenen Gehölze im Bestand

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

erhalten werden. Wenn dies nicht möglich ist, wäre am neuen Ortsrand die Ersatzpflanzung von standortgerechten Gehölzen sinnvoll.

Eingriffsbewertung: Lediglich der Änderung von Wohnbauflächendarstellung in Mischbauflächendarstellung. Die Etablierung von erheblich störenden Nutzungen, welche sich negativ auf das Schutzgut auswirken können, ist nicht zu prognostizieren. Da eine Vereinbarkeit der neuen Nutzung mit den schon stattfindenden Nutzungen gegebenen sein muss. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze nicht aus. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Bei Durchführung der Änderungsplanung kann sich innerhalb der kleinen Teilfläche eine Nutzung entwickeln, die innerhalb eines Mischgebietes zulässig ist. Dies bedeutet, es sind etwas „Störgrade“ als in einem Wohngebiet möglich. So können z. B. auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird lediglich der Gebietscharakter der Fläche treffender abgebildet, da innerhalb der Änderungsfläche schon ein landwirtschaftliches Gebäude errichtet wurde. An der grundsätzlichen Möglichkeit zur baulichen Entwicklung innerhalb der Gebietsausweisung ändert sich nichts. Die Baukörper werden sich in Größe und Form in das bestehende Ortsbild einfügen. Der neu entstehende Ortsrand wird im Laufe der Zeit begrünt werden.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Änderung kann das Plangebiet zur Entwicklung eines Wohngebietes herangezogen werden.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Die geplante Änderung ist als standortbezogen zu betrachten, da durch die Darstellung bzw. Vergrößerung der Mischbaufläche die tatsächliche Nutzung vor Ort abgebildet werden soll und einem sogenannten „Etikettenschwindel“ vorgebeugt wird.

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

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan und in der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist jeweils diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.9.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Mischbaufläche in Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage, ca. 0,40 ha

Für die Änderung Nr. 3 in Gemmerich sind keine weiteren Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird lediglich an die Inhalte der Satzung Nr. 1 angepasst.

4.9.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,06 ha

Das Wohnhaus Nr. 5 in der Brühlstraße wurde schon errichtet. Es liegt eine Baugenehmigung für das Gebäude vor.

Im Flächennutzungsplan wird nur der planungsrechtlich und baurechtlich zulässige Bestand abgebildet. Eine Bewertung in der Umweltprüfung erfolgt daher nicht.

4.9.5 Darstellung von Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1,13 ha und Ökokontofläche von ca. 0,35 ha – Anpassung an die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck

Der Bebauungsplan „Rotheck“ wurde im Jahr 1995 in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ der Ortsgemeinde Gemmerich aufgestellt.

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat beschlossen, den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ in einem 2. Änderungsverfahren sowie die Satzung Nr. 2 in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern und der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck zuzuordnen.

Die planungsrechtlich zugeordneten Kompensationsflächen werden im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung dargestellt. Die zeichnerischen Änderungen und Flächenangaben erfolgen auf Grundlage des Entwurfes der Planzeichnung.

Die insgesamt geänderten Flächen in der Größe von ca. 1,47 ha sind überwiegenden Flächen für die Landwirtschaft und geringfügig auch Waldflächen. Es werden Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1,13 ha und Ökokontofläche von ca. 0,35 ha dargestellt.

Im Einzelnen erfolgt die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen für den BP „An der Miehlener Straße - 2. Änderung“ (ca. 7.678 m²), für den BP „Am Höhlchen II“ (ca. 1.170 m²) und für die Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“ (ca. 2.545 m²) sowie Aufnahme von Flächen für das Ökokonto (ca. 3.574 m²).

Es handelt es sich um eine Anpassung an die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

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

4.10 Ortsgemeinde Hainau

4.10.1 Darstellung von Wohnbaufläche am Ortsausgang Richtung Miehlen, ca. 0,30 ha

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Fläche (ha):	0,3 ha
Lage, Exposition:	Nördlicher Ortstrand gem. FNP-Darstellung
derzeitige Flächennutzung:	Gehölzfläche, Dauergrünland (Streuobstwiese)
Sonstiges:	Baumpflanzung entlang des südlichen Wirtschaftsweges

Ortsplanung

Die Ortsgemeinde Hainau plant die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Namen „Am Erlengraben“. Dieses Plangebiet schließt sich an den nordöstlichen Ortsrand von Hainau an. Er liegt nordwestlich der K 76 und ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge von Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez wegen der äußeren Erschließung des Plangebietes wurde festgestellt, dass eine direkte Anbindung an die Kreisstraße im ortsnahen Bereich der derzeitigen Wirtschaftswegezufahrt nicht erfolgen kann, da hier die Sichtbeziehungen ungenügend sind (Kurven- und Kuppensituation).

Eine Anbindung des Wohngebietes kann nur weiter in östlicher Richtung erfolgen, wo die Sichtbeziehungen besser sind. Zur Vermeidung einer einseitigen Erschließung ist es grundsätzlich erforderlich, dass deshalb Wohnbauflächen beidseitig einer Anbindung und inneren Erschließungsstraße möglich sind. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass auch im Flächennutzungsplan die bisherige Wohnbaufläche etwas nach Osten hin erweitert wird.

Wie schon erwähnt, wird das Plangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Acker und Wiesenflächen).

Ein kleiner Teil des Plangebietes ist jedoch auch mit einem Feldgehölz mit einem hohen Anteil an einheimischen Arten (Eiche, Birke, Hasel) bestanden.

Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen muss ein Teil des Feldgehölzes und der Streuobstwiese entfernt werden. Daher muss darauf geachtet werden, möglichst wenig in diese Gehölzstrukturen einzugreifen, um so die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird südlich der Kreisstraße 76 Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Teilbereich erfolgt die Rücknahme von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,2 ha und die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen gekommen.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Keine Aussagen.

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

Boden

Bestand: Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit. Es liegen Braunerden mit mittlerem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichem Basenhaushalt vor. Das natürliche Ertragspotential ist als mittel zu bezeichnen. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen. Die Rücknahme der Wohnbaufläche im Umfang von 0,2 ha ist zu begrüßen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Brunnens Hainau. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet (Zisternen, Versickerungsmulden). Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist bei der Entwicklung der Wohnbaufläche zu beachten, um eine Gefährdung der Grundwassergewinnung auszuschließen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebietszone III ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Bei Beachtung der Rechtsvorschriften der Schutzverordnung sind Konflikte mit der Schutzgebietsausweisung nicht zu befürchten. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Teilweise Offenland mit der Funktion von Kaltluftproduktionsflächen. Die Gehölzflächen dienen der Frischluftproduktion. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungsplanung ist keine große Bedeutung für die Versorgung mit Kalt- und Frischluft gegeben. Die nördlich liegenden Offenlandflächen können auch zukünftig die Versorgung mit Kaltluft übernehmen. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Baukörper so anordnen das Kaltluft nachströmen kann.

Eingriffsbewertung: Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche in Ortsnähe. Diese Funktion kann jedoch von umliegenden Flächen übernommen werden. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Biotop mit dem geringsten Wert. Das Feldgehölz besitze eine höhere Bedeutung für das lokale Biotopsystem. Dieses stellt einen gut nutzbaren

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

Lebensraum für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt dar. In der Biotopkartierung des Landes sind keine besonders schützenswerten Biotope erfasst. Eine besondere Stellung im Regionalen Biotopverbund ist nicht gegeben. **Geringe – mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Intensive Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Erhalt von vorhandener Vegetation im Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Die Eingriffe in das Feldgehölz ist als hochwertigster Eingriff zu bewerten. Durch Bestimmung von funktional geeigneten Kompensationsmaßnahmen ist die Überplanung dieser Flächen auszugleichen. Dies z. B. durch die Fortsetzung des Feldgehölzes in nördlicher Richtung bzw. ist grundsätzlich eine Vergrößerung des Feldgehölzes in Richtung Westen möglich.

In den steilen Böschungsbereichen zur K 76 stehen mehrere Bäume, welche als Straßenbegleitgrün anzusprechen sind. Im Zuge der konkreten Umsetzung der Erschließungsmaßnahme sollten Eingriffe in diese Bestände vermieden werden. Eine Nutzung der Böschungen für die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht sinnvoll und daher auch kein Eingriff in diese Bereiche notwendig. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Das Feldgehölz und die Streuobstwiese tragen zur Strukturierung des Landschaftsbildes bei. Dies gilt ebenfalls für die alleeartige Bepflanzung entlang der Kreisstraße. Aufgrund der Topographie vor Ort ist das Plangebiet von der gegenüberliegenden Hangseite aus der Ortslage heraus gut wahrnehmbar. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand Richtung Nordosten.

Es ist davon auszugehen, dass die Feldwege von den Bürgerinnen und Bürgern für Spaziergänge und dergleichen genutzt werden. Inwiefern das Feldgehölz von Kindern zum Spielen genutzt wird, ist nicht bekannt. Baumhäuser und dergleichen wurden während der Vor-Ort-Begehung nicht gesichtet. Die Ackerfläche hat keine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der Baumpflanzungen im Bereich der Böschung zur K 76 (Linden). Begründung des neu entstehenden Ortsrandes. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (keine grellen oder spiegelnden Fassaden).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird in Richtung Nordosten verschoben. Es kommt zu einer weiteren Siedlungsentwicklung entlang der Kreisstraße 76. Unter Beachtung der gegebenen Minimierungsmaßnahmen und Neuanlagen einer Ortsrandeingrünung können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränkt werden. Bezüglich der Erholungsfunktion sind keine Veränderungen zu erwarten. **Geringer bis mittlerer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzfläche und Feldgehölz. Grünlandnutzung und Wohnbebauung im Umfeld. Südlich des Plangebietes verläuft die K 76. Diese ist als geringe Vorbelastung zu bewerten. Nordöstlich des Plangebietes liegt der Schießstand von Hainau. Andere störenden oder schädliche Einflüsse sind nicht bekannt

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Dies z. B. durch die Verwendung von Schallschutzfenstern und die schalloptimierte Ausrichtung von Räumen mit dauerhafter Aufenthaltsfunktion. Diese sollten nicht in Richtung der Kreisstraße ausgerichtet werden. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Emissionen der Kreisstraße und des Schießstandes durch gutachterliche Untersuchungen zu be-

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

werten. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans ist nördlich der dargestellten Wohnbaufläche eine Altablagerungsstelle bekannt. In diese wird nicht eingegriffen. Daher ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Sollten im Zuge von Grabungsarbeiten auffällige Funde zu Tage treten, sind die entsprechenden Fachfirmen zu informieren. Weitere Detailabstimmungen haben im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Eingriffsbewertung: Entwicklung eines Wohngebietes mit den entsprechenden Emissionen durch Hausbrand und Kraftfahrzeugverkehr. Hiervon sind die bestehenden, angrenzenden Wohn-/Mischgebiete und das neue Gebiet selbst betroffen. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze hiervon nicht aus. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Entwicklung eines neues Wohngebietes. Die Baukörper werden sich in Größe und Form in das bestehende Ortsbild einfügen. Der neu entstehende Ortsrand wird im Laufe der Zeit begrünt werden.

Bei Nichtdurchführung: Beibehaltung der Nutzungen und keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten. Sollte die Wohnbauflächendarstellung nicht erweitert werden, ist eine Erschließung des Baugebietes sehr unwahrscheinlich, da der Kreuzungsbereich des überplanten Feldweges und der Kreisstraße die einzig sinnvolle Anbindungsmöglichkeit darstellt.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Eine Alternative zur Darstellung der zusätzlichen Wohnbaufläche ist nicht gegeben. Durch die Erweiterung der Flächendarstellung soll eine sinnvolle Anbindungsmöglichkeit an die Kreisstraße 76 geschaffen werden. Aufgrund der Topographie und der Kurvensituation ist die Anbindung an anderer Stelle nicht möglich. Die Erweiterung der Wohnbauflächen in Hainau stellt sich grundsätzlich als schwierig dar. Dies einerseits durch verschiedene Aussiedlerhöfe am südlichen und westlichen

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

Ortsrand. Diese Nutzungen sind mit einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Entwicklung von Wohnbaufläche im Bereich der Bachaue führt zu noch höheren Eingriffen in Natur und Landschaft. Weitere Restriktionen sind die ausgewiesenen Wasserschutzgebietszonen I und II östlich der Ortslage.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird südlich der Kreisstraße 76 Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Teilbereich erfolgt die Rücknahme von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,2 ha und die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen gekommen.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist die Darstellung „Wasserschutzgebiet“ verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist als geplante Ausweisung ein „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ verzeichnet, das sich in Richtung Norden erstreckt.

Es handelt sich um die Schutzzone III des Brunnens „Hainau“. Wohnbebauung ist innerhalb einer Schutzzone III unter Auflagen grundsätzlich möglich. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist in der Gesamtbetrachtung nicht zu erkennen.

4.11 Ortsgemeinde Himmighofen

4.11.1 Ausweisung von Mischbaufläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In Unterbäch“ ca. 0,07 ha und Kompensationsmaßnahmen ca. 0,55 ha

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt aufgrund der Tatsache, dass in der Ortsgemeinde Himmighofen der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In Unterbäch“ aufgestellt wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Lagerplatzes geschaffen.

Bei der Änderungsdarstellung handelt es sich somit um eine Konkretisierung des Flächennutzungsplans auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bauleitplanverfahren. Neben der geringfügigen Erweiterung der Mischbaufläche wird auch die zum Plan gehörende Kompensationsfläche in die Planunterlagen des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Im Sinne der Abschichtung wird an dieser Stelle auf die Planungsunterlagen aus dem Bauleitplanverfahren verwiesen. Weitere Ausführungen sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

Details zur Landschaftsplanung können auch der Begründung zum Flächennutzungsplan (Änderungsfläche 8.11.1) entnommen werden.

4.11.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung einer Mischbaufläche am Ortsausgang Richtung Kasdorf, ca. 0,10 ha

Der Bereich der Änderungsfläche wird durch die Satzung Nr. 1 der Ortsgemeinde Himmighofen überplant (Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Durch die Satzung wird Baurecht für eine Mischgebietsnutzung geschaffen. Die Satzung ist seit August 1998 rechtskräftig. Daher erfolgt keine weitere Bewertung in der Umweltprüfung.

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

4.12 Ortsgemeinde Holzhausen

Redaktionelle Anpassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die neue Trassenführung der B 274 noch als Planung dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Trassenführung an das aktuelle Kataster und die vorhandene neue B 274 angepasst. Es erfolgt somit eine lagerichtige Darstellung der Umgehungsstraße.

Bei der Darstellung des neuen Trassenverlaufes der B 274 handelt es sich um eine planfestgestellte und bereits umgesetzte Planung. Weitere Erläuterungen zur Thematik der Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

4.12.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan“Reutig“, ca. 10,70 ha

Die Änderung Nr. 1 besteht aus verschiedenen Teilflächen. Diese werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan als zugeordnete Kompensationsflächen zum Bebauungsplan „Reutig“ übernommen.

Es handelt sich um die unkritische Übernahme von festgesetzten Kompensationsflächen. Weitere Ausführungen zur Thematik der Umweltprüfungen sind nicht erforderlich und werden nicht gegeben.

4.12.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung der FNP-Darstellung an Inhalte der Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“

Bei der Änderungsdarstellung Nr. 2 handelt es sich um geringfügige Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellung an die Inhalte der Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“. Zum einen wird der Zuschnitt der Wohnbaufläche auf das digitale Kataster angepasst. Zum anderen werden externe Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es handelt sich um eine unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an rechtskräftige Bebauungspläne. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

4.12.3 Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“, ca. 0,10 ha

Der Grillplatz der Ortsgemeinde Holzhausen liegt östlich der Neben der Grillhütte wurde auch ein Sanitärgebäude mit Abwassergrube errichtet.

Die Errichtung des Sanitärgebäudes wurde durch eine Teilbaugenehmigung aus dem Jahr 2002 genehmigt und errichtet. Eine endgültige Genehmigung der baulichen Anlagen soll erst nach Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan erfolgen.

Aus diesem Grund wird in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“ ausgewiesen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Es erfolgt lediglich die Darstellung des Bestandes.

Eine weiterführende Bewertung in der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

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

4.12.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 1,6 ha

Bei der Änderungsfläche Nr. 4, welche nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurde, handelt es sich um die Darstellung eines planfestgestellten Aufforstungsblock in der Flur 35, Flurstück 2-4. Die Aufforstung dient dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Ausbau der Bundesstraße 274. Da es sich um eine planfestgestellte Maßnahme handelt, ist eine weitere Bewertung in der Umweltprüfung nicht erforderlich.

4.13 Ortsgemeinde Kasdorf

4.13.1 Anpassung an den Bestand: Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), ca. 0,15 ha

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Spielplatzes der Ortsgemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Anpassung des Kartenwerkes an den tatsächlichen Bestand. Die Nutzung des Speilplatzes erfolgt seit mehreren Jahren. Daher wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Durch die Darstellung der Spielplatzfläche werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

4.13.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 1,42 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 1,15 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „Kappesstücker“

Der Bebauungsplan „Kappesstücker“ wurde zur Rechtskraft geführt. Die Aufstellung des Planes erfolgte in den Jahren 2004-2006. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf die Bebauungsplaninhalte ist noch nicht erfolgt. Dies erfolgt nunmehr mit der 13. Änderung des Planwerkes.

Es wird sowohl die Wohnbaufläche als auch die externe Ausgleichsfläche in das Planwerk aufgenommen. Eine erneute Bewertung in der Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4.13.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zugeordneten Kompensationsmaßnahmen für die Anlage einer Regenwasserrückhaltung, ca. 0,27 ha

Westlich des Bebauungsplangebietes „Kappestücker“ wurde eine Aufwallung angelegt. Diese Aufwallung dient dem Abfangen von Außengebietswasser, welches durch die natürliche Geländeneigung in Richtung der Ortslage drängt. Durch die bereits auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung vollzogene Geländemodellierung entstand ein Muldengraben, welcher jeweils in Nord- und Südrichtung in namenslose Vorfluter entwässert.

Die Maßnahme dient wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und stellt auch eine landschaftsplanerische Aufwertung dar. Da der bisher wirksame FNP für die Flächenbereiche noch landwirtschaftliche Nutzung darstellt erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung eine Anpassung bezüglich der Darstellung einer Grün- und Kompensationsfläche.

Da es sich um eine genehmigte und bereits umgesetzte Maßnahme handelt, erübrigen sich weitere

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

Ausführungen zur Umweltprüfung.

4.14 Ortsgemeinde Kehlbach

4.14.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung und Rücknahme von Wohnbaufläche ca. 1,13 ha + ca. 1.20 ha) sowie Darstellung von Kompensationsflächen (ca. 0,61 ha) und Flächen für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha)

Die Änderung Nr. 1 in der Ortsgemeinde Kehlbach resultiert aus einer Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bebauungsplan „Hölzersgraben“. Darüber hinaus werden auch die Inhalte aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans erneut in der 13. Änderung aufgenommen bzw. in diese integriert. Somit wird das Verfahren der 10. Änderung des Flächennutzungsplans zum Abschluss gebracht. Es handelt sich hierbei um die Rücknahme der Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Kehlbach. Die Flächenrücknahme ist aus landespflegerischer Sicht zu begrüßen.

In die Flächennutzungsplandarstellung werden die Wohnbauflächen und die zugeordneten Kompensationsflächen übernommen.

Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung werden nicht gegeben. Eine umfassende Bearbeitung erfolgte im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

4.14.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche aufgrund eines genehmigten Einzelvorhabens (ca. 0,1 ha)

Durch die Änderung Nr. 2 wird berücksichtigt, dass am westlichen Ortsrand von Kehlbach ein neues Wohnhaus errichtet wurde. Die Errichtung des Gebäudes wurde durch eine Baugenehmigung legalisiert. Die geringfügige Verschiebung der bebauten Ortslage wird in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen. Weitere Ausführungen zur Thematik der Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

4.15 Ortsgemeinde Lautert

4.15.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 0,8 ha

Die Änderung Nr. 1 in Lautert wurde nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme in das Verfahren aufgenommen. Die Flurstücke 64 und 65 in der Flur 5 werden als Bestandsflächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Da es sich um einen genehmigten Aufforstungsblock handelt, ist eine weitere Bewertung nicht erforderlich.

4.16 Ortsgemeinde Lipporn

4.16.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Kompensationsflächen in Anpassung an den Bebauungsplan „Im Wieschen“, ca. 0,25 ha

Bei der Darstellung der Änderungsfläche Nr. 1 in Lipporn handelt es sich um die Übernahme des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Wieschen“. Es werden die im Bebauungsplan festge-

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

setzten Mischbauflächen und Kompensationsflächen dargestellt. Eine weitere Bewertung in der Umweltprüfung ist nicht erforderlich und erfolgt nicht.

4.17 Ortsgemeinde Marienfels

4.17.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,10 ha), Kompensationsfläche (ca. 1,00 ha) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha)

Der südöstliche Ortsrand von Marienfels wird durch zwei Bebauungspläne überplant. Einmal durch den Plan „Im Boden“ im Stand der 1. Änderung und dem Bebauungsplan „Auf dem Stollstücker“. Die Bebauungsplaninhalte sind noch nicht in Gänze im Flächennutzungsplan dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan redaktionell an die Inhalte der Bebauungspläne angepasst und es wird eine kleine Wohnbaufläche, eine Fläche für Versorgung (Gas) und zugeordnete Kompensationsfläche übernommen.

Weitere Ausführungen in der Umweltprüfung sind nicht erforderlich, da es sich um eine unkritische Anpassung an rechtsverbindliche Bebauungspläne handelt.

4.17.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche, ca. 0,27 ha

Die Ortsgemeinde Marienfels hat in der Gemarkung Marienfels das Grundstück zwischen Mühlbach und Sauerbrunnen mit Finanzmitteln der Naturschutzbehörde erworben. Ein großer Teilbereich der Fläche soll als Kompensationsfläche („Landespflegefläche“) im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB angeregt, diese nachrichtliche Darstellung in die Planunterlagen aufzunehmen.

Eine weitere Bewertung in der Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4.18 Ortsgemeinde Miehlen

4.18.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsfläche, ca. 0,60 ha

Die Darstellung der Kompensationsfläche resultiert aus einer Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „An der Hunzeler Straße – 1. Änderung“. Dieser Plan ist seit Februar 2002 rechtskräftig.

Eine weitere Bewertung in der Umweltprüfung erfolgt nicht.

4.18.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,15 ha

Der Bebauungsplan „Miehlen-Nord, Planteil A-Hauptstraße“, ist seit Januar 1992 rechtskräftig. Dieser Plan weist für die Änderungsfläche keine Flächen für die Landwirtschaft, sondern eine Mischbaufläche aus. Es erfolgt lediglich eine unkritische Anpassung auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

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

4.18.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen Nord – Planteil B Ehrlichsplacken“

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Inhalte des Bebauungsplans „Miehlen Nord – Planteil B Ehrlichsplacken“ im Stand der Urfassung dargestellt. Die sich aus der 1. Änderung des Plans ergebenden Abweichungen sind im FNP nicht dargestellt. Daher erfolgt im Rahmen der 13. Änderung eine redaktionelle Anpassung des Planwerkes.

So wird neu zugeschnittene Wohnbaufläche und Grünfläche sowie zugeordnete Kompensationsmaßnahmen in das Planwerk aufgenommen.

Da es sich um eine Anpassung an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt, sind weitere Ausführungen im Umweltbericht nicht notwendig.

4.18.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,3 ha und Kompensationsfläche ca. 0,18 ha

Die Übernahme der Wohnbauflächen und der zugeordneten Kompensationsflächen beruht auf den Inhalten der Satzung Nr.3. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt im September 2003. Weitere Ausführungen nicht erforderlich.

4.18.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,15 ha, Kompensationsfläche ca. 0,10 ha und Grünfläche ca. 0,06 ha

Die Darstellung der Änderung Nr. 5 in Miehlen resultiert aus den Inhalten der Satzung Nr. 1 im Stand der 1. Änderung. Die Satzung ist seit Januar 2007 rechtskräftig. Sie ermöglicht die Errichtung eines Wohnhauses und verpflichtet zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen am westlichen Ortsrand von Miehlen. Weitere Ausführungen zur Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

4.18.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“, ca. 0,85 ha

Entgegen der Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ im Bereich der Änderungsfläche kein Mischgebiet, sondern ein Wohngebiet fest. Daher erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans an die Bebauungsplaninhalte. Weitere Ausführungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich, da es sich um die Übernahme einer rechtsverbindlichen Bauleitplanung handelt.

4.18.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Ramersbach“ (III. Änderung), ca. 0,80 ha

Südlich der Ortslage von Miehlen liegt das Gewerbegebiet „Ramersbach“. Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes wurde eine 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden neue Grün- und Kompensationsflächen zur Eingriffsminimierung ausgewiesen. Dieser Sachverhalt wird mit der Änderungsdarstellung im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ramersbach“ steht kurz vor dem Stand der Rechtskräftigkeit. Es ist davon auszugehen, dass diese im Laufe des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans erreicht wird. Wenn dies der Fall ist, wird die Begründung und der Umweltbericht

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

entsprechend angepasst.

Weitere Ausführungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.18.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,2 ha), Sonderbaufläche (ca. 0,1 ha) und Gehölzflächen (ca. 0,4 ha) in Anpassung an die Satzung „Nr. 5“, ca. 0,80 ha

Am östlichen Ortsrand von Miehlen wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 3 aufgestellt. Durch die Satzung wird die vorhandene Bebauung in den Siedlungskörper aufgenommen. Dabei handelt es sich um den Bauhof von Miehlen und eine Grillhütte, an welche vor kurzem geringfügig angebaut wurde. Beide Nutzungen bestehen schon seit geraumer Zeit. Die Grillhütte wurde schon im Jahr 1963 errichtet.

Der Bereich des Bauhofes wird in der Satzung als Mischbaufläche und der Bereich um die Grillhütte als Sonderbaufläche mit der Zwecksbestimmung „Freizeit“ festgesetzt. Die Erschließung der Fläche ist über einen befestigten Fahrweg, welcher von der Bahnhofstraße abzweigt, gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, welche dieses sehr gut eingrünen, werden in der Satzung zur Erhaltung festgesetzt. In der Flächennutzungsplankarte werden diese als Gehölzflächen dargestellt und bilden somit den Bestand vor Ort ab.

Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden im südlich der Ortslage umgesetzt. Bisher intensiv genutztes Ackerland wird in extensiv zu pflegendes Grünland umgewandelt.

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Inhalte der Satzung Nr. 5. Die Aspekte der Orts- und Landschaftsplanung werden in der Satzung umfassend bearbeitet. Gemäß dem Prinzip der Abschichtung ist für weitere Detailinformationen auf die Unterlagen zur Satzung Nr. 5 zu verweisen. Eine erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.18.9 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 10, Flurstück 89, ca. 0,35 ha)

Die Ortsgemeinde Miehlen hat das Grundstück 89 in der Flur 10 („Auf dem Forst“) in der Größe von ca. 3.500 m² erworben. Diese Fläche wurde als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2006 wurde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises der Antrag gestellt, dieses Grundstück dem Ökokonto gutzuschreiben. Aufgrund der Darstellung einer Ökokontofläche ist keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich..

4.18.10 Darstellung von zwei Ökokontoflächen (Flurstück 35, Flur 33, ca. 2.630 m² und Flurstück 5, Flur 36, ca. 3.140 m²)

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat im Jahr 2002 zwei Grundstücke erworben (Flurstück 35, Flur 33 in der Größe von ca. 2.630 m² und Flurstück 5, Flur 36 in der Größe von ca. 3.140 m²). Diese Flächen sind Gewässerrandstreifen am Hainauer Bach und wurden als Wiesenflächen genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Dauergrünland (ca. 0,43 ha) und teilweise als Feuchtgrünland (ca. 0,14 ha) dargestellt. Der östliche Teilbereich des Feuchtgrünlandes ist nach dem Landesnaturschutzgesetz als Biotopfläche gemäß § 28 dargestellt.

Der o. g. Flächenerwerb wurde im Rahmen der „Aktion Blau“ wurden durch das Land mit Fördermitteln bezuschusst. Die Grundstücke werden als Ökokontoflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.19 Stadt Nastätten

Redaktionelle Anpassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die neue Trassenführung der B 274 im Abschnitt Nastätten-Holzhausen noch als Planung dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Trassenführung an das aktuelle Kataster angepasst. Es erfolgt somit eine lagerichtige Darstellung der neuen Umgehungsstraße.

Eine Bewertung der redaktionellen Anpassung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.19.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Mühlbachtal“, ca. 0,09 ha

Die Darstellung der Mischbaufläche resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlbachtal“. Dieser rechtskräftige Plan wird in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung noch nicht vollständig abgebildet. Dies erfolgt im Zuge der 13. Änderung des FNP.

4.19.2 Anpassung an den Bestand: Änderung Parkplatzfläche in Wohnbaufläche in der Straße „Borngraben“, ca. 0,13 ha

Die in der wirksamen Fassung dargestellte Nutzung als Parkplatzfläche findet seit geraumer Zeit nicht mehr statt. Innerhalb der Änderungsfläche wurde ein Wohngebäude errichtet. Daher wird der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst. Weitere Ausführungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.19.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/B 274neu" ca. 0,87 und ca. 0,66 ha

Die neue B 274 verläuft südlich der Ortslage von Nastätten. Die Anbindung in Richtung Holzhausen erfolgt über die Schwalbacher Straße. Das notwendige Baurecht zur Umsetzung dieser Straßenbaumaßnahme wurde durch den Bebauungsplan „Anbindung Schwalbacher Straße/B 274 neu“ im Stand der 1. Änderung geschaffen. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile auch rechtskräftig und die Anbindung baulich umgesetzt. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Änderungsinhalte noch nicht. Daher wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung vorgenommen, indem die Inhalte des Bebauungsplanes übernommen werden.

4.19.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ auf Grundlage des Bebauungsplans 1. Änderung BP „Rheinweg“", ca. 0,38 ha

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheinweg“ ist in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung noch nicht dargestellt.

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

Um die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes zu ermöglichen wurde die Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet überführt. Dieser Sachverhalt wird im Zuge der 13. Flächennutzungsplanänderung mit berücksichtigt. Weitere Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.19.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Weseler Weg“", ca. 1,14 ha

Die Darstellung der externen Kompensationsflächen am östlichen Ortsrand von Nastätten und südlich der Ortslage resultieren aus den Inhalten des Bebauungsplans „Weseler Weg“.

Im Zuge der Bearbeitung der Landschaftspflege und der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Im Zuge der Abschichtung wird auf die Erkenntnisse aus dem Bauleitplanverfahren verwiesen. Weitere Ausführungen im Umweltbericht sind daher nicht notwendig.

4.19.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,39 ha), Mischbauflächen (ca. 0,02 ha) und Grünflächen (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „7. Änderung Mühlbachtal“ (Zentraler Omnibusbahnhof)

Die Änderungsinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbachtal“ im Bereich des zentralen Omnibusbahnhofes von Nastätten sind in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung noch nicht berücksichtigt. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen wurden neu überplant und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Omnibusbahnhof“ (ZOB) überplant.

Die Bebauungsplanänderung wird nunmehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Ausführungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich, da die Inhalte eines rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen werden.

4.19.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Buswendeplatz Sauerbornsweg“, (ca. 0,39 ha)

Der Bebauungsplan „Sauerbornsweg“ im Bereich des Sportplatzes schafft Baurecht für die Anlage eines Buswendeplatzes sowie von Stellplätzen. Der Bebauungsplan hat seine Rechtskraft im April 2009 erlangt. Der Buswendeplatz wurde schon angelegt. Der Flächennutzungsplan wird lediglich angepasst.

Eine erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.19.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Satzung „Funkenmühle“, ca. 1,34 ha und 0,07 ha

Die Satzung „Funkenmühle“ hat im April 2001 Rechtskraft erlangt. Durch die Satzung wird Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen. Dieser Sachverhalt ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung noch nicht dargestellt. Somit erfolgt die Anpassung des Planwerkes an die Inhalte der Satzung. Eine Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

4.19.9 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand, ca. 2,4 ha sowie Darstellung zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,63 ha

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	2,4 ha
Lage, Exposition:	Südöstlicher Ortsrand von Nastätten
derzeitige Flächennutzung:	Acker
Sonstiges:	-

Die Änderungspunkte Nr. 8.19.9 und 8.19.10 in der Stadt Nastätten, die ursprünglich als Nachtrag in das laufende Verfahren der 13. FNP-Änderung aufgenommen wurden, werden im Folgenden erläutert. Die Nummerierung der Änderungsflächen erfolgt in Weiterführung der bisherigen Nummerierung aus der Begründung zur 13. FNP-Änderung. Die vorliegenden Änderungsinhalte wurden in die Hauptunterlagen integriert.

Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises bzw. Untere Landesplanungsbehörde positiv beschieden worden. Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat in der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.05.2013 (Verfahren gemäß § 20 LPlG) aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken zum geplanten Wohngebiet vorgetragen.

Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Nastätten ist mit ca. 4.200 Einwohnern die größte Stadt im rheinland-pfälzischen Teil des Taunus-Mittelgebirges. Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm IV** erfüllt die Stadt Nastätten die Funktionen eines Mittelzentrums. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum im Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen.

Die Stadt Nastätten hat sich aufgrund der zentralen Lage zu einem Versorgungszentrum für den südlichen Rhein-Lahn-Kreis und die angrenzenden hessischen Gemeinden entwickelt. Nastätten bildet eine Hauptentwicklungsachse der Verbandsgemeinde Nastätten.

Im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** (RROP) werden in Bezug auf die Flächen des Plangebietes keine näheren Aussagen getroffen.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche. Die Fläche des Plangebietes wird nicht als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt und andere Ausweisungen wie z. B. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind nicht verzeichnet. Südöstlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Folglich sind keine Zielkonflikte mit den Vorgaben der Regionalplanung gegeben. Die geplante wohnbauliche Entwicklung ist mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplans vereinbar.

Im Allgemeinen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden, und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden (vgl. Grundsatz G4 in Kapitel 2.2.1 des RROP).

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

Die Stadt Nastätten hat aufgrund der ausgewiesenen zentralörtlichen Bedeutung einen Bedeutungsüberschuss für die Umlandgemeinden. Vor diesem Hintergrund kann die siedlungsstrukturelle Entwicklung über den reinen Eigenbedarf der Gemeinde hinausgehen.

Übergeordnete „Umweltplanungen“:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände verzeichnet. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Kartierte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die überplanten Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) dargestellt. Da Wohnbauflächen bislang nicht dargestellt sind, kann der beabsichtigte Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Berücksichtigung der regional- und landesplanerischen Zielsetzungen soll ein flächenhafter Ausgleich von Wohnbauflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Für die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hasenläufer“ wird eine im wirksamen FNP ausgewiesene Wohnbaufläche an anderer Stelle zurückgenommen. Im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ im Nordwesten der Stadtlage wird Wohnbaufläche in der Größe von ca. 2,8 ha zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Auf diese Weise wird für die wohnbauliche Entwicklung (in der Flächengröße von ca. 2,4 ha) ein flächenhafter Ausgleich hergestellt.

Dadurch soll das Ziel Z 32 des LEP IV berücksichtigt werden, und die Ausführungen des Kapitels 1.3.2 des Fortschreibungsentwurfs zum RROP 2011 werden einbezogen. Unter Berücksichtigung des Ziels Z 33 erfolgt ein sogenannter „Flächentausch“. Einer Neudarstellung von 2,4 ha Wohnbaufläche stehen an anderer Stelle eine Rücknahme von 2,8 ha Wohnbaufläche gegenüber.

Der aktuelle Entwurf für die geänderten Flächendarstellungen im FNP wird nachfolgend abgebildet:

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

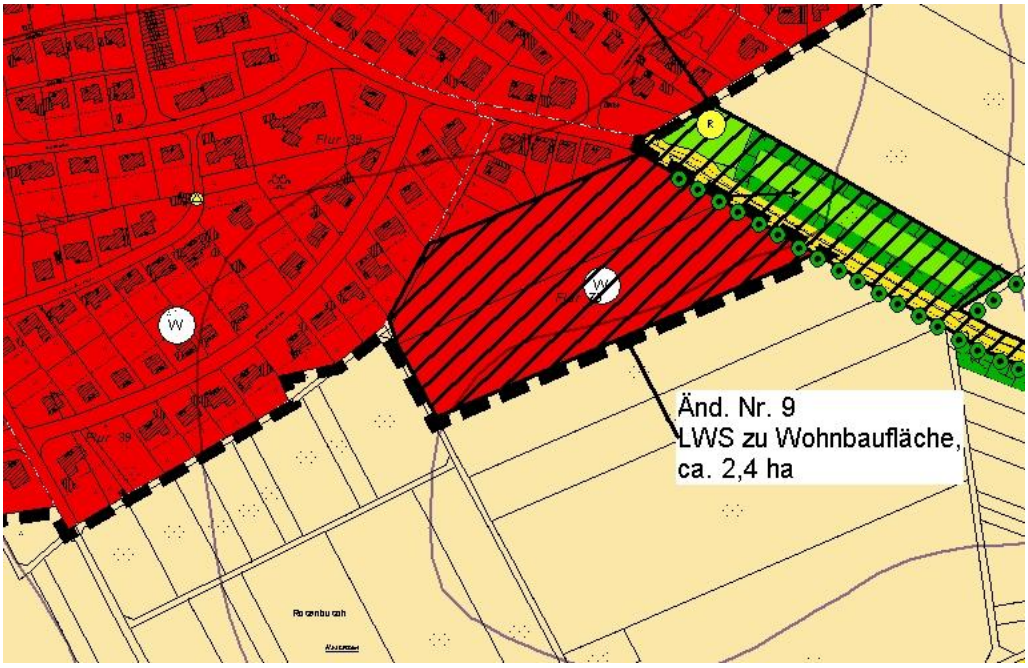


Abb.: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) im Bereich „Hasenläufer“

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Nastätten und hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Das Plangebiet wird im Norden bzw. Nordosten von der „Schwalbacher Straße“, die aus südöstlicher Richtung kommend in die Stadtmitte führt, begrenzt.

Die **Bestandssituation** stellt sich wie folgt dar: Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Innerhalb dieser Flächen stehen zwei alte Streuobstbäume (*Malus spec.*). Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Ziergärten von fünf bebauten Grundstücken. Südlich davon befindet sich eine Grünlandbrache mit Gehölzjungwuchs, daran angrenzend verläuft ein befestigter Feldweg, der auf Höhe der Gebäude gepflastert ist. Dieser Feldweg entwickelt sich in südlicher Richtung, auf Höhe der Grünlandbrache, hin zu einem unbefestigten Wiesenweg. Dieser Wiesenweg grenzt das Plangebiet in südwestlicher Richtung ein. Zudem befinden sich Ziergärten mit Gebäuden angrenzend an den Wiesenweg in nordwestlicher Richtung. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet in direktem Anschluss an weitere Ackerflächen. Auf der im nordöstlichen Bereich angrenzenden „Schwalbacher Straße“ befindet sich ein Pflanzbeet mit zwei Einzelbäumen (Eberesche [*Sorbus aucuparia*]). Östlich des Pflanzbeetes befindet sich ein geschotterter Fußweg, welcher der „Schwalbacher Straße“ parallel folgt und auf einem asphaltierten Fahrweg vor dem Ortseingang endet. Auf einer Grünfläche zwischen dem Fußweg und Fahrweg befindet sich ein eingezäuntes Regenrückhaltebecken. Nördlich davon befinden sich zwei alte Einzelbäume (Apfelbaum [*Malus domestica*]). Nordwestlich des Regenrückhaltebeckens befinden sich Gebäude mit Ziergärten. Das südlich gelegene Grundstück wird durch eine Thujahecken-Pflanzung abgegrenzt. Im Anschluss daran befindet sich eine brachgefallene, abgezäunte Grünfläche. Südlich davon befindet sich eine Grünfläche mit Siedlungsgehölz. Gehölzdominierende Arten sind Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holzapfel (*Malus sylvestris*). Das Wasserwerk von Nastätten ist nordwestlich gelegen.

Bei dem gewählten Standortbereich „Hasenläufer“ liegt eine städtebauliche Standortgunst vor, die sich durch die gute Anbindungsmöglichkeit an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz kennzeichnet. Für den Standortbereich spricht insbesondere die räumliche Nähe zum Schulzentrum

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

mit Sportanlagen sowie zum Kindergarten. Mit der Entwicklung des Wohngebietes geht die Sicherung der sozialen Infrastruktur vor Ort einher.

Es werden im Bestand nur 2 Flurstücke (Parzellen 44 und 45) überplant, die sich nicht in Gemeindeeigentum befinden und von der Stadt Nastätten erworben werden können.

Die neue Bundesstraße B 274 verläuft südlich der Stadtlage von Nastätten. Die verkehrliche Anbindung in Richtung Holzhausen erfolgt über die „Schwalbacher Straße“, die nordöstlich am Plangebiet vorbeiführt (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274 neu“ im Stand der 1. Änderung). Die „Schwalbacher Straße“ stellt die äußere Erschließung des Plangebietes sicher. Da diese eine Gemeindestraße ist, sind die Vorgaben des § 22 LStrG RLP nicht zu berücksichtigen (Anbauverbot, Bauverbotszone).

Die Erschließung des Plangebietes ist folgendermaßen geplant: Im Bebauungsplan ist eine konzentrierte Anbindung des Plangebietes an einem Erschließungspunkt an die „Schwalbacher Straße“ vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch ein Stichstraßensystem (inkl. Wendeanlagen in T-Form) vorgesehen. Im Nordwesten wird eine fußfläufige Anbindung an das bestehende Wegesystem vorgesehen, um kurze Wege anbieten zu können. Die Detailplanung erfolgt gemäß der fachtechnischen Straßenplanung.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind im Umfeld des Plangebietes keine Nutzungen bekannt, die der Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich entgegen stehen. Es sind keine störenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe zu verzeichnen. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße „Schwalbacher Straße“. Im Hinblick auf Verkehrsschall sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation etc. kann über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen.

Gemäß der Plankonzeption soll die Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem erfolgen. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet, die in der inneren Erschließungsstraße verlegt werden. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Bestandssystem in der „Schwalbacher Straße“ angeschlossen. Nicht belastetes anfallendes Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser, das nicht im Plangebiet zurückgehalten werden kann, soll in das nordöstlich vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Am Südrand des Plangebietes erfolgt die Anlage einer Wall-Mulden-Kombination zur Rückhaltung und Ableitung des Außengebietswassers.

Aus ortsplanerischer Sicht erfolgt durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung keine bandartige Entwicklung, vielmehr erfolgt eine gewisse abrundende Ergänzung des Siedlungskörpers.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Ohne Darstellung

Ziele: Ohne Darstellung

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Im Plangebiet kommen Böden der Ton- und Schluffschiefer, mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit , zum Teil wechselnd mit Lösslehm vor. Das Ertrags-

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

potential der Böden im Plangebiet liegt im mittleren Bereich. Die Böden besitzen ein mittleres Wasserspeichervermögen mit schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. **Mittlerer Wert**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung auf ein kleinstmögliches Maß, 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. Ausgleich für verlorengehendes Retentionsvolumen herstellen. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden.

Eingriffsbewertung: Qualitativ muss jeder Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft werden, da Bodenstrukturen verändert und Flächen versiegelt werden. Es ist in Teilbereichen mit einer hohen Versiegelung, Bodenverdichtung und Störung der bisherigen Bodenstruktur zu rechnen. **Hoher Eingriff.**

Wasser

Bestand: *Oberflächenwasser:* Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. *Grundwasser:* Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch Tertiäre Bruchschollen des Oberrheingrabenrandes bestimmt. Es liegen Karst-, Kluft- und Porengrundwasserleiter vor, mit einer starken bis sehr geringen Ergiebigkeit. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 25°dH. **Geringer Wert.**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen, da wo es für das vorgesehene Projekt sinnvoll ist. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Gehölze.

Eingriffsbewertung: Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur und durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Es muss bei Umsetzung des Planvorhabens darauf geachtet werden, dass geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Wasserabflusses geschaffen werden. **Mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Plangebietsfläche stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Norden ab. Aufgrund der Lage hat das Plangebiet klimatisch eine Bedeutung für die Ortslage. Im Plangebiet selber gibt es keine Immissionsquellen, die eine negative Auswirkung auf das Lokalklima besitzen.
Mittlere Bedeutung.

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebiets da wo möglich, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen sowie Erhalt der vorhandenen Gehölze.

Eingriffsbewertung: Aufgrund der Exposition des Geländes und der damit einhergehenden Wertigkeit einer Kaltluftproduktionsfläche für den Ort, kann der Eingriff als eher gering bis mittel eingestuft werden. Dennoch würden bei Umsetzung Flächen welche bisher zur Kaltluftproduktion dienten wegfallen. Umliegend verbleiben allerdings große Bereiche, die zukünftig die Bereitstellung von Frischluft übernehmen. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Geringer Eingriff.

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

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Die Plangebietsflächen werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet. Geringfügig besteht in den Randbereichen der Ackerflächen eine begrenzte Anzahl an Pflanzen welche als typische Ackerkrautflur bezeichnet werden kann. Als höherwertig sind die zwei alten Obstbäume (*Malus sylvestris*) zu nennen. Diese bestehen zum einen mittig im Plangebiet und zum anderen im nordöstlichen Bereich der Plangebietsfläche. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Einhalten einer möglichst geringen Versiegelung im Plangebiet. Eingrünung des Plangebiets bzw. Erhalt des gewachsenen Bestandes da wo möglich, um den Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt größtmöglich zu sichern.

Eingriffsbewertung: Umwandlung der als Acker bewirtschafteten Flächen zur Errichtung neuer Wohnbauflächen. Die Flächen besitzen eine eher geringe Bedeutung für die Artenvielfalt und Biodiversität.
Geringer – mittlerer Eingriff.

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Das Landschaftsbild wird durch die Ortslage und die vorhandenen Gehölzbestände bestimmt. Der bestehende Ortsrand kann teilweise als gut eingegrünt bezeichnet werden. Die Flächen bestehen derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die überplanten Ackerflächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholung, so dass für diese Teilbereiche des Plangebietes keine Veränderung des Status Quo gegeben ist.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Erholungseignung im Plangebiet erhöht, da die den Wohnhäusern zugeordneten Nutzgärten von den Bewohnern zur aktiven oder passiven Erholung genutzt werden können. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebietes und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden und das Daches. Erhaltung der Wegebeziehungen. **Eingriffsbewertung**: **Geringer Eingriff**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Die Flächen bestehen derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die überplanten Ackerflächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholung. Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit bestehen überwiegend nicht. Lediglich durch die östlich vorbeiführende Schwalbacher Straße als Gemeindestraße besteht eine gewisse Vorbelastung.

Eingriffsbewertung: Bei einer entsprechenden randlichen Eingrünung des Plangebietes und der damit verbundenen Schaffung neuer Lebensräume, kann das Plangebiet in Hinblick auf seine Strukturvielfalt aufgewertet werden. Die Erholungseignung kann ebenfalls bei Umsetzung des Vorhabens gesteigert werden. Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit bestehen überwiegend nicht. Lediglich durch die östlich vorbeiführende Schwalbacher Straße als Gemeindestraße besteht eine gewisse Vorbelastung. Erheblich negative Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu prognostizieren. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura-2000 Gebiet ist von der Planung nicht berührt.

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

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt.

Gemäß technischer Fachplanung des beauftragten Ingenieurbüros ist die Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Für die Abwasserbeseitigung (im Trennsystem) wird das Schmutzwasser aus hydraulischen Gründen in die Straße „Gronauer Graben“ abzuleiten sein.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken im Plangebiet zurückgehalten wird, wird dem neu zu verlegenden Niederschlagswasserkanal im öffentlichen Straßenraum zugeführt. Der Niederschlagswasserkanal leitet das Wasser weiter in das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich der Schwalbacher Straße auf dem Flurstück 56/2 ein. Es ist ein Regenwasserkanal anzulegen, der zum vorhandenen Regenrückhaltebecken der Stadt Nastätten führt. Das Außengebietswasser (im Zuständigkeitsbereich der Stadt) soll auch in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen des Regenrückhaltebeckens ist für diese Zwecke zu vergrößern. Mit der Volumenvergrößerung des Beckens bleibt der Drosselabfluss zur Stadt hin unverändert.

Auf Basis der entwässerungstechnischen Grundkonzeption wurde im Jahr 2013 ein Wasserrechtsantrag erarbeitet und zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurden grundsätzliche Abstimmungen mit der Fachbehörde durchgeführt; im Zusammenhang mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wurde u. a. ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt.

Die zuständige Fachbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Montabaur) hat mit Bescheid vom 28. Oktober 2013 die Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erteilt. Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des Niederschlagswassers, das im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Hasenläufer“, in den Teilbereichen der „Schwalbacher Straße“ sowie in angrenzenden Außengebieten der Stadt Nastätten anfällt, durch ein Regenrückhaltebecken (RRB). Das Abwasser wird der Gruppenkläranlage „Mühlbachtal“, Marienfels, im Trennsystem zugeführt.

Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden im Bebauungsplan durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuderichtung wurde verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können. Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht negativ betroffen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es treten im Gebiet keine Wechsel- oder Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf.

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

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Prognose bei Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird die bestehende Ackerfläche zu einem Großteil versiegelt werden. Auf der Fläche werden entsprechend der angedachten Nutzung Gebäude entstehen. Der derzeitige Umweltzustand kann in diesem Bereich nicht erhalten bleiben. Dennoch würde der Erholungswert eher gesteigert werden. Durch die Anlage neuer Gärten würde sich die Strukturvielfalt steigern. Neue Lebensräume für die dortige Flora und Fauna würden entstehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Das Gebiet wird weiterhin als Ackerfläche für die Landwirtschaft genutzt werden.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche

Der Bereich bietet sich insoweit als Wohngebiet an, da es einen direkten Anschluss an das schon bestehende Wohngebiet darstellt. Da die Gemeinde Nastätten als zentraler Ort weiter wächst, muss auf umliegende, angrenzende Bereiche zurückgegriffen werden. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes an der in Rede stehenden Stelle ist nur mit vergleichsweise geringen Eingriffen zu rechnen. An anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit wenigstens gleich starken Eingriffen zu rechnen.

Das Gebiet liegt für die Wohnbebauung in einer reizvollen Landschaft. Naherholungsgebiete und Wander- und Radwege liegen in unmittelbarer Umgebung. Bei Umsetzung des Vorhabens sollte darauf geachtet werden, dass eine möglichst geringe Versiegelung auf der Fläche stattfindet. Eine angemessene Begrenzung der Versiegelung mittels GRZ sollte hierbei stattfinden. Standortgerechte Strauch- und Baumhecken sowie Bäume sollten gepflanzt werden, um eine Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen.

4.19.10 Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) und Rücknahme von Kompensationssuchraumflächen (ca. 0,5 ha) am nördlichen Stadtrand

Am nördlichen Stadtrand von Nastätten ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es erfolgt eine Rücknahme von bereits ausgewiesener Wohnbaufläche im Stadtgebiet im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“. Ein Teil der Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird in einem Umfang von 2,8 ha zurückgenommen.

Die Rückführung der ausgewiesenen Wohnbaufläche bis an den Rand der vorhandenen Bestandsbebauung erfordert, dass planerisch auch die ausgewiesene Kompensationsfläche, die jedoch nicht umgesetzt wurde, in einem Umfang von ca. 0,5 ha zurückgenommen wird.

Entsprechend der gegebenen Bestandssituation wird für den in Rede stehenden Gesamtbereich wieder landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellung in der Stadt Nastätten zu betrachten (siehe Erläuterungen zum Änderungspunkt Nummer 8.19.9).

Durch die Änderung wird kein Eingriff vorbereitet, so dass auch keine weitergehende Bewertung im Umweltbericht erforderlich wird.

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

4.19.11 Änderung von Kompensationsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 2,4 ha

Im wirksamen FNP ist das „Schwaller Hoffeld“ in der Gemarkung Nastätten in der Flur 68, Flurstück 6701/1 als mögliche Kompensationsfläche dargestellt. In der Bestandssituation handelt sich jedoch um eine ackerbaulich genutzte Erdauffüllungsfläche mit geringem Potenzial für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB folglich angeregt, eine Änderung der Darstellung in landwirtschaftliche Nutzfläche vorzunehmen. Der Plangeber berücksichtigt diese Anregung, und die genannte Fläche soll als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Durch die Änderung wird kein Eingriff vorbereitet, so dass auch keine weitergehende Bewertung im Umweltbericht erforderlich wird.

4.19.12 Nachrichtliche Übernahme: Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB in der Stadt Nastätten

Im Rahmen der vorliegenden 13. FNP-Änderung wurde der gesamte alte Flächennutzungsplan digitalisiert. Die Abgrenzungen des Sanierungsgebietes in der Stadt Nastätten wurden dabei noch nicht berücksichtigt.

In der Folge wird die Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB übernommen und nachrichtlich als FNP-Darstellung aufgenommen. Das entsprechende Kartenmaterial wurde von der Verbandsgemeindeverwaltung aufbereitet.

Weitere Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.19.13 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „In Föhrt, 2. Änderung“, ca. 0,1 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „In Föhrt, 2. Änderung“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,1 ha (Parzelle 15/2 tlw., Flur 73) dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich. Weitere Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.19.14 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Weiberdell“, ca. 0,97 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Weiberdell“ wird eine Kompensationsfläche dargestellt.

Die Flächengröße der geänderten Fläche (von Grünfläche und Ackerfläche zu Kompensationsfläche beträgt ca. 0,97 ha. Die gesamte Kompensationsfläche hat eine Flächengröße von ca. 3,9 ha.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flä-

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

chen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich. Weitere Ausführungen und Bewertungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich.

4.20 Ortsgemeinde Niederbachheim

4.20.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Zeilenstücker“ (I. Änderung), ca. 0,65 ha

Zur Entwicklung des Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Niederbachheim wurde der Bebauungsplan „Zeilenstücker“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile schon das erste Mal geändert. Die Planinhalte sind in der Flächennutzungsplandarstellung noch nicht korrekt enthalten. Im laufenden 13. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt eine Berichtigung des Planwerkes.

Eine erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.20.2 Verlagerung eines Suchraums für Kompensationsmaßnahmen, ca. 1,1 ha

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird im westlichen Teil der Gemarkung ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt (Flur 23, Flurstücke 1/1, 1/2 und 3). Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgte jedoch noch nicht.

Im Zuge des laufenden vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens ist es geplant den Kompensationssuchraum in die Flur 21, Flurstücke 21, 22 und 23 zu verschieben. Dieses Vorgehen ist mit der Teilnehmergemeinschaft, dem DLR Montabaur und der Ortsgemeinde abgestimmt.

Die Verlagerung der Suchraumfläche an die Gehölzfläche heran ist zu begrüßen, da so eine größere zusammenhängende Suchraumkulisse geschaffen wird. Diese Lösung ist der inselartigen Lösung durch die Ausweisung der Fläche am alten Standort vorzuziehen.

Weitere Ausführungen zu städtebaulichen und landschaftsplanerischen Inhalten sind nicht erforderlich.

4.21 Ortsgemeinde Niederwallmenach

4.21.1 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, ca. 0,3 ha

geplante Darstellung im FNP:	gewerbliche Baufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Grünland
Fläche (ha):	0,3 ha
Lage, Exposition:	Südlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Dauergrünland
Sonstiges:	Erweiterungsfläche eine ortsansässigen Unternehmens

Ortsplanung

Am südwestlichen Ortsrand von Niederwallmenach liegt der Tischlereibetrieb Pfaffenberger. Die

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

Betriebsgebäude liegen in der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche für die bestehende Ortslage.

Der Betriebsinhaber plant die Erweiterung seines Betriebes und benötigt dafür mehr nutzbare Fläche. Die Zusatzflächen sollen und müssen aufgrund der Standortgebundenheit im direkten Anschluss an die bestehende gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Der Ortsgemeinderat hat diesem Vorhaben zugestimmt und dieses wird auch seitens der Verbandsgemeinde auf Ebene der Flächennutzungsplanung mitgetragen.

Es ist geplant, dass neue gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 0,3 ha ausgewiesen werden. Durch diese Neuaudarstellung kommt es zu einer Reduktion von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über eine vorhandene Ortsstraße möglich. Die derzeit vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude und auch das Wohngebäude werden ebenfalls über diese Straße angefahren. Die innere Erschließung des Erweiterungsbereiches ist entweder über das schon vorhandene Betriebsgelände möglich oder der Wirtschaftsweg wird entsprechend verlängert.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Gemäß der Typisierung des Landesamtes für Geologie liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft der Lößlandschaften des Berglandes. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind pleistozäne äolische Sedimente, wie Löß und Lößlehm. Der Boden im Plangebiet zeichnet sich durch ein hohes Wasserspeicherungsvermögen mit schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt aus. Dennoch besitzt dieser ein hohes / sehr hohes Ertragspotential. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser liegt im Bereich „mittel-hoch“. Es liegen Parabraunerden aus Lößlehm vor. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen bzw. die Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung vor (devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Aus-

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

gleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet durch Regenwasserbewirtschaftung mittels Zisternen. Alternativ die Anlage von Versickerungsmulden. Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Offenland und somit Kaltluftproduktionsfläche am südlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Die entstehende Kaltluft fließt nicht in die Ortslage ein. Diese folgt der Topographie in Richtung des angrenzenden Niedergrundbaches und fließt somit von der Ortslage weg. Die Fläche besitzt keine Siedlungsrelevanz. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Weitesgehender Erhalt der vorhandenen Eingrünung. Rodung nur für die Anlage von Zufahrtswegen.

Eingriffsbewertung: Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche in Ortsnähe. Die Fläche hat jedoch keine Bedeutung für die Versorgung der Ortslage mit Kaltluft. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Der größte Teil der Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerbau). Besonders schützenswerte Biotoptypen konnten sich in diesem Bereich nicht herausbilden. Etwas höherwertig ist der Wiesenweg zwischen dem vorhandenen Ortsrand und der Ackerfläche zu bezeichnen. Als hochwertigste Biotope sind die randlichen Eingrünungen entlang der Ortslagenabgrenzung zu benennen. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln (Wiese und Weide). Die Baumreihe entlang des südlichen Wirtschaftsweges wird durch die Planung voraussichtlich nicht negativ betroffen. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. **Geringe – mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Intensive Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Die vorhandene randliche Eingrünung am Ortsrand sollte möglichst erhalten werden. Nur unbedingt notwendige Rodungsarbeiten, z. B. für die Anlage von Zuwegungen sollten umgesetzt werden.

Eingriffsbewertung: Aufgrund der Tatsache, dass fast ausschließlich ackerbaulich intensiv genutzte Flächen überplant werden, sind keine besonders hochwertigen Biotoptypen betroffen. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist daher möglich. Sollten Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände (Ortsrandeingrünung) erfolgen, so sind diese durch entsprechende Neupflanzungen direkt funktional ausgleichbar. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Die Plangebietsfläche an sich besitzt keine Erholungseignung. Durch die Überplanung ändert sich am Status Quo nichts. Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht verändert, so dass eine ortsnahe Erholung in Form von Spaziergängen oder Joggingrunden auch nach Umsetzung der Planung möglich sein wird. Die vorhandene randliche Eingrünung trägt zu einer Strukturierung des Ortsrandes und einem weichen Übergang zwischen Ortslage und offener Landschaft bei. **Geringe Bedeutung.**

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

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen ins Umland. Neuanlage einer randlichen Eingrünung zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (keine grellen oder spiegelnden Fassaden).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird Richtung Süden verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche am Ortsrand. Die K 90 und die vorhandene gewerbliche Nutzung sind als Vorbelastung zu bewerten, da diese beiden Nutzungen jedoch schon in die Ortslage integriert sind, sind keine störenden oder schädlichen Emissionsquellen bekannt.

Minimierung/Ausgleich: Es ist darauf zu achten, dass die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen / Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen und den damit verbundenen Nutzungen so gestaltet wird, dass eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung gegeben ist. Es wird sich aller Voraussicht nach eine Nutzung entwickeln, die mit dem jetzigen Störgrad vergleichbar ist, so dass nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut zu prognostizieren sind. Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas.

Eingriffsbewertung: Entwicklung einer gewerblichen Nutzung am Ortsrand mit den entsprechenden Emissionen. Hiervon sind die angrenzenden Mischgebiete und das Plangebiet selbst betroffen. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze hiervon nicht aus. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Es liegen keine Informationen über entsprechende Vorkommen im Gebiet vor.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Erweiterung der Betriebsflächen am Ortsrand auf intensiv genutzten Ackerflächen. Sicherung der betriebliche Existenz und von Arbeitsplätzen. Die Baukörper werden sich in Größe und Form in das bestehende Ortsbild einfügen. Der neu entstehende Ortsrand wird im Laufe der Zeit begrünt werden.

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

Bei Nichtdurchführung: Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Da die Erweiterung der Betriebsflächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Betrieb erfolgen muss, ist die Planung standortgebunden. Durch die gewählte Erweiterungsrichtung ist ein Abrücken der gewerblichen Nutzung vom Ort gegeben, so dass potentielle Störquellen weiter vom Ort und der Bebauung abrücken. Die Erweiterung der Fläche in östliche Richtung würde zwar zur Ausbildung eines kompakten Siedlungskörpers führen, hätten aber mehr Stör- und Konfliktpotential zur Folge, da näher an die Bebauung herangerückt wird. Der gewählte Flächenzuschnitt ist als sinnvoll zu bezeichnen, da so Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt wird. Zudem wird keine übergroße Angebotsplanung betrieben, da sich lediglich auf das benötigte Mindestmaß der Flächenerweiterung begrenzt wird.

Hinweis: Nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Flächendarstellung verkleinert. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dadurch Rechnung getragen.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet für Erholung/ Fremdenverkehr

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.21.2 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung (ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,3 ha) am nördlichen Ortsrand

geplante Darstellung im FNP:	Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung
bestehende Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	$G_{(EN)}$ ca. 0,3 ha, M ca. 0,3 ha
Lage, Exposition:	östlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Dauergrünland und Ackerflächen
Sonstiges:	Erweiterungsfläche eine ortsansässigen Unternehmens

Ortsplanung

Eine in Niederwallmenach ansässige Metallbaufirma benötigt Flächen für die Erweiterung des Betriebes um zusätzliche Lagerhallen und Lagerplätze zu errichten. Die benötigten Flächen sollen am nördlichen Ortsrand zur Verfügung gestellt werden. Die Lage der Flächen bietet sich an, da der Betrieb auf der anderen Straßenseite den Firmensitz hat.

Eine Erschließung der Flächen ist über die Waldstraße möglich. Diese wurde schon bituminös befestigt, so dass kein zusätzlicher Erschließungsaufwand gegeben ist.

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

Es ist geplant, die gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung darzustellen. Die Einschränkung resultiert daher, dass nur Lagerplatznutzung bzw. die Errichtung von Lagerhallen zugelassen werden soll. Auf diesem Weg wird eine Reduzierung des zu erwartenden Störgrades erreicht und eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sichergestellt.

Neben der Ausweisung von gewerblicher Baufläche wird auch in sehr geringem Umfang noch Mischbaufläche dargestellt. Diese zusätzliche Darstellung resultiert aus der Tatsache, dass sonst eine sehr kleine Lücke zwischen der Mischbebauung und angrenzenden gewerblichen Baufläche bestehen würde. Die Mischgebietsausweisung dient somit lediglich der Ortsabrundung.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es liegen Braunerden bzw. Regosole vor. Der Boden besitzt ein mittleres Ertragspotential. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch sinnvolle städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet (Versickerungsmulden, Zisternen).

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen. **Geringe Bedeutung**

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

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Baukörper so anordnen das Kaltluft nachströmen kann.

Eingriffsbewertung: Verlust einer kleinen Kaltluftproduktionsfläche in Ortsnähe. Diese Funktion kann jedoch von umliegenden Flächen übernommen werden. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Aufgrund der Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln (Acker und Dauergrünland). Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. **Geringe – mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Erhalt von vorhandener Vegetation im Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet sind keine besonders hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Eingriff der nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden könnte. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche am Ortsrand. Der jetzige Ortsrand im Bereich der vorhandenen Bebauung ist nicht sehr eingegrünt. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche nicht. Es gibt Wegebeziehungen in das Umland. Diese werden sicher von Spaziergängern genutzt. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des neuen Ortsrandes. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (keine grellen oder spiegelnden Fassaden).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird Richtung Norden verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzung, metallverarbeitender Betrieb, Kindergarten und Wohnbebauung im Umfeld. Es sind keine störenden oder schädliche Einflüsse bekannt

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Einschränkung der gewerblichen Nutzung (Lagerplatz, Lagerhallen) zur Sicherstellung des Immissionsschutzes gegenüber den in Umfeld gelegenen Gebietsnutzungen (Kindergarten und angrenzende Mischgebiete).

Eingriffsbewertung: Entwicklung von Lagerplatznutzung und Lagerhallen mit den entsprechenden Emissionen (Kraftfahrzeugverkehr, Verladearbeiten). Hiervon sind die angrenzenden Mischgebiete und das neue Gebiet selbst betroffen. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze hiervon nicht aus. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

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

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Es liegen keine Informationen über entsprechende Vorkommen im Gebiet vor.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Verschiebung des Ortsrandes in nördliche Richtung. Errichtung von Lagerhallen bzw. Lagerplätzen. Inanspruchnahme der Acker- und Grünlandflächen.

Bei Nichtdurchführung: Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten. Keine Erweiterung der Betriebsflächen im Anschluss an den Bestand.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Bedingt durch die räumliche Nähe zum Betrieb bietet sich die Fläche zur Entwicklung der gewerblichen Nutzung an. Dies auch vor dem Hintergrund, dass auf die Erschließungsstraße zurückgegriffen werden kann, so dass keine weiteren Aufwendungen notwendig sind. Die Umsetzung der Planung an anderer Stelle in Niederwallmenach würde wenigstens zu gleich schweren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: teilweise Siedlungsfläche für Wohnen und teilweise sonstige Freifläche. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.21.3 <u>Fläche entfällt:</u> Umwandlung von Wohn- in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,56 ha

Die Änderungsdarstellung wurde nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG aus dem Verfahren herausgenommen.

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

4.21.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,35 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,03 ha)

Bei der Änderungsfläche Nr. 4 handelt es sich um die Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die überplante Fläche wird als Spielplatz genutzt. Der Spielplatz wurde schon vor längerer Zeit angelegt. Die Fläche ist eingezäunt und es wurden verschiedene Spielgeräte errichtet. Weiterhin wurde die Fläche ansprechend begrünt.

Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird lediglich der bauliche Bestand vor Ort abgebildet. Die Errichtung des Spielplatzes wurde schon vor längerer Zeit umgesetzt und genehmigt.

Weitere Ausführungen und Bewertungen sind daher nicht notwendig.

4.21.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Parkplätzen, ca. 0,10 ha

Die ehemalige Turnhalle von Niederwallmenach wird als öffentliches Gebäude für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Im rückwärtig gelegenen Bereich wurden 14 Parkplätze angelegt. (Sicherung durch Baulast).

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird dieser Bereich derzeit als Mischbaufläche und teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Daher erfolgt eine Anpassung und es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) dargestellt.

Es handelt sich eine Anpassung an den Bestand. Weitere Ausführungen und Bewertungen sind daher nicht notwendig.

4.21.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von gewerblicher Baufläche, ca. 0,05 ha

Die landwirtschaftliche Halle in der Nähe des Friedhofes wurde vor einiger Zeit umgenutzt. Der Umbau einhergehend mit einer Umnutzung zu einer gewerblich genutzten Halle ist durch eine Baugenehmigung ermöglicht worden.

Dies führt dazu, dass die derzeitige Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr dem rechtlichen baulichen Bestand entspricht. Aus diesem Grund wird die Anpassung des Planwerkes vorgenommen und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Weiter Ausführungen im Umweltbericht sind nicht erforderlich, da der Umbau durch eine Baugenehmigung abgedeckt ist.

4.21.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,47 ha

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Teilbereich Niederwallmenach, sind zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Einmal handelt es sich um den Bereich der alten Schule (südlicher Teilbereich der Änderung). Der nördliche Teilbereich der Änderungsfläche befindet sich neben dem Kindergarten. Hier wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Diese Ausweisungen entsprechen jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung. Beide Teilflächen wer-

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

den von Privatleuten zu Wohnzwecken genutzt. Hier wurden Wohnhäuser errichtet bzw. die alte Schule wurde als Wohnhaus umgenutzt.

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Mischbaufläche.

Es handelt sich hier um eine unkritische Bestandsanpassung an die vorhandene Nutzung. Keine weiteren Ausführungen erforderlich.

4.21.8 Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Kindergartens, ca. 0,66 ha

geplante Darstellung im FNP:	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke
bestehende Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	ca. 0,66 ha
Lage, Exposition:	nördlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Acker
Sonstiges:	Erweiterungsfläche für den Kindergarten

Ortsplanung

Die Ortsgemeinde bzw. der Kindergartenzweckverband plant die Erweiterung des Kindergartens in Niederwallmenach. Durch die Erweiterung der Kapazitäten soll der gesetzlichen Verpflichtung zur Kinderbetreuung auch für 1-2 jährige Kinder nachgekommen werden. Die derzeit vorhandenen Räumlichkeiten reichen für die Umsetzung des Auftrages nicht aus.

Die Erweiterung soll auf dem Nachbarflurstück des Kindergartens erfolgen. Neben der Schaffung neuer Räumlichkeiten wird auch über die Anlage eines Buswendeplatzes und einer Vergrößerung des Parkplatzangebotes nachgedacht.

Die räumliche Erschließung kann über die bestehende Ortsstraße sichergestellt werden.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es liegen Braunerden bzw. Regosole vor. Der Boden besitzt ein mittleres Ertragspotential. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

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

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch sinnvolle städtebauliche Festsetzungen. Die zusätzliche Versiegelung von Hofflächen und Spielplatzflächen im Plangebiet sollte mit wasserdurchlässigen Material erfolgen, um eine Restversickerung zu ermöglichen. Es empfiehlt sich auch die neuen Spielplatzflächen als naturnahe Spielplätze zu entwickeln. Gegebenenfalls kann auch hier über die Anlage von flachen Versickerungsmulden nachgedacht werden. Diese sind so auszugestalten, dass eine Gefährdung der Gesundheit bzw. des Lebens der Kinder nicht erfolgt, aber eine Rückhaltung dennoch möglich ist. Dies z. B. durch die Anlage von „Matschgruben“, welche in den Spielbetrieb des Kindergartens eingebunden werden können.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen. Die Gehölze dienen der Frischluftproduktion. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Baukörper so anordnen das Kaltluft nachströmen kann.

Eingriffsbewertung: Verlust einer kleinen Kaltluftproduktionsfläche in Ortsnähe. Diese Funktion kann jedoch von umliegenden Flächen übernommen werden. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. Die randliche Eingrünung des Kindergartens ist als hochwertigster Biotoptyp zu bewerten. **Geringe – mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Erhalt von vorhandener Vegetation im und im Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet sind keine besonders hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Eingriff der nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden könnte. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Die Erweiterungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher besitzt diese keine Erholungseignung. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzende Ortsstraße für Spaziergänge ins Umland von Wallmenach genutzt wird. Durch die Erweiterung der Fläche für den Kindergarten werden keine Wegebeziehungen verändert. Die randliche Eingrünung des Kindergartens ist insge-

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

samt als gut zu bezeichnen. Dies gilt insbesondere für die südliche und östliche Grenze des Geländes. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Erhalt der Wegebeziehungen ins Umland. Randliche Eingrünung der neu zu erschließenden Gemeinbedarfsfläche durch die Pflanzung von einheimischen Pflanzmaterials. Bei der Auswahl des Pflanzmaterials ist darauf zu achten, dass keine Pflanzen mit giftigen Bestandteilen, wie z. B. Tollkirsche oder Goldregen verwendet werden. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (keine grellen oder spiegelnden Fassaden).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird Richtung Norden verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzung, metallverarbeitender Betrieb und Wohnbebauung im Umfeld. Es sind keine störenden oder schädliche Einflüsse bekannt

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Pflanzmaterial, welches giftige Bestandteile enthält sollte nicht gepflanzt werden. Dies gilt z. B. für Tollkirsche oder Eiben[2].

Eingriffsbewertung: Die Erweiterung der Einrichtung für die Kinderbetreuung wird nicht zu Verschlechterungen für das Schutzgut führen. Anlagen für die Kinderbetreuung sowie Spiel- und Sportstätten gehören zu einem lebendigen Ort. **Kein Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Es liegen keine Informationen über entsprechende Vorkommen im Gebiet vor.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur ist eine Erweiterung der Möglichkeiten zur Betreuung von Kindern möglich. Der gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtung zur Bereitstellung von Kindertagesplätzen für 1-2 jährige Kinder kann erfüllt werden.

[2] Diese Aufzählung erhebt keine Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass die benötigten Räumlichkeiten an anderer Stelle im Ort geschaffen werden müssen. Eine Stärkung der bestehenden Infrastruktur wäre dadurch nicht gegeben. Am jetzigen Umweltzustand würde sich aller Voraussicht nach nichts ändern. Die Umsetzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde jedoch wenigstens gleichschwere Eingriffsfolgen nach sich ziehen. Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Bei der geplanten Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke handelt es sich um eine sinnvolle Planung. Es ist ein Rückgriff auf die bestehende Infrastruktur gegeben. Es kommt zu einer sinnvollen Bündelung der relevanten Einrichtungen. Aufgrund des Vorteils der räumlichen Konzentration sind keine Alternativflächen gegeben.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2011) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.21.9 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Vor der Bain“, ca. 0,01 ha

Der Bebauungsplan „Vor der Bain“ überplant den südlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Dieser Plan ist mittlerweile rechtskräftig. Er schafft Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Neben den Festsetzungen der überbaubaren Flächen enthält der Plan auch Aussagen zu plangebietsinternen Kompensationsflächen. So wird im Südzipfel die Anlage einer Kompensationsmaßnahme festgesetzt. An dieser Stelle sind die Pflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans bildet die Planung noch nicht richtig ab. Daher erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Angleichung an die Inhalte der Bebauungsplanung. Dies führt dazu, dass die dargestellten Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan etwas reduziert werden. An deren Stelle wird gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich hiermit um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan und es werden keine Mehreingriffe vorbereitet. Eine Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.21.10 Fläche entfällt: Ausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, Erweiterung Baugebiet „Vor der Bain“, ca. 1,54 ha

In der Stellungnahme zum Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Kreisverwaltung darauf hingewiesen, dass die Flächenneudarstellung deutlich überdimensioniert ist. Aus diesem Grund wurde die Darstellung der Wohnbaufläche aus dem Änderungsverfahren herausge-

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

nommen.

4.21.11 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Aufforstungen, ca. 1,04 ha

Im Süden der Gemarkung Niederwallmenach erfolgte auf den Flurstücken 44, 45 und 46 in der Flur 29 und den Flurstück 76 in der Flur 30 die Erstaufforstung gemäß § 14 (1) Ziff. 2 Landeswaldgesetz.

Da die Ausweisung von landwirtschaftlicher Nutzfläche an dieser Stelle nicht mehr zutreffend ist, wird die Flächendarstellung auf Flächen für die Forstwirtschaft geändert. Es handelt sich hier um die nachrichtliche Übernahme einer Fachplanung. Weitere Ausführungen sind um Umweltbereicht nicht erforderlich.

4.22 Ortsgemeinde Oberbachheim

4.22.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,50 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 0,04 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Krautstückern“

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wurde in der Ortsgemeinde Oberbachheim der Bebauungsplan „In den Krautstückern“ aufgestellt. Dieser Plan ist mittlerweile rechtskräftig. Eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten.

Das Verfahren zur 10. Änderung konnte seinerzeit nicht bis zum Stichtag 20. Juli 2006 (Ende der Überleitungsvorschrift zur BauGB-Novelle 2004) vollständig abgeschlossen werden. Die Änderungsfläche in Oberbachheim (neben den Flächen in Kasdorf und Kehlbach) wird nunmehr in die 13. Änderung integriert und die Flächen werden damit verfahrenstechnisch zum Abschluss gebracht.

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine erneute Bewertung der Planung ist im Umweltbericht nicht notwendig.

4.23 Ortsgemeinde Obertiefenbach

4.23.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (Höfe Spriestersbach), ca. 1,04 ha

Die Spriestersbacher Höfe wurden im Jahr 1993 durch eine Satzung überplant. Diese Satzung hat am 18. November 1993 Rechtskraft erhalten. Durch die Satzung wird die weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Aussiedlung gesteuert. Durch die Planung wird dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen. Eine Umnutzungen oder Erweiterungen der Gebäude für gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung wurde ermöglicht.

Unkritische Übernahme einer rechtskräftigen Satzung in den Flächennutzungsplan. Kein weiteren Ausführungen erforderlich.

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

4.23.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am nordwestlichen Ortsausgang in Anpassung an eine Ortsabrundungssatzung, ca. 0,15 ha

Der Ortseingangsbereich aus Richtung Niedertiefenbach wurde durch eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB überplant. Diese ist seit dem 13. Januar 2000 rechtskräftig. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Satzung in ihrer vollständigen Abgrenzung noch nicht dargestellt. Dies erfolgt nun im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Abgrenzung einer rechtskräftigen Satzung. Eine erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.23.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am östlichen Ortsrand, ca. 0,06 ha

Die Änderung Nr. 3 in der Ortsgemeinde Obertiefenbach ist eine sehr kleinflächige Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Bauvorhaben. Im Bereich der Änderungsfläche wurde die Errichtung eines Wohngebäudes nach § 34 BauGB (Bebauung im Innenbereich) genehmigt.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich geringfügig angepasst. Es wird für den in Rede stehenden Bereich anstelle der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Mischbaufläche dargestellt.

Durch die Ausweisung der Mischbaufläche werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Es wird lediglich der rechtlich zulässige Bestand abgebildet. Eine Bewertung im Umweltbericht erübrigt sich.

4.24 Ortsgemeinde Oberwallmenach

4.24.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,13 ha) und Kompensationsfläche (ca. 0,35 ha)

Der Bereich der Änderungsfläche Nr. 1 wird durch eine rechtskräftige Ergänzungssatzung überplant. Diese Ergänzungssatzung schafft Baurecht für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

Da es sich hierbei um die Übernahme einer rechtsverbindlichen Satzung handelt, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

4.24.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Wasserwiese“, ca. 0,15 ha

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasserwiese“ überplant. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit einer ergänzenden Ortsrandbebauung und schafft Baurecht für ein Gebäude. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest in Anlehnung an die angrenzende Ortslagenbebauung und FNP-Ausweisung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, da der Bebauungsplan Grün- und Kompensationsflächen für die angrenzende Flächenbereiche festsetzt, die im wirksamen FNP noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Tatsächlich handelt es sich schon seit langer Zeit um eine privatgartenähnliche Nutzung mit Teichanlage.

Daher erfolgt in Anpassung an den rechtskräftigen BP die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche als zugeordnete Kompensationsfläche. Die Neuausweisung der Flächen für Kompensations-

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

maßnahmen hat eine Größenordnung von ca. 0,15 ha.

Den Aspekten der Landschaftsplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen worden. So wurden direkt am Eingriffsgebiet Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Unter anderem die Anlage von extensiv genutzten Grünland und die randliche Eingrünung des Plangebietes. Eine erneuter Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.25 Ortsgemeinde Oelsberg

4.25.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche (ca. 0,33 ha) zur Erweiterung des Wohngebietes; Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schleidt II“

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	0,33 ha
Lage, Exposition:	südlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Acker
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Mit dieser Änderung Nr. 1 in der Ortsgemeinde Oelsberg soll die Erweiterung des Wohngebietes „Auf der Schleidt“ vorbereitet werden. Das zu großen Teilen schon bebaute Wohngebiet schließt sich unmittelbar nördlich an die Änderungsdarstellung an.

Zur Erschließung des Erweiterungsbereiches kann auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Die äußere Erschließung an die K 82 ist schon vorhanden. Gemäß der grundlegenden Plankonzeption soll die innere Erschließung als Ringstraße konzipiert werden. Im Teil des Erweiterungsgebietes wäre diese Ringstraße dann „zu schließen“.

In der Darstellung des Flächennutzungsplans wird schon berücksichtigt, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung bis an die Bundesstraße nicht möglich ist. Der gemäß Straßengesetz vorgesehene Abstand wird in der Planung konzeptionell berücksichtigt.

Zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes wird bei der Entwicklung des Baugebietes auf die Vorgaben des Bebauungsplans „Auf der Schleidt“ zurückgegriffen.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand:

Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Bodenbildendes Substrat sind Löss bzw. Lösslehm. Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden oder bei entsprechend dichten Untergrund Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Der Boden hat ein hohes Ertragspotential. **Mittlere Bedeutung**

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

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet (Zisternen oder Versickerungsmulden).

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Fläche hat aufgrund der Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Die randliche Eingrünung dient auch als Filter und Puffer zur B 274. Baukörper so anordnen das Kaltluft nachströmen kann.

Eingriffsbewertung: Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche in Ortsnähe. Diese Funktion kann jedoch von umliegenden Flächen übernommen werden. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ohne besonders schützenswerten Biotopwert. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen möglichst nah am Eingriffsgebiet (z.B. zwischen der Wohnbebauung und der B 274).

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet sind keine besonders hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Eingriff der nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden könnte. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

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

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Der jetzige Ortsrand im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht gut eingegrünt. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche nicht. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des neuen Ortsrandes in Richtung Süden. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (Farb- und Materialwahl).

Eingriffsbewertung: Der Ortsrand wird Richtung Süden verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzfläche. Die B 274 ist als Vorbelastung zu bewerten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im Gemarkungsbereich von Nastätten sind noch nicht erschlossen. Ein Konflikt ist daher nicht zu erkennen.

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Berücksichtigung der B 274 durch lärmoptimierte Grundrisse der zukünftigen Wohngebäude. Verwendung von Schallschutzfenster. Ggf. Errichtung eines Lärmschutzwalles.

Eingriffsbewertung: Entwicklung eines Wohngebietes mit den entsprechenden Emissionen durch Hausbrand und Kraftfahrzeugverkehr. Hiervon sind die bestehenden, angrenzenden Wohn-/Mischgebiete und das neue Gebiet selbst betroffen. Ein erhebliche Beeinträchtigung geht bei Berücksichtigung der entsprechenden Fachgesetze hiervon nicht aus. Die Aspekte des Immissionsschutzes sollten grundsätzlich lösbar sein (siehe Empfehlungen Minimierung / Ausgleich) **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Entwicklung eines neues Wohngebietes. Die Baukörper werden sich in Größe und Form in das bestehende Ortsbild einfügen. Der neu entstehende Ortsrand wird im Laufe der Zeit begrünt werden.

Bei Nichtdurchführung: Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Da es sich um die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur handelt, ist das Planvorhaben als standortgebunden zu betrachten. Die Umsetzung der Planung an anderer Stelle würde wenigstens gleichwertige bzw. höhere Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen. Dies z. B. durch die Überplanung von extensiver genutzten Dauergrünlandflächen am westlichen Ortsrand von Oelsberg.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Darstellung „Siedlungsfläche für Wohnen“ verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: teilweise sonstige Freifläche und teilweise ist keine Darstellung dokumentiert. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.25.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage der Innenbereichssatzung „Nr. 1“, ca. 0,35 ha

Im Jahr 2008 wurde eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) S. 1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Durch diese Satzung werden einige Grundstücke am westlichen Ortsrand in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Gemäß der vorhandenen Nutzung im Umfeld werden diese Bereiche als Mischbaufläche definiert.

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auch hier eine Anpassung des Planwerkes und es wird Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,35 ha ausgewiesen.

Die Klarstellungssatzung hat nur deklaratorischen Charakter und schafft kein neues bzw. zusätzliches Baurecht. Sie generiert allerdings Bindungswirkung insbesondere für die Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Ems. Eine Genehmigung von Bauvorhaben im abgegrenzten Bereich erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

4.25.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensations- und Grünflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Oberste Kappestücker“, ca. 0,65 und 0,46 ha

Der Bebauungsplan „Oberste Kappesstücker“ schafft Baurecht für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen eines örtlichen Bauunternehmens. Im Rahmen der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die gewerblichen Bauflächen schon in den Flächennutzungsplan übernommen. Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte jedoch keine differenzierte Darstellung von Kompensationsflächen und plangebietsinternen Grünflächen.

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

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Kompensationsflächen werden dargestellt.

Eine erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.25.4 Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 1,10 ha

geplante Darstellung im FNP:	Mischbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	1,1 ha
Lage, Exposition:	nördlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Wohnbebauung und Grünfläche
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden zwei Wohnhäuser errichtet, die der nördlich vorhandenen Bauunternehmung zugeordnet sind. Die Errichtung der Gebäude wurde seinerzeit auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigt. Somit handelt es sich hier um zulässige Bauvorhaben.

Es ist nunmehr vorgesehen, dass der Bereich der beiden Wohnhäuser auf den Parzellen 32/2 und 30/14 von der Betriebszugehörigkeit abgekoppelt werden (Aufhebung der Baulast). Weiterhin soll für das Flurstück 32/8 Baurecht geschaffen ermöglicht werden, welches sich derzeit als Baulücke zwischen dem vorhandenen Wohngebiet „Im Grund/Auf dem Grund / Auf dem Belinge“ und den betriebszugehörigen Wohnhäusern darstellt.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird für den Änderungsbereich noch landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese Nutzung findet seit vielen Jahren nicht mehr statt. Die tatsächlich stattfindende Nutzung (Wohnnutzung) entspricht somit nicht mehr den Inhalten des Flächennutzungsplans (Landwirtschaftsfläche). Es soll daher eine Berichtigung des Planwerkes erfolgen. Anstatt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird nunmehr eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen wird noch kein Baurecht geschaffen. Die Ausweisung im FNP dient der Vorbereitung einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung. Dann kann eine Überplanung des Gebietes zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgen. Der Bebauungsplan kann dann auch aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt werden.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Ziele: Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand:

Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Bodenbildendes Substrat sind Löss bzw. Lösslehm. Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden oder bei entsprechend dichten Untergrund Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Der Boden hat ein hohes Ertragspotential. **Mittlere Bedeutung**

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

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet im Nordosten.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Fläche (nicht bebautes Flurstück 32/8) hat aufgrund der Größe keine besondere Bedeutung für das Lokalklima der Ortslage. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Weitesgehender Erhalt der Gehölze. Im Fall von Rodungen Durchführung von Ersatzpflanzungen.

Eingriffsbewertung: Nachverdichtung auf einer Parzelle. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Privat genutzte Grünfläche. Tlw. Nutzung als Lagerplatz. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. **Geringe – mittlere Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Grundstückes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Erhalt von vorhandener Vegetation im Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet sind keine besonders hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Eingriff der nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden könnte. **Geringer – mittlerer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Grünfläche zwischen Wohn- und Mischgebiet. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche nicht. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Grundstückes. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (Farb- und Materialwahl).

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

Eingriffsbewertung: Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage (durch die FNP-Änderung wird noch kein Baurecht geschaffen). **Geringer Eingriff.**

Mensch/Gesundheit

Bestand: Grünlandnutzung und Wohnbebauung im Umfeld. Es sind keine störenden oder schädliche Einflüsse bekannt

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas.

Eingriffsbewertung: Abbildung des baulichen Bestandes und Schaffung eines weiteren Bauplatzes. Ein erhebliche Verschlechterung ist für das Schutz nicht zu prognostizieren. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage. Schaffung eines weiteren Bauplatzes.

Bei Nichtdurchführung: Beibehaltung der Grünlandnutzung und keine zusätzliche Bodenversiegelung. Gravierende Veränderungen des Ist – Zustandes sind nicht zu erwarten.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung ein Bauleitplanverfahren vorbereitet werden soll, ist die Planung als standortgebunden zu betrachten. Durch die Planänderung wird zudem der bauliche Bestand im Flächennutzungsplan richtig abgebildet. Die Alternative der Nichtumsetzung der Planung ist als nicht sinnvoll zu bezeichnen. Es wird berücksichtigt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung seit geraumer Zeit nicht mehr stattfindet.

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

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist keine Darstellung verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: teilweise Siedlungsfläche für Wohnen und teilweise sonstige Freifläche. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

4.25.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis, ca. 0,70 ha

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird für die Änderungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Die Änderungsfläche wird als Tennisplatz genutzt, wobei jedoch lediglich die Hälfte der Fläche mit Tennisplätzen bebaut ist. Die verbleibenden Freibereiche sind entweder mit Gehölzen bestanden oder werden als Wiesenfläche genutzt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlich stattfindende Nutzung. Eine Bewertung im Umweltbereicht ist nicht erforderlich.

4.26 Ortsgemeinde Rettershain

4.26.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung", ca. 0,2 und 0,5 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Wickenstücker“ schafft Baurecht für ein Wohngebiet in der Ortsgemeinde Rettershain. Das Wohngebiet befindet sich am westlichen Ortsrand. Der Ursprungsplan hat mittlerweile ein erstes Änderungsverfahren durchlaufen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde das Wohngebiet auch vergrößert. Die Änderungsplanung ist mittlerweile rechtskräftig. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte bisher noch nicht. Dies soll nun durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und zugeordneten Kompensationsflächen geschehen.

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Bebauungsplansverfahren umfassend abgearbeitet. Als Ergebnis sind zwei externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Beide Flächen werden in die Planfassung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Ein erneute Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.26.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche für den Buswendeplatz, ca. 0,05 ha

Am westlichen Ortsausgang in Richtung Lipporn wurde im Kurvenbereich der Landesstraße 337 ein Buswendeplatz angelegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle noch landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die tatsächliche Nutzung aufgenommen werden. Daher wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Buswendeplatz“ dargestellt.

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

Es handelt sich um eine unkritische Darstellung einer bereits umgesetzten baulichen Maßnahme. Daher erfolgt keine nachträgliche Bewertung im Umweltbericht.

4.26.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Mobilfunkmastes

In den Waldbereichen westlich der Ortslage befindet sich ein Wasserbehälter. Unmittelbar südlich des Wasserbehälters wurde ein Mobilfunkmast errichtet. Dieser ist im Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Maststandort mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es erfolgt keine nachträgliche Bewertung im Umweltbericht.

4.27 Ortsgemeinde Ruppertshofen

4.27.1 Rücknahme von gewerblicher Baufläche, ca. 0,6 ha

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist neben dem Bolzplatz eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan diente vor vielen Jahren der Vorbereitung einer Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets für einen örtlichen Bauunternehmer. Es bestand somit ein konkreter Vorhabenbezug. Mittlerweile hat es sich jedoch gezeigt, dass diese Entwicklung nicht mehr relevant ist, da der ehemalige Vorhabenträger seinen Betriebssitz in der Ortsgemeinde Oelsberg genommen hat (vgl. auch Änderung Nr. 3 in der OG Oelsberg).

Eine Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort ist seit Jahren nicht zu verzeichnen. Eine zukünftige Entwicklung ist auch nicht absehbar, so dass hier eine Rückführung der gewerblichen Bauflächendarstellung im Rahmen der 13. Änderung erfolgt.

Aus Sicht der Landschaftsplanung ist die Flächenrücknahme zu begrüßen, da so keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

4.27.2 Einbeziehung eines Fahrweges in die Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand, ca. 0,05 ha

Die Ortsgemeinde plant eine geringfügige Erweiterung der Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand um hier den vorhandenen Fahrweg in die Bauflächendarstellung zu integrieren und damit eine Klarstellung zu erreichen.

Der überplante Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als voll asphaltierter Wirtschaftsweg dar, welcher derzeit als Ortsrandweg genutzt wird. In Richtung Ortslage schließen sich einzelne Grundstücke an, die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Mischbauflächen ausgewiesen sind. Diese sind zu großen Teilen schon bebaut bzw. werden die angrenzenden Grundstücke als Gartenland genutzt. Bei einem der angrenzenden Grundstücke stellt der vorhandene Wirtschaftsweg die Erschließung dar.

Der überplante Weg ist schon seit Jahrzehnten bituminös befestigt. Somit erfolgte hier schon eine Versiegelung des Bodens. Diese Versiegelung ist als Bestand zu werten. Mit der Überplanung werden somit keine neuen Eingriffe ermöglicht. Aus diesem Grund sind weitere Ausführungen nicht notwendig.

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

4.28 Ortsgemeinde Strüth

Redaktionelle Änderung

Am nördlichen Ortsrand von Strüth befindet sich das Kloster Schönau. Das Kloster, der Friedhof und eine sich daran anschließende Grünfläche sind als Denkmalzone erfasst. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die ausgewiesene Denkmalzone jedoch nicht vollständig dargestellt. Daher erfolgt im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung und die Denkmalzone wird entsprechend erweitert.

Eine Bewertung ist im Umweltbericht nicht erforderlich.

4.28.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,05 ha) und öffentlicher Grünfläche (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“

Der Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“ schafft Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der K 97 aus, welche westlich des Plangebietes liegt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die erschließende Straße in der Plankarte dargestellt. Dies gilt ebenso für eine randliche Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße.

Die Aspekte der Landschaftspflege wurden umfassend im Bauleitplanverfahren abgearbeitet. Eine erneute Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich (Prinzip der Abschichtung).

4.28.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage von genehmigten Einzelbauvorhaben, ca. 0,2 ha

Durch die Erweiterung der Mischbaufläche im Bereich der Nastätter Straße werden drei neu errichtete Gebäude mit in die bebaute Ortslage einbezogen. Jedes dieser Einzelbauvorhaben wurde durch eine Baugenehmigung legalisiert. Bislang erfolgte jedoch noch keine Anpassung des Flächennutzungsplans.

Da es sich um genehmigte Einzelbauvorhaben handelt, sind weitere Ausführungen im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich.

4.28.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 0,1 ha

Das Flurstück 65 in der Flur 5 Gemarkung Strüth wurde durch das Forstamt Nastätten aufgeforstet. Die bisherige Darstellung der landwirtschaftliche Fläche wird den Flächen für die Forstwirtschaft geändert. Keine weiteren Ausführung erforderlich.

4.28.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Hinter dem Klubb“, ca. 0,09 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Hinter dem Klubb“ wird die Kompensationsfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, geringfügig um ca. 0,09 ha erweitert.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Gehölzfläche im Teilbereich des Flurstückes Nr. 102 in der Flur 4 dargestellt.

In der Plankarte wird diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Geringfügige Erweiterung der dargestellten Ausgleichsfläche, nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.29 Ortsgemeinde Weidenbach

4.29.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand auf Grundlage des Bebauungsplan „Oberm Dorf“, ca. 0,1 ha

Ortsplanung:

Der nördliche Teil der Ortslage von Weidenbach wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für einen Teilbereich dieser Flächenausweisung gibt es auch einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Oberm Dorf“. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung jedoch noch nicht richtig umgesetzt worden.

Im Zuge der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird das Planwerk angepasst. Unkritische Anpassung auf die Inhalte eines rechtswirksamen Bebauungsplans und geringfügige Anpassung der Wohnbauflächendarstellung an das aktuelle digitale Kataster. Keine Bewertung im Umweltbericht erforderlich.

4.30 Ortsgemeinde Welterod

4.30.1 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, ca. 1,45 ha

Die durch den Sportplatz in Welterod genutzte Fläche hat sich im Laufe der Zeit vergrößert. Neben Umbauten am Sportplatzgebäude wurde zum Beispiel auch ein Kleinspielfeld errichtet.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind diese Änderungen noch nicht berücksichtigt und es werden noch Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wirdl der tatsächliche Bestand und die rechtlich zulässige Nutzung in das Planwerk aufgenommen werden. Daher wird die forstwirtschaftliche Fläche umgewidmet und es wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Bei der Änderung handelt es sich um unkritische Übernahmen von genehmigten Bauvorhaben. Eine nachträgliche Bewertung im Umweltbericht ist nicht erforderlich und sinnvoll.

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

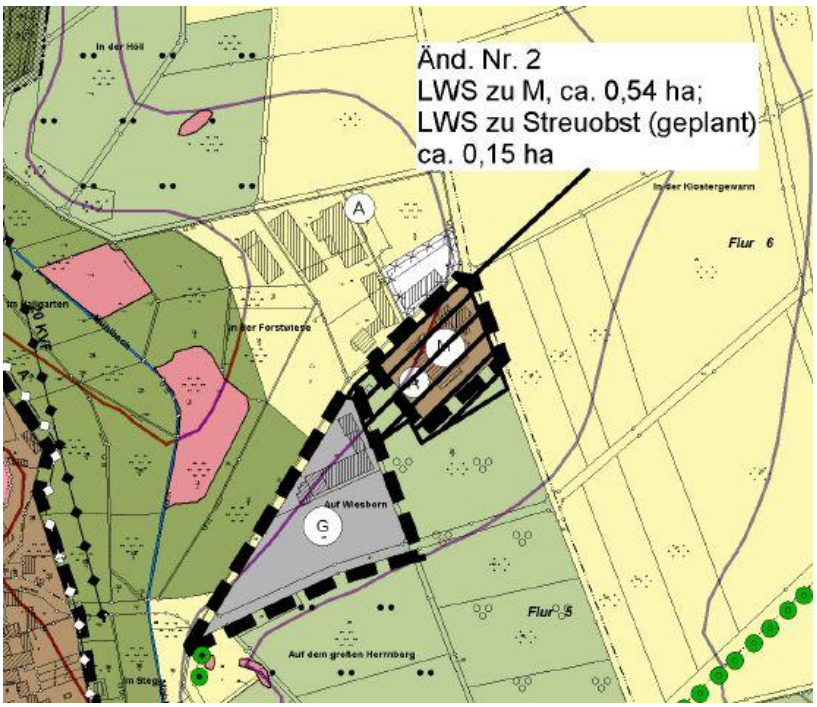
4.30.2 Ausweisung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und Darstellung von geplanten Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“

geplante Darstellung im FNP:	Mischbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	LWS ->M (0,54 ha); LWS -> Streuobst (0,15 ha)
Lage, Exposition:	Östlich der Ortslage von Welterod
derzeitige Flächennutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Sonstiges:	-

Ortsplanung

Östlich der Ortslage von Welterod sind (teilweise ehemalige) landwirtschaftliche Aussiedlungshöfe gelegen. In diesem Bereich wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rosenhof“ im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan berücksichtigt ein privates Bauvorhaben zur ergänzenden Wohnbebauung. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil eine Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB nicht gegeben ist.

In diesem Zusammenhang wird die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist landwirtschaftliche Nutzfläche in der Größe von ca. 0,7 Hektar dargestellt (die vorhandene Siedlung im Außenbereich ist mit einem Punktsymbol gekennzeichnet). Diese Darstellung soll wie folgt geändert werden: Eine gemischte Baufläche soll für die vorhandene Siedlung, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, dargestellt werden, und die angrenzenden Bereiche werden als landespflegerische Grünflächen mit der Kennzeichnung „Streuobst geplant“ dargestellt.



Darstellung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und geplante Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha)

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

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Ohne Darstellung

Ziele: Ohne Darstellung

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind Lehm sowie sandiger Lehm. Ausgangsgestein ist Bimsschleier und/oder Staublehm über älteren Gesteinen. Bodentypen sind Lockerbraunerden sowie Braunerden. Bodenarten u.a. Schluff und Lehm. **Geringer - mittlerer Wert**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen. Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

Eingriffsbewertung: Bei Beachtung der Minimierungsempfehlungen im Bauleitplanverfahren ist ein geringer Eingriff zu prognostizieren. Aufgrund des flächenmäßig sehr geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung, die durch den Anbau des Wohngebäudes ausgelöst wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden daher insgesamt als nicht erheblich zu bewerten. **Geringer Eingriff**

Wasser

Bestand: *Oberflächenwasser:* Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. *Grundwasser:* Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. **Geringer Wert.**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasseraufnahme durch die Gehölze.

Eingriffsbewertung: Durch den Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur und durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Aufgrund der nur sehr geringen Neuversiegelung kann von einem nur geringen Eingriff ausgegangen werden. **Geringer Eingriff**

Klima/Luft

Bestand: Kleine Fläche am Randbereich der Ortslage, welche als privates Wohnland bzw. landwirtschaftliche Hofanlage verwendet wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, hat dieses keine Bedeutung für die lokale Klimasituation. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebiets um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.

Eingriffsbewertung: Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der randlichen Lage **geringer Eingriff.**

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

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Nutzung als private Wohnbebauung auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage. Teilweise Pflanzungen von Obstgehölzen und Sträuchern. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist mit dem Vorkommen von störungsrelevanten Tierarten zu rechnen. Beispielsweise mit Kulturfolgern, wie Amsel, Meise, Sperling oder Rotschwänzen. Im Plangebiet sind keine Biotope und keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope erfasst. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch städtebauliche Festsetzungen. Eingrünung des Grundstücks mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern. Erhalt, Sicherung und Pflege der vorhandenen randlichen Eingrünung sowie der Obstbäume.

Eingriffsbewertung: Durch die eher geringe Bedeutung für die Biodiversität der Plangebietsfläche ist mit einem eher geringen Eingriff in dieses Schutzgut zu rechnen. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Privat genutzte ehemalige landwirtschaflticheHofanlge, welche jetzt für Wohnzwecke genutzt wird. Diese besteht östlich der Ortslage von Welterod. Die vorhandene randliche Eingrünung hat eine Bedeutung für die Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Ortslage und angrenzende Offenlandbereiche. Eine Erholungseignung ist für die Besitzer der Flächen gegeben. Wegebeziehung in das Umland werden durch die Maßnahme nicht verändert. **Geringe Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Plangebietes und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Fassaden und das Daches. Sicherung und Pflege der Obstbäume. Erhaltung der Wegebeziehungen.

Eingriffsbewertung: Geringer Eingriff

Mensch/Gesundheit

Bestand: Nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Wiesenhof). Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Aufgrund der seit langer Zeit gegebenen Bestandssituation ist nicht mit einer wesentlichen Änderung des Status quo zu rechnen.

Eingriffsbewertung:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ ändert sich nichts an der tatsächlichen örtlichen Nutzungssituation. Entsprechend nichts am räumlichen Nebeneinander des wohnbaulich geprägten Rosenhofes und des eher landwirtschaftlich geprägten Wiesenhofes.

Für die Bewohner des Rosenhofes ist festzustellen, dass es sich um eine ortsübliche Vorbelastungssituation handelt. Wohngebäude am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich bereits im Bestand näher am Wiesenhof gelegen, als das ursächliche Bauvorhaben zur Errichtung eines wohnbaulich genutzten Anbaues im Osten des Plangebietes.

Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Nutzungsänderung nicht erheblich belastet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich zukünftig an der gegebenen Nutzungsintensität etwas Wesentliches ändern wird. Eine Veränderung des Status Quo ist somit nicht wahrscheinlich.

Eingriffsbewertung: Geringer Eingriff.

Natura 2000

Bestand: Ein Natura-2000 Gebiet ist von der Planung nicht berührt.

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

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Anfallendes Oberflächenwasser sollte im Plangebiet durch die Verwendung von Zisternen oder Regenwassertonnen zurückgehalten werden. Das Wasser kann zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen zur Versorgungen mit Strom und Wasser ist nicht notwendig, da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung an Wohnbaufläche handelt.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es treten im Gebiet keine Wechsel- oder Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Prognose bei Durchführung: Bei Durchführung der Planung wird ein sehr kleiner Teilbereich der Fläche versiegelt werden. Auf der Fläche wird entsprechend der angedachten Nutzung ein Gebäudeanbau entstehen. Der derzeitige Umweltzustand kann in diesem Bereich nicht erhalten bleiben. Es würden Lebensräume der Natur verloren gehen. Diese allerdings nur in einem sehr geringen Maße.

Prognose bei Nichtdurchführung: Das Gebiet wird weiterhin in seinem momentanen Zustand genutzt werden.

Alternativen in Betracht der Einzelfläche

Der Bereich bietet sich insoweit als Wohnbaufläche an, da es sich um eine Erweiterung des schon bestehenden Wohngebäudes handelt. Das geplante Bauvorhaben besteht darin, an das schon bestehende Hauptgebäude, welches sich im Süden der Hofanlage befindet, an dessen östlichen Bereich anzubauen. Hier soll für den Wohnbedarf weiterer Raum gewonnen werden. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes.

Die Planung ist standortgebunden, so dass keine grundsätzlichen Planungsalternativen mit geringeren Umweltwirkungen bestehen.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist keine Darstellung verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist als geplante Ausweisung Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe verzeichnet. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

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

8.30.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Ober dem Wiesgarten Teil A + B", ca. 0,2 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Ober dem Wiesgarten Teil A + B" wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,2 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche mit der Eintragung eines Symbols „Parkplatz“ dargestellt. Diese Grünfläche wird geändert, es erfolgt die Entnahme eines Parkplatzsymbols an dieser Stelle, und es wird eine Kompensationsfläche dargestellt.

In der Plankarte wird diese Fläche mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

4.31 Ortsgemeinde Winterwerb

4.31.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „An der Spitzenwies“ im Stand der 1. Änderung, ca. 0,32 und 0,90 ha

Der nördliche Bereich der Ortsgemeinde Winterwerb wird durch den Bebauungsplan „An der Spitzenwies“ überplant (Stand 1. Änderung). Da die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans die Bebauungsplaninhalte nicht korrekt abbildet, erfolgt nun eine Anpassung des Planwerkes. Neben dem Zuschnitt der Wohnbauflächen werden auch die Kompensationsmaßnahmen im Planwerk dargestellt.

Eine erneute Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist nicht erforderlich und wird nicht vorgenommen.

4.31.2 Rücknahme von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,1 ha

In der wirksamen Fassung des FNP wird am südlichen Ortsrand eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Wohngebiet ist teilweise auch schon bebaut.

Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird allerdings landwirtschaftlich genutzt. Eine wohnbauliche Nutzung wird in dem Bereich der Änderung auch zukünftig nicht stattfinden, da zum Beispiel der Erschließung der Fläche nicht möglich ist.

Aus diesem Grund soll die Flächenausweisung zurückgenommen und stattdessen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist positiv zu bewerten.

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

4.31.3 Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha) – Anpassung an den Bebauungsplan „In der Gewann“

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Kompensationsfläche
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Fläche (ha):	0,1 ha
Lage, Exposition:	nördlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Acker
Sonstiges:	-

Ortsplanung:

Der Ortsgemeinderat von Winterwerb hat sich entschieden, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „In der Gewann“ aufzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses am nördlichen Ortsrand von Winterwerb geschaffen. Der Plan setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird auf 9,5 m begrenzt. Es dürfen nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20-40° errichtet werden. Tonnendächer und durchgehende Pultdächer werden als unzulässig definiert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L 333). Von dieser zweigt ein mit Asphalt befestigter Wirtschaftweg in Richtung Plangebiet ab. Dieser wird für die Erschließung genutzt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 333 an. Dies bedeutet, es ist eine Bauverbotszone von 20,0 m zum eingemessenen Fahrbahnrand einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan dadurch berücksichtigt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen in den Bauverbotszonenbereich nicht zulässig ist.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: Keine Aussagen.

Ziele: Keine Aussagen.

Prioritäten: Keine Aussagen.

Boden

Bestand: Über Grau- oder Weißlehm hat sich Löß- bzw. Staublehm abgelagert. Aus diesem Gestein haben sich Parabraunerden bzw. Braunerden herausgebildet. Die Korngrößen liegen im Bereich Schluff bzw. Lehm. Bei dem Grundgebirge handelt es sich um das rheinische Schiefergebirge. **Mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Zuwegungen, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Ausgleich der zusätzlichen Bodenversiegelung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Es empfiehlt sich zum Beispiel die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Flächen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung von Teilbereichen des natürlichen Bodens. Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch Bepflanzung und Nutzungsextensivierung. **Mittlerer Eingriff**

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

Wasser

Bestand: *Grundwasser*: Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken). *Oberflächenwasser*: In Plangebiet selbst findet man keine Oberflächengewässer. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

Minimierung/Ausgleich: Begrenzung der Versiegelung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen. Verwendung offenporiger Befestigungen für Stellplätze oder private Zufahrten. Ausgleich für das verlorengehende Retentionsvolumen durch Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser in Versickerungsmulden oder Zisternen.

Eingriffsbewertung: Versiegelung von Flächen; dadurch beschleunigte Wasserableitung, verringerte Versickerung und Verdunstung. Verstärkung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern. **Geringer - mittlerer Eingriff.**

Klima/Luft

Bestand: Die Ackerfläche hat die Funktion einer Kaltluftproduktionsfläche. In klaren Nächten kann die Luft abkühlen. Aufgrund der Hangneigung fließt die entstehende Kaltluft nicht in Richtung der Ortslage, sondern in Richtung Norden zur Siedlung Lindenhof hin ab. Aufgrund der geringen Größe der überplanten Fläche ist jedoch nicht mit erheblichen Veränderungen bezüglich der Kaltluftproduktion bzw. der Menge der entstehenden Kaltluft zu rechnen. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Neupflanzung von Gehölzen zur Frischluftproduktion.

Eingriffsbewertung: Erheblich negative Veränderungen durch die Errichtung eines weiteren Wohnhauses am Ortsrand sind für das Schutzgut nicht zu erwarten. **Geringer Eingriff.**

Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Bestand: Strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche. Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen auch keine Schutzgebietsausweisungen, wie Naturparke oder Landschaftsschutzgebiete vor. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Grundstückes mit einheimischen Pflanzmaterial, dadurch Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna. Schaffung von Ersatzlebensräumen. Erhalt von vorhandener Vegetation im Umfeld des Plangebietes.

Eingriffsbewertung: Im Plangebiet sind keine besonders hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Eingriff der nicht durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden könnte. **Geringer Eingriff.**

Landschaftsbild/Erholung

Bestand: Ackerfläche am Ortsrand ohne besondere Funktion für das Landschaft. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche nicht. **Geringe Bedeutung.**

Minimierung/Ausgleich: Eingrünung des Grundstückes. Beschränkung der Höhe der Baukörper und landschaftsbildverträgliche Gestaltung (Farb- und Materialwahl). Keine Veränderung an Wegebeziehungen vornehmen.

Eingriffsbewertung: Das zusätzliche Gebäude wird unmittelbar am Ortsrand von Winterwerb errichtet. Die Ortsrandeingrünung ist als spärlich zu bezeichnen. Durch weitere Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen könnte eine deutliche Aufwertung erreicht werden. **Geringer Eingriff.**

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

Mensch/Gesundheit

Bestand: Ackernutzung am Ortsrand. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Erheblich störende Emissionen können somit nicht auf das Plangebiet wirken. Die Landesstraße 333 ist als Vorbelastung zu werten.

Minimierung/Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Dadurch Verbesserung des Mikroklimas. Verwendung von Schallschutzfenstern und eine optimierte Anordnung von Schlafräumen oder anderen Räumen für den dauerhaften Aufenthalt um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Eingriffsbewertung: Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren. **Geringer Eingriff.**

Natura 2000

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Energienutzung/Abwasser/Abfall

Die sachgerechte Entsorgung von Wasser und Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Abwasser wird durch Anschluss an das örtliche Abwassersystem entsorgt. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

Kulturelles Erbe

Bestand: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Diese stehen jedoch der vorliegenden Änderungsplanung nicht entgegen. Anderweitige Vorkommen sind nicht bekannt.

Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zusätzliche erhebliche Eingriffe durch Wechsel- oder Summationswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung

Bei Durchführung: Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein Wohngebäude am nördlichen Ortsrand von Winterwerb entstehen. Somit wird es zu einer weiteren Versiegelung des Bodens im Bereich der Bebauung kommen. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt (randlichen Eingrünung, Entwicklung extensiv genutzter Wiese). Der allgemeine Umweltzustand wird sich durch die Planung nicht erheblich negativ verändern.

Bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich am derzeitigen Umweltzustand grundlegend nichts ändern wird. Die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche wird auch zukünftig erfolgen.

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

Alternativen in Betracht der Einzelfläche.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung ein Bauleitplanverfahren vorbereitet werden soll, ist die Planung als standortgebunden zu betrachten. Die Alternative der Nichtumsetzung der Planung ist als nicht sinnvoll zu bezeichnen. Der Ortsgemeinderat misst der baulichen Entwicklung am Ortstrand eine höhere Bedeutung um so die Einwohnerzahl in Winterwerb zu stabilisieren.

Inhalte des Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Die Ortsgemeinde liegt gemäß der Funktionszuweisung im wirksamen RROP in einem Erholungsraum und wird als landwirtschaftliche Gemeinde klassifiziert. Die Plangebietsfläche wird **nicht** als Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für die Landwirtschaft klassifiziert. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist nicht mit einer Herabsetzung der Erholungseignung von Winterwerb zu rechnen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass Konflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes nicht gegeben sind.

4.32 Ortsgemeinde Hunzel

4.32.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP, ca. 0,17 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Auf der Hohengrub III Teilbereich I“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,17 ha dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die geänderte Fläche (Flur 18, Flurstck. Nr. 41, Flächengröße: 1.709 m²) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine weitergehende Untersuchung und Bewertung im Rahmen der Plan-Umweltprüfung erforderlich.

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

5 HINWEISE AUF VERFAHREN UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung der vorhandenen städtebaulichen Äußerungen zu den Flächennutzungsplan-Änderungen sowie die Übernahme grundsätzlicher Gegebenheiten zu Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan und die Einarbeitung der Anregungen aus der landesplanerischen Stellungnahme zu nennen. Diese Bausteine wurden um die zusätzlichen Elemente der Umweltprüfung ergänzt. Hierzu wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften, Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Der Umweltbericht wurde nach dem Stand des Verfahrens angepasst (vgl. § 2a BauGB).

6 HINWEISE ZUM MONITORING

Gemäß § 4c BauGB ist für Flächennutzungspläne die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planvorhaben, um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen** und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung beinhaltet die Überwachung vor allem die Beantwortung der folgenden Fragen im Rahmen einer Nachkontrolle:

- Wurde die Planumweltprüfung entsprechend den Vorgaben der EU-Richtlinie durchgeführt?
- Wurden vorbeugende Umweltschutzmaßnahmen ergriffen?
- Zu welchen Ergebnissen haben diese Maßnahmen geführt?
- Konnten die Maßnahmen ihre Wirksamkeit entfalten und waren sie dienlich und geeignet, die entsprechenden negativen Umweltauswirkungen zu beheben?
- Welche weiteren Maßnahmen sind ggf. erforderlich und sinnvoll?

Im Flächennutzungsplan werden insbesondere Vorgaben bzw. Hinweise für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung gegeben. Da es sich hierbei um die konkretisierende Planungsebene handelt, ist eine Hauptaufgabe des Monitorings, zu überprüfen, inwieweit die Vorgaben bzw. Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden haben.

Augenmerk sollte hierbei insbesondere auf die kritischen Flächenausweisungen im Verfahren gelegt werden.

Überwachungsmatrix Flächennutzungsplan			
Überwachungs-gegenstand	**Zeitpunkt**	**Aufgabenträger**	**Art des Monitorings**
Einhaltung/ Umsetzung der Vorgaben bzw. Hinweise an die	Bebauungsplanaufstellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und	Vergleich mit Vorgaben/ Hinweisen aus den FNP-Plankarten, Begründung und

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

verbindliche Bauleitplanung		Umweltverwaltung	weiterer Anlagen
Entwicklung von Baugebieten aus dem wirksamen FNP (Entwicklungsgebot)	Bebauungsplanaufstellungsverfahren oder Einzelantragsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans
Integrierte landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption	regelmäßiger Turnus (ca. 10 Jahre) und Bebauungsplanaufstellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung, beauftragte Fachplaner	Überprüfung durch aktuelle Bestandsaufnahmen, ggf. nur kritischer Bereiche und Vergleich mit den Ziel- und Entwicklungsaussagen des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans.
Umsetzung der Empfehlungen zu landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu Änderungsflächen	Bebauungsplanaufstellungsverfahren oder Nachkontrolle	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan dient u.a. insbesondere der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall (Bebauungsplan) differenziert weiterentwickelt werden kann.

Vorschlag Überwachungsmatrix Bebauungsplan			
Überwachungsgegenstand	**Zeitpunkt**	**Aufgabenträger**	**Art des Monitorings**
Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung des Baugebietes bzw. der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes	2 Jahre nach Planumsetzung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Wirksamkeit der Versickerung des Oberflächenwassers	Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Überwachung der Kanalanlagen	VGV-Bau- und Umweltverwaltung, Verbandsgemeindewerke, SGD Nord	Volumenprüfung bei Bemessungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus

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

ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten werden über 110 Änderungen am Planwerk vorgenommen. Gegenstand der Änderung sind Bauflächenerweiterung für Mischbau-, Gewerbeflächen und Grünflächen. Neben Neuausweisung von Bauflächen sind jedoch auch Rücknahmen von Flächenausweisungen geplant.

Eine Vielzahl der Änderungsflächen stellen jedoch nur quasi „nachrichtliche Übernahmen“ von rechtsverbindlichen Planungen dar. Das heißt, Festsetzungen des Gebietstyps und Bereichsabgrenzungen, z.B. aus rechtskräftigen Bebauungsplänen, werden nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Bei rechtskräftigen oder genehmigten Planungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die landespflegerischen Aspekte inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bereits abgearbeitet sind. Zum Teil sind die Bauvorhaben auch bereits umgesetzt. Die rechtskräftigen bzw. genehmigten Planungen werden im Rahmen dieser Umweltprüfung kurz dargestellt, auf die formale Umweltprüfung wurde aber verzichtet, da die Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung von Abwägungsmaterial, sie ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB. Wenn die Entscheidung über die planerische Zulässigkeit / Genehmigung bereits getroffen worden ist und vorliegt, ist eine nachträgliche Abwägung überflüssig.

Für geplante neue Flächendarstellungen, die zukünftige Baugebiete oder kleinere Ergänzungen des Siedlungskörpers vorbereiten, wurden die möglichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter abgeprüft und bewertet. Grundlage ist hierbei der Anforderungskatalog des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB und der BauGB-Anlage. Die Schutzgüter wurden gem. den Anforderungen des Baugesetzbuchs im Bestand beschrieben und der zu erwartende Eingriff wurde bewertet. Für jedes Gebiet wurde die Bedeutung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten / Biotope / Biodiversität / Biotopvernetzung und Landschaftsbild / Erholung jeweils mit einer 5-stufigen Bewertungsskala bewertet. Es wurden Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten für den erwarteten Eingriff aufgezeigt. Schließlich wurde der Eingriff in die Schutzgüter mit einer 5-Stufigen Skala je nach Stärke des Eingriffs bewertet. Dies Eingriffsbewertungen werden im Folgenden in einer Übersichtstabelle dargestellt.

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

Zusammenfassende Übersicht zur Eingriffserheblichkeit der untersuchten Flächen

Stadt / Ortsgemeinde	Nummer der Änderungsfläche	Fläche (ha)	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Flora/ Fauna/ Biodiversität/ Biotopvernetzung	Landschafts-bild/ Erholung	Mensch / Gesundheits	Natura 2000 betroffen?
Berg	4.1.1	0,2	2-3	2	2	2	2	2	nein
	4.1.4	0,4	2-3	2	2	2	2	2	nein
Bettendorf	4.2.1	0,15	2-3	1	2	2	2-3	1	nein
	4.2.2	0,7	3	1	2	2	2	2	nein
Buch	4.4.2	1,5	3	2-3	2	2-3	2-3	2-3	nein
Diethardt	4.5.1	0,69	2-3	2-3	2	2-3	2	1	nein
Eschbach	4.8.3	1,26	2-3	2-3	2	2	2	0 - 1	nein
Gemmerich	4.9.2	0,15	Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen östlich der Bergstraße bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, besteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.						nein
Hainau	4.10.1	0,30	3	2-3	2	2-3	2-3	2-3	nein
Nastätten	4.19.9	2,4	4	3	2	2-3	2	2	nein
Niederbachheim	4.20.2	Lediglich Verlagerung einer Suchraumkulisse für Kompensationsmaßnahmen an einen größeren Komplex von extensiv genutzten Grünland und Feldgehölzen. Durch die potentielle Vergrößerung der Biotopflächen ist mit einer Aufwertung des Umweltzustandes zu rechnen.							
Niederwallmenach	4.21.1	0,57	3	2-3	2	2-3	2	2-3	nein
	4.21.2	0,60	3	2-3	2	2-3	2	2-3	nein
	4.21.8	0,66	3	2-3	2	2-3	2	2-3	nein
Oelsberg	4.25.1	1,0	3	2-3	2	2-3	2	2-3	nein
	4.25.4	1,10	3	2-3	2	2-3	2	2	nein
Rupperts-hofen	4.27.1	Rücknahme der Gewerbebaufläche – es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.							
Welterod	4.30.2	0,69	2	2	2	2	2	2	nein
Winterwerb	4.31.3	0,1	3	2-3	2	2	2	2	nein
	4.31.2	Rücknahme der Wohnbaufläche – es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.							

kein Eingriff	**0**
sehr geringer Eingriff	**1**
geringer Eingriff	**2**
mittlerer Eingriff	**3**
starker Eingriff	**4**
sehr starker Eingriff	**5**

Anhand der Übersichtstabelle wird deutlich: Die Eingriffsstärke bewegt sich bei den meisten Flächen auf einem mittleren Niveau.

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

Bei den einzelnen Änderungsflächen wurde bereits herausgearbeitet, wie ein funktional geeigneter Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, bezogen auf das jeweilige Schutzgut, kompensiert bzw. minimiert werden kann. Grundsätzlich ist es so, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den damit verbundenen Folgen für weitere Schutzgüter, wie z. B. Wasser/Wasserhaushalt nur in den seltensten Fällen durch Entsiegelungsmaßnahmen zu 100 % direkt ausgleichbar sind. Es verbleibt jedoch die Möglichkeit durch die Nutzungsextensivierung von anderen Flächen grundsätzlich einen funktional geeigneten Ausgleich zu finden.

Abschließende Detailregelungen sind auf der Ebene der sich konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung im Anschluss an das Flächennutzungsplanverfahren bzw. die nachgeschalteten Planungsverfahren zu treffen. Eine abschließende Behandlung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans lässt sich somit nicht prognostizieren, dass durch die vorgesehenen Planänderungen erheblich negative Umweltauswirkungen entstehen, welche die Planungen verhindern würden bzw. der Planung entgegenstehen.

Wert/Bedeutung der Schutzgüter

Der Wert/ die Bedeutung der vorhandenen Schutzgüter werden mit einer 5-stufigen Bewertungsskala dargestellt.

Bewertung	Kriterien	Beispiele
sehr gering	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz.	voll versiegelte Flächen
gering	Zwischenstufe	stark vorbelastete Bereiche mit hohem Anteil befestigter Flächen
mittel	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz	Wiesen, mittel strukturierte Bereich
hoch	Zwischenstufe	Auenbereiche, Magerwiesen, Streuobstwiesen, Hecken, biotopkartierte Bereiche, gut strukturierte Bereiche
sehr hoch	hervorragende Ausprägung des Schutzgutes, seltene Sonderausprägungen, ohne wesentliche Vorbelastung, sehr hohe Relevanz	seltene natürliche Extremstandorte, Vorkommen von sehr seltenen Arten, sehr hohe Siedlungsrelevanz, landes- oder bundesweite Bedeutung

(Im Einzelfall kann die Bewertung je nach Schutzgut von der Bewertung der angegebenen Beispiele abweichen)

Eingriff in die Schutzgüter

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden mit einer 5-stufigen Bewertungsskala dargestellt.

Bewertung	Kriterien
sehr gering	kein oder so geringer Eingriff, dass eine Veränderung des Schutzgutes praktisch nicht ins Gewicht fällt
gering	Zwischenstufe
mittel	Eingriff mit deutlicher Beeinträchtigung des Schutzgutes
stark	Zwischenstufe
sehr stark	Eingriff so stark, das die Funktionen nicht mehr oder kaum noch Bestehen

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

Ein Eingriff ist erheblich wenn er mit mindestens stark bewertet wird. Anhaltspunkte für einen erheblichen Eingriff können im Einzelfall jedoch bereits bei der Bewertung „mittel“ vorliegen. Die Eingriffserheblichkeitsbewertung ist gerade im Übergangsbereich zwischen geringen und starken Eingriffsbewertungen schwierig, da es keinen rechtlich verbindlichen Einstufungs- und Bewertungsrahmen gibt und die fachlichen Meinungen auseinandergehen können. Die vorgenommenen Bewertungsstufen stellen somit nur eine markante Kurzbewertung dar, die im Diskussionsfall immer im Zusammenhang mit den ausführlichen Gesamtbetrachtungen zu einer Fläche zu sehen sind.

17.03.2016 heu-rb-om-mh
Projektnummer: 30 754
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski

KARST INGENIEURE GmbH

Anlagen:

Übersicht der Änderungsflächen zur 13. Änderung des FNP und deren Relevanz für die Bewertung im Umweltbericht (Stand Dezember 2014)

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

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN
RHEIN-LAHN-KREIS

Begründung
zur 13. Änderung
des Flächennutzungsplans

Schlussfassung
gemäß § 6 Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Stand: 17.03.2016
Projekt-Nr: 30 754

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

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 12

2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE 13

2.1 Planwerk 13
2.2 Zeichnerische Darstellung der Änderungen 14
2.3 Allgemeine Hinweise 15
2.4 Informationen zu Rohstoffabbau und Bergwerksfeldern 15

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 18

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV 18
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 und RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014 21
3.3 Leitbildentwicklung 26

4. FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE 27

4.1 Rechtliche Grundlagen 27
4.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Nastätten 29

5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 31

5.1 Bevölkerungsentwicklung 31
5.2 Haushaltsentwicklung 34
5.3 Wohnflächenbedarf 36
5.4 Auswertung und Ausblick 38

6 NACHRICHTLICHE ANPASSUNGEN AN FACHPLANUNGEN UND DERGLEICHEN 40

6.1 Wasserschutzgebietsabgrenzungen 40
6.2 Freileitungen 40
6.3 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung 40
6.4 Überschwemmungsgebiete 41
6.5 Aktualisierte Darstellung von einigen Naturdenkmalen 41

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

6.6 Darstellung der gesetzlich geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatschG 41

6.7 Darstellung von kommunalen Ökokontoflächen 41

7 ÜBERSICHT UND FLÄCHENBILANZ 42

8 ORTSLAGENTEIL 43

8.1 Ortsgemeinde Berg 43

8.1.1 Umwandlung einer Kompensationsfläche in Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha) am westlichen Ortsrand (gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Füllgärten II“) 43

8.1.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Ökokontoflächen südöstlich der Ortsgemeinde, ca. 1,25 ha: 47

8.1.3 Nachrichtliche Anpassung: Übernahme der Inhalte des Bebauungsplans „Kappesgarten“ (Grünfläche, ca. 1,05 ha) und Darstellung von Aufschüttungsflächen 48

8.1.4 Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ am nordöstlichen Ortsrand, ca. 0,4 ha 49

8.2 Ortsgemeinde Bettendorf 52

8.2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha: 52

8.2.2 Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (Sportanlagen und kulturelle Zwecke) am südlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha: 57

8.2.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (Änderung in Kompensationsfläche), ca. 0,15 ha 64

8.3 Ortsgemeinde Bogel 65

8.3.1 Anpassung an den Bestand: – Aktualisierung der Darstellung der Flächen für den Friedhof, ca. 0,23 ha Grünfläche und ca. 0,15 ha LWS: 65

8.3.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Anpassung an die „Satzung Nr. 1“, ca. 0,2 ha 65

8.3.3 Anpassung an die 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans „Grabensöder: Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen, ca. 0,25 ha, von Wohnbauflächen, ca. 0,5 ha, und von Kompensationsflächen, ca. 1,1 ha 66

8.3.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Kompensationsflächen zum BP „Campingplatz Hasenbachtal“ im Bereich des Wochendhausgebietes, ca. 1,1 ha 67

8.3.5 Darstellung von Ökokontoflächen am südwestlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha 67

8.4 Ortsgemeinde Buch 68

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

8.4.1 Zeichnerische Anpassung der Ortslagenabgrenzung 68
8.4.2 Ausweisung neuer Wohnbauflächen (ca. 1,15 ha) und Flächen für die Landespflege (ca. 0,35 ha) 68
8.4.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 2“ und Ortsabrundung: Mischbaufläche, ca. 0,24 ha, und zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,04 ha 74
8.4.4 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I“, Darstellung von Wohnbaufläche (ca. 0,20 ha) und Grünfläche (ca. 0,6 ha) 75
8.4.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,03 ha 75
8.4.6 Ausweisung neuer Wohnbaufläche (ca. 0,16 ha) und Darstellung von Grünflächen (0,17 ha) 76
8.4.7 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung einer Ökokontofläche östlich der Ortslage, ca. 1,88 ha 78

8.5 Ortsgemeinde Diethardt 78

8.5.1 Ortsteil Münchenroth: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,62 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,07 ha) 78
8.5.2 Nachrichtliche Anpassung Ausweisung von Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage des Hauptorts Diethardt, ca. 0,25 ha 83
8.5.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nordwestl. Rand des Ortsteils Münchenroth, ca. 0,15 ha 84
8.5.4 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 7, Flurstück 77, ca. 0,33 ha) 84
8.5.5 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung von zwei Ökokontoflächen, ca. 2,8 ha 85

8.6 Ortsgemeinde Ehr 85

8.6.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung einer kleinen Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,08 ha 85
8.6.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Feldchen“, ca. 0,16 ha 86

8.7 Ortsgemeinde Endlichhofen 86

8.7.1 Ausweisung von Mischbauflächen zur Ortsabrundung, ca. 0,70 ha 86
8.7.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage („Miehlener Weg“), ca. 0,04 ha 87
8.7.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Wohnbaufläche in Anpassung an eine Abrundungssatzung im Südwesten der Ortslage, W ca. 0,38 ha 88

8.8 Ortsgemeinde Eschbach 89

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

8.8.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche in Anpassung an den Bebauungsplan „Unter der Langhöh“, ca. 0,8 ha 89

8.8.2 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,44 ha 90

8.8.3 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,40 ha) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Tennisplatz“ (ca. 0,86 ha) 91

8.8.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland, ca. 0,33 ha 94

Redaktionelle Änderungspunkte 94

8.9 Ortsgemeinde Gemmerich 95

8.9.1 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 3“: Darstellung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,15 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,15 ha) 95

8.9.2 Ausweisung von Mischbaufläche östlich der Bergstraße, ca. 0,15 ha 95

8.9.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Mischbaufläche in Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage, ca. 0,40 ha 97

8.9.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,06 ha 98

8.9.5 Darstellung von Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1,13 ha und Ökokontofläche von ca. 0,35 ha – Anpassung an die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck 98

8.10 Ortsgemeinde Hainau 99

8.10.1 Darstellung von Wohnbaufläche am Ortsausgang in Richtung Miehlen (ca. 0,30 ha) und Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha) 99

8.11 Ortsgemeinde Himmighofen 105

8.11.1 Ausweisung von Mischbaufläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In Unterbäch“ ca. 0,07 ha und Kompensationsmaßnahmen ca. 0,55 ha 105

8.11.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche am Ortsausgang Richtung Kasdorf, ca. 0,10 ha 106

8.12 Ortsgemeinde Holzhausen 107

Redaktionelle Anpassung 107

8.12.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Reutig“, ca. 10,70 ha 107

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

8.12.2 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung der FNP-Darstellung an Inhalte der Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“ 107

8.12.3 Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“, ca. 0,10 ha 108

8.12.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblocks, ca. 1,6 ha 109

8.13 Ortsgemeinde Kasdorf 110

8.13.1 Anpassung an den Bestand: Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), ca. 0,15 ha 110

8.13.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 1,42 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 1,15 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „Kappesstücker“ 110

8.13.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zugeordneten Kompensationsmaßnahmen für die Anlage einer Regenwasserrückhaltung, ca. 0,27 ha 111

8.14 Ortsgemeinde Kehlbach 112

8.14.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung und Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 1,13 ha + ca. 1.20 ha) sowie Darstellung von Kompensationsflächen (ca. 0,61 ha) und Flächen für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha) 112

8.14.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche aufgrund eines genehmigten Einzelvorhabens (ca. 0,1 ha) 113

8.15 Ortsgemeinde Lautert 114

8.15.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 0,8 ha 114

8.16 Ortsgemeinde Lipporn 114

8.16.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Kompensationsflächen in Anpassung an den Bebauungsplan „Im Wieschen“, ca. 0,25 ha 114

8.16.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Langsodel“, ca. 0,12 ha 115

8.17 Ortsgemeinde Marienfels 115

8.17.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,10 ha), Kompensationsfläche (ca. 1,00 ha) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha) 115

8.17.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche (ca. 0,27 ha) 116

8.18 Ortsgemeinde Miehlen 117

8.18.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsfläche, ca. 0,60 ha 117

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

8.18.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen-Nord, Planteil A-Hauptstraße), ca. 0,15 ha 117

8.18.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen Nord – Planteil B Ehrlichsplacken“ 118

8.18.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,3 ha und Kompensationsfläche ca. 0,18 ha 119

8.18.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,15 ha, Kompensationsfläche ca. 0,10 ha und Grünfläche ca. 0,06 ha 120

8.18.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“, ca. 0,85 ha 120

8.18.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Ramersbach“ (3. Änderung und Erweiterung), ca. 0,80 ha 121

8.18.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,2 ha), Sonderbaufläche (ca. 0,1 ha) und Gehölzflächen (ca. 0,4 ha) in Anpassung an die Satzung „Nr. 5“, ca. 0,80 ha 121

8.18.9 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 10, Flurstück 89, ca. 0,35 ha) 122

8.18.10 Darstellung von zwei Ökokontoflächen (Flurstück 35, Flur 33, ca. 2.630 m² und Flurstück 5, Flur 36, ca. 3.140 m²) 122

8.19 Stadt Nastätten 123

8.19.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Mühlbachtal“, ca. 0,09 ha 123

8.19.2 Anpassung an den Bestand: Änderung Parkplatzfläche in Wohnbaufläche in der Straße „Borngraben“, ca. 0,13 ha 123

8.19.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche und Kompensationsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274 neu“, ca. 0,87 und ca. 0,66 ha 124

8.19.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ auf Grundlage des Bebauungsplans 1. Änderung BP „Rheinweg“", ca. 0,38 ha 124

8.19.5 Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Weseler Weg“ (ca. 1,14 ha) 125

8.19.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,39 ha), Mischbauflächen (ca. 0,02 ha) und Grünflächen (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „7. Änderung Mühlbachtal“ (Zentraler Omnibusbahnhof) 126

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

8.19.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Buswendeplatz Sauerbornsweg“, (ca. 0,39 ha) 127

8.19.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Satzung „Funkenmühle“, ca. 1,34 ha und 0,07 ha 127

8.19.9 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand, ca. 2,4 ha sowie Darstellung zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,63 ha 128

8.19.10 Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) und Rücknahme von Kompensationssuchraumflächen (ca. 0,5 ha) am nördlichen Stadtrand 133

8.19.11 Änderung von Kompensationsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 2,4 ha 134

8.19.12 Nachrichtliche Übernahme: Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB in der Stadt Nastätten 135

8.19.13 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „In Föhrt, 2. Änderung“, ca. 0,1 ha 135

8.19.14 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Weiberdell“, ca. 0,97 ha 136

Redaktionelle Änderungspunkte/ Anpassungen: 136

8.20 Ortsgemeinde Niederbachheim 136

8.20.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Zeilenstücker“ (I. Änderung), ca. 0,65 ha 136

8.20.2 Verlagerung eines Suchraums für Kompensationsmaßnahmen, ca. 1,1 ha 137

8.21 Ortsgemeinde Niederwallmenach 138

8.21.1 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche, ca. 0,3 ha 138

8.21.2 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung (ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,3 ha) am nördlichen Ortsrand 142

8.21.3 Fläche entfällt: Umwandlung von Wohn- in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,56 ha 146

8.21.4 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,35 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,03 ha) 146

8.21.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Parkplätzen, ca. 0,10 ha 147

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

8.21.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von gewerblicher Baufläche, ca. 0,05 ha 148
8.21.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,47 ha 149
8.21.8 Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Kindergartens, ca. 0,66 ha 149
8.21.9 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Vor der Bain“, ca. 0,01 ha 154
8.21.10 Fläche entfällt: Ausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, Erweiterung „Vor der Bain“, ca. 1,54 ha 155
8.21.11 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Aufforstungen, ca. 1,04 ha 155
8.22 Ortsgemeinde Oberbachheim 156
8.22.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,50 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 0,04 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Krautstückern“ 156
8.23 Ortsgemeinde Obertiefenbach 157
8.23.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche („Höfe Spriestersbach“), ca. 1,04 ha 157
8.23.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am nordwestlichen Ortsausgang in Anpassung an eine Ortsabrundungssatzung, ca. 0,15 ha 158
8.23.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am östlichen Ortsrand, ca. 0,06 ha 159
8.24 Ortsgemeinde Oberwallmenach 159
8.24.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Kompensationsflächen, die der Ergänzungssatzung Nr. 1 zugeordnet sind (ca. 0,35 ha) 159
8.24.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Wasserwiese“, ca. 0,15 ha 160
8.25 Ortsgemeinde Oelsberg 161
8.25.1 Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schleidt II“: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,33 ha) zur Erweiterung des Wohngebietes am südlichen Ortsrand 161
8.25.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage der Innenbereichssatzung „Nr. 1“, ca. 0,35 ha 166
8.25.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensations- und Grünflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Oberste Kappestücker“, ca. 0,65 und 0,46 ha 167

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

8.25.4 Darstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand Oelsberg, ca. 1,10 ha 168

8.25.5 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Tennis, ca. 0,70 ha 172

8.26 Ortsgemeinde Rettershain 173

8.26.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung", ca. 0,2 und 0,5 ha 173

8.26.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche für den Buswendeplatz, ca. 0,05 ha 174

8.26.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Mobilfunkmastes 174

8.27 Ortsgemeinde Ruppertshofen 175

8.27.1 Rücknahme von gewerblicher Baufläche, ca. 0,6 ha 175

8.27.2 Einbeziehung eines Fahrweges in die Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand, ca. 0,05 ha 175

8.28 Ortsgemeinde Strüth 176

Redaktionelle Änderung 176

8.28.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,05 ha) und öffentlicher Grünfläche (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“ 177

8.28.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage von genehmigten Einzelbauvorhaben, ca. 0,2 ha 178

8.28.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 0,1 ha 178

8.28.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Hinter dem Klubb“, ca. 0,09 ha 178

8.29 Ortsgemeinde Weidenbach 179

8.29.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand auf Grundlage des Bebauungsplan „Oberm Dorf“, ca. 0,1 ha 179

8.30 Ortsgemeinde Welterod 180

8.30.1 Anpassung an den Bestand: Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, ca. 1,45 ha 180

8.30.2 Ausweisung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und Darstellung von geplanten Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“ 180

8.30.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Ober dem Wiesgarten Teil A + B", ca. 0,2 ha 184

8.31 Ortsgemeinde Winterwerb 185

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

8.31.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „An der Spitzenwies“ im Stand der 1. Änderung, ca. 0,32 und 0,90 ha 185

8.31.2 Rücknahme von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,1 ha 186

8.31.3 Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha) – Anpassung an den Bebauungsplan „In der Gewann“ 186

8.32 Ortsgemeinde Hunzel 189

8.32.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Auf der Hohengrub III Teilbereich I“, ca. 0,17 ha 189

II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG) 190

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

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht grundsätzlicher Bedarf für Änderungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen mehr als 110 einzelne Änderungen an der wirksamen Fassung des Planwerkes.

Im Verlauf der vergangenen Jahre sind diverse und vielfältige Erfordernisse zur Fortschreibung in den Ortsgemeinden aufgetreten. Die Anträge der Ortsgemeinden auf Änderungen bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden gesammelt und zusammengestellt.

Trotz des umfangreichen Verfahrens (Gesamtumfang von mehr als 100 Änderungspunkten) liegen etwa 20 tatsächliche Neuplanungen (v. a. wohnbauliche Flächen) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor.

Ein wesentlicher Teil der Änderungsinhalte resultiert aus Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Bei der überwiegenden Anzahl der Änderungspunkte handelt es sich um Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne, sonstige Satzungen und genehmigte Einzelvorhaben.

Diese Planungen wurden im Laufe der Jahre umgesetzt, wobei eine Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund der gegebenen Geringfügigkeit zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte. Diese Vorgehensweise war einzelfallbezogen und jeweils mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises abgestimmt (exemplarisch sei hier auf die Satzung „Funkenmühle“ in der Stadt Nastätten verwiesen). Die Übernahme der planerischen Inhalte in den Flächennutzungsplan geschieht nunmehr im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Zusätzlich liegt eine Vielzahl von redaktionellen Anpassungen an den Bestand (u. a. Aktualisierung der Katastergrundlage, Korrekturen etc.) vor.

Beinahe alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sind durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans inhaltlich betroffen: Änderungen erfolgen in nahezu sämtlichen Ortsgemeinden (30 von 32). In der beigefügten Flächenbilanz und in einer umfangreichen Tabelle (siehe Anlage) wird ein Überblick zu den vorgesehenen Änderungen gegeben.

Im Zuge der Planbearbeitung hat sich die Verbandsgemeinde dazu entschieden, dass der Flächennutzungsplan vom analogen Planwerk in einen digitalen Flächennutzungsplan überführt wird. Die derzeit wirksame Planfassung des Flächennutzungsplans wurde aus diesem Grund vollständig digital neu gezeichnet, und der Datenbestand wurde zeitgemäß aufgearbeitet. Die digitale Bearbeitung des Flächennutzungsplans erfolgte mit dem Geographischen Informationssystem (GIS-Software) Caigos (bzw. ehemals PolyGIS) des gleichnamigen Softwareunternehmens.

Im Rahmen der vorliegenden 13. FNP-Änderung werden alle vorangegangenen und abgeschlossenen Änderungen im Flächennutzungsplan als Gesamtplanwerk zusammengeführt. Die Übernahme dieser Änderungen stellt einzig eine nachrichtliche Übernahme zur aktualisierten Darstellung des gesamten FNP dar. In Bezug auf die übernommenen Flächendarstellungen der vorausgegangenen FNP-Änderungen gelten im Zweifelsfalle die jeweiligen Originale, die seinerzeit genehmigt wurden und rechtswirksam waren.

Im digitalisierten Flächennutzungsplan werden auch die Inhalte der noch nicht vollständig abgeschlossenen 10. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Das Verfahren zur 10. Änderung konnte seinerzeit nicht bis zum Stichtag 20. Juli 2006 (Ende der Überleitungsvorschrift zur BauGB-Novelle 2004) vollständig abgeschlossen werden. Die drei Änderungsflächen in Kasdorf, Kehlbach

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

und Oberbachheim, die Gegenstand des Verfahrens zur 10. Änderung waren, werden in das Verfahren zur 13. Änderung integriert und diese Flächen werden damit verfahrenstechnisch zum Abschluss gebracht (zu diesen Flächen liegen mittlerweile rechtskräftige Bebauungspläne vor).

2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

2.1 Planwerk

Das Planwerk der 13. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus folgenden Teilen:

1. Begründung mit integriertem Umweltbericht,

2. Plankarten mit Darstellung der Änderungsflächen im Maßstab 1:5.000 für die Städte, Ortsgemeinden und Stadt- bzw. Ortsteile. Die Gliederung der Begründung (Endnummer) entspricht der Nummerierung auf den Plankarten.

Folgende Ergänzungen sind zur Präsentation des Planwerks auszuführen:

1. Die Präsentation erfolgt **a)** in einem **Textband**, welcher die Grundlagen der Änderung sowie die Behandlung von Flächen der Neudarstellung einschließlich der landschaftsplanerischen Ausführungen und notwendigen Abwägungen darlegt, und **b)** in einem beigefügten **Planband**, der die Plankarten mit den Änderungen des Flächennutzungsplans und die Hervorhebungen der Änderungen (mittels Schraffuren) enthält.

2. Die wesentlichen Darstellungen/ Änderungen werden aus ortsplanerischer Perspektive nach den Kriterien Ortsentwicklung, Erschließung, Immissionsschutz etc. betrachtet und bewertet.

3. Die Aussagen zur Landschaftsplanung werden in tabellarischer Form präsentiert.

4. Die Abwägung zu den Bauflächen – im Hinblick auf den Umgang mit landespflegerischen Zielvorstellungen – wird in Form einer kurzen Aufzählung unter der Überschrift „Abwägung“ nach den landschaftsplanerischen Darlegungen ergänzt.

   In der Regel ist eine Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Ausweisung von Bauflächen aus dem Grund gegeben, dass **Bebauung grundsätzlich kein landespflegerisches Ziel** sein kann (diese Aussage gilt grundlegend, auch wenn diese Aussage den dortigen Ausführungen im Einzelfall nicht zu entnehmen sein sollte). Infolge des resultierenden „Grund-Dissenses“ ergibt sich das Erfordernis für eine Darstellung der Abwägung.

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

2.2 Zeichnerische Darstellung der Änderungen

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten werden Übersichtspläne bzw. Ausschnitte der betreffenden Ortslagen im Maßstab 1:5.000 angefertigt und in einem Planband dargestellt. Die Begründung wird dem Planband beigefügt.

Die abgebildeten Planunterlagen (Maßstab 1:5.000) basieren auf dem digitalen Flächennutzungsplan in der jeweils aktuellsten Änderungsfassung. Diese sind in der Weise aktualisiert, dass vorangegangene, bereits genehmigte Änderungen des Flächennutzungsplans nun nicht mehr mit demjenigen Raster hervorgehoben werden, welches die Änderungsbereiche kennzeichnete.

Die in der 13. FNP-Änderung thematisierten Änderungsflächen werden mit Raster und Einschrieb markiert, um eine leichtere Lokalisierung zu ermöglichen. Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

Zeichenerklärung für die Planausschnitte im Maßstab 1:5.000

W	-	Wohnbaufläche (WR= Reines Wohngebiet, WA= Allgemeines Wohngebiet)
M	-	Mischbaufläche (MD = Dorfgebiet, MI = Mischgebiet)
G	-	Gewerbliche Baufläche (GE = Gewerbegebiet)
G(EN)	-	Gewerbliche Baufläche - Eingeschränkte Nutzung
GB	-	Fläche für den Gemeinbedarf
S	-	Sonderbaufläche (bzw. Abkürzung: „SO“)
GR	-	Grünfläche (z. B. Parkanlage, Dauerkleingärten, Spielplatz, Sportplatz, Friedhof)
LWS	-	Fläche für die Landwirtschaft
FWS	-	Fläche für die Forstwirtschaft
LPF	-	Landespflegefläche
zK	-	zugeordnete Kompensationsfläche
Ökokonto	-	Ökokontoflächen
VF	-	Verkehrsfläche
RRB	-	Regenrückhaltebecken

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:

Änd. Nr. 1

➔ W 1,2 ha

W ➔ GR 0,4 ha

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

Legende:

Änd. Nr. 1	=	Nr. der Änderung
LWS	=	wirksame Flächendarstellung: z. B. „Fläche für die Landwirtschaft“
➔ W	=	Änderung (von i. d. R. „Fläche für die Landwirtschaft“) in „Wohnbaufläche“
W ➔ Gr	=	Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“
1,2 ha	=	Größenangabe in ha

Die Begründung enthält zahlreiche unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Einige Änderungsflächen werden mittels dieses Kartenmaterials in einer Detailansicht abgebildet.

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.). Die räumliche Ausdehnung des jeweiligen Änderungsbereiches wird mittels einer markanten Schraffur gekennzeichnet.

Die Digitalisierung des Flächennutzungsplans wurde mit der GIS-Software Caigos (bzw. ehemals PolyGIS) erstellt.

2.3 Allgemeine Hinweise

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

In der vorliegenden Begründung sind überschlägige Aussagen im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Flächen enthalten. Der konkrete Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad hängen von der einzelnen Änderung ab.

Für nachrichtliche Anpassungen des Flächennutzungsplans an bereits genehmigte und rechtskräftige Bebauungspläne, sonstige Satzungen und genehmigte Einzelvorhaben sind diese Aussagen jedoch nicht erforderlich, weil die rechtliche Entscheidung, ob ein planerischer Eingriff oder das Bauvorhaben selbst zulässig ist oder nicht, bereits entschieden ist.

2.4 Informationen zu Rohstoffabbau und Bergwerksfeldern

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat in der Stellungnahme vom 8. März 2010 darauf verwiesen, dass in den Gemarkungen Berg, Ehr, Eschbach und Lipporn untertägiger Abbau von Rohstoffen betrieben wurde, und dass in der Gemarkung Miehlen und Obertiefenbach Bergrechte aufrecht erhalten werden.

Mit der Stellungnahme des Landesamtes wurden auch bekannte Adressen der Bergwerkseigentümer übermittelt. Zur Berücksichtigung der Belange der jeweiligen Bergwerkseigentümer wurden diese im Flächennutzungsplanänderungsverfahren beteiligt und haben ihre Stellungnahmen abgeben.

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

Ausweislich der abschließenden Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB erfolgt in den Bereichen der vorliegenden Änderungsflächen kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. eines Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen sobald Indizien für Bergbau vorgefunden werden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Informationen, die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau übermittelt wurden.

Gemarkung	**Änderungs-Nr.**	**Bergwerksfeld**	**Bodenschatz**	**erfolgter Abbau**	**Grubenbau /Abbau im Bereich der Änderungsflächen**	**Bergrecht**
Berg	1	Heinrich	Blei, Silber, Kupfer, Zink	ja	nein	erloschen
	1	Römerfels	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
Bettendorf	1	Friedrich V	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	2	Holzberg	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Bogel	2	Neuehoffnung II	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	3	Moltke	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Buch	2,3,4,5,6	Josefsglück XX	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Diethardt	1	Münchenstein	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
	2	Blücher II	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
		Pfingstberg	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
Ehr	1	Carl V	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Endlichhofen	3	Zinswiller	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Eschbach	1,2,3	Gute Hoffnung	Blei, Kupfer, Zink, Silber	ja	nein	aufrecht erhalten
Gemmerich	1,2,3	Josephsglück XXII	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	1,2,3,4	Zufriedenheit II	Blei Zink	keine Angaben	-	erloschen
Kehlbach	1,2	Wilhelmine II	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Miehlen	6,8	Ehrlich	Ton	keine Angaben	-	aufrecht erhalten
		Burg	Ton	keine Angaben	-	aufrecht erhalten
	7	Zufall	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Nastätten	4	Heubach	Eisen	keine Angaben	-	erloschen

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

	3,7,9; 8 tlw.	Marie IV	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Niederwallmenach	1,2,4,5, 6,7,8	Regenbogen	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Oberbachheim	1	Wilhelmine	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Obertiefenbach	2,3	Pohlerfeld	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Oelsberg	1	Heubach	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	2,4	Robert II	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	3	Zufall	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Rettershain	1,2	Eisenhut	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Ruppertshofen	2	Moltke	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	2	Zinsweiler	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
Strüth	1,2	Celestine	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
	1,2	Strüth	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	2	Onkel David	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
Weidenbach	1	Landa	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	1	Carl III	Dachschiefer	keine Angaben	-	aufrecht erhalten
Welterod	2	Celestine	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen
	2	Strüth	Eisen	keine Angaben	-	erloschen
	2	Watermann	Dachschiefer	keine Angaben	-	erloschen

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

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Paragraph 1, Absatz 4 des Baugesetzbuches 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.

Landesplanerische Rahmenbedingungen und Entwicklung der Räume und Standorte

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.

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

Das LEP IV definiert den Planungsraum der Verbandsgemeinde Nastätten als Bereich mit disperser Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Das bedeutet, dass weniger als 33 % der Einwohner in Ober- oder Mittelzentren leben. 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 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).

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

Im Landesentwicklungsprogramm IV wird insbesondere der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs- sowie 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.

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

Insbesondere bei den Siedlungsflächenausweisungen in den ländlichen Räumen sollte zukünftig beachtet werden, die prägende Struktur von suburbanen Ortslagen und Landschaften mit dörflichem Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Als Ziel sollte diesbezüglich die Innentwicklung vor der Außenentwicklung angesehen werden. Einzig unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Die Ziele für die Gemeinden sind:

- Sicherstellung der Grundlagen der Daseinsvorsorge unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels,
- Beachtung der überörtlichen Erfordernisse bei Wahrung der örtlichen Aufgaben,
- Eigenentwicklung mit Orientierung an den Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang und an den demographischen Rahmenbedingungen,
- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme,
- Flächenneuausweisung im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparender und umweltschonender Aspekte.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung der landestypischen Eigenarten, insbesondere der Kulturlandschaften weiterentwickelt werden. Die dafür notwendige Maßnahmen werden durch die nationale und europäische Förderpolitik für den ländlichen Raum unterstützt. Mit der Erstellung und Umsetzung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte wird eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft, der gewerblichen Betriebe und der Dienstleistungsbetriebe, der Umweltsituation sowie der allgemeinen Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten ländlichen Raum angestrebt. Den Gemeinden im ländlichen Raum steht grundsätzlich der gesetzlich gesicherte Anspruch auf Eigenentwicklung zu. Dies bedeutet, die Gemeinden sind im besonderen Maße Gestaltungs- und Umsetzungsort für relevante gesellschaftspolitische Aufgaben. Im Rahmen einer ganzheitlichen ländlichen Entwicklung sind Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Zur Stärkung dieser Gemeinden und ihrer Ortskerne können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

- die Schaffung bzw. Sicherung Wohnstätten naher Arbeitsplätze,
- die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- die Umnutzung leerstehender, Ortsbild prägender Bausubstanz zum Wohnen und Arbeiten,
- die Sicherung und Verbesserung des Dorfbildes und der baulichen Ordnung,
- die Erhaltung und Erneuerung Ortsbild prägender, regionaltypischer Bausubstanz und Siedlungsstrukturen,
- die Wiederherstellung oder Erhaltung der Einheit von Dorf und Landschaft,
- die Förderung der Einsatzbereitschaft und von Selbstinitiativen der Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner,
- die Durchführung einer umfassenden Informations-, Bildungs- und Beratungsarbeit im Rahmen der Dorfmoderation.

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

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

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

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 ist der Hasenbach und seine Zuflüsse.

Für die Mosaiklandschaften besteht das Leitbild in der Sicherung und Weiterentwicklung der Landschaftsräume für abwechslungsreiche Landschaften, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Die Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steilen Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Die ebenen Hochflächen werden durch Felder geprägt und sind durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischen 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.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle der rheinland-pfälzische Teil des obergermanisch-rätischen Limes. Als historische Kulturlandschaft weist der Limes 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 eben beschriebenen, besonders landschaftsbildprägenden Elemente finden auch Niederschlag in der Kartendarstellung des Landesentwicklungsprogramms 2008 (Gesamtkarte). Im nördlichen

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

Teil der Verbandsgemeinde wird ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus ausgewiesen. Eine derartige Ausweisung erfolgt auch entlang der Verbandsgemeindegrenze in Richtung Verbandsgemeinde Loreley. Hier wird der Anschluss an das Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ geschaffen. Die Ausweisung der landesweit bedeutsamen Bereiche für Tourismus und Erholung basieren auf der Darstellung der ausgewiesenen Erholungsräume des Regionalplan Mittelrhein-Westerwald.

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

Funktionales Verkehrsnetz

Das Gebiet der Verbandsgemeinde wird von zwei überregional bedeutenden Verbindungen im funktionalen Straßennetz durchquert. Es sind die Bundesstraße B 274, welche St. Goarshausen und Nastätten miteinander verbindet. Diese Ost-West-Verbindung führt in Richtung Holzhausen und Katzenelnbogen weiter. Eine wichtige Nord-Süd-Verbindung ist die Bundesstraße B 260, die das Lahntal (mit Bad Ems und Nassau) mit dem Rhein-Main-Raum verbindet (Wiesbaden/ Mainz). Die beiden Bundesstraßen kreuzen sich in Holzhausen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 und RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014

Die Verbandsgemeinde Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis und im östlichen Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Ziele und Grundsätze des **Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald** sind folglich zu beachten. Die Gemeinden haben die Pflicht, durch eigenverantwortliche Lenkung eine struktur- und bedarfsgerechte Entwicklung anzustreben.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan von 2006 wird die Verbandsgemeinde Nastätten dem Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen zugeordnet. Es ist anzumerken, dass der RROP von 2006 noch nicht an das zeitlich jüngere Landesentwicklungsprogramm IV angepasst worden ist. Nastätten wurde zwischenzeitlich als kooperierendes Mittelzentrum festgelegt. Im Rahmen der Fortschreibung des RROP wird diesbezüglich eine Anpassung vorgenommen.

Die Stadt Nastätten erfüllt gemäß RROP 2006 innerhalb der Verbandsgemeinde die Funktion eines Grundzentrums und ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Sämtliche Kommunen der Verbandsgemeinde sind dem dünn besiedelten ländlichen Raum zugeordnet.

Gemäß dem wirksamen RROP liegt die Verbandsgemeinde Nastätten zu Teilen in einem Landschaftsraum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Auf Ebene des Regionalplans wird ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen, das sich teilweise mit der Ausweisung des Naturparks Nassau deckt und stellenweise darüber hinausgeht. Die Ausweisung dieses Vorbehaltsgebietes erstreckt sich im nördlichen Teilbereich der Verbandsgemeinde über die Gemarkungen Holzhausen, Miehlen, Marienfels, Niederbachheim und Kehlbach. Im südwestlichen Teilbereich sind die Ortsgemeinden Eschbach, Himmighofen, Bogel, Nieder- und Oberwallmenach sowie Rettershain dieser Gebietskategorie zugeordnet.

Ein „Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes“ ist entlang der südwestlichen Grenze in Richtung der Verbandsgemeinde Loreley ausgewiesen, und dieser ist deckungsgleich mit der Ausweisung eines Erholungsraumes.

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

Für die einzelnen Ortsgemeinden bzw. die Stadt Nastätten sind die besonderen Funktionen wie folgt festgelegt:

Gemeinde/Stadt	**Besondere Funktion/ Zweckbestimmung**	
	RROP 2006	**RROP 2014-Entwurf**
Berg	ER, L	ER
Bettendorf	ER, L	ER
Bogel	E, ER, L	
Buch	L	
Diethardt	-	
Ehr	L	
Endlichhofen	L	ER
Eschbach	ER	ER
Gemmerich	ER, L	
Hainau	-	
Himmighofen	ER, L	
Holzhausen a. d. Haide	G, ER, L	
Hunzel	ER, L	ER
Kasdorf	ER, L	
Kehlbach	ER	
Lautert	ER	
Lipporn	ER, L	
Marienfels	ER, L	
Miehlen	G, ER, L	
Nastätten	G, E	MZ, ER
Niederbachheim	ER, L	
Niederwallmenach	ER, L	ER
Oberbachheim	ER, L	
Obertiefenbach	ER, L	ER
Oberwallmenach	ER, L	
Oelsberg	-	
Rettershain	ER, L	ER
Ruppertshofen	ER, L	
Strüth	ER	
Weidenbach		
Welterod	ER	
Winterwerb	ER, L	

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

Der überwiegende Teil der Ortsgemeinden ist durch die Lage in Erholungsräumen geprägt. Die im Regionalen Raumordnungsplan 2006 ausgewiesenen besonderen Funktionen haben für den nahen Bereich und für den größeren Raum Bedeutung. Diejenigen Gemeinden, deren gegenwärtige Entwicklung bereits über ihre Eigenentwicklung hinausgeht, weisen entsprechend folgende besondere Funktionen aus:

- Gewerbestandorte (G)
- Erholungsgemeinden (ER)
- landwirtschaftliche Gemeinden (L).

In den Gemeinden mit der besonderen Funktion als Gewerbestandorte „G“ soll die gewerbliche Entwicklung, soweit diese über die Eigenentwicklung hinausgeht, übernommen werden. Diese Ortsgemeinden weisen einen bedeutsamen Besatz an gewerblichen Betrieben auf.

Mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „L“ sind Gemeinden ausgewiesen, die außerhalb der hochverdichteten und verdichteten Räume günstige landwirtschaftliche oder weinbauliche Produktionsbedingungen aufweisen, oder in ländlichen Räumen und zugleich in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert liegen.

Die Gemeinden in den Erholungsräumen „ER“ sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes und damit zur Verringerung der Strukturschwächen beitragen (Anmerkung: mit der besonderen Funktion „E“ sind die Gemeinden ausgestattet, die ein Prädikat nach dem Kurortegesetz erhalten haben).

Grundsätzlich haben die Gemeinden in den ländlichen Räumen aufgrund des eigenen Bedarfes ein Recht auf Eigenentwicklung; dieses gilt sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen. Falls die wohnbauliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinausgeht, soll diese Entwicklung innerhalb der Städte und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer Größe und der örtlichen Infrastruktur dafür besonders geeignet sind; in der Regel sind es die zentralen Orte. Dieses Recht auf Eigenentwicklung gilt grundsätzlich auch für Gemeinden, die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten.

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Wohnbauflächen sind auf den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes anzupassen.

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

Aussagen zum Fortschreibungsentwurf für den Regionalen Raumordnungsplan 2014:

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) aus dem Jahr 2014 werden siedlungsrelevante Aussagen, insbesondere im Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/ Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung“ getroffen. Die Weiterentwicklung basiert dabei insbesondere auf dem LEP IV aus dem Jahr 2008, Kapitel 2.4.2 und LEP IV-Erlass vom Juni 2009 / Dezember 2010 (Kapitel 4.2.2, 4.2.3.1, 4.2.3.2 mit Anlage).

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

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

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

An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Wiedergabe aufgrund des Umfangs der Ausführungen im RROP verzichtet. Die wesentlichen Aspekte sind nachfolgend zusammengefasst:

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

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

Die Potentialwerte wurden informativ in den Anhang des Entwurfs des RROP aufgenommen. Diese stellen zunächst die Grundlage für die Berechnungen dar. 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 Wohnbauflächenpotentiale, gelten Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Da es sich bei den Vorgaben um einen Entwurfsstand des RROP handelt, ist eine verbindliche Anwendung hieraus noch nicht abzuleiten. Darüber hinaus ist es rechtlich umstritten, ob eine solch dezidierte Einengung der Planungshoheit der Kommunen bzw. Verbandsgemeinden mit der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden vereinbar ist.

Das bislang statistisch ermittelte Potential übersteigt mit 85,7 ha den ermittelten Bedarf von 31,1 ha (innerhalb der Geltungsdauer bis zum Jahr 2030) deutlich (gemäß RROP 2014-Entwurf i.V.m. Raum+ RLP 2010 – Monitor, der als Anlage zur Entwurfsfassung des RROP 2014 geführt wird). Diese Werte bedeuten, dass im Regelfall bei geplanten Neudarstellungen von Wohn- und Misch-

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

bauflächen Flächentausche erforderlich werden (Rücknahme von Bauflächen an einer anderen Stelle des Gemeindegebietes, die noch nicht bebaut sind).

Gebietskörperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
			Mittlere Variante StaLa*****	Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012*	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	3835		
übrige Gemeinden	E	11.986	11107		
VG Nastätten		16.124	14942	31,1	85,7

Tab: Statistische Werte zur Schwellenwertermittlung (zusammengestellter Auszug aus dem Fortschreibungsentwurf des RROP von 2014)

Zur Industrie- und Gewerbeentwicklung:

Im Entwurf des RROP 2014 werden in Kapitel 1.3.3 verschiedene Grundsätze zur Industrie- und Gewerbeentwicklung formuliert. Im Grundsatz G 34 ist festgestellt, dass zentrale Orte auch Gewerbestandorte sind. Grundsatz G 35 führt aus, dass günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung, insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung bieten (die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt).

Im Grundsatz G 36 ist ausgeführt: „Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“ In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, dass eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung gestellt wird, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden (Begründung/ Erläuterung zu G 36).

In der Begründung/ Erläuterung zum Grundsatz G 35 ist zu entnehmen, dass die weitere gewerbliche Entwicklung in den Gemeinden konzentriert werden soll, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Dazu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit diese nicht aufgrund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen, wie z. B. der Freiraumsicherung, davon ausgenommen sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die gewerbliche Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für

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

große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren).

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

Hinweis: Bei den einzelnen Neudarstellungen von Bauflächen wird in den einzelnen Kapiteln gesondert auf die Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans eingegangen.

3.3 Leitbildentwicklung

Im Hinblick auf die zukünftige siedlungsstrukturelle Entwicklung der Kommunen in der Verbandsgemeinde gilt der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen, gesamtheitlichen Entwicklung.

Diesem Leitbild kann nicht in jedem Fall umfänglich entsprochen werden, und in der Gesamtschau ist eine Außenentwicklung nicht ausgeschlossen. Das Leitbild unterstützt den Gedanken, mit den vorhandenen, begrenzten natürlichen Ressourcen (wie Boden und verfügbare Flächen) sparsam umzugehen. In Abwägung der verschiedenen Belange, Restriktionen und Notwendigkeiten soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches vollzogen werden.

Die vorliegende FNP-Änderung trägt einer sparsamen, weiteren städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung dahingehend Rechnung, dass es sich bei der weit überwiegenden Anzahl der Änderungsdarstellungen einzig um nachrichtliche Anpassungen an planerische Inhalte rechtskräftiger Bebaungspläne, Satzungen nach § 34 BauGB oder genehmigte Einzelvorhaben handelt.

In sehr wenigen Ortsgemeinden sind wirkliche Neuausweisungen von Bauflächen vorgesehen, u. a. in der Ortsgemeinde Buch und in der Stadt Nastätten. Kleinere Abrundungen/Ergänzungen für Wohnbauzwecke erfolgen z.B. in Oelsberg und Niederwallmenach. Bei den wenigen flächenintensiven Neuausweisungen handelt es sich v. a. um Wohnbauflächen. Die einzelnen Neuausweisungen erfolgen aufgrund von begründeten siedlungsstrukturellen Entwicklungen in den jeweiligen Ortsgemeinden.

Im Vergleich mit den vorherigen Planentwürfen (Fassungen für die landesplanerische Stellungnahme und das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) wurden zudem einige Flächen verkleinert (z. B. OG Buch, Änd. Nr. 2) oder komplett aus der Plankonzeption herausgenommen (z. B. OG Niederwallmenach, urspr. geplante Erweiterung „Vor der Bain“, bisherige Änd. Nr. 10).

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

4. FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

4.1 Rechtliche Grundlagen

Natura 2000 ist ein Meilenstein zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa. Mit Natura 2000 wird ein zusammenhängendes ökologisches Netz naturnaher Gebiete geknüpft. Das europaweite Netzwerk bilden die ausgewählten Gebiete nach der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) und der **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Union. 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 Union 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 Union in besonderer Weise bedroht sind, werden als prioritär eingestuft. Für diese 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 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 Mit-

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

gliedstaaten 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 potentieller FFH-Gebiete ist bereits seit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, weil 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 bzw. 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 zentralen Vorschriften. Mit Neufassung 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.

Falls in einem Natura-2000-Gebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen sein sollte, ist der Paragraph 34 BNatSchG maßgeblich, der Ausführungen zur Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen trifft. Falls eine bauliche Entwicklung in einem FFH-Gebiet vorgesehen sein sollte, ist nach den §§ 19 c) und d) BNatSchG 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 die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete durchzuführen. Die zugrunde liegende FFH-Richtlinie verwendet dafür in Artikel 6 (3) und (4) den Begriff „Verträglichkeitsprüfung“.

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

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

4.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Nastätten

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten sind keine Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Es sind folgende **3 Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete** ausgewiesen:

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 Bachtäler, z. B. Himmighofener Bach, Heuer Bach, Niedergrundbach und Forstbach. In die Gebietsausweisung wurden teilweise auch angrenzende Waldbereiche mit aufgenommen.

5813-302 Zorner Kopf: Dieses FFH-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 FFH-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 Lahnzuflüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische, - 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	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> - der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzuflüssen,

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

		- 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	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> - von Buchenwäldern und Bechsteinfledermauswochenstuben

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

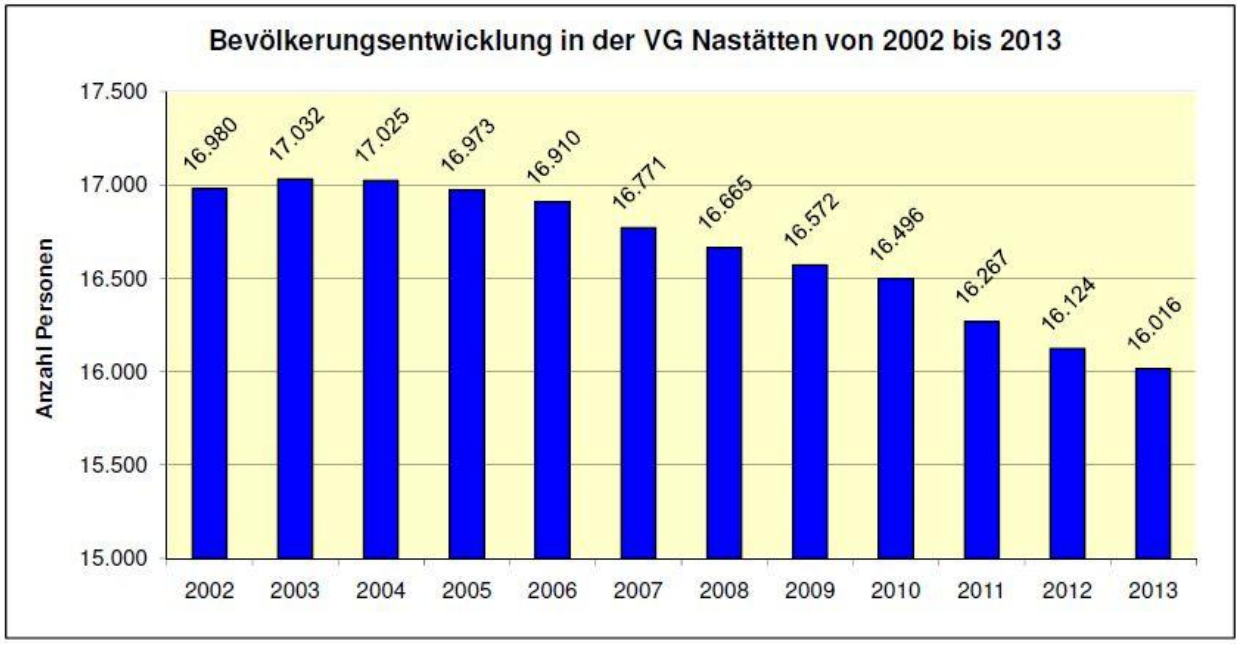
5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten war in der Vergangenheit durch eine stetige Bevölkerungszunahme geprägt. Im Zeitraum von 1962 bis 1987 war die Zunahme der Bevölkerung moderat. In den Jahren zwischen 1987 und 1992 war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung zu beobachten, und die Zahl der Bevölkerung stieg auf mehr als 15.000 Einwohner an.

Der höchste Stand der Bevölkerung wurde im Jahr 2003 erreicht, zu jenem Zeitpunkt lebten 17.032 Einwohner in der Verbandsgemeinde. Seit dem Jahr 2003 ist ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl sank bis Ende des Jahres 2013 auf einen Wert von 16.016 Einwohnern.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten im vergangenen Jahrzehnt wird in dieser Grafik abgebildet:



Datengrundlage: Statistisches Landesamt RLP, Abfrage 12/2014

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückgangs berücksichtigt. Eine Vielzahl der Änderungsflächen, u. a. die Ausweisungen von Wohn- und Mischgebieten, sind Anpassungen an rechtsverbindliche Planungen. Neuausweisungen von Wohnbauflächen oder Mischbauflächen erfolgen in geringem, bedarfsgerechtem Ausmaß. Seitens der Ortsgemeinden wird somit auf die Entwicklungen der letzten Jahre reagiert.

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

In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird die Problematik des demografischen Wandels eine der größten Herausforderungen für die Politik, Verwaltung und Wirtschaft sein.

Vor diesem Hintergrund hat das Statistische Landesamt aus Bad Ems eine Bevölkerungsprognose für einen mittelfristigen Zeitraum (Jahr 2030) und einen langfristigen Zeitraum (Jahr 2060) für das gesamte Bundesland Rheinland-Pfalz erstellt.

Für die Planungsebenen der Landkreise und Verbandsgemeinden wurde eine weitere Bevölkerungsprognose erstellt, um die kleinräumige Entwicklung abschätzen zu können.

Bei der Bevölkerungsprognose für gesamt Rheinland-Pfalz und bei der Prognose 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 von Bevölkerungsprognosen auseinandersetzen, wird die mittlere Variante als die wahrscheinlichste angesehen. Bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplans wird sich auf die Zahlenwerte der mittleren Variante gestützt.

Bevölkerungsprognose für Rheinland-Pfalz:

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat eine regionalisierte, kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Es wurde bei der aktuellen „dritten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung“ das Basisjahr 2010 zugrunde gelegt.

Die Gesamtbevölkerungszahl betrug im Jahr 2010 4.003.745 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Anzahl der Bevölkerung in der Prognose auf ca. 3.770.687 verringern. Dies entspricht einem Minus von 233.058 Einwohnern (-5,8 %) bezogen auf das Basisjahr der Prognose aus. Dieser negative Trend wird sich bis ins Jahr 2060 fortsetzen. Es wird eine Gesamtbevölkerungszahl von 3.186.501 Personen prognostiziert für 2060. Man geht somit von einem Bevölkerungsverlust von ca. 817.244 Einwohnern aus, d. h. ein Minus von 20,4 % bezogen auf das Jahr 2010.

Neben dem erwarteten absoluten Rückgang der Bevölkerung ergeben sich weitere Veränderungen. Die Anzahl der Senioren (älter 65 Jahre) nimmt konstant zu. Im Gegenzug verringert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen, aber auch der mittleren Bevölkerungsschicht von 20 bis 65 Jahren. 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.

Bevölkerungsprognose für den Rhein-Lahn-Kreis:

Für den Rhein-Lahn-Kreis wurde analog zum Land Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose erstellt. Im Basisjahr 2010 waren insgesamt 123.601 Einwohner im Rhein-Lahn-Kreis gemeldet. Für das Jahr 2030 wird in der mittleren Variante eine Bevölkerung von 110.319 Einwohnern prognostiziert (d. h. ein Rückgang von 13.282 Einwohnern, minus 10,7 %). Dieses negative Wachstum wird sich voraussichtlich bis ins Jahr 2060 fortsetzen. Für das Jahr 2060 wird eine Bevölkerungszahl von ca. 90.299 Einwohnern erwartet, d. h. ein Minus von ca. 33.300 Einwohnern in Bezug auf das Jahr 2010.

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

Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde Nastätten:

Das Statistische Landesamt hat eine dritte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2010) erstellt. Die Ergebnisse für die einzelnen Landkreise resultieren aus einer Modellrechnung bis zum Jahr 2030, die auf den Ergebnissen der mittleren Variante der dritten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010) basiert.

Seitens des Statistischen Landesamtes wurde für die Ebene der Verbandsgemeinden eine Prognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten wird wie folgt prognostiziert: Im Jahr 2010 waren 16.496 Einwohner in dem Gebiet der Verbandsgemeinde gemeldet. Laut der Prognose wird sich die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 1.554 Einwohner auf einen Wert von 14.942 verringern.

Neben einem Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt ist auch eine Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung zu erwarten. Bezogen auf das Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose (2010) wird sich der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren erheblich um 25,4 % (von 100 % auf 74,6 %) verringern. Bei der Bevölkerungsgruppe der 20-65 Jährigen wird bis 2030 ebenfalls ein erheblicher Bevölkerungsrückgang um ca. 25,5 % (von 100 % auf 76,5 %) prognostiziert. Die einzige Bevölkerungsgruppe, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung deutlich wächst, ist die Altersklasse der 65 Jährigen und Älteren; es wird sich eine erhebliche Erhöhung des Bevölkerungsanteils um ca. 50 % (von 100 % auf 150,3%) ergeben.

Die aufgeführten Vorhersagewerte korrespondieren insgesamt mit dem kleinräumigen und überregionalen Trend einer allgemeinen Bevölkerungsstagnation und einem Bevölkerungsrückgang.

Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung und kleinräumige Prognosen sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in den ländlichen Räumen von Rheinland-Pfalz zu betrachten. Der demographische Wandel ist mit seinen direkten und mittelbaren Folgen eine aktuelle und vielfältige Thematik.

Die Bevölkerungsprognose ist für den Planungsraum ein wichtiges Hilfsmittel, um die durch Veränderungen bei der Bevölkerung entstehenden erforderlichen Investitionen (z. B. im Rahmen von Baugebietsausweisungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Schaffung von Kindergarten-, Schul- und Altenpflegeplätzen etc.) zu planen.

An dieser Stelle ist grundlegend anzumerken, dass es sich um ein Prognosemodell handelt, welches auf empirisch ermittelten Daten und Modellrechnungen basiert. Da Projektionen in die Zukunft vorliegen, sind die Zahlenwerte nicht exakt zu bestimmen. Das Prognoseergebnis ist schließlich als Leitfaden für die Entwicklung in der Verbandsgemeinde anzusehen.

Prognosen basieren auf generellen Annahmen, die das Verhalten bestimmter Bevölkerungsgruppen betreffen. Bei den Einzelpersonen liegen individuelle Lebensplanungen vor, die sich in den letzten Jahren, z. B. durch den deutlich gestiegenen Anteil der Frauen am Erwerbsleben, stark geändert haben.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hängt von vielen Faktoren, u. a. vom Wirtschafts- und Arbeitsmarkt, ab. Die Zu- und Abnahme der Bevölkerung wird sich lokal in den einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Nastätten unterschiedlich entwickeln und auswirken.

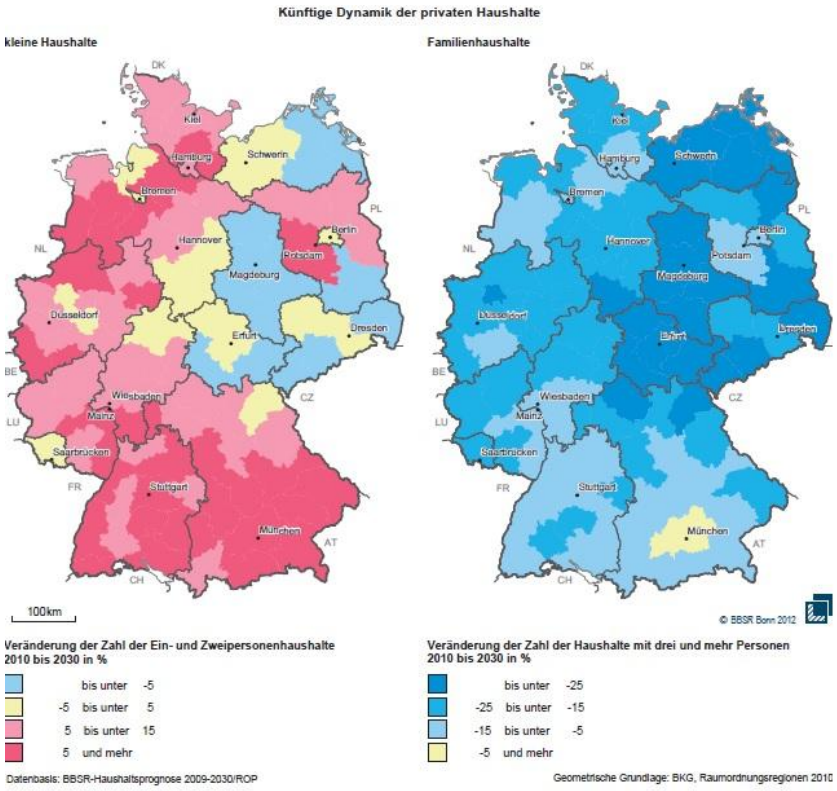
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

5.2 Haushaltsentwicklung

Haushaltsentwicklung für das Bundesgebiet:

Die Wohnraumnachfrage ist von der Bevölkerungsabnahme zunächst nicht direkt betroffen. Durch Veränderungen der Haushaltsstrukturen haben sich die Haushaltsgrößen verringert. Dies führt dazu, dass die Anzahl der Haushalte trotz Bevölkerungsabnahme steigt. Die steigenden Haushaltszahlen können bisher die Bevölkerungsstagnation und -abnahme in Bezug auf die Wohnungsnachfrage kompensieren.[1]

Die Wohnungsnachfrageentwicklung ist insgesamt abhängig von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Nach den Berechnungen der Wohnungsmarktprognose wird die Entwicklung der Haushaltszahlen im Prognosezeitraum von 2010 bis 2025 einen anderen Verlauf nehmen als die Bevölkerungsentwicklung. Sie wird mit einem Rückgang von 0,1 % bezogen auf das gesamte Bundesgebiet berechnet. Zurückgeführt wird dies auf eine positive Haushaltsentwicklung in den alten Bundesländern, die mit einem Wachstum von 1,7% prognostiziert wird. Daneben wird für die neuen Bundesländer eine Abnahme von 7,3% prognostiziert.[2]



[1] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 22.
[2] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 25 ff.

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

Abb.: Künftige Dynamik der privaten Haushalte[3]

Bedingt durch ihre Standortgebundenheit rücken bei der Bewertung von Immobilienbedarfen die regionalen Entwicklungsunterschiede von Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung in den Fokus. Zukünftig werden die Regionen unter Schrumpfungsprozessen ein Übergewicht gegenüber den von Wachstum geprägten Regionen aufweisen. Auch die positive Haushaltsentwicklung wird sich auf immer weniger Regionen verteilen. Regionale Entwicklungsunterschiede lassen sich deutlich ausmachen. Neben den Unterschieden zwischen den neuen und den alten Bundesländern finden Wachstum und Schrumpfung auf kleinräumiger Ebene nebeneinander statt.[4]

Haushaltsentwicklung für die Verbandsgemeinde Nastätten:

Wie bereits ausgeführt ist hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung ausschlaggebend. Aufgrund der sich im Bundesgebiet weiter verringernden durchschnittlichen Haushaltsgröße entwickelt sich die Anzahl privater Haushalte ungleich der Bevölkerungsentwicklung.

Datengrundlagen für das Untersuchungsgebiet liegen auf Ebene der Verbandsgemeinde nicht vor. Um dennoch eine Einschätzung über die Entwicklungen der Verbandsgemeinde zu erhalten, werden zusätzlich die vorhandenen Daten auf Landes- und Kreisebene hinzugezogen.

Aus dem Datenmaterial des STATISTISCHEN LANDESAMTES RHEINLAND-PFALZ lässt sich eine positive Entwicklung der Haushaltszahlen zwischen den Jahren 1980 bis 2012 auf Landesebene entnehmen. Dabei unterliegen die Haushalte mit 1 bis 2 Personen einem durchweg positiven Trend, während Haushalte mit 3 und mehr Personen besonders seit dem Jahr 1990 einer negativen Entwicklung unterliegen. Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte verläuft demnach auch nicht auf Landes- und Kreisebene gleich der Bevölkerungsentwicklung.[5]

Der Rhein-Lahn-Kreis unterliegt nach den Berechnungen des BBSR einem positiven Trend bis zum Jahr 2030. Nach dieser Vorausberechnung der Haushaltszahlen ist auf Kreisebene von einer Zunahme der Haushalte um 0,7 % im Zeitraum 2010 bis 2030 auszugehen.[6]

Es ist entsprechend der vorliegenden Datengrundlagen davon auszugehen, dass dieser positive Entwicklungstrend die Verbandsgemeinde Nastätten ebenso betrifft. Da mit steigenden Haushaltszahlen ebenfalls der Bedarf an Wohneinheiten steigt, ist im Ergebnis von steigendem Bedarf an Wohnungen bzw. Wohngebäuden auszugehen.

[3] vgl. BBSR (Hrsg.) 2012: Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 9). Bonn. Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1065342/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL__uebersicht.html

[4] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 25.

[5] vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2013: Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2013, Bad Ems, S. 48.

[6] vgl. BBSR (Hrsg.) 2012: Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 9). Bonn. Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1065342/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL__uebersicht.html

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

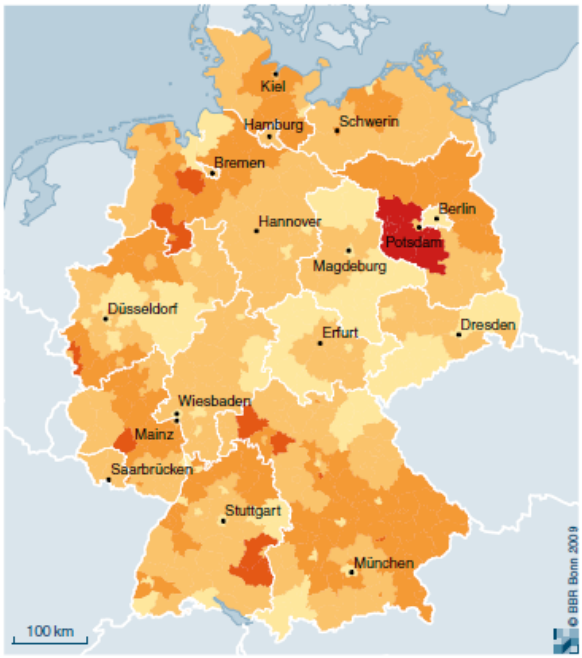
5.3 Wohnflächenbedarf

Wohnflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Nastätten:

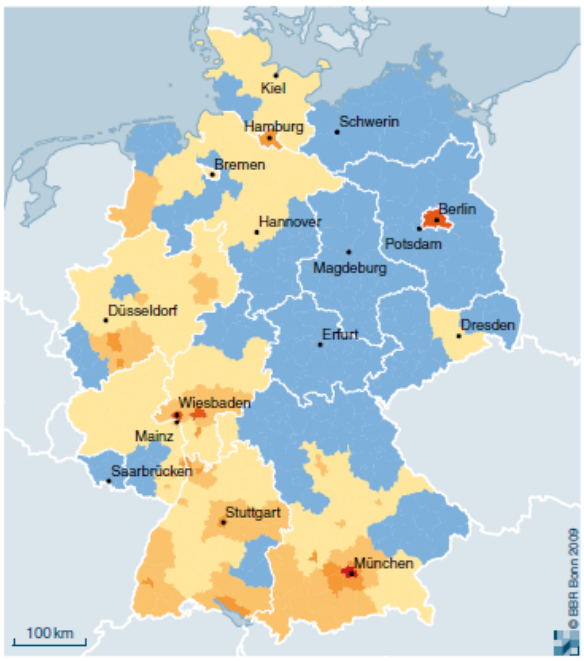
Die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Haushalte. Die Haushaltsentwicklung unterliegt einer Veränderung in ihrer Größen- und Altersstruktur. War der Erwerb von Wohneigentum in der Vergangenheit am häufigsten durch größere Haushalte in der Phase ihrer Familiengründung charakterisiert und damit verantwortlich für einen großen Teil der Suburbanisierungsdynamik, werden diese Haushaltsstrukturen zukünftig an Quantität und Bedeutung verlieren. Haushalte in der Altersklasse über 60 Jahre werden dagegen bis 2025 um 25 % zunehmen. Die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentumsquoten werden in Haushalten dieser Altersklasse über dem Durchschnitt liegen. Daneben wird die zunehmende Verringerung der Haushaltsgrößen die Nachfrage nach kleineren Wohnungen fördern.[7]

Karte 4
Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Kreisebene

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025

- kein Neubaubedarf
- 0 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

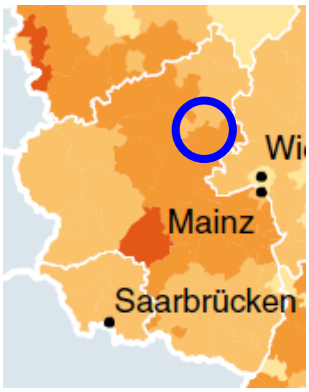
[7] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 115 f.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

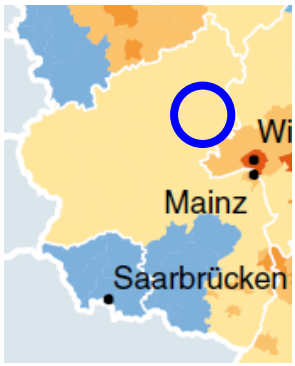
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Kreisebene[8]

Das BBSR stellt einen steigenden Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser sowohl auf Raumordnungsregions- als auch auf Kreisebene für die Lage der Verbandsgemeinde Nastätten heraus. Der Lage der Verbandsgemeinde wird in dieser Veröffentlichung ein Neubaubedarf von 20 bis unter 30 durchschnittlichen jährlichen Wohnungen je 10.000 Einwohner im Wohnsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2025 zugerechnet. Für das Wohnsegment der Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls ein positiver Neubaubedarf errechnet, der jedoch mit einem Wert von 0 bis unter 10 Wohnungen weitaus geringer ausfällt.[9]



Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025

- kein Neubaubedarf
- 0 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

Abb.: Auszug Neubau nach Gebäudetypen bis 2025 auf Kreisebene[10]; Lage der Verbandsgemeinde

Das BBSR stellt einen steigenden Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser sowohl auf Raumordnungsregions- als auch auf Kreisebene für die Lage der Verbandsgemeinde Nastätten heraus. Der Lage der Verbandsgemeinde wird in dieser Veröffentlichung ein Neubaubedarf von 20 bis unter 30 durchschnittlichen jährlichen Wohnungen je 10.000 Einwohner im Wohnsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2025 zugerechnet. Für das Wohnsegment der Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls ein positiver Neubaubedarf errechnet, der jedoch mit einem Wert von 0 bis unter 10 Wohnungen weitaus geringer ausfällt.[11]

[8] BBSR (Hrsg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 11 f.
[9] BBSR (Hrsg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 10 f.
[10] BBSR (Hrsg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 11 f.
[11] BBSR (Hrsg.) 2010: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 10 f.

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

5.4 Auswertung und Ausblick

Nach den Ergebnissen der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird sich der Neubaubedarf im gesamten Bundesgebiet negativ entwickeln. Allerdings werden auch hier regionale Disparitäten deutlich. Die regionale Verteilung des Neubaubedarfs konzentriert sich auf einzelne „Wachstumsinseln".[12]

Generell unterliegt die bundesweite Bevölkerungsentwicklung wie bereits ausgeführt dem demographischen Wandel mit abnehmenden Bevölkerungszahlen. Die Tendenz zur Verringerung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren kann hiermit korrespondieren. In ihrer Größendimension halten sich die Zahlen über die jährlichen Veränderungen jedoch in einem gemäßigten Rahmen. Dieser wird vorwiegend geprägt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und durch übliche Wanderungsbewegungen im Zuge der Aufnahme einer Ausbildung, einer Arbeitsplatzveränderung oder einzelner anderer privater Lebensveränderungen (z.B. Familiengründung und altersbedingte Veränderungen). Ebenfalls wirken sich in diesen geringen Veränderungsbereichen das Fehlen und die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum durch die Ausweisung von Baugebieten oder einzelner Bauflächen auf die darstellbare Bevölkerungsentwicklung aus. Die Nachfrage- und Standortveränderungen ergeben sich insbesondere durch die drei Aspekte „Arbeitsplatzveränderung", „Familiengründungsphase" und „altersgerechte Bedarfe".

Für die Verbandsgemeinde ist festzuhalten, dass auf der einen Seite die Bevölkerungsentwicklung negative Tendenzen aufzeigt, auf der anderen Seite jedoch die Entwicklung der Haushaltszahlen nach den vorliegenden Untersuchungen positiven Annahmen unterliegt.

Die steigenden Haushaltszahlen können Bevölkerungsstagnation und -abnahme in Bezug auf die Wohnungsnachfrage kompensieren. Die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsstrukturen.

Im **Landesentwicklungsprogramm IV** werden u. a. Aussagen zu ausgewählten Räumen mit besonderen alterspezifischen Aspekten getroffen (Kapitel 1.2 „Demografischer Entwicklungsrahmen").

Der Analysekarte ist zu entnehmen, dass die Verbandsgemeinde Nastätten und der Rhein-Lahn-Kreis in einem Gebiet mit Problemlagen für die Altersklasse der 65-80 Jährigen liegen wird.

Die Analyse der alterspezifischen Aspekte dient grundsätzlich dem Aufzeigen von Problemfeldern und daraus resultierenden Handlungsfeldern für die zukünftige Planung in den Regionen. Im Zuge des demografischen Wandels kann insbesondere in den ländlichen Räumen – aufgrund der niedriger werdenden Bevölkerungsdichte und der sich ändernden Alterstruktur – die wirtschaftliche Tragfähigkeit für öffentliche und private Versorgungen und Dienstleistungen gefährdet sein.

Die im Betrachtungszeitraum des LEP IV deutlich werdenden Verschiebungen in den Alterstrukturen erfordern in den Gebietskörperschaften der ländlichen Räume Anpassungen bei der alters- und versorgungsspezifischen Infrastruktur sowie auf den Wohnungsmärkten.

Vor dem Hintergrund, dass mittelfristig ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten ist, wird dieser Rückgang die einzelnen Ortsgemeinden in unterschiedlicher Charakteristik und Stärke betreffen. In den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde wird zukünftig weiterhin Bedarf an Wohnraum und Bauplätzen geben sein, obwohl im allgemeinen Bevölkerungsverluste zu erwarten sind. Es gilt zu beachten, dass die Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime im ländlichen Raum grundsätzlich

[12] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 60 ff.

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

gegeben ist, weil diese Wohnformen bevorzugt werden. Den Ortsgemeinden sollte weiterhin ermöglicht werden, eine positive Einwohnerentwicklung insbesondere durch Zuzüge generieren und gestalten zu können bzw. erhebliche Rückgänge zu verhindern oder zu mindern.

Der Flächenbedarf wird im Allgemeinen nicht sehr groß sein, und die Ortsgemeinden werden entsprechend sparsam mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgehen müssen – auch vor dem Hintergrund, dass nicht zu hohe Kosten für Infrastruktur entstehen.

Seitens der Ortsgemeinden könnten u. a. bestehende wohnbauliche Anlagen oder nicht mehr genutzte, ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnraum umgenutzt werden, um derart die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in den Orten zu verwenden (Wege- und Kanalnetz, Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen etc.). Diese Realisierung ist aufgrund von vielschichtigen Besitzverhältnissen und der oft nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitte der Wohnungen langwierig und mit einigen Problemen behaftet.

Bauwillige, die innerhalb kurzer Zeit Eigentum erwerben möchten, werden eher zu einem Neubau auf baureifem Land in neuen Wohngebieten tendieren. Ein Zuzug von Einwohnern kann vielfach einzig in dem Fall ermöglicht werden, falls entsprechendes Bauland vorhanden ist. Neuausweisungen sind grundsätzlich sehr sparsam zu erfolgen.

Die Bodenvorratspolitik ländlicher Gemeinden war in der Vergangenheit und ist gegenwärtig oft dadurch geprägt, dass Bauland von den Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten wird. Da nicht alle Bauwilligen (auch Einheimische) zu diesen Eigentümern gehören, sind zum Teil früher als vorgesehen Ausweisungen neuer Bauflächen notwendig. Diese Aspekte sind in Bezug auf die Ausweisungen von Bauflächen in den Ortsgemeinden zu beachten, um den Ortsgemeinden nicht die Möglichkeit zur zukünftigen Weiterentwicklung zu nehmen.

Bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten liegen bei einem Großteil der geplanten Flächen keine tatsächlichen Neuausweisungen bzw. Neuplanungen vor. In den Flächennutzungsplan werden überwiegend rechtskräftige Planungen aufgenommen und dargestellt.

In der 13. FNP-Änderung werden einzelne neue Wohnbauflächen aus den oben erläuterten, berechtigten Gründen ausgewiesen. Der Umfang der geplanten Flächenausweisungen ist insgesamt als moderat zu bezeichnen. Ergänzend wird auf die konkrete Erläuterung der einzelnen Änderungsdarstellungen im ortsplanerischen Teil der Begründung verwiesen.

Durch den grundlegenden Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft, der sich in einem Rückgang der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe bei etwa gleichbleibender bewirtschafteter Fläche manifestiert, entsteht das Erfordernis, gewerbliche Ersatzarbeitsplätze zu schaffen. Im Flächennutzungsplan werden daher vereinzelt auch Mischbauflächen ausgewiesen.

Es lässt sich zusammenfassen, dass in den nächsten Jahren weiterhin ein Grundbedarf an Bauland bestehen wird. Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll grundsätzlich eingeschränkt und planerisch sinnvoll im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinden erfolgen.

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

6 NACHRICHTLICHE ANPASSUNGEN AN FACHPLANUNGEN UND DERGLEICHEN

6.1 Wasserschutzgebietsabgrenzungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebiete entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand. Im Zuge der Neudigitalisierung des Flächennutzungsplans wurden die aktuellen Abgrenzungen der festgesetzten Wasserschutzgebiete sowie die geplanten Neuabgrenzungen in die Plankarte eingearbeitet. Datengrundlage sind Gebietsabgrenzungen, die durch die Verbandsgemeindewerke Nastätten zur Verfügung gestellt wurden. In den einzelnen Kapiteln zu Änderungsinhalten in den Ortslagen wird auf die Anpassung der Wasserschutzgebietsabgrenzungen nicht mehr hingewiesen.

6.2 Freileitungen

Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellten Freileitungen entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand. Im Laufe der Zeit wurden verschiedenen Leitungsverläufe abgebaut und verkabelt, so dass hier dringend Anpassungsbedarf gegeben ist. Zur Übernahme aller Freileitungen, welche das Verbandsgemeindegebiet durchqueren, wurde auf den Datenbestand der Syna GmbH (bzw. Süwag) zurückgegriffen. Die übermittelten Freileitungsverläufe 20 kV und mehr wurden in den Flächennutzungsplan in aktueller Fassung aufgenommen. Die Leitungsverläufe werden gemäß dem Planzeichenkatalog der Planzeichenverordnung dargestellt. Die Art der Spannung wird durch einen Einschrieb entlang der Leitung verdeutlicht.

6.3 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung

Im Zuge der Neudigitalisierung des Flächennutzungsplans wurden auch die Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 übernommen. Somit erfolgte eine Aktualisierung der Aussagen der übergeordneten Planung. Die Flächendarstellungen, welche in die Fassung des Flächennutzungsplans übernommen wurden, beruhen auf Daten, welche von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zur Verfügung gestellt wurden.

Rohstoffsicherungsflächen in Form von Vorbehaltsgebieten für Rohstoffsicherung werden in den Gemarkungen Miehlen, Nastätten und Oelsberg ausgewiesen. Gemäß „Kapitel 4.2.6 Rohstoffsicherung“ des Regionalen Raumordnungsplans sollen in den Vorbehaltsgebieten für Rohstoffgewinnungen die Rohstofflagerstätten vorsorglich gesichert und freigehalten werden. Bei Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung sind diese Gebiete besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von Rohstoffen zu prüfen. Bei der Ausweisung der Vorbehaltsgebiete handelt es sich um Grundsätze der Regionalplanung und nicht um verbindlich festgelegte Ziele. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich im Wesentlichen um Rohstofflagerstätten handelt, für die auch andere Nutzungsansprüche oder Funktionen bestehen. Eine Vorrangentscheidung ist im Rahmen der Regionalplanung noch nicht möglich bzw. besteht derzeit dafür kein Anlass. Dies bedeutet, diese Ausweisungen sind im Rahmen von sich konkretisierenden Planungen einer Abwägung zugänglich. Dem Belang der Rohstoffsicherung ist im Rahmen der Abwägung jedoch ein hohes Gewicht beizumessen.

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

6.4 Überschwemmungsgebiete

Die Überschwemmungsgebiete des Mühlbaches wurden neu festgelegt. Diese neuen Abgrenzungen werden in den Flächennutzungsplan in der 13. Änderung übernommen. Die Gebietsabgrenzung entspricht den amtlichen Daten, welche von der SGD-Nord zur Verfügung gestellt wurden.

6.5 Aktualisierte Darstellung von einigen Naturdenkmalen

Im wirksamen Flächennutzungsplan waren einige Naturdenkmale in wenigen Ortsgemeinden nicht lagerichtig eingetragen. Im Rahmen der vorliegenden digital neu gezeichneten FNP-Änderung werden einige Naturdenkmale u. a. in den Ortsgemeinden Diethardt, Marienfels und Endlichhofen neu verortet (in der Ortsgemeinde Ruppertshofen wird die Darstellung für ein nicht existentes Naturdenkmal in der Ortslage entfernt). Diese Korrekturen sind Anpassungen an den tatsächlichen Bestand und stellen damit redaktionelle Änderungen im Planwerk dar.

6.6 Darstellung der gesetzlich geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatschG

Im Rahmen der 13. Änderung werden die Abgrenzungen der gesetzlich geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatschG in den Flächennutzungsplan übernommen. Diese wurden im Jahr 2010 auf Landesebene neu kartiert. Im bisherigen Flächennutzungsplan sind die Biotope gemäß § 28 nach dem alten Landesnaturschutzgesetz dargestellt. Da es in manchen Fällen räumliche Unterschiede der pauschal geschützten Flächen gibt, werden im Rahmen der 13. Änderung des FNP sowohl nachrichtlich die alten Flächen nach § 28 Landesnaturschutzgesetz als auch die „neuen“ Flächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz dargestellt.

Die FNP-Darstellungen erfolgen in der gesamten Verbandsgemeinde Nastätten. Die Gebietsabgrenzungen der gesetzlich geschützten Biotoptypen § 30 BNatschG wurden auf Grundlage von Daten- und Kartenmaterialien aus dem LANIS (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung) übernommen.

6.7 Darstellung von kommunalen Ökokontoflächen

Im Rahmen der 13. Änderung werden kommunale Ökokontoflächen in der Flächennutzungsplankarte nachrichtlich dargestellt. In der Plankarte werden kommunale Ökokontoflächen u. a. in der Gemarkunge Bogel dargestellt. Die einzelnen Änderungspunkte sind als Unterkapitel bei den jeweiligen Ortsgemeinden aufgeführt und zusätzlich werden, soweit bekannt, kurze Erläuterungen zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen gegeben. Die Beschreibungen und Gebietsabgrenzungen wurden auf Grundlage von Kartenmaterialien vorgenommen, die der Verbandsgemeindeverwaltung vorliegen und dem beauftragten Planungsbüro zur Verfügung gestellt wurden. Neben diesen Kartenmaterialien wurde auch das Kompensationsflächenkataster KomOn (amtliches Kompensationsverzeichnis, im LANIS eingebunden) verwendet.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB diese Übernahme angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012).

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

7 ÜBERSICHT UND FLÄCHENBILANZ

In der beigefügten Übersichtstabelle werden die gesamten Flächendarstellungen und Änderungsinhalte der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde aufgelistet.

Die Änderungspunkte sind u. a. in die Kategorien „Neuplanung“, „nachrichtliche Übernahmen“, „redaktionelle Korrekturen“ etc. eingeordnet. Bei den flächenhaften Änderungsdarstellungen sind die flächenmäßigen Veränderungen nach Nutzungskategorien gegliedert. Mittels dieser tabellarischen „Flächenbilanz“ wird anhand einer Übersicht der Flächengrößen ein Größenvergleich ermöglicht.

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

In einer zweiten Tabelle sind die Flächenbilanzen für die geänderten Flächendarstellungen aufgelistet. In der Tabelle wird die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar). Die tabellarische Flächenbilanz wird – aufgrund des Gesamtumfangs der Änderungsplanung mit über 110 Änderungspunkten – als Anlage der Planunterlagen beigefügt. Es wird auf das separate Dokument im Originalformat DIN A3 verwiesen.

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

8 ORTSLAGENTEIL

In diesem umfangreichen Kapitel werden die einzelnen FNP-Änderungen in den Ortslagen präsentiert. Die Abschnitte zu den einzelnen Änderungspunkten sind wie folgt gegliedert:

Eingangs werden die Vorgaben der übergeordneten Planungsebene in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald aufgeführt. Die Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2006 und der Fortschreibung (Entwurfsfassung im Stand von 2014) werden in Bezug auf das Plangebiet eingeordnet. Die ortsplanerischen und landschaftsplanerischen Beschreibungen und Bewertungen im Detail folgen in den anschließenden Teilabschnitten. Die Gesamtbetrachtung wird in der Regel mit einer bauleitplanerischen Abwägung und einem Fazit abgeschlossen.

8.1 Ortsgemeinde Berg

8.1.1 Umwandlung einer Kompensationsfläche in Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha) am westlichen Ortsrand (gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Füllgärten II“)

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Berg wurde in den Jahren 1995/ 1996 der Bebauungsplan „In den Füllgärten II“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan überplant eine Fläche im nordwestlichen Bereich der Ortsgemeinde. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für Wohn- und Mischgebiete. Das Plangebiet ist mittlerweile bebaut.

Im Bebauungsplan sind am nordwestlichen Plangebietsrand Landespflegeflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf einer dreieckig zugeschnittenen Fläche war die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Von den anliegenden Grundstückseigentümern wurde die Fläche erworben und im Laufe der Zeit zweckentfremdet genutzt. Innerhalb der Fläche wurden bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuschen errichtet. Diese Situation führte planungsrechtlich dazu, dass der Bebauungsplan ein Umsetzungsdefizit aufweist. Es ist erforderlich geworden, diesen Bebauungsplan zu ändern sowie inhaltlich Ersatz-Kompensationsflächen festzulegen.

Das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Füllgärten II“ wurde zwischenzeitlich durchgeführt und befindet sich im Planungsstand gemäß § 33 BauGB.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sollen Anpassungen an die Inhalte des Bebauungsplans und an den tatsächlichen Bestand vorgenommen werden.

Im geänderten Bebauungsplan sind die in Rede stehenden Änderungsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Errichtung von zweckgebundenen Nebenanlagen ist zugelassen.

Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche ergeben sich keine Aufwendungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Das ist darauf zurückzuführen, dass die überplanten Flurstücke den rückwärtigen Grundstücksbereich der Anwohnergrundstücke darstellen. Eine Erschließung ist somit über die vorgelagerten Grundstücke bereits gegeben.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der zusätzliche Eingriff durch die Überplanung der Kompensationsfläche ermittelt. Im Bebauungsplan wurde die bisherige Kompensationsfläche geändert und anstelle dessen eine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Es ist auf eine gute Eingrünung der Plangebietsfläche aufgrund der Ortsrandlage zu achten. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Die Ortsgemeinde Berg und auch die Änderungsfläche liegt innerhalb eines ausgewiesenen Erholungsraums. Südlich der Ortsgemeinde bzw. des Plangebietes verläuft der Limes. Eine räumliche Betroffenheit ist hierzu jedoch nicht gegeben.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die Änderungsdarstellung in eine Wohnbaufläche zur Bestandssicherung ist mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans vereinbar.

Landschaftsplanung:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um privat genutztes Grünland. Dieses Grünland wurde mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Allerdings werden Teile der Fläche als Holzlagerplatz genutzt und es wurden bauliche Anlagen errichtet. Diese Eingriffe sind nicht konform zu den bisherigen Festsetzungen des für die Flächen geltenden Bebauungsplans.

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

Die zusätzlichen Eingriffe sind durch funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Hier bietet sich zum Beispiel die Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen an.

Die derzeit vorhandene Eingrünung des Gebietes ist auf jeden Fall zu erhalten. Die Sträucher und Bäume sind ein hochwertiger Lebensraum für die einheimische Tierwelt.

Kompensationsflächen:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der zusätzliche Eingriff durch die Überplanung der Kompensationsfläche ermittelt. Im Bebauungsplan wurde die bisherige Kompensationsfläche, die auch im FNP dargestellt war, geändert und anstelle dessen eine externe Kompensationsfläche festgesetzt.

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Berg. Das Plangebiet dient derzeit als Privat genutzte Gartenfläche. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 295 m über NN. Die vorhandene randliche Eingrünung hat eine hohe Bedeutung für die Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Ortslage und angrenzende Offenlandbereiche. Eine Erholungseignung ist für die Besitzer der Flächen gegeben.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Über Grauwacken, Sandstein oder Schiefer hat sich Staublehm abgelagert. Daraus entwickelten sich basenarme Braunerden. Die Hauptbodenarten liegen im Korngrößenbereich Sand. Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist sandiger Lehm. Die Böden besitzen ein mittleres Ertragspotential für die Landwirtschaft	Gering - 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.
Klima/ Lufthygiene	Das Plangebiet besteht als eine kleine Fläche am Randbereich der Ortslage, welche als privates Grünland genutzt wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, hat dieses kaum Bedeutung für die lokale Klimasituation. Die Kaltluftversorgung der Ortsgemeinde wird durch die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen übernommen. Die dort	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.

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

	entstehende Kaltluft kann in die Ortslage einfließen		
Arten und Biotope	Die Plangebietsflächen unterliegen der Nutzung als privates Gartenland. Teilweise bestehen Errichtungen von Unterständen für Gerätschaften und Holzlagerplätzen. Teilweise sind Pflanzungen von Obstgehölzen und Sträuchern vorhanden. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist mit dem Vorkommen von störunempfindlichen Tierarten zu rechnen. Beispielsweise mit Kulturfolgern, wie Amsel, Meise, Sperling oder Rotschwänzen.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark „Nassau“ (NTP-071-002)
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** ohne Darstellung
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Auf einer dreieckig zugeschnittenen Fläche war die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Von den anliegenden Grundstückseigentümern wurde die Fläche erworben und im Laufe der Zeit zweckentfremdet genutzt. Innerhalb der Fläche wurden bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuschen errichtet.
Bei der überplanten Fläche handelt es sich um privat genutztes Grünland. Dieses wurde schon mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Allerdings werden Teile der Fläche als Holzlagerplatz genutzt. Die derzeit vorhandene Eingrünung des Gebietes ist auf jeden Fall zu erhalten. Die Sträucher und Bäume sind ein hochwertiger Lebensraum für die einheimische Tierwelt. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme dennoch verloren gehen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in Berg wurde erforderlich, weil die Fläche entgegen den Inhalten des Bebauungsplans nicht für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen genutzt wurde. In der Fläche wurden Nebenanlagen wie Gartenhäuschen oder Unterstände zur Holzlagerung errichtet. Es resultierte der Änderungsbedarf für den Bebauungs- und Flächennutzungsplan.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstanden. Gemäß den Empfehlungen zur Landschaftsplanung sollen die schon gepflanzten Gehölze im Bereich der Änderungsfläche erhalten werden, so dass in dieser potentiellen Lebens- und Bruthabitate der heimischen Tierwelt nicht eingegriffen wird. Eine Verschlechterung ist daher nicht zu erwarten.

Im geänderten Bebauungsplan ist eine externe Kompensationsfläche festgesetzt.

Bedingt durch die Lage der Änderungsfläche am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet hauptsächlich eine Bedeutung als Lebensraum für sogenannte Kultur- oder Siedlungsfolger besitzt. Dies bedeutet, es handelt sich um euryöke Tierarten, die sich an die Bewegungsunruhe und

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

Lärmbelastung durch den Menschen gewöhnt und angepasst haben. Als typische Siedlungsfolger sind z. B. die Amsel, Hausrotschwanz, Kohl-, Blaumeise, Haussperling, Star und Rotkehlchen zu nennen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit einer Herabsetzung der Eignung als Lebensraum zu rechnen.

Insgesamt sind jedoch keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten.

Abwägung/ Fazit:

1. Vertretbare Anpassung an den tatsächlichen Bestand und an die Inhalte des Bebauungsplans im Verfahrensstand gemäß § 33 BauGB.

2. Das entstandene Kompensationsdefizit wurde in der verbindlichen Bauleitplanung funktional ausgeglichen. Im geänderten Bebauungsplan ist eine externe Kompensationsfläche festgesetzt.

3. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

8.1.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Ökokontoflächen südöstlich der Ortsgemeinde, ca. 1,25 ha:

Ortsplanung:

Um zukünftig schneller auf geeignete Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zurückzugreifen hat die Ortsgemeinde Berg mehrere Ökokontoflächen angelegt. Diese werden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt. In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Außerdem erfolgt eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Landschaftsplanung:

Da es sich hierbei um mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Flächen handelt und die Maßnahmen, wie z. B. die Anpflanzung von Obstbäumen schon umgesetzt wurden, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung der Planinhalte an umgesetzte Maßnahmen. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.1.3 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Übernahme der Inhalte des Bebauungsplans „Kappesgarten“ (Grünfläche, ca. 1,05 ha) und Darstellung von Aufschüttungsflächen

Ortsplanung:

Die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans stimmt nicht mit den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesgarten“ der Ortsgemeinde Berg überein. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll hier eine Angleichung beider Planwerke erfolgen.

Gemäß den Inhalten des Bebauungsplans wird am östlichen Ortsrand der Gemeinde Grünfläche ausgewiesen. Einmal handelt es sich um Grünflächen, die als Grabeland genutzt werden. Diese haben eine Flächengröße von ca. 0,15 ha. Südlich daran anschließend ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses wird ebenfalls dargestellt. Es hat eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Am westlichen Ortsrand werden auch Grünflächen dargestellt. Einmal handelt es sich hierbei um die im Bebauungsplan „Kappesgarten“ festgesetzten privaten Grundstücke, die als Grabeland genutzt werden. Daran nördlich angrenzend wird ebenfalls privat genutztes Grünland ausgewiesen. Auch hier handelt es sich um eine private Gartennutzung. Diese Teilflächen sind sehr gut mit Großgrün eingegrünt und trägt erheblich zur positiven Prägung des Ortsrandes bei.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kappesgarten“ auszugleichen, wurde westlich der Ortslage eine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Diese ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans schon dargestellt. In der jetzt stattfindenden Änderung wird jedoch noch darauf hingewiesen, dass diese Flächenbereiche künstlich aufgeschüttet wurden (rechtskräftig durch BP „Kappesgarten“). Es erfolgt lediglich eine Konkretisierung der Inhalte des Flächennutzungsplans.

Ausweislich der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 01.09.2015, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB liegt für den vorliegenden Änderungsbereich ein Hinweis auf das UNESCO Weltkulturerbe Obergermanisch Raetischer Limes vor.

Der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz sind in diesem Änderungsbereich archäologische Denkmäler bekannt. Auch wenn die vorliegenden Planungen unmittelbar keine Bodeneingriffe beinhalten, weist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vorsorglich darauf hin, dass bereits kleine Eingriffe in den Untergrund zu Beeinträchtigungen an diesen Bodendenkmälern führen können. Der Veranlasser der Baumaßnahme unterliegt der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP).

Des Weiteren weist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz darauf hin, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich geschützter Bodendenkmäler nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu einer Millionen Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Da der Teilbereich in Lage des Limes im Bebauungsplan „Kappesgarten“ westlich der Ortslage als externe Kompensationsfläche festgesetzt wurde und gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesgarten“ Flächenbereiche künstlich aufgeschüttet wurden wird ein Eingriff in das UNESCO Weltkulturerbe Obergermanisch Raetischer Limes durch die vorliegende Änderungsplanung nicht vorbereitet.

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

Landschaftsplanung:

Bei der Flächendarstellung handelt es sich um mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung handelt es sich lediglich um unkritische Anpassungen an den planungsrechtlichen und tatsächlichen Bestand. Weitere Ausführungen oder Abwägungen sind nicht erforderlich.

8.1.4 Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ am nordöstlichen Ortsrand, ca. 0,4 ha

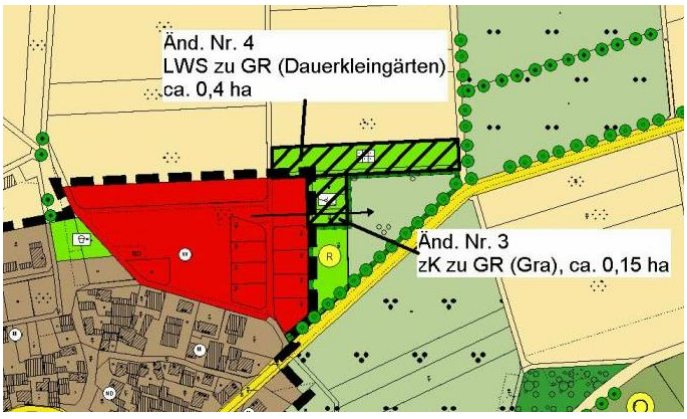
Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Berg werden im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Bebauungsplangebiet „Kappesgarten“ weitere Kleingärten/ Nutzgärten ausgewiesen. Der Ortsgemeinderat hat für diesen Zweck den Bebauungsplan „Kappesgarten-Kleingärten/Eigentümergärten“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Ortsgemeinderat hat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan am 22.10.2014 gefasst, so dass nur noch die Genehmigung der Kreisverwaltung aussteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den in Rede stehenden Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Inhalte des Flächennutzungsplans sollen dahingehend angepasst werden, dass für den betrachteten Plangebietsbereich eine Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ erfolgt. Die Fläche hat eine Gebietsgröße von ca. 0,4 ha. Die Änderungsfläche Nr. 8.1.3 ist in der unmittelbaren südlichen Umgebung gelegen.

Die zeichnerische Plandarstellung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ (ca. 0,4 ha)

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

Landschaftsplanung:

Die Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist zu befürworten, weil „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird im geringen Ausmaß von ca. 0,4 ha zurückgenommen.

Diese Nutzungsänderung ist zu befürworten, weil die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der betrachteten Flächen aufgegeben wird.

Kompensationsflächen:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der Eingriff durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ermittelt. Im Bebauungsplan werden die Bereiche des Ordnungsbereichs A (Fläche von 1.199 m²) zur randlichen Gebietseingrünung als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen. Diese Maßnahme wird auf dem bisherigen Biotoptyp „Acker“ umgesetzt.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Die Ortsgemeinde Berg und die Änderungsfläche liegen innerhalb eines ausgewiesenen Erholungsraums. Südlich der Ortsgemeinde bzw. des Plangebietes verläuft der Limes. Eine räumliche Betroffenheit ist hierzu jedoch nicht gegeben.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Aufgrund der Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche stellt die Plangebietsfläche derzeit keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Die Aspekte für den Menschen sind für diesen Bereich eher niedrig einzustufen. Um das Gebiet befinden sich Wirtschaftswege, welche als Fußwege für Wanderer sowie Jogger genutzt werden. Es ist davon auszugehen das diese nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin bestehen.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind sandi-	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-

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

	ger Lehm. Die Böden besitzen ein mittleres bis hohes Ertragspotential für die Landwirtschaft. Ausgangsgestein ist Staublehm über Lößlehm. Bodentypen sind Parabraunerden, basenhaltig bis basenarm. Bodenarten u.a. Schluff und Lehm. Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und es liegt somit kein unbeeinflusstes Bodenprofil vor.		Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Plangebietsfläche stellt sich aufgrund der Nutzung als eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft überwiegend Richtung Süden ab. Aufgrund der geringen Größe der Plangebietsfläche und der Lage hat dieses klimatisch keine hohe Bedeutung für die Ortslage.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
Arten und Biotope	Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche, weist die Fläche keine Strukturvielfalt auf. Eine hohe Dichte an Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.	Gering	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark „Nassau“
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** ohne Darstellung; Lage im Erholungsraum und Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von Kleingartenanlagen ermöglicht. Die Fläche wird derzeit als intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Es liegen keine Gehölzbestände oder höherwertigere Biotope vor. Der Bereich bietet nur bedingt einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme nur in einem geringen Maße verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering zu bewerten und sind durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Bei Umsetzung der Planung wird ein eingeschränkter Rahmen für die weitere Entwicklung vorgegeben. Es erfolgt eine sehr strikte Nutzungsbeschränkung. Zulässige Nutzungen sind einzig eine kleingärtnerische Nutzung oder die Lagerung von Brennholz für private Zwecke. Des Weiteren wird die Größenentwicklung für Lauben, Gartenhäuser und Schuppen begrenzt.

In Teilbereichen erfolgt im Vergleich zur landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine Verringerung der Nutzungsintensität, und es ergeben sich teilweise geringere Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet. Weitere in der Liste Artefakt aufgeführte Tierarten, wie Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzstorch, Rotmilan, Habicht, Sperber konnten nicht gesichtet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen. Vielmehr wird sich hier eine Verbesserung durch die erfolgenden Bepflanzungen ergeben.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Artenschutzrechtliche Konflikte sind auch nach den Bewertungsergebnissen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Abwägung/ Fazit:

1. Kleinräumiger Eingriff am nördlichen Ortsrand von Berg. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche (Acker) sind die Eingriffe durch die tatsächliche Bodenversiegelung im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen funktional ausgleichbar.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

3. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auch nach den Bewertungsergebnissen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

8.2 Ortsgemeinde Bettendorf

8.2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand, ca. 0,15 ha:

Ortsplanung:

Der westliche Bereich der Ortslage wird durch den Bebauungsplan IV (BP-Bezeichnung: „Pflanzbeete und Geiswiesen“) überplant. Dieser Plan hat bisher 3 Änderungen durchlaufen. Der Bebauungsplan soll ein weiteres Mal geändert werden um 2 weitere Bauplätze zu schaffen.

Erhebliche Aufwendungen zur Herstellung von Erschließungsstraßen oder dergleichen sind nicht notwendig, da auf die angrenzenden Bestandsstraßen zurückgegriffen werden kann, die die Fläche nördlich bzw. südlich erschließt.

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

Der Plan im Stand der 3. Änderung setzt für das Plangebiet Gartenfläche fest. Eine derartige Nutzung findet aber nicht statt.

Zur angrenzenden Bebauung wurde eine dichte Strauch- und Baumhecke angelegt, die den Ortsrand sehr gut eingrünt. Bestandsbildende Arten sind unter anderem Hasel, Gemeine Esche und Eberesche. Die Flächen im Anschluss an die Hecke werden als Weideflächen für Pferde genutzt. Auf der Weidefläche wurden mehrere Obstgehölze gepflanzt. In der nördlichen Ecke des Plangebietes gibt es eine Vertiefung in Form einer Mulde. Diese wird offensichtlich zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt. Die Teilfläche ist komplett begrünt.

Zur Umsetzung des Planvorhabens wird es erforderlich, dass die Gartenflächen in einem Bebauungsplanverfahren überplant werden. Im Flächennutzungsplan sollen hierfür schon die Voraussetzungen geschaffen werden. Aus diesem Grund wird die Gartenfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der bestehende Ortsrand ist derzeit schon durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Daher entsteht an dieser Stelle kein grundsätzlich neues Bild. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass auch der neu entstehende Ortsrand gut eingegrünt wird. Hierbei sollte auf die schon bestehende Vegetation im Plangebiet zurückgegriffen werden und die nicht zu erhaltenden Gehölzbestände durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

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

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Der nördliche Teil der Ortslage von Bettendorf liegt im ausgewiesenen Erholungsraum. Die Offenlandflächen südlich der Ortslage werden als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Flächen des Plangebietes liegen jedoch in keiner dieser Ausweisungen. Sie schließen sich unmittelbar an die ausgewiesene Siedlungsfläche für „Wohnen“ an. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplans ist nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bettendorf zwischen den verlängerten Straßen „Mühlweg“ und „Gartenstraße“. Die Änderungsfläche wird durch die vorhandene Ortsrandbebauung und das vorhandene Grün geprägt. Die vorhandenen Gehölze ermöglichen einen weichen und fließenden Übergang in die angrenzenden Offenlandbereiche. Die Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Aufgrund des Flächenzuschnitts ist es möglich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine randliche Eingrünung in der südwestlichen Ecke des Plangebietes festgesetzt wird. Durch eine grünordnerische Gestaltung kann der neue Ortsrand erheblich aufgewertet werden. Bestehende Gehölze sind weitestgehend in die Pflanzung zu integrieren.

<u>Mögliche Kompensationsflächen:</u>

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die teilweise als Weideland genutzt werden, und die unmittelbar am Ortsrand liegen. Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, im nachfolgenden Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung wird eine Kompensationsfläche in einer Größe von 0,15 ha am nördlichen Ortsrand (siehe nachfolgenden Änderungspunkt Nr. 3) ausgewiesen; weitere geeignete Kompensationsflächen könnten z. B. in diesem Bereich entwickelt werden.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bettendorf. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 300 m über NN. Die Fläche wird tlw. als Weideland und Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung genutzt. Der Bestand von Obstgehölzen und Hecken trägt zur Ortsrandbegrünung bei. Durch die vorhandene Wohnbebauung ist eine Vorprägung des Gebietes gegeben. Eine Erholungseignung besitzt die Fläche aufgrund der Nutzung nicht. Die vorhandenen Wegebeziehungen in das Umland werden von Spaziergängern genutzt.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten gesichert und wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungs-

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

	Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.		gemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Aus Tonschiefern und Grauwacken haben sich Braunerden im Korngrößenbereich Grus, Sand, Schluff und Lehm entwickelt. Im geplanten Erweiterungsbereich kommt jedoch nur noch teilweise ein unbeeinflusstes Bodenprofil vor. So wird der östliche Teil des Änderungsbereiches schon als erschließende Straße genutzt. Diese wurde mit Schotter befestigt. Zudem wurde durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens schon in das Bodenprofil eingegriffen. Der größte Teil des Änderungsbereiches wird als Weidefläche genutzt. In diesen Teilbereichen ist wenigstens mit einer teilweisen Verdichtung des Oberbodens durch die Trittbelastung der Weidetiere zu rechnen. Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist Lehm. Die Böden besitzen ein hohes Ertragspotential für die Landwirtschaft	Gering - 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.
Klima/ Lufthygiene	Die Plangebietsfläche besteht als nicht bebaute Fläche am westlichen Ortsrand von Bettendorf. Die Gehölze im Plangebiet nehmen die Produktion von Frischluft wahr. Diese kommt nur den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden zugute. Aufgrund der Hangneigung finden Luftaustauschbewegungen statt, die von der Ortslage von Bettendorf wegführen. Erheblich störende Wärmeinseleffekte oder Emissionsquellen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen.
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche wird durch die vorhandene Ortsrandbebauung und das vorhandene Grün geprägt. Die vorhandenen Gehölze ermöglichen einen weichen und fließenden Übergang in die angrenzenden Offenlandbereiche. In der Biotopkartierung des Landes sind im Plangebiet keine Biotope erfasst. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist mit dem Vorkommen von störunempfindlichen Tierarten zu rechnen. Beispielsweise mit Kulturfolgern, wie Amsel, Meise, Sperling.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

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

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von 2 Wohngebäuden ermöglicht. Die Fläche wird derzeit tlw. als Weideland genutzt. Der Bestand von Obstgehölzen und Hecken trägt zur Ortsrandbegrünung bei und ist als höherwertiger Biotoptyp einzustufen. Diese gilt es zu sichern und zu erhalten. Durch die schon vorhandene Wohnbebauung, welche sich direkt an die Plangebietsflächen anschließt, ist eine Vorprägung des Gebietes schon hinsichtlich der geplanten Nutzung gegeben.
Der Bereich bietet einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Bei Umsetzung der Planung bzw. der Errichtung der neuen Wohngebäude ist es erforderlich, dass die Gehölzflächen am östlichen Plangebietsrand gerodet werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese Gehölze eine Bedeutung als Lebensraum und gegebenenfalls als Brutstätten für die einheimische Tierwelt besitzen. Die Herstellung der Baufenster darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres erfolgen. Nur dann ist es möglich, dass keine Störung und Tötung der Tiere während der Aufzucht und Brutphase erfolgt.

Darüber hinaus ist durch die Anlage von neuen Pflanzungen ein adäquater Ersatz für die entfernten Lebensräume zu schaffen, um so sicherzustellen, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Grundsätzlich empfiehlt es sich die Neupflanzungen entweder vor der Rodung der Bestände oder wenigstens mit der Rodung der Bestände umzusetzen. Bei Beachtung dieser Hinweise ist eine erhebliche Störung der wildlebenden Tiere nicht zu erwarten. Der Eintritt eines Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ist in diesem Fall nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bewegungsunruhe am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeisen, Sperlinge, Star, Rotkehlchen oder Amseln besitzen. Es handelt sich bei diesen Tierarten um sogenannte Kulturfolger, die sich an die Nähe des Menschen gewöhnt haben bzw. sogar das Umfeld des Menschen suchen. Bei der Schaffung von Ersatzlebensräumen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Eignung als Lebensraum für diese Tierarten herabsetzen wird.

Insgesamt sind jedoch keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten.

Abwägung/ Fazit:

1. Sinnvolle Ortsabrundung in geringem Umfang (nur 2 Bauplätze) und unter Inanspruchnahme der bestehenden Infrastruktur.

2. Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

3. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Wissensstand nicht zu erwarten.

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

8.2.2 Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (Sportanlagen und kulturelle Zwecke) am südlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha:

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Der nördliche Teil der Ortslage von Bettendorf liegt im ausgewiesenen Erholungsraum. Die Offenlandflächen südlich der Ortslage werden als Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Ortsplanung:

Die Vertreter der Ortsgemeinde Bettendorf stehen dem Vorhaben des Förderkreises Keltenhof in Bettendorf positiv gegenüber. Ziel des Förderkreises ist es, das Modell eines Keltenhofes im Maßstab 1:1 am südlichen Ortsrand nachzubauen. Durch dieses Projekt soll in Ergänzung zur Limes-Visualisierung eine Reise in die vorrömische Zeit ermöglicht werden. Ziel des Vereins ist es, in Zusammenhang mit den zahlreichen keltischen Gräbern ca. um Bettendorf den Besuchern des Modellhofes zu verdeutlichen, wie die keltische Urbevölkerung in vorrömischer Zeit gelebt hat.

Dass Vorhaben soll auf den Flurstücken westlich des Bolzplatzes von Bettendorf umgesetzt werden. Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraßen K 50 und K 77.

Auf dem Gelände ist die Errichtung eines Keltengebäudes mit einer Grundfläche von ca. 7,50 x 5,00 m geplant. Zudem soll ein Vorratslager mit den Abmessungen 3,50 x 3,50 m errichtet werden. Diese beiden Gebäude sollen auf einer noch herzustellenden ebenen Baufläche errichtet werden. Hierzu ist es geplant, geringe Erdbewegungen im Plangebiet vorzunehmen, um die Fläche zu begradigen.

Außerdem soll ein Bereich zur Demonstration des Bronzegussverfahrens nach Keltenart errichtet werden. Gemäß den Überlegungen des Fördervereins soll dazu ein Platz mit einem Durchmesser von ca. 5,0 m genutzt werden. Innerhalb dieser Fläche würden auch die Plätze für die Zuschauer integriert werden. Der Eingangsbereich zum Keltenhof soll durch ein Eingangstor aufgezeigt werden.

Gemäß den Vorstellungen des Fördervereins sollen die Keltenhofgebäude für museale Zwecke genutzt werden. Die Gebäude sollen massiv erstellt werden. Das Hauptgebäude soll mit einem Strohdach ausgestattet werden. Die Erschließung des Geländes soll fußläufig von dem an der K 77 gelegenen Parkplatz erfolgen. Aufwendige Erschließungsmaßnahmen sind somit nicht geplant. Neben den baulichen Anlagen sollen auch Informationstafeln mit Bezug zur Keltenzeit errichtet werden.

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

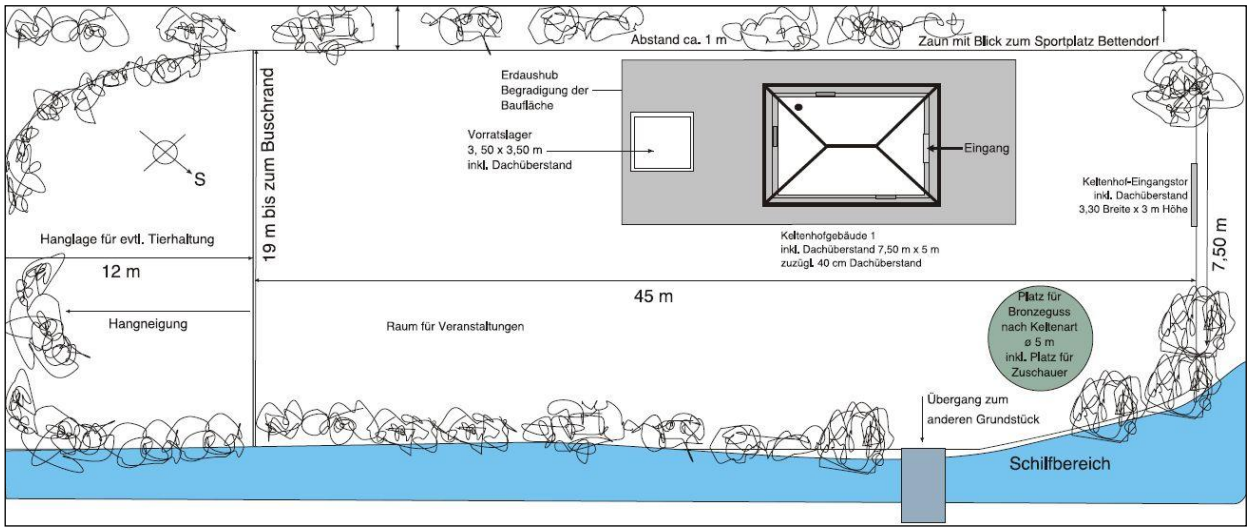


Abb.: Plankonzept Keltenhof (Quelle: Förderverein Keltenhof über VGV Nastätten)

Der Keltenhof wird am 3–Kastelle–Rundweg in Bettendorf errichtet. Folglich ist eine sinnvolle Konzentration der touristischen und kulturellen Infrastruktur vor Ort gegeben.

Am 15. November 2011 fand in der Verbandsgemeinde Nastätten eine Projektbesprechung zur Errichtung des Keltenhofes statt. Anwesend waren Vertreter der Verbandsgemeinde, der Ortsgemeinde, des Fördervereins und der Kreisverwaltung (Abteilung Bauen und Umwelt).

Da das Vorhaben im unbebauten Außenbereich umgesetzt werden soll, wurde seitens der Fachbehörden die Genehmigung des Vorhabens nur in Aussicht gestellt, wenn der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten angepasst wird. Es wurde sich darauf geeinigt, dass im Zuge der Flächennutzungsplanänderung der bestehende Bolzplatz und die Fläche für die Errichtung des Keltenhofes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

In dem Entwurf der Flächennutzungsplankarte für den Änderungsbereich wurden die Gemeinbedarfsflächen so zugeschnitten, dass der bauliche Bestand vor Ort abgebildet wird (Bereich Sportanlage/ Bolzplatz). Zudem wurden die Erweiterungsflächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle Zwecke“ hinzugenommen. Dieser Bereich deckt auch die südlich gelegene Sitzgruppe im Plangebiet mit Bezug auf die Römerzeit ab.

Der östliche Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Da an der grundsätzlichen Nutzung vor Ort keine Änderungen erfolgen sollen, ist eine weitere Bewertung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich nicht erforderlich. Es soll lediglich eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Vor der Änderung des Flächennutzungsplans wurde an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt, so dass die Nutzung des Sportplatzes durch die Inhalte des Flächennutzungsplans schon abgedeckt ist.

Der Bereich, welcher zur Errichtung des Keltenhofes genutzt werden soll, ist in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung als Dauergrünland bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Fläche an sich wird derzeit als Weidefläche genutzt. Diese ist teilweise von Gehölzstrukturen (Esche, Ahorn, Erle, Weiden) eingefasst.

Da die Planung neben Sportplatzflächen auch landwirtschaftliche Flächen betrifft, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine frühzeitige Abstimmung mit den Bewirtschaftern zu erreichen,

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

um einvernehmliche Lösungen zu erzielen (bezüglich Versetzung von Weidezäunen, Pachtaufhebung etc.).

Gemäß der Kartierung der SGD Nord ist im Umfeld der Flächennutzungsplanänderung eine Altablagerungsstelle bekannt. Diese trägt den Namen „Altablagerungsstelle Bettendorf, Bolzplatz K 77“. Die Altablagerung wird in die Gefährdungsstufe IV und somit die geringste Gefährdungsstufe eingeordnet. In der Flächennutzungsplankarte ist der Grenzverlauf der Altablagerungsstelle dargestellt.

Diese kartierte Altablagerung und die Aspekte, die mit der geringen Nähe zum namenlosen Gewässer III. Ordnung zusammenhängen, sind auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

In dem Besprechungstermin am 15. November 2011 wurde durch den Vertreter der SGD Nord darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls eine Bodenuntersuchung im Bauantragsverfahren durchgeführt werden muss.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Das Plangebiet für den Bereich des Keltenhofs ist durch eine Wiesen-/ Weidefläche geprägt. Es ist mit standortgerechten Gehölzen (insbesondere Esche, Ahorn, Erle, Weiden) umgeben, so dass eine Einbindung und Abschirmung zur freien Landschaft hin vorliegt.

Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung durchzogen bzw. tangiert. Stehende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der westlich vorbeiführende Gewässerlauf ist naturnah und hochwertig. Randliche Beeinträchtigungen bestehen in Teilbereichen durch die Weidenutzung und die vorhandene Furt über den Bachlauf zwischen den Weideflächen.

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

Der Entwurf zur Anlage des Keltenhofes verdeutlicht, dass die Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen zwischen den Gehölzstrukturen im Plangebiet geplant ist. Die baulichen Anlagen sollen gemäß dieser Entwurfszeichnung im Bereich der Offenlandflächen, welche als Weide bzw. Wiese genutzt werden, errichtet werden. Nach jetzigem Kenntnisstand sind somit keine Eingriffe in die Gehölzstrukturen notwendig. Eingriffe in den Boden ergeben sich nur durch die Errichtung des Keltenhofgebäudes (Hauptgebäude), des Vorratslagers und des Eingangstores sowie dem Platz für die Demonstration des Bronzegussverfahrens. Zur Schaffung eines Planums für die Gebäude sind voraussichtlich kleinere Erdbewegungen notwendig, um eine ebene Baufläche herzustellen.

Der genaue Umfang der tatsächlich stattfindenden Eingriffe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Inwiefern sich gegebenenfalls noch Änderungen am Plankonzept / Gestaltungskonzept des Fördervereins ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Gemäß den Vorstellungen des Fördervereins sollen die sonstigen überplanten Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Dauergrünland genutzt werden. Weitere Versiegelungen sind in diesen Bereichen nicht geplant.

Grundsätzlich ist bei der Umsetzung der Planung darauf zu achten, dass die Abstände zu den vorhandenen Gewässerläufen (10 m-Bereich, § 76 LWG) eingehalten werden. Wenn diese Vorgaben berücksichtigt werden, wird seitens der Vertreter der Wasserbehörden (gemäß dem oben genannten Besprechungstermin) die Realisierungsfähigkeit des Projektes in Aussicht gestellt.

<u>Mögliche Kompensationsflächen:</u>

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die durch eine Nutzung als Wiesen- und Weideflächen geprägt sind. Die überplanten Flächen liegen unmittelbar am Ortsrand. Ein großer Teilbereich wird derzeit intensiv durch den Menschen genutzt (Sport- und Spielplatz). Das Plangebiet ist mit standortgerechten Gehölzen (insbesondere Esche, Ahorn, Erle, Weiden) umgeben, so dass eine Einbindung und Abschirmung zur freien Landschaft hin vorliegt.

Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen. Die Art und der Umfang der konkreten Maßnahmen sind im Rahmen der Erstellung eines Bauantrags (auf Grundlage des Gestaltungs- bzw. Planungskonzeptes) genau zu ermitteln.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung werden Kompensationsfläche in geringer Größe z. B. am nördlichen Ortsrand (siehe nachfolgenden Änderungspunkt Nr. 3) ausgewiesen; geeignete Kompensationsflächen könnten z. B. in diesem Bereich entwickelt werden.

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

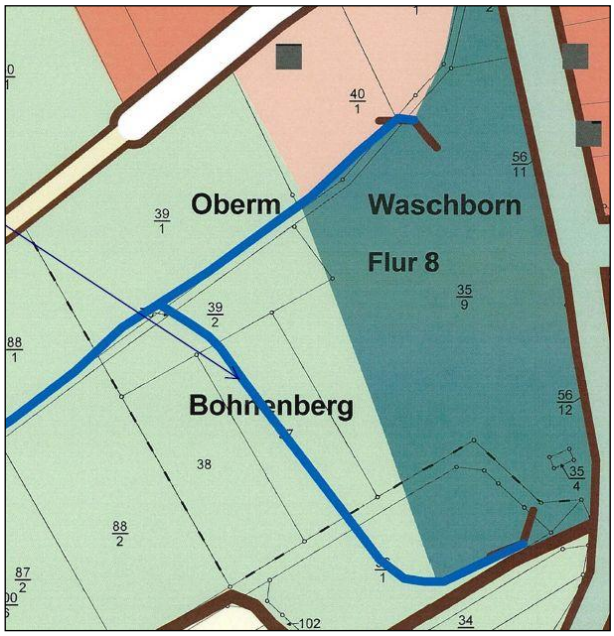


Abb.: Auszug ALKIS (unmaßstäblich)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bettendorf. Das Plangebiet ist durch eine Wiesen-/Weidefläche geprägt. Es ist mit standortgerechten Gehölzen umgeben, so dass eine Einbindung und Abschirmung zur freien Landschaft hin vorliegt.	Gering - mittel	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet wird von Gewässern 3. Ordnung durchzogen bzw. tangiert. Stehende Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung von befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Boden	Aus Tonschiefern und Grauwacken haben sich Braunerden im Korngrößenbereich Grus, Sand, Schluff und Lehm entwickelt. Lediglich bei den Wiesen- bzw. Weideflächen ist mit einem relativ ungestörten Bodenprofil zu rechnen. Im Bereich des Sportplatzes sowie der parkähnlichen Gestaltung im Ortseingangsbereich wurde in das anstehende	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

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

	Bodenprofil schon eingegriffen. Im Bereich der Wiesen- und Weideflächen ist gegebenenfalls mit einer teilweisen Verdichtung des Oberbodens durch die Trittbelastung von Weidetieren oder landwirtschaftlichen Maschinen im Zuge der Mahd zu rechnen. Im Bereich der Wasserläufe ist mit dem Vorkommen von Grund- und Staunässe beeinflussten Böden zu rechnen. Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist Lehm. Die Böden besitzen ein hohes Ertragspotential für die Landwirtschaft		
Klima/ Lufthygiene	Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine kleine Dauergrünlandfläche, welche von Gehölzstrukturen eingefasst wird. Die Fläche dient somit der Kalt- und Frischluftproduktion. Erheblich störende Wärmeinseleffekte oder Emissionsquellen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Die Plangebietsflächen bestehen auf einer Wiesen-/Weidefläche, welche von Gehölzen eingefasst ist. Bestandsbildende Arten sind z. B. Erle, Weide, Esche, Ahorn. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet eine Bedeutung als Lebensraum für sogenannte kulturfolgende Arten, wie Amsel, Sperling, Meisen oder Rotkehlchen besitzt. Besondere Artvorkommen wurden im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen nicht festgestellt.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:**
  - Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
  - Ziele: Erhalt und Pflege der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte , bzw. Entwicklung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Entwicklung der Gewässerbiotope.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung eines Modells eines Keltenhofes im Maßstab 1:1 ermöglicht. Der östliche Bereich der Änderungsdarstellung deckt den baulichen Bestand des Sport- und Bolzplatzes ab. Bei der verbleibenden Änderungsfläche handelt es sich um eine kleine Dauergrünlandfläche, welche von Gehölzstrukturen eingefasst wird. Diese Gehölzstrukturen gilt es zu sichern und zu pflegen. Durch die Umsetzung der Maßnahme ergibt sich eine Erhöhung der Erholungseignung des Plangebietes. Die bestehende Infrastruktur (Sport/Bolzplatz) und die Sitzgruppe sowie der Startpunkt vom Dreikastellerrundweg werden durch eine weitere touristische Maßnahme ergänzt. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme nur in einem sehr geringen Umfang verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen generell ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass die Gehölzstrukturen im Plangebiet möglichst erhalten werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese Strukturen für die einheimische Tierwelt eine Bedeutung als Lebensraum und gegebenenfalls als Brutstätte besitzen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Kreisstraße sowie der schon stattfindenden Nutzung durch den Spielplatz, den Sportplatz oder die Sitzgruppe im Plangebiet ist schon eine Vorbelastung des Gebietes durch die menschliche Nutzung gegebenen. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeisen, Sperlinge, Star, Rotkehlchen oder Amseln besitzt. Es handelt sich bei diesen Tierarten um sogenannte Kulturfolger, die sich an die Nähe des Menschen gewöhnt haben bzw. sogar das Umfeld des Menschen suchen.

Somit ist davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens die Eignung des Gebietes als Lebensraum für diese Tierarten nicht erheblich verschlechtert. Eine Gefährdung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Sollten dennoch Rodungen notwendig sein, sind diese nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres vorzunehmen. Dann kann sichergestellt werden, dass keine Störung oder gar Tötung von Tieren in der Aufzucht- und Brutphase erfolgt. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

Im Fall der Rodung von Gehölzbeständen ist darauf zu achten, dass durch Neupflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen ein vergleichbarer Ersatz für die betroffenen Strukturen geschaffen wird. Auf diesem Weg kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die lokalen Populationen vermieden werden.

Bei Beachtung dieser Hinweise und der entsprechenden Koordinierung der Bauarbeiten ist nach jetziger Kenntnis nicht mit einer erheblichen Störung der wildlebenden Tiere zu rechnen. Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind dann nicht zu prognostizieren.

Abwägung/ Fazit:

1. Kleinräumiger Eingriff am Ortsrand von Bettendorf. Das Plangebiet, insbesondere der Erweiterungsbereich ist durch die vorhandenen Nutzungen deutlich vorgeprägt.

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

2. Mehr als die Hälfte der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Änderungsbereiche wird derzeit intensiv durch den Menschen genutzt (Sport- und Spielplatz).

3. Aufgrund der Vorbelastung sind die geringfügigen Eingriffe durch die tatsächliche Bodenversiegelung im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen funktional ausgleichbar. Die Art und der Umfang der Maßnahmen sind im Rahmen der Erstellung eines Bauantrags genau zu ermitteln. Grundlage muss dann das Gestaltungskonzept bzw. Planungskonzept des Fördervereins sein.

4. Bei Beachtung des Rodungsverbotes im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist nicht mit dem Auftreten von artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

8.2.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (Änderung in Kompensationsfläche), ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des FNP ist am nördlichen Ortsrand von Bettendorf eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird am Nordrand der dargestellten Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt im Bereich des Flurstückes Nr.8, Flur 2 im Umfang von ca. 0,15 ha. Stattdessen wird Kompensationsfläche als ein Streifen am Nordrand des Flurstücks (entsprechend der nördlich angrenzenden Darstellung) neu dargestellt.

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Flächendarstellung (Nummer 8.2.1) in der Ortsgemeinde Bettendorf zu betrachten. Es erfolgt somit ein Flächentausch aufgrund der vorgesehenen Neudarstellung von Wohnbaufläche (Änderungsfläche Nr. 1).

Die Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht als positiv zu bewerten, weil keine weitere Versiegelung von Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geplant ist.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Flächenrücknahme. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.3 Ortsgemeinde Bogel

8.3.1 Anpassung an den Bestand: – Aktualisierung der Darstellung der Flächen für den Friedhof, ca. 0,23 ha Grünfläche und ca. 0,15 ha LWS:

Ortsplanung:

Die Darstellung des Friedhofes im wirksamen Flächennutzungsplan bildet nicht den tatsächlichen Bestand ab. In der wirksamen Planfassung ist z. B. die Trauerhalle nicht in der Friedhofsabgrenzung enthalten. Dafür sind jedoch Ackerflächen, welche derzeit auch so genutzt werden, als Flächen für den Friedhof dargestellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll hier eine Anpassung erfolgen. Die Trauerhalle, welche ein genehmigtes Bauvorhaben ist, wird mit in die Friedhofsflächendarstellung einbezogen. Dafür werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Darstellung herausgenommen.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung sind im Fall der vorliegenden Änderungsfläche nicht bewertungsrelevant. Es handelt sich um die Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben und den tatsächlichen Bestand. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung handelt es sich um die Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben und den tatsächlichen Bestand.

8.3.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Anpassung an die „Satzung Nr. 1“, ca. 0,2 ha

Ortsplanung:

Die „Satzung Nr. 1“ in der Ortsgemeinde Bogel wurde am 30. Juli 2000 genehmigt. Die Satzung schafft Baurecht für ein kleines Mischgebiet. Somit sind alle zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen innerhalb der Flächendarstellung zulässig.

Die Erschließung der Fläche sowie die notwendige Versorgung mit den Medien Wasser und Strom ist über die Brühl- bzw. Brunnenstraße gesichert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden noch nicht an die geänderte planungsrechtliche Situation angepasst. Dies erfolgt nun mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

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

Landschaftsplanung:

Da es sich bei der Änderung um eine schon genehmigte Planung handelt, sind im Grunde genommen weitere Ausführungen zur Thematik der Landschaftspflege nicht erforderlich. Der Vollständigkeit halber werden die landespflegerischen Aspekte aus der Satzung an dieser Stelle wiedergegeben. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren bzw. gänzlich zu unterbinden wurde festgelegt, dass die maximale Gebäudehöhe 8,00 m nicht übersteigen darf. Die max. Traufhöhen wurden mit einer Höhe von 4,80 m festgesetzt.

In der Satzung werden auch Ausführungen zur Umsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen getroffen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet umzusetzen. Dies durch die Anlage einer Obstbaumwiese. Die unterlagerten Wiesenflächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu pflegen.

Weiterhin wird empfohlen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in Zisternen zurückgehalten wird.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung an eine rechtsverbindliche Satzung. Keine Abwägung erforderlich.

8.3.3 Anpassung an die 1. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans „Grabensöder: Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen, ca. 0,25 ha, von Wohnbauflächen, ca. 0,5 ha, und von Kompensationsflächen, ca. 1,1 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Abgrenzung des Bebauungsplans „Grabensöder“ im Stand der Urfassung dargestellt. Der Bebauungsplan wird derzeit im Rahmen einer 1. Änderung, die gleichzeitig eine Erweiterung des Plangebietes darstellt, geändert. Das Planverfahren hat bereits die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchlaufen.

Im Rahmen der B-Planänderung wurden festgesetzte Grünflächen, welche zur Kompensation der Eingriffe aus dem Urplan dienten, überplant. Anstatt der Grünflächen wurde mehr Raum für die Errichtung von Wohngebäuden durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen geschaffen. Ebenso wurde notwendigerweise die innere Erschließung des Plangebietes erweitert und modifiziert.

Durch die Überplanung der Kompensationsflächen wurde es notwendig, dass der zusätzliche Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen wird. Aus diesem Grund wurden neue Kompensationsflächen in die Planung aufgenommen. Diese liegen südöstlich der Ortslage von Bogel an der Landesstraße 333. Die Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,7 ha werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

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

Landschaftsplanung:

Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zur Kompensation der Eingriffe wurden neue externe Kompensationsflächen bestimmt. Auf Ackerflächen ist durch Ansaat eine Glatthaferwiese und gesteuerte Sukzession zu entwickeln und zu erhalten. Zudem sind ergänzende Pflanzungen von einheimischen standortgerechten Obstgehölzen vorzunehmen.

Weitergehende Einzelheiten ergeben sich aus dem Bebauungsplanverfahren.

Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle nicht notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung an eine Bebauungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

8.3.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Kompensationsflächen zum BP „Campingplatz Hasenbachtal“ im Bereich des Wochendhausgebietes, ca. 1,1 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Campingplatz Hasenbachtal“ werden zwei Kompensationsflächen im Bereich des Wochenendhausgebietes in der Größe von ca. 1,1 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für die südliche Fläche „Waldflächen“ und für die nördliche Fläche „Gehölzstrukturen“ und „Feuchtgrünland“ dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Da es sich bei den Flächen um Maßnahmen handelt, die sich aus der verbindlichen Bauleitplanung ergeben und die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises abgestimmt worden sind, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Campingplatz Hasenbachtal“. Keine Abwägung erforderlich.

8.3.5 Darstellung von Ökokontoflächen am südwestlichen Ortsrand, ca. 0,7 ha

Die Ortsgemeinde Bogel hat eine Ökokontofläche (Flurstück 64, Flur 39) angelegt, um zukünftig auf geeignete Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zurückgreifen zu können. Diese Ökokontofläche wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen (Ackerfläche) dargestellt, und diese Nutzung wird in extensives Grünland geändert.

In der Plankarte wird dieser Ökokontofläche mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-

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

schaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgt eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB diese Übernahme angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Da es sich bei den Flächen um Maßnahmen handelt, die mit der Naturschutzbehörde abgestimmt worden sind, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

8.4 Ortsgemeinde Buch

8.4.1 Zeichnerische Anpassung der Ortslagenabgrenzung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist am westlichen Ortsausgang in Richtung Nastätten eine Mischbauflächendarstellung südlich der B 274 nicht in die Ortslagenabgrenzung einbezogen. Dieser zeichnerische Fehler wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans behoben. Die Ortslagenabgrenzung wird auf den tatsächlichen Bestand angepasst.

Da es sich nur um eine zeichnerische Korrektur der Grenzziehung handelt, sind keine weiteren Ausführungen zur Ortsplanung oder zur Landschaftsplanung erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Es handelt sich lediglich um eine zeichnerische Korrektur der Ortslagenabgrenzung. Da es sich um eine unkritische Änderung am Planwerk handelt, ist kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.4.2 Ausweisung neuer Wohnbauflächen (ca. 1,15 ha) und Flächen für die Landespflege (ca. 0,35 ha)

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Für die Flächen des Plangebietes werden keine Aussagen getroffen. In der Plankarte wird die Ortslage von Buch ausgewiesen. Die südlich gelegenen Waldbereiche werden als sonstige Waldflächen ausgewiesen. Der randlich verlaufende Bach wird als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz kartiert. Ein direkter Eingriff in diesen Bereich erfolgt jedoch nicht.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche.

Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Ortsplanung:

Westlich des Ortskerns von Buch ist ein größeres Wohngebiet auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausgewiesen. Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan „In der Schlei I“ überplant. Große Teile des Wohngebietes sind mittlerweile bebaut, sodass der Vorrat an Bauplätzen für Eigenheime im Besitz der Ortsgemeinde zur Neige geht. Aus dem Grund soll im Rahmen der FNP-Änderung eine neue Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand ausgewiesen werden.

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

Der Bebauungsplan „Überm Sauerbornsberg“ wurde zwischenzeitlich für den in Rede stehenden Flächenbereich aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Die konzeptionellen Überlegungen zur Ausweisung der Wohnbauflächen an dieser Stelle gehen auf das Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Buch zurück. Das Dorferneuerungskonzept wurde im Jahr 2003 verabschiedet. Gemäß dem Dorferneuerungskonzept soll in diesem Bereich die weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde stattfinden.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt jedoch nicht in der Größenordnung wie diese im Dorferneuerungskonzept dargestellt ist. Es erfolgt eine deutliche Reduzierung der Neuausweisung auch gegenüber dem ersten Entwurfsstand zur landesplanerischen Stellungnahme. **Die dargestellten Wohnbauflächen wurden von ca. 3,05 ha auf nunmehr 1,15 ha zurückgenommen. Die Rücknahme auf eine genehmigungsfähige Größenordnung wurde mit der Unteren Landesplanungsbehörde und der Landwirtschaftskammer am 29.09.10 und 05.10.10 abgestimmt.**

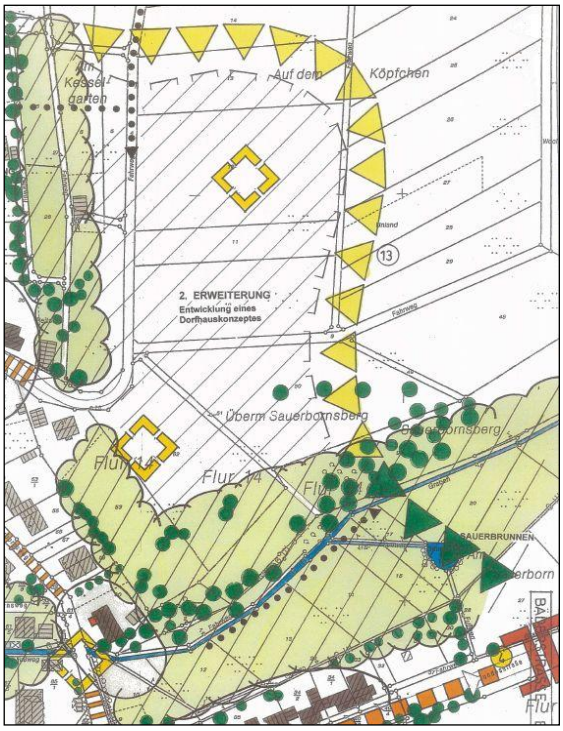


Abb.: Auszug aus dem Dorferneuerungskonzept (unmaßstäblich)

Das neue Wohngebiet soll im Anschluss an die ausgewiesenen Mischgebiete entwickelt werden. Es weist eine Südhanglage auf, so dass es für eine Wohnnutzung privilegiert ist. Ebenfalls sind die Voraussetzungen zur Nutzung der Sonnenenergie günstig.

Die äußere Erschließung des Wohngebietes ist über die „Hauptstraße“ möglich. Direkte Anschlüsse an klassifizierte Straßen sind nicht erforderlich. Die innere Erschließung ist dann im Bebauungsplanverfahren bzw. der Straßenentwurfsplanung zu konkretisieren.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung sollte darauf geachtet werden, dass hier eine ortstypische/ dorftypische Bauweise erreicht wird. Dies bedeutet z. B. die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf 1 ½- oder 2-geschossige Bauweise. Ebenso sollte überlegt werden, die Gestaltung

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

der Gebäude bewusst zu steuern, um so eine städtebauliche Fehlentwicklung mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

Zur Bereitstellung notwendiger Ausgleichsflächen wird südlich der neu dargestellten Wohnbaufläche auch eine Fläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellt. Zwischen der Wohnbaufläche und dem südlich gelegenen Gehölzriegel sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Analog zu den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Kompensationsfläche der Wohngebietsentwicklung zugeordnet (Verwendung Zuordnungspfeil). Ob die ausgewiesene Fläche für eine vollständige Kompensation der Eingriffe ausreicht, ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Sollte die zur Verfügung stehende Fläche nicht ausreichen, sind weitere geeignete Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen.

Bei Umsetzung der Planung ist auch darauf zu achten, dass der neu entstehende Ortsrand eingegrünt wird. Bei Berücksichtigung dieser Empfehlungen entsteht ein sehr gut eingegrüntes und durchgrüntes Wohngebiet mit entsprechend hoher Lebensqualität.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Erweiterungsfläche liegt am östlichen Ortsrand. Zum bestehenden Siedlungsrand hin findet man gerade im nördlichen Teil eine sehr gute Eingrünung. Diese Flächen und die nördlich angrenzenden Bereiche stellen einen hochwertigen Streuobstbestand dar. In der alten Biotopkartierung war dieser Bestand auch noch als Biotop erfasst. Die Vorschläge zur Entwicklung eines hochwertigen Biotopes bestanden darin, die Nutzung zu extensivieren und eine Bebauung zu unterbinden. Diese Vorschläge sollten als Anhaltspunkt für die Umsetzung möglicher Kompensationsmaßnahmen für das neue Wohngebiet herangezogen werden. Um einen funktionalen Ausgleich zu schaffen, könnte hier auf eine Reaktivierung des Biotops zurückgegriffen werden. Auf diesem Wege wird ein funktional geeigneter Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffs geschaffen.

In Verlängerung der Hauptstraße führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg in Richtung Norden. Die davon östlich gelegenen Flächen werden als Wiesen und Weiden landwirtschaftlich genutzt. Teilweise wurden in diesen Bereichen auch Holzlagerplätze angelegt. Rein von den Biotopwerten besitzen diese Flächen den geringsten Wert.

Von der Hauptstraße führt ein weiterer asphaltierter Wirtschaftsweg in östlicher Richtung. Auch die davon südlich liegenden Flächen werden durch die Vorstellungen der Ortsgemeinde überplant. In diesem Bereich findet ebenfalls Weidenutzung statt. Zusätzlich wurden hier vor geraumer Zeit Streuobstbäume angepflanzt. Die vorhandenen Bäume besitzen aufgrund ihres hohen Alters einen hohen ökologischen Wert. Die Bäume weisen z. B. Höhlen auf, welche als Quartiere für Fledermäuse dienen können. Auch in diesen Bereichen wurden mehrere Holzlagerplätze angelegt. Aufgrund der vorhandenen Streuobstwiesen muss man von einem ökologisch hochwertigen Bereich sprechen. Im Anschluss an die ausgewiesene Änderungsfläche wurden auch schon Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Hier wurden ebenfalls Obstgehölze gepflanzt.

Aus diesem Grund bietet es sich daher an, die südlichen Flächenbereiche konzeptionell für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auszuweisen. Eine genaue Spezifizierung ist im Rahmen

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

der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die südlich gelegenen hochwertigen Waldbereiche sollten ebenfalls von einer Bebauung ausgespart werden. Zudem sollte an dieser Stelle über die Entwicklung eines Abstandsstreifens zur bestehenden Vegetation nachgedacht werden, um hier Beeinträchtigung durch Lärm und Bewegungsunruhe zu minimieren. Ferner bietet es sich an, in den südlich gelegenen Teilbereich eine Regenrückhaltung für das neue Gebiet anzulegen. Aufgrund der Topographie verlagert sich anfallendes Niederschlagswasser in diese Bereiche.

Wie im Kapitel Ortsplanung erläutert, ist im Zuge der Baugebietsentwicklung auf eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung des Gebietes zu achten. Die neuen Ortsränder sind entsprechend einzugrünen. Um die Entwicklung von nicht ortstypischen Gebäuden zu unterbinden, sollte eine Höhenbeschränkung der neuen Wohngebäude erfolgen.

Kompensationsflächen:

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die teilweise als Weideland, sowie als Acker und Wiese für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Die Flächen liegen unmittelbar am Ortsrand. Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen.

Im Rahmen des Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Eingriffe bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan „Überm Sauerbornsberg“ wurde aufgestellt und als Satzung beschlossen. Konkrete Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan im südlichen Anschlussbereich an die Wohnbauflächen festgesetzt (Entwicklung und Schaffung von Streuobstwiesen), die in der FNP-Darstellung bereits aufgezeigt sind. Darüber hinaus sind im südöstlich nahegelegenen Talraum des Lohbachs weitere Ausgleichsflächen als Offenlandmaßnahme festgesetzt. Für Einzelheiten zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Inhalte des Bebauungsplans „Überm Sauerbornsberg“ verwiesen.

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Buch. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 305 m über NN. Die Fläche wird tlw. als Weideland, Acker und Wiese für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zudem bestehen Obstbaumwiesen und Holzlagerplätze. Der Bestand von Obstgehölzen und Hecken trägt zur Ortsrandbegrünung bei. Durch die vorhandene Wohnbebauung ist eine Vorprägung des Gebietes gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftswege von Fußgängern genutzt werden.	Gering - mittel	Der Ortsrand wird Richtung Norden und Osten verschoben. Grundsätzlich entsteht dadurch kein neues Bild. Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plange-	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

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

	biet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.		
Boden	Aus Grauwacken und Tonschiefern bzw. Quarziten haben sich Braunerden entwickelt. Als Hauptbodenarten liegen Grus, Sand, Schluff und Lehm vor. Die überplanten Böden besitzen ein mittleres Ertragspotential. Die potentielle Erosionsgefährdung der Böden ist im nördlichen Teil der Änderungsfläche als hoch bzw. sehr hoch zu bezeichnen. 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 Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung der Altbestände. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Offenlandflächen teilweise mit Obstgehölze bestanden. Diese Flächen und die nördlich angrenzenden Flächen nehmen die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten wahr. Aufgrund der Hangneigung fließt die entstehende Kaltluft der Ortslage zu. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungsfläche besitzt diese nur eine geringe Bedeutung für das Lokalklima.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Als Dauergrünland genutzte Offenlandflächen (Weidenutzung). Teilweise wurden Streuobstbäume auf der Fläche gepflanzt. Einige dieser Bäume sind mittlerweile abgängig.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände insbesondere der alten abgängigen Obstbäume. Diese bieten einen Lebensraum für viele Arten.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:**
  Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Streuobst.
  Ziele: Entwicklung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Streuobst.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** sonstige Freifläche
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde ermöglicht. Ebenso wird eine Kompensationsfläche im südlichen Teilbereich festgelegt. Diese bietet sich aufgrund ihres Bestandes an alten teilw. schon abgängigen Obstbäumen an. Dieser Bereich ist als höherwertiger Biotop einzustufen. Durch die schon vorhandene Wohnbebauung, welche sich direkt an die Plangebietsflächen anschließt, ist eine Vorprägung des Gebietes hinsichtlich der geplanten Nutzung schon gegeben. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als eher gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Die Aspekte sind auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits abgearbeitet worden.

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

Aspekte des Artenschutzes

Bedingt durch die Weidebewirtschaftung konnten sich auf den Flächen keine besonders hochwertigen Wiesengesellschaften entwickeln. Die Wiesenflächen sind durch die regelmäßige Beweidung sowie eine Bodenverfestigung durch die Tierwelt kennzeichnet. Die im Plangebiet vorhandenen Streuobstbäume sind schon recht alt und haben daher eine höhere ökologische Bedeutung.

Aufgrund des Alters einiger Bäume war zu erwarten, dass diese für Baumhöhlen bewohnende Vögel oder Säugetiere von Relevanz sind. Bei einer Vorortbegehung konnten jedoch keine Baumhöhlen ausgemacht werden. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass die Entfernung der bestehenden Gehölze nur in den Wintermonaten zu erfolgen hat, um so artenschutzrechtlichen Konflikten durch den Verlust von Brutplätzen und somit die Tötung der Tiere während der Vegetationszeit zu umgehen. Es empfiehlt sich auch notwendige Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld des Eingriffes umzusetzen (CEF-Maßnahme). Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kann auch überlegt werden, ob im Umfeld des Plangebietes neue Nist- und Brutmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse durch adäquate Ersatzmöglichkeiten geschaffen werden. Dies kann durch Anbringung entsprechenden Kästen an größeren Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes erfolgen.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage kann davon ausgegangen werden, dass die Halboffenlandbereiche für Vögel mit geringer Störtoleranz keine Bedeutung besitzen. Zudem verbleiben im Umfeld des Plangebietes Offenlandbereiche, die auch zukünftig als Lebens- und Nahrungsräume zur Verfügung stehen.

Bei Beachtung des Rodungsverbotes im Vegetationszeitraum und der Schaffung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit unlösbaren Konflikten bezüglich des Artenschutzes zu rechnen. Eine genaue Bewertung muss zum Zeitpunkt einer konkreten, verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Abwägung/ Fazit:

Der Bebauungsplan „Überm Sauerbornsberg“ wurde zwischenzeitlich für den betrachteten Flächenbereich aufgestellt und als Satzung beschlossen.

1. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Überm Sauerbornsberg“ sind keine besonderen Immissionsschutzprobleme aufgetreten (seitens der Landwirtschaftskammer wurden keine Bedenken im Planverfahren vorgetragen).

2. Bei Nichtinanspruchnahme der Streuobstbestände und Einhaltung eines Grünpuffers zu den hochwertigen Waldbereichen kann der Wohngebietsentwicklung aus landespflegerischer Sicht zugestimmt werden.

3. Zur funktionalen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sollte angestrebt werden die Restbestände der nördlich gelegenen Streuobstwiesen wiederherzustellen.

4. Unlösbare artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

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

8.4.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 2“ und Ortsabrundung: Mischbaufläche, ca. 0,24 ha, und zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,04 ha

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Für den Planbereich werden keine Aussagen getroffen. Es wird die Ortslage von Buch dargestellt. Der Erweiterungsbereich der Mischbaufläche ist als nicht zur Ortslage gehörend dargestellt. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist nicht gegeben.

Ortsplanung:

Im westlichen Teil der Änderungsfläche (bis zum Wirtschaftsweg) ist eine Bebauung bereits zulässig. Für diesen Bereich wurde eine Ergänzungssatzung aufgestellt; diese trägt den Namen „Satzung Nr. 2“. Durch diese Satzung wird Baurecht für ein Mischgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung geschaffen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im rückwärtigen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Durch die Aufstellung der Satzung kommt es auch dazu, dass die Teilfläche des östlich gelegenen Flurstückes 16/1 (Haus Nr. 4) ebenfalls der Ortslage zuzuordnen ist, bzw. ist dieses Teilgrundstück nach § 34 BauGB bebaubar. Die mögliche Bebauung muss sich lediglich in das Umfeld einordnen. Aus diesem Grund bietet es sich an, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Ortsabrundung durch die Ausweisung einer kleinen zusätzlichen Mischbaufläche vorzunehmen. Durch die Ausweisung der Mischbaufläche ergibt sich noch kein Baurecht. Hierfür wäre ebenfalls die Aufstellung einer Satzung nötig.

Grundsätzlich ist im Fall der Errichtung von Gebäuden zu achten, dass sich diese nach Art und Größe in die Umgebungsbebauung einordnen. Ferner sollte beachtet werden, dass bestehende Vegetation weitestgehend erhalten bleibt. Eine Erschließung ist über die Gartenstraße möglich.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Thematik der Landschaftsplanung für den Bereich der Satzung Nr. 2 sind nicht erforderlich, da dies im Rahmen der Satzungsaufstellung schon berücksichtigt wurde.

Im Falle einer Bebauung der Teilfläche des Flurstücks 16/1 sollte darauf geachtet werden, dass die vorhandene Vegetation, hier insbesondere die großen dominanten Bäume, erhalten bleiben. Diese prägen das Ortsbild erheblich und tragen auch zur Eingrünung des Ortsrandes bei. Wenn es zu Eingriffen in diese Grünbereiche kommt, sollten entsprechend Ersatzpflanzungen im hinteren Bereich oder analog zu den Kompensationsflächen der Satzung Nr. 2 vorgenommen werden.

Abwägung/ Fazit:

Teilweise Anpassung an eine rechtskräftige Satzung. Der neu ausgewiesene Bereich der Mischbaufläche ist als unkritisch zu bewerten. Eine Bebauung des Flurstückes ist auch nach § 34 BauGB möglich.

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

Wenn im Teilbereich des Flurstücks 16/1 bauliche Anlagen errichtet werden, sollten die bestehenden Baumbestände vor Eingriffen geschützt werden/erhalten bleiben.

8.4.4 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Schlei I", Darstellung von Wohnbaufläche (ca. 0,20 ha) und Grünfläche (ca. 0,6 ha)

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „In der Schlei I" schafft Baurecht für das nordwestliche Wohngebiet in der Ortsgemeinde Buch. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Abgrenzung der Wohnbauflächen und der angrenzenden Kompensationsmaßnahme jedoch nicht entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Der Bebauungsplan geht über die Wohnbauflächenausweisung etwas hinaus.

Ferner wird im Bebauungsplan im Süden des Wohngebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird jedoch Wohnbaufläche dargestellt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier eine Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans.

Die Wohnbauflächendarstellung wird an das aktuelle Kataster unter Rücknahme der Kompensationsflächen angepasst. Ebenso wird die Grünfläche im Süden des Plangebietes dargestellt.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange der Landschaftsplanung/ Landschaftspflege berücksichtigt. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan und somit unkritische Darstellung. Keine Abwägung erforderlich.

8.4.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,03 ha

Ortsplanung:

Am westlichen Ortsausgang Richtung Nastätten wurde nördlich der B 274 vor einiger Zeit ein weiteres Wohngebäude errichtet. Die Errichtung des Wohngebäudes wurde auf Grundlage eines Bauantrags genehmigt. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist der Bau des Wohnge-

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

bäudes noch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung sollte aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung in einem nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgen. Dies geschieht in der 13. Änderung des Planes.

Die Erschließung des Gebäudes ist über die B 274 gesichert. Dies gilt ebenso für die Versorgung mit den notwendigen Medien wie Strom, Wasser und dergleichen. Auch eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer ist durch den Anschluss an das Ortsnetz gegeben.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Bei der Ausweisung der Mischbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Baugenehmigung berücksichtigt und abgearbeitet.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben.

8.4.6 Ausweisung neuer Wohnbaufläche (ca. 0,16 ha) und Darstellung von Grünflächen (0,17 ha)

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen RROP ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche.

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „In der Schlei I“ überplant den nordwestlichen Bereich der Ortslage von Buch. Dieser schafft Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan geändert. Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen auch in die Flächennutzungsplanung übernommen werden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden die ursprünglich ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zurückgenommen, um zwei neue Bauplätze zu schaffen.

Die Festsetzungen zur Entwicklung der Wohngebäude im Bebauungsplan orientieren sich hierbei an den Vorgaben des Ursprungsplanes. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es dürfen maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Gebäude können entweder als Einzel- oder als Doppelhaus errichtet werden. Zulässig ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung von mindestens 25 °.

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

Im Bebauungsplan werden mehrere Grünflächen festgesetzt, welche gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsflächen dienen. In der südwestlich gelegenen Grünfläche des Plangebietes wird ferner eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. In diesem Bereich soll anfallendes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Erschließung der zwei neuen zusätzlichen Bauplätze erfolgt über die schon im Ursprungsbebauungsplan eingeplante Ringstraße „In der Schlei".

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3)."*

Landschaftsplanung:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt. Der Mehreingriff ergibt sich durch die Überplanung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Um diese Eingriffe zu kompensieren, werden im Bebauungsplan mehrere Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. So sind laut der Planung öffentliche Grünflächen mit parkähnlichem Charakter zu entwickeln. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme liegt östlich des Plangebietes. Auch diese wird in den Datenbestand des Flächennutzungsplans übernommen.

Zur Sicherstellung der Eingrünung des Plangebietes wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Ziel ist es, dass ein entsprechend eingegrünter Ortsrand entsteht.

Die Aspekte der Landschaftsplanung werden somit im Bebauungsplanverfahren vollständig abgearbeitet.

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

Abwägung/ Fazit:

1. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um die unkritische Anpassung an die Inhalte eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden 2 neue Bauplätze in der im Zusammenhang bebauten Ortslage geschaffen. Es handelt sich somit um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Kein weiterer Abwägungsbedarf.

8.4.7 Fläche herausgenommen/zurückgestellt: Darstellung einer Ökokontofläche östlich der Ortslage, ca. 1,88 ha

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB die Übernahme der Darstellung der Ökokontoflächen angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Hieraus ergab sich die Aufnahme u.a. der vorliegenden Ökokontofläche.

Diese wurde in der Plankarte mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgte eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde sowohl seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Stellungnahme vom 28.09.2015) als auch seitens des Forstamtes Nastätten (Stellungnahme vom 14.09.2015) auf Unstimmigkeiten zu der vorliegenden Ökokontofläche hingewiesen.

Da eine Klärung dieses Sachverhaltes nicht zeitnah möglich war, wurde auf die Darstellung (als nachrichtliche Übernahme und Integration) dieser Ökokontoflächen in der vorliegenden 13. Änderung verzichtet. Nach abschließender Klärung kann der Sachverhalt im Rahmen einer späteren Änderungsplanung aufgenommen und eine Integration in den Flächennutzungsplan vorgenommen werden.

8.5 Ortsgemeinde Diethardt

8.5.1 Ortsteil Münchenroth: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,62 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,07 ha)

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Es werden keine Aussagen getroffen. Der Planbereich ist nicht in der Darstellung der Ortslage enthalten. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen.

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

Ortsplanung:

Am nördlichen Rand des Ortsteils Münchenroth (südlich der K 34) ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine „Lücke“ in der Mischbauflächendarstellung vorhanden. In der Flächennutzungsplandarstellung wird lediglich das Gebäude Haus Nr. 13 an der Ortsstraße erfasst. Im Laufe der Zeit wurde jedoch im rückwärtigen Bereich zusätzliche Bebauung errichtet. Somit handelt es sich bei diesem Bereich um eine im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 BauGB. Die Fläche ist somit faktisch als Mischgebiet anzusprechen. Insgesamt ist etwa die Hälfte der Fläche bereits bebaut (vgl. Ausschnitte des aktuellen Katasters).

Diese Auffassung wird auch durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises geteilt. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan angepasst werden. Durch die Ausweisung der Mischbaufläche wird der tatsächliche Bestand angepasst.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellung von 0,07 ha ist die Rücknahme von Wohnbaufläche (Nummer 8.5.3) in der Ortsgemeinde zu betrachten.

Im Rahmen der 13. Änderung erfolgt eine Reduzierung von Wohnbaufläche in der Größe von ca. 0,15 ha im Westen der Ortslage. Die Schwellenwertthematik im RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014 (gemäß Kapitel 1.3.2) wird mit dieser Rücknahme berücksichtigt.

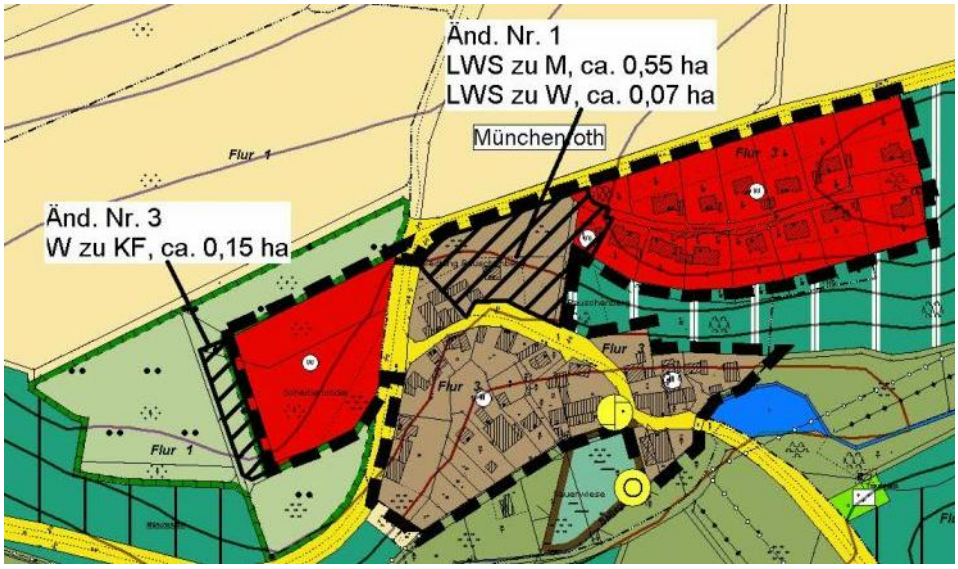
Die Änderungsfläche liegt zwischen zwei klassifizierten Straßen. Im Norden ist das die K 93 und im Süden die K 94. Eine Erschließung der Fläche ist jedoch nur über die Fläche der K 93 möglich. Das Gelände fällt in südlicher Richtung sehr steil ab. Im Bereich der K 94 besteht eine Böschung mit mehreren Metern Höhenunterschied, sodass hier keine Zuwegung auf das Grundstück erfolgen kann. Zur Erschließung der noch nicht bebauten Flächen muss daher auf die Zufahrt zum östlich gelegenen Wohngebiet zurückgegriffen werden. Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt damit über eine bestehende Erschließungsstraße von der freien Strecke der K 93.

Im Teilbereich, der jetzt neu als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, befindet sich derzeit noch ein Wasserbehälter. Die Nutzung des Wasserbehälters wurde schon vor Jahren aufgegeben. Die Fläche wurde im Jahr 2008 an die Ortsgemeinde zurück übertragen, und diese hat die Fläche an Privat veräußert. Nach Beräumung der Fläche ist somit die Errichtung eines Wohnhauses möglich.

Die nicht bebauten Bereiche der Mischbauflächenausweisung werden derzeit als Gartenland von den Anwohnern genutzt. Die Erschließung dieser Teilbereiche wäre über die jetzt schon vorhandenen Zufahrten zu den Wohnhäusern möglich.

Zur Erschließung der vorgesehenen Flächendarstellungen kann auf das vorhandene Ortsverkehrswegenetz zugegriffen werden, so dass eine zusätzliche Erschließungszufahrt zur Kreisstraße K 93 nicht erforderlich ist.

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



Darstellung der geplanten Misch- und Wohnbaufläche und Rücknahme von Wohnbaufläche

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Der Bereich der Änderungsfläche wird insgesamt durch einen hohen Grünanteil geprägt. In Richtung der K 93 ist sowohl die Mischbauflächenausweisung als auch die Wohngebietsausweisung sehr gut durch Großgrün eingegrünt. Im Zuge der möglichen Bebauung der Grundstücke ist darauf

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

zu achten, dass das Großgrün auch zukünftig weitestgehend Bestand hat.

Um Fehlentwicklungen des Orts- und Landschaftsbildes zu unterbinden, sollte darauf geachtet werden, dass die zukünftige Bebauung sich in das Ortsbild einfügt. So sollte z. B. die Höhe der Baukörper sinnvoll begrenzt werden. Ebenso sollte auf eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude durch Farb- und Materialwahl geachtet werden.

Aufgrund der geringen Größe der Ortslage und der Tatsache, dass sich im Plangebiet sehr viele Frischluftproduzenten befinden, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung für das Klima durch die Umsetzung einer möglichen Bebauung zu rechnen.

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt zwischen der K 93 und K 94 Ortsmitte im Bereich Schulstraße. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 315 m über NN. Die Fläche wird als Wohnbaufläche sowie Privatgarten genutzt. Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden durch den hohen Grünanteil im Bereich der Änderungsfläche geprägt. Es handelt sich um ein sehr gut ein- und durchgegrüntes Wohn- bzw. Mischgebiet. Der Bereich der Wohnbauflächendarstellung hat aufgrund der Nutzung als ehemaliger Wasserbehälter keine Bedeutung für die Erholung. Die Flächen des Mischgebietes können vom Besitzer der angrenzenden Grundstücke zur Erholung genutzt werden	Mittel	Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage ist hier sinnvoll. Die Errichtung von Wohngebäuden an anderer Stelle würde wenigstens gleichwertige Eingriffsfolgen nach sich ziehen. Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Mittel	Minimierung der Versiegelung durch gute Ausnutzung der Grundstücke und Festsetzung von offenporiger Befestigung wo möglich. Versickerung des Oberflächenwasser wenn möglich im Gebiet, sonst Rückhaltung und Ableitung in den Vorfluter im Trennsystem.
Boden	Im Plangebiet kommt Braunerde vor. Bei den Hauptbodenarten handelt es sich um Grus, Sand Schluff und Lehm mit mittlerem Ertragspotential. Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung der Altbestände. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die überplante Fläche ist durch einen hohen Anteil von Gehölzen geprägt. Diese haben eine Bedeutung für die lokale Frischluftproduktion. Zudem dienen diese als Puffer und Filter zur angrenzenden Kreisstraße.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und	Der Bereich der Mischbauflächendarstellung wird als Privatgarten genutzt. Es überwiegt eine Wiesennutzung auf der	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume

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

Biotope	auch vereinzelt Obstbäume und andere Bäume gepflanzt wurden. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln (Scherrasen). Die Gehölzgruppen in der Umgebung sind durch die geplante Maßnahme nicht negativ betroffen.		der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten

Übergeordnete Vorgaben:

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von neuen Misch- und Wohnbauflächen ermöglicht. Circa die Hälfte der Änderungsfläche ist schon bebaut. Somit handelt es sich bei der Änderungsdarstellung des Flächennutzungsplans um eine sinnvolle Abbildung des baulichen Bestandes und der planungsrechtlichen Situation. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als eher gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Durch die Darstellung der zusätzlichen, sehr kleinflächigen Wohnbaufläche wird der Bereich des ehemaligen Wasserbehälters überplant. Die Nutzung dieses Behälters wurde aufgegeben, dieser jedoch noch nicht rückgebaut. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst größtenteils den Wasserbehälter an sich sowie anschließende nicht bebaute Flächen. Teilweise liegt der Boden offen dar oder ist mit Schotter befestigt. Die übrigen Flächen können als Wiesenbrache angesprochen werden. Bei Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist damit zu rechnen, dass einige der Bäume im Bereich der Flächendarstellung gerodet werden müssen. Es handelt sich um Linden bzw. Eichen und Ahorn.

Der Bereich der Mischbaufläche wird derzeit als privates Gartenland genutzt, das durch verschiedene Gehölze randlich gut eingegrünt ist. In den zentralen Bereichen wurden mehrere Sträucher und Bäume gepflanzt. Die verbleibenden Offenlandbereiche werden als Rasenfläche genutzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gehölzbestände im Bereich der Änderungsdarstellung eine Bedeutung als Lebensraum und die einheimische Tierwelt besitzen. Im Zuge der Bestandsaufnahme konnten im Bereich der Wohnbauflächendarstellung keine Nistgelegenheiten gefunden werden. Eine detailliertere Erhebung im Bereich der Mischbauflächendarstellung erfolgte nicht, da das Privatgrundstück nicht zugänglich war.

Um Konflikte artenschutzrechtlicher Natur vorzubeugen, ist bei der Baureifmachung der Grundstücke darauf zu achten, dass die Rodung der Gehölze nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September erfolgt, um eine Störung oder Tötung von gegebenenfalls nistenden Tieren zu vermeiden.

Mit einer erheblichen Schädigung der lokalen Population ist nicht zu rechnen. Dies gilt auch, wenn einige der Gehölze gerodet werden müssen. Im Umfeld verbleiben genügend Ausweichlebensräume, die zukünftig genutzt werden können. So schließen sich zum Beispiel größere zusammenhän-

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

gende Gehölzbestände östlich an die Änderungsdarstellung und das Wohngebiet an.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Möglichkeit geschaffen, zwei bis maximal drei weitere Wohngebäude zu errichten. Dies bedeutet, es wird keine Nutzung etabliert, die erheblich über den jetzigen Störgrad hinausgeht. Bedingt dadurch lässt sich nicht erkennen, dass durch die zusätzliche Errichtung der Gebäude eine erhebliche Verschlechterung der Nutzbarkeit des Lebensraumes für die heimische Tierwelt gegeben sein wird. Aufgrund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten, wie Amseln, Sperling, Meisen oder Rotschwänze besitzt. Selbst bei einer nachträglichen Verdichtung der Bebauung werden das Plangebiet und dessen Umfeld für diese Arten nutzbar sein.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Abwägung/ Fazit:

1. Durch die Ausweisung der Wohn- und Mischbaufläche wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Flächenbereiche gemäß § 34 BauGB bebaubar wären.

2. Im Zusammenhang mit dieser neuen Wohnbauflächendarstellung ist die Rücknahme von Wohnbaufläche von ca. 0,15 ha (Nummer 8.5.3) in der Ortsgemeinde zu betrachten. Die Schwellenwertthematik im RROP-Fortschreibungsentwurf von 2014 (gemäß Kapitel 1.3.2) wird mit dieser Rücknahme berücksichtigt.

3. Gemäß den o. g. Ausführungen kann die Flächenausweisung als unkritisch betrachtet werden.

8.5.2 Nachrichtliche Anpassung Ausweisung von Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage des Hauptorts Diethardt, ca. 0,25 ha

Ortsplanung:

Am südöstlichen Ortsrand von Diethardt wurde im Bereich der Wendeanlage an der Bergstraße ein Wohnhaus errichtet. Die Darstellung der Wohnbaufläche und die Ortslagenabgrenzung im Flächennutzungsplan stimmen mit diesem genehmigten Bauvorhaben nicht überein.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den baulichen Bestand.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während*

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

der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Landschaftsplanung:

Lediglich Anpassung an den baulichen Bestand. Es handelt sich um ein genehmigtes Bauvorhaben. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Flächendarstellung, weil eine Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben erfolgt.

8.5.3 Rücknahme von Wohnbaufläche am nordwestl. Rand des Ortsteils Münchenroth, ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

Am nordwestlichen Rand des Ortsteils von Münchenroth (südlich der K 34) ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird am westlichen Rand der dargestellten Wohnbaufläche zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt im Umfang von ca. 0,15 ha. Stattdessen wird ein Streifen als Kompensationsfläche neu dargestellt.

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellung (Nummer 8.5.1) in der Ortsgemeinde zu betrachten.

Landschaftsplanung:

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist positiv zu bewerten.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Flächenrücknahme. Keine Abwägung erforderlich.

8.5.4 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 7, Flurstück 77, ca. 0,33 ha)

Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung einer Ökokontofläche in der Ortsgemeinde Diethard aufgenommen. Das Grundstück 77 in der Flur 77 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Grünfläche zum Grundwasserschutz“ dargestellt. Wasserschutzgebiete der Zone I und II sind in diesem Bereich ausgewiesen.

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

Gemäß den Angaben der Kreisverwaltung zum Ökokonto ist dieses Entwicklungsziel für diese Ökokontofläche verzeichnet: „Gebüsch aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen“. Für die Ökokonto-Maßnahme die Flächengröße mit ca. 1.250 m² angegeben (lt. Angaben von 2005).

Gemäß Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 15.09.2015, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB befindet sich die vorliegende Flächenänderung innerhalb der Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen Diethardt.

Aufgrund der Darstellung einer Ökokontofläche ist kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.5.5 <u>Fläche herausgenommen/zurückgestellt:</u> Darstellung von zwei Ökokontoflächen, ca. 2,8 ha

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB die Übernahme der Darstellung der Ökokontoflächen angeregt (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2012). Hieraus ergab sich die Aufnahme u.a. der vorliegenden Ökokontofläche.

Diese wurde in der Plankarte mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt. Zudem erfolgte eine Kennzeichnung als Ökokontofläche durch einen entsprechenden Planeinschrieb.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde sowohl seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises (Stellungnahme vom 28.09.2015) als auch seitens des Forstamtes Nastätten (Stellungnahme vom 14.09.2015) auf Unstimmigkeiten zu der vorliegenden Ökokontofläche hingewiesen.

Da eine Klärung dieses Sachverhaltes nicht zeitnah möglich war, wurde auf die Darstellung (als nachrichtliche Übernahme und Integration) dieser Ökokontoflächen in der vorliegenden 13. Änderung verzichtet. Nach abschließender Klärung kann der Sachverhalt im Rahmen einer späteren Änderungsplanung aufgenommen und eine Integration in den Flächennutzungsplan vorgenommen werden.

8.6 Ortsgemeinde Ehr

8.6.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung einer kleinen Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,08 ha

Ortsplanung:

Am südlichen Ortsrand von Ehr stimmen die Aussagen des Flächennutzungsplans nicht mehr mit dem planungsrechtlich zulässigen Bestand überein. Im Jahr 2000 wurde die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes nach § 34 BauGB genehmigt. Dieses wird im laufenden Änderungsverfahren mit in die bebaute Ortslage einbezogen.

Die Darstellung wird von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Mischbaufläche geändert.

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

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind nicht notwendig, da hier die Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben erfolgt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines genehmigten Bauvorhabens. Kein Abwägungsbedarf.

8.6.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Feldchen“, ca. 0,16 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Feldchen“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,16 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

8.7 Ortsgemeinde Endlichhofen

8.7.1 Ausweisung von Mischbauflächen zur Ortsabrundung, ca. 0,70 ha

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen RROP ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Es werden keine weiteren Aussagen getroffen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen.

Ortsplanung:

Am nördlichen und südöstlichen Ortsrand sollen im jeweiligen Bereich der Ortseingangssituationen Mischbauflächen dargestellt werden, die bereits vollständig bebaute Bereiche betreffen. Es handelt sich um zwei Bereiche landwirtschaftlicher Anwesen, die direkt an die Siedlungslage angrenzen und in der alten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans noch dem Außenbereich zugeordnet

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

waren. Zur Klarstellung soll nunmehr eine Einbeziehung in die Ortslagenabgrenzung erfolgen, da die städtebauliche Situation bereits jetzt dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Dies wurde z. B. auch dadurch verstärkt, dass südlich an das landwirtschaftliche Anwesen am Ortsausgang in Richtung Nastätten ein zusätzliches Wohnhaus vor Jahren genehmigt worden ist und im Bestand auch vorhanden ist. Die Plangebietsbereiche sind durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude geprägt, eine flächenintensive Siedlungsentwicklung von Endlichhofen wird durch die Flächennutzungsplandarstellung nicht vorbereitet, wenn auch Nachverdichtungen grundsätzlich möglich und zulässig wären.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen sind innerhalb der Mischbauflächendarstellung zulässig, da insbesondere auch im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ein MD-Dorfgebiet entwickelt bzw. festgesetzt werden kann. Das Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dient gleichberechtigt der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Hofstellen, dem Wohnen und dem Gewerbe.

Das landwirtschaftliche Anwesen an der Nastätter Straße befindet sich noch innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze und erschließt sich direkt über diese innerörtliche Hauptortstraße. Lediglich das Wohnhaus auf dem Flurstück 52 der Flur 6 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, verfügt jedoch über keine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße K 79. Ausweislich der Stellungnahme des LBM, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB bedarf es bezüglich einer Bebauung des Flurstücks 33/3 der Flur 4 im Süden der Bestandsbebauung einer Ausnahme vom Anbauverbot gem. § 22 Abs. 5 LStrG in einem konkreten Bauantragsverfahren.

Eine Erschließung der Flächen ist durch die bestehenden Straßen möglich.

Landschaftsplanung:

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um bereits bebaute Flächen aufgrund genehmigter Bauvorhaben. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll hier lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand erfolgen und diese Flächenbereiche mit in die Ortslage von Endlichhofen einbezogen werden.

In den Änderungsbereichen sind keine hochwertigen Biotope in der Landesbiotopkartierung erfasst, dies ist auf die intensive Nutzung der Flächen zurückzuführen.

Abwägung/ Fazit:

Durch die Einbeziehung der Änderungsflächen in die bebaute Ortslage von Endlichhofen ändert sich nichts am jetzigen Zustand von Natur und Landschaft. Aus diesem Grund ist die geplante Änderung als unkritisch zu bewerten.

8.7.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage („Miehlener Weg"), ca. 0,04 ha

Bei der Änderungsfläche Nr. 2 handelt es sich um eine Anpassung an die Klarstellungssatzung der Ortsgemeinde Endlichhofen mit der Bezeichnung „Satzung Nr. 1" (Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mit dieser Satzung hat der Ortsgemeinderat beschlossen, die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzuziehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in dem überplanten Bereich richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB.

Da es sich hier um die Anpassung an eine rechtskräftige Satzung handelt, sind weitere Ausführun-

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

gen zur Orts- und Landschaftsplanung nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an planungsrechtlichen Bestand. Keine Abwägung erforderlich.

8.7.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Wohnbaufläche in Anpassung an eine Abrundungssatzung im Südwesten der Ortslage, W ca. 0,38 ha

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird im Bereich des westlichen Ortsrandes Wohnbau- und Mischbaufläche dargestellt. Die Darstellung der Mischbaufläche stimmt jedoch nicht mehr mit dem rechtlich zulässigen Bestand überein.

Der Bereich der Änderungsfläche wurde durch eine Abrundungssatzung überplant. Durch diese wurde für die Errichtung von Wohngebäuden (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen. Die Satzung sieht die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden vor. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Es können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer.

Um die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen wurden in der Satzung auch Kompensationsflächen und Maßnahmen bestimmt. Die Zuordnung dieser Flächen wird im Flächennutzungsplan durch den Pfeil verdeutlicht. Die Flächen liegen südlich der Änderungsfläche.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche Wohnen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird dieser auf die festgesetzte Wohnnutzung der Satzung angepasst.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung an eine rechtskräftige Abrundungssatzung. Unkritische Übernahme. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.8 Ortsgemeinde Eschbach

8.8.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Mischbaufläche in Anpassung an den Bebauungsplan „Unter der Langhöh“, ca. 0,8 ha

Der südwestliche Teilbereich der Ortslage von Eschbach wird durch den Bebauungsplan „Unter der Langhöh“ überplant. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für die nördlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches Mischbauflächen aus. Diesbezüglich entspricht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans nicht den festgesetzten Nutzungsbereichen für das Mischgebiet, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt sind. Daher erfolgt eine Korrektur der Flächenabgrenzungen in Anpassung an den konkreteren Bebauungsplan.

In der FNP-Plankarte wird die zulässige Nutzung „Mischbaufläche“ in einer Größe von ca. 0,8 ha dargestellt (Änderung von landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,2 ha) und von Wohnbaufläche (ca. 0,6 ha)).

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unter der Langhöh“ festgesetzten Wohngebietsflächen (im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes) liegen im südlichen Bereich der Ortslage. Für diesen Bereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dargestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich eines Bergwerksfeldes verortet ist für das das Bergrecht noch aufrecht erhalten wird. Dem LGB liegen Informationen vor, dass im Bereich der änderungsfläche kein Abbau erfolgte. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung Nr. 1 handelt es sich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter der Langhöh“. Übernahme und kein Abwägungsbedarf.

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

8.8.2 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand, ca. 0,44 ha

Ortsplanung:

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan haben sich im Laufe der Zeit weitere bauliche Entwicklungen am nördlichen Ortsrand von Eschbach ergeben. Daher entsprechen die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche in Mischbaufläche überführt. Somit werden die genehmigten Einzelbauvorhaben mit in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Sämtliche Flächen sind vollständig bebaut, so dass hier eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vor Ort erfolgt.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich eines Bergwerksfeldes verortet ist für das das Bergrecht noch aufrecht erhalten wird. Dem LGB liegen Informationen vor, dass im Bereich der änderungsfläche kein Abbau erfolgte. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den baulichen Bestand. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich um genehmigte Einzelbauvorhaben handelt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplanes. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.8.3 Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,40 ha) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Tennisplatz“ (ca. 0,86 ha)

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen
- Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist am südlichen Ortsrand Mischbaufläche ausgewiesen, die keinen Anschluss an den Ort besitzt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll hier ein Anschluss an die bebaute Ortslage erfolgen. Dies soll unter Neuausweisung eines schmalen Streifens von Mischbaufläche erfolgen. So wird an dieser Stelle Lückenschluss geschaffen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wäre der nicht als Mischbaufläche ausgewiesene Bereich bereits jetzt gemäß § 34 BauGB bebaubar. Diesem Fakt soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans ebenso Rechnung getragen werden.

In Anlehnung an die gegebenen Nutzungen wird auch hier eine gemischte Baufläche dargestellt. Dies ermöglicht sowohl die Zulässigkeit von Wohnbebauung und ebenso die Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Bei dem Gebäude Nr. 2 in der Talstraße handelt es sich um das Hotel „Zur Suhle“.

Die überplanten Flächen werden seit geraumer Zeit schon nicht mehr als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. So haben diese teilweise schon eine Versiegelung erfahren. Einmal durch privat genutzte Lagerplätze, Dauerkleingärten oder durch die Erschließung des Hotels „Zur Suhle“ inklusive Parkplatzflächen.

Eine Erschließung des Hotels als südlichst gelegene Bebauung erfolgt über die Talstraße. Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünflächen mit parkähnlicher Gestaltung vom Hotel genutzt. Die derzeit vorhandenen Nutzungen sind alle in einem ausgewiesenen Mischgebiet möglich, so dass hier keine Konflikte mit der Flächennutzungsplanänderung entstehen.

Ebenso erfolgt durch die Ausweisung der Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage und Tennisplatz) eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vor Ort.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich eines Bergwerksfeldes verortet ist für das das Bergrecht noch aufrecht erhalten wird. Dem LGB liegen Informationen vor, dass im Bereich der änderungsfläche kein Abbau erfolgte. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende

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

Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Durch die Ausweisung der Grünflächen wird der Bestand an Vegetation im Plangebiet langfristig gesichert. Die Flächennutzungsplanänderung dient damit hauptsächlich der Bestandsdarstellung und -sicherung.

Die zusätzliche Ausweisung der Mischbaufläche stellt einen planerischen Lückenschluss für Bereiche dar, die bereits jetzt nach § 34 BauGB bebaubar wären. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wären demnach bereits zulässig (§ 1a (3) letzter Satz BauGB).

Wird ergänzend ggf. eine Satzung oder ein Bebauungsplan aufgestellt, sind weitergehende landschaftsplanerische Festsetzungen und Regelungen möglich. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass das Maß der Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen auf ein Minimum begrenzt wird.

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eschbach. Das Plangebiet dient derzeit als Grünfläche, Parkplatz und Hofanlagen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 335 m über NN. Durch die parkähnliche Gestaltung der Ortsrandlage ist dieser sehr gut eingegrünt. Es ist davon auszugehen, dass die Wege ins Umland von Eschbach von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.	Gering	Die vorhandene randliche Eingrünung des Plangebietes sollte erhalten bleiben. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung einer verbindlichen Bauleitplanung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

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

	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.		
Boden	Aus Gehänge-, Staub- und Lößlehm haben sich Braunerden herausgebildet. Die Hauptbodenarten liegen im Korngrößenbereich Sand, Schluff und Lehm. Das natürliche Ertragspotential reicht von sehr gering (Tennisplatzbereich) bis mittel (Grünlandnutzung). Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm.	Gering - 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.
Klima/ Lufthygiene	Da die ausgewiesene Mischbaufläche innerhalb der bebauten Ortslage liegt, hat diese keine besondere Funktion für das Lokalklima. Die Gehölze innerhalb der Grünfläche produzieren Frischluft. Diese Frischluft kommt den unmittelbar angrenzenden Flächen zugute. Erhebliche Wärmeinseleffekte oder andere klimatische Störquellen sind nicht bekannt.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderung ist nicht mit erheblichen Veränderungen für das Schutzgut zu rechnen.
Arten und Biotope	Die Gehölze im Plangebiet haben eine Bedeutung für lokale Populationen als Nahrungs- und Lebensraum. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von typischen Kulturfolgern, wie z. B. Amsel, Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Star und Rotkehlchen genutzt wird. Pauschal geschützte Biotopflächen liegen nicht vor.	Gering	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Siedlungsfläche für Wohnen, Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer neuen Mischbaufläche ermöglicht. Durch die Ausweisung der Grünflächen wird der Bestand an Vegetation im Plangebiet langfristig gesichert was als positiv zu werten ist. Durch das Mischbaugebiet soll ein Lückenschluss zu der bereits bebauten Ortslage entstehen. Diese Maßnahmen stellen eine sinnvolle Änderung im Hinblick auf eine Ortsabrundung sowie einer Sicherung von Grünland für die Ortsgemeinde dar. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als eher gering zu bewerten. Die zusätzliche Ausweisung der Mischbaufläche stellt wie erläutert einen planerischen Lückenschluss für Bereiche dar, die bereits jetzt nach § 34 BauGB bebaubar wären. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wären demnach bereits zulässig (§ 1a (3) letzter Satz BauGB).
Wird ergänzend ggf. eine Satzung oder ein Bebauungsplan aufgestellt, sind weitergehende landschaftsplanerische Festsetzungen und Regelungen möglich. Grundsätzlich sollte darauf

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

geachtet werden, dass das Maß der Versiegelung durch Gebäude und Hofflächen auf ein Minimum begrenzt wird.

Abwägung/ Fazit:

1. Bei der Änderungsfläche Nr.3 handelt es sich zu großen Teilen um eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Hier insbesondere die Ausweisung der Mischgebietsflächen für die Parkplatznutzung und die Grünflächen der Parkanlage und des Tennisplatzes.

2. Die zusätzliche Ausweisung der Mischbaufläche stellt einen planerischen Lückenschluss für Bereiche dar, die bereits jetzt nach § 34 BauGB bebaubar wären. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wären demnach bereits zulässig (§ 1a (3) letzter Satz BauGB).

3. Diese Änderungen stellen unkritische Anpassungen dar.

8.8.4 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland, ca. 0,33 ha

Ortsplanung:

Im Flächennutzungsplan wird im Anschluss an die Bauflächenausweisung im östlichen Ortslagenteil landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Diese Nutzung findet nicht statt. Der Änderungsbereich wird kleingärtnerisch genutzt (private Nutzgärten).

Aus diesem Grund soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Konkretisierung der Planinhalte erfolgen. Anstatt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird Grünland mit der Zweckbestimmung Grabeland dargestellt.

Da es sich hier nur um eine Anpassung an die Bestandssituation handelt, sind auch keine zusätzlichen erschließenden Maßnahmen, wie die Anlage neuer Wege oder Straßen notwendig.

Landschaftsplanung:

Der Änderungsbereich wird als Grabeland genutzt und nicht als landwirtschaftliche Acker- oder Wiesenfläche. Es wird auf den Flächen zumeist Obst und Gemüse angebaut. Die im Plangebiet gepflanzten Obstgehölze tragen zu einer grünordnerischen Strukturierung des Ortsrandes bei.

Da hier nur eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung erfolgt und die kleingärtnerische Nutzung eine etwas geringere Nutzungsintensität als intensive Landwirtschaft vorweist, sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich. Der Status Quo im Gebiet wird gesichert.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich stattfindende Nutzung.

Redaktionelle Änderungspunkte

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden zwei redaktionelle Änderungen an den Flächennutzungsplandarstellungen vorgenommen.

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

Einmal wird im Süden die Ortsrandabgrenzung an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst. Weiterhin wird am nordöstlichen Ortsausgang die Ortsdurchfahrtsgrenze mit in die Ortsrandabgrenzung einbezogen, so dass auch hier eine geringe Verschiebung der Grenzziehung erfolgt.

Weiterhin wird ein Postsymbol aus dem Flächennutzungsplan entfernt. Die Darstellung war bisher für das Haus Nr. 16 in der Kirchgasse enthalten. Die Nutzung als Post wurde vor Jahren aufgegeben.

8.9 Ortsgemeinde Gemmerich

8.9.1 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an die „Satzung Nr. 3“: Darstellung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,15 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,15 ha)

Ortsplanung:

Der nordwestliche Bereich der Ortslage von Gemmerich wurde durch die „Satzung Nr. 3“ überplant, die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB im Jahr 2008 aufgestellt worden ist. Durch die Aufstellung der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 (1) BauGB damit nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Die Erschließung der einbezogenen Grundstücke ist über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Anpassung auf die Inhalte der Satzung Nr.3. Es handelt sich somit um eine rechtskräftige Planung und eine unkritische Anpassung. Kein Abwägungsbedarf.

8.9.2 Ausweisung von Mischbaufläche östlich der Bergstraße, ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen östlich der Bergstraße bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, insbesondere südlich der Änderungsfläche weist dieses Gebiet jedoch eher eine Vorprägung als Mischbaufläche auf. Daher ist es der Wunsch der Ortsgemeinde, dass hier eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt. Auf einer Tiefe von ca. 40 m soll anstatt der Wohnbaufläche Mischbaufläche ausgewiesen werden.

Mit der Ausweisung der Mischbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans wird noch kein Baurecht für eine Nutzung gemäß §§ 5 oder 6 der BauNVO geschaffen. Zur Erlangung des Baurechtes ist es erforderlich, dass hier ein Bebauungsplan oder eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung aufgestellt wird. Im Rahmen dieser Planung ist die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern und nicht gewollte Nutzungen auszuschließen.

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

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan und in der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist jeweils diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Die Plangebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass hier kein Eingriff in besonders hochwertige Biotope gegeben ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar sind. Eine genaue Bestimmung hat im Rahmen der späteren konkreteren Bauleitplanung zu erfolgen.

<u>Kompensationsflächen:</u>

Der Eingriff ist auf Flächen vorgesehen, die landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Die Flächen liegen unmittelbar am Ortsrand. Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen.

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat einige Flächen in ein Ökokonto überführt (u. a. ist ein Teilbereich des Flurstückes 122/1, Flur 3 im Ökokonto verzeichnet - dieses ist eine Offenlandfläche) und kann bei geplanten zukünftigen Eingriffen auf diesen Flächenpool zurückgreifen.

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

Im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens einer verbindlichen Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplan, Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung) sind die Eingriffe abschließend zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung handelt es sich um eine unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die planerischen Absichten der Ortsgemeinde. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können aufgrund der geringen Biotopwertigkeit und der gegebenen Vorbelastung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

8.9.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von Mischbaufläche in Anpassung an eine Klarstellungssatzung im Norden der Ortslage, ca. 0,40 ha

Ortsplanung:

Für die Änderungsfläche wurde 1990 eine Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB aufgestellt. Die bebauten Bereiche wurden somit als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Entgegen der Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wurde jedoch keine Wohnbaunutzung, sondern ein gemischtes Baugebiet (MD - Dorfgebiet) festgesetzt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt somit eine Anpassung auf die Inhalte der Satzung Nr. 1.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

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

Landschaftsplanung:

Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

So wird festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen ortstypischen Obstgehölze zu erhalten sind. Für den Fall, dass vorhandene Gehölze durch neue Bebauung entfallen, sind dafür auf der unbebauten Grundstücksfläche neue Gehölze zu pflanzen. Ebenso sind die in der Wegeparzelle 121 vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und nach Möglichkeit durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Ferner wird geregelt, dass die maximale Gebäudehöhe 11,0 m betragen darf. Eine Höhenregulierung erfolgt auch dadurch, dass bei Wohngebäuden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Zulässig für Hauptgebäude ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50°. Bei Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung unter 35° möglich. Flachdächer sind jedoch ausgeschlossen. Ferner sind die Dächer mit dunkelfarbigen Bedachungsmaterialien zu gestalten, um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an die Inhalte der Satzung Nr. 1. Kein Abwägungsbedarf.

8.9.4 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,06 ha

Ortsplanung:

Die Errichtung des Wohnhauses Nr. 5 in der Brühlstraße wurde gemäß § 35 (2) BauGB genehmigt. Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die bisher dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Mischbaufläche ausgewiesen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben. Kein Abwägungsbedarf.

8.9.5 Darstellung von Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1,13 ha und Ökokontofläche von ca. 0,35 ha – Anpassung an die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck

Der Bebauungsplan „Rotheck“ wurde im Jahr 1995 in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ der Ortsgemeinde Gemmerich aufgestellt. Der Bebauungsplan „Rotheck“ dient allein der bauplanungsrechtlichen Festsetzung einer größeren Kompensationsfläche.

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat beschlossen, den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ in einem 2. Änderungsverfahren sowie die Satzung Nr. 2 in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern

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

und der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotheck zuzuordnen.

Die planungsrechtlich zugeordneten Kompensationsflächen werden im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung dargestellt. Die zeichnerischen Änderungen und Flächenangaben erfolgen auf Grundlage des Entwurfes der Planzeichnung.

Die insgesamt geänderten Flächen in der Größe von ca. 1,47 ha sind überwiegenden Flächen für die Landwirtschaft und geringfügig auch Waldflächen. Es werden Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1,13 ha und Ökokontofläche von ca. 0,35 ha dargestellt.

Im Einzelnen erfolgt die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen für den BP „An der Miehlener Straße - 2. Änderung“ (ca. 7.678 m²), für den BP „Am Höhlchen II“ (ca. 1.170 m²) und für die Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“ (ca. 2.545 m²) sowie Aufnahme von Flächen für das Ökokonto (ca. 3.574 m²).

Abwägung/ Fazit:

Es handelt es sich um eine Anpassung an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan der zudem allein dem Zweck der bauplanungsrechtlichen Festsetzung einer größeren Kompensationsfläche dient. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit nicht vorbereitet.

Kein Abwägungsbedarf.

8.10 Ortsgemeinde Hainau

8.10.1 Darstellung von Wohnbaufläche am Ortsausgang in Richtung Miehlen (ca. 0,30 ha) und Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha)

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Hainau hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Erlengraben“ eingeleitet. Dieses Plangebiet schließt sich an den nordöstlichen Ortsrand von Hainau an. Das Plangebiet liegt nordwestlich der K 76 und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Anpassung an den Bebauungsplan „Am Erlengraben“ erfolgt eine Ausweisung von 0,3 ha an Wohnbaufläche.

Im Bebauungsplan wird dem Plangebiet/ Eingriffsgebiet eine plangebietsexternen Kompensationsfläche im Gemarkungsbereich „Hasenberg“/„Neuegarten“ westlich vom Plangebiet zugeordnet. Diese plangebietsexterne Kompensationsfläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird südlich der Kreisstraße 76 Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Teilbereich erfolgt die Rücknahme von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,2 ha und die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen gekommen.

In der Ortsgemeinde Hainau ist insgesamt kein Überangebot an Wohnbaufläche zu verzeichnen. Die Flächenrücknahme ist gemäß der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates in der Sitzung am 25.11.2010 erfolgt.

Im Zuge von Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez im Hinblick auf die äußere

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

Erschließung des Plangebietes wurde festgestellt, dass eine direkte Anbindung an die Kreisstraße im ortsnahen Bereich bei der derzeitigen Wirtschaftswegezufahrt nicht erfolgen kann, weil die Sichtbeziehungen an dieser Stelle ungenügend sind (Kurven- und Kuppensituation). Eine Anbindung des Wohngebietes kann demzufolge nur in weiter östlicher Richtung erfolgen, wo die Sichtbeziehungen besser sind.

Zur Vermeidung einer einseitigen Erschließung ist es grundsätzlich erforderlich, dass für Wohnbauflächen beidseitig Möglichkeiten einer Anbindung und inneren Erschließungsstraße gegeben sind. Deshalb ist es erforderlich, dass auch im Flächennutzungsplan die bisherige Wohnbaufläche etwas nach Osten hin erweitert wird.

Ausweislich der Stellungnahme des LBM Diez, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB sind die erforderlichen Kriterien nicht erfüllt, die für eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze der K 76 in Richtung Miehlen, wie ursprünglich geplant und bereits im Flächennutzungsplan im Stand vor der vorliegenden Änderungsplanung als Hinweis in die Planzeichnung integriert, maßgebend sind. Entsprechend stimmt der LBM Diez einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zu.

Aufgrund dieser Sachlage wird der Hinweis auf die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze mit der vorliegenden Änderungsplanung aus der Planzeichnung genommen.

Aufgrund der nahen Lage zur Kreisstraße 76 ist auf die Einhaltung des Abstandes von 15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand zu achten (Bauverbotszone gemäß § 22 (1) LStrG).

Im Hinblick auf die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes waren einige Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren hat der LBM Diez in seiner Stellungnahme vom 24. Mai 2012 der Bebauungskonzeption grundsätzlich zugestimmt, unter der Vorgabe, dass bestimmte „Auflagen“ berücksichtigt werden.

Der LBM Diez hat darauf hingewiesen (vgl. Ziffer 3 der ausgeführten Bedingungen), dass die Erschließung des Plangebietes einzig über die neu vorgesehene Erschließungsstraße bei Station 2,034 an die K 76 erfolgen darf. Damit wird die Erschließungsstraßensituation außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (entsprechend des Bebauungsplanentwurfs) angesprochen. Der LBM Diez hat somit der entsprechenden Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zugestimmt.

Weitere Einzelheiten sind mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Planung hat Auswirkungen auf ein namenloses Gewässer III. Ordnung. Bezüglich der Erschließung des Plangebietes ist zu beachten, dass von dem Wirtschaftsweg aus in Richtung des geplanten Wohngebietes ein in der Örtlichkeit vorhandener Graben (unbenanntes Gewässer, Tiefe des Grabens ca. 1,0 m) überquert werden muss. An dieser Stelle müsste demzufolge eine Verrohrung dieses Gewässers erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich wird, das frühzeitig zu beantragen wäre.

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen wird bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Fläche und ein Feldgehölz überplant. Die Gehölzbestände stellen die hochwertigsten Biotope in diesem Bereich dar.

In einer Entfernung von ca. 150 m Luftlinie befindet sich östlich der Änderungsfläche der Schiessplatz von Hainau. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Da es sich im vorliegenden Planungsfall um eine heranrückende

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

Wohnbebauung an den Schießstand handelt, hat dieser Bestandsschutz. Der Schießstand ist somit als „Vorbelastung“ zu betrachten.

Die Kreisverwaltung hat im Rahmen des Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB darauf hingewiesen, bei dem Schießstand (der sich östlich des Plangebietes befindet) Lärmemissionen entstehen, so dass ggf. bei Realisierung eines Baugebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Diese Aspekte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es wird auf den Bebauungsplan „Am Erlengraben“ der Ortsgemeinde Hainau verwiesen. Der Bebauungsplan wird derzeit aufgestellt.

Das Plangebiet ist in einem noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet der Zone III des Brunnens Hainau lokalisiert. Die Kreisverwaltung hat im Rahmen des Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass diesbezüglich die örtliche Abgrenzung bereits erfolgt ist.

Diese Gebietsausweisung (Wasserschutzgebiet der Zone III) unterbindet die Errichtung von Wohnbebauungen innerhalb der Schutzgebietszone nicht grundlegend, auch wenn erhöhte Auflagen für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten sind.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine grundwasserschädigenden Stoffe, wie z. B. Betriebs- oder Schmiermittel ins Erdreich gelangen können. Ebenso sind im Bebauungsplanverfahren Nutzungen auszuschließen, die gegebenenfalls zu einer Grundwassergefährdung führen können. Im Fall der Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 wäre dies z. B. eine ausnahmsweise zulässige Tankstelle.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist die Darstellung „Wasserschutzgebiet“ verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist als geplante Ausweisung ein „Vorranggebiet Grundwasserschutz“ verzeichnet, das sich in Richtung Norden erstreckt.

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

Es handelt sich um die Schutzzone III des Brunnens „Hainau“. Wohnbebauung ist innerhalb einer Schutzzone III unter Auflagen grundsätzlich möglich. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist in der Gesamtbetrachtung nicht zu erkennen.

Landschaftsplanung:

Das Plangebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Acker und Wiesenflächen). Ein kleiner Teil des Plangebietes ist jedoch auch mit einem Feldgehölz mit einem hohen Anteil an einheimischen Arten (Eiche, Birke, Hasel) bestanden. Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen muss ein Teil des Feldgehölzes entfernt werden. Daher muss darauf geachtet werden, möglichst wenig in diese Gehölzstrukturen einzugreifen, um so die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Ein Schwerpunkt sollte hierbei in der Entwicklung neuer Strauch- und Baumhecken als strukturierende und vernetzende Biotopelemente in der Landschaft liegen. Ein Teilausgleich kann dadurch geschaffen werden, dass das neue Wohngebiet mit einheimischen Gehölzen eingegrünt wird.

Die Eingriffe in die Ackerflächen/ Wiesenflächen sind z. B. durch die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen möglich. Hier können auch ergänzende Pflanzungen von Streuobstgehölzen/ Wildobstgehölzen erfolgen.

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sollte im Bebauungsplanverfahren Wert darauf gelegt werden, dass die neue Bebauung sich am Ortsbild von Hainau orientiert. Dies bedeutet, die Gebäude sollten eine ähnliche Höhenentwicklung aufweisen wie die Bestandsgebäude. Ferner ist die exponierte Lage des Plangebietes zu berücksichtigen.

In der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine besonders hochwertigen Biotope erfasst, die durch das Vorhaben überplant werden.

<u>Kompensationsflächen:</u>

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die teilweise als Weideland, als Wiese sowie als Acker für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Die Flächen liegen unmittelbar am Ortsrand. Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sollten ebenfalls funktional geeignete Kompensationsflächen im Offenland festgelegt werden.

Der Bebauungsplan „Am Erlengraben“ wird derzeit aufgestellt. Im Rahmen des Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe im Detail bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Am Erlengraben“ ist eine externe Kompensationsfläche westlich der Ortslage festgesetzt. Diese externe Kompensationsfläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Hinblick auf diese Aspekte und Einzelheiten zu den Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Inhalte des Bebauungsplans verwiesen.

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

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Acker und Wiesenflächen). Ein kleiner Teil des Plangebietes ist jedoch auch mit einem Feldgehölz mit einem hohen Anteil an einheimischen Arten (Eiche, Birke, Hasel) sowie einer Streuobstwiese bestanden. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 280 m über NN. Das Feldgehölz und die Streuobstwiese tragen zur Strukturierung des Landschaftsbildes bei. Dies gilt ebenfalls für die alleeartige Bepflanzung entlang der Kreisstraße. Aufgrund der Topographie vor Ort ist das Plangebiet von der gegenüberliegenden Hangseite aus der Ortslage heraus gut wahrnehmbar. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand Richtung Nordosten. Es ist davon auszugehen, dass die Feldwege von den Bürgerinnen und Bürgern für Spaziergänge und dergleichen genutzt werden.	Gering - mittel	Unter Beachtung der gegebenen Minimierungsmaßnahmen und Neuanlagen einer Ortsrandeingrünung können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränkt werden. Bezüglich der Erholungsfunktion sind keine Veränderungen zu erwarten. Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Brunnens Hainau.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebietszone III ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Bei Beachtung der Rechtsvorschriften der Schutzverordnung sind Konflikte mit der Schutzgebietsausweisung nicht zu befürchten.
Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit. Es liegen Braunerden mit mittlerem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt vor. Das natürliche Ertragspotential ist als mittel zu bezeichnen.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung der Altbestände. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Teilweise Offenland mit der Funktion von Kaltluftproduktionsflächen. Die Gehölzflächen dienen der Frischluftproduktion. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungsplanung ist keine große Bedeutung für die Versorgung mit Kalt- und Frischluft gegeben. Die nördlich liegenden Offenlandflächen können auch zukünftig die Versorgung mit Kaltluft übernehmen.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Das Feldgehölz sowie die Streuobstwiese besitzt eine höhere Bedeutung für das lokale Biotopsystem. Diese stellen einen gut nutzbaren Lebensraum für die	Mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Siche-

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

	einheimische Tier- und Pflanzenwelt dar. In den steilen Böschungsbereichen zur K 76 stehen mehrere Bäume. Pauschal geschützte Biotopflächen liegen im Plangebiet jedoch nicht vor.		rung der alten Gehölzbestände. Schaffung von Offenlandkompensationsmaßnahmen zum funktionalen Ausgleich.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Wasserschutzgebiet
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde ermöglicht. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Es handelt sich um die Schutzzone III des Brunnens „Hainau". Wohnbebauung ist innerhalb dieser Schutzzone unter Auflagen grundsätzlich möglich. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Diese sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten. Ergänzend wird auf die Empfehlungen im nachfolgenden Abschnitt „Aspekte des Artenschutzes" verwiesen.

Aspekte des Artenschutzes

Durch die Darstellung der Wohnbauflächenerweiterung werden zwei unterschiedliche Biotoptypen überplant. Einmal handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen mit einem geringen Biotopwert. Andererseits wird ein Feldgehölz überplant.

Durch die Überplanung der Ackerfläche ist nicht mit dem Auftreten von artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dies einerseits dadurch, dass im Umfeld des Plangebietes Ackerflächen verbleiben, welche als Ausweichlebensraum und Nahrungssuchraum genutzt werden können. Durch die geringfügige Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Populationen der heimischen Tierwelt zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Konflikte durch die Überplanung des Feldgehölzes zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass notwendige Rodungsarbeiten nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden. Nur so ist eine Störung von Tieren in der Brut- und Aufzuchtszeit zu vermeiden.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde mittels Sichtprüfung kontrolliert, ob im überplanten Teilbereich des Feldgehölzes Brut- und Nistplätze vorhanden sind. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war dies nicht der Fall. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass durch den Verkehr auf der Kreisstraße eine Vorbelastung gegeben ist und diese Teile des Feldgehölzes für die Errichtung von Brut- und Nistplätzen weniger interessant sind bzw. es verbleiben geeignetere Flächen im

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

rückwärtigen Teilbereich des Feldgehölzes oder in den umliegenden Waldflächen. Dies bedeutet, es verbleiben Ausweichräume für die Arten, welche dass Feldgehölze oder vergleichbare Biotopstrukturen als Lebensraum nutzen. Nach jetzigem Kenntnisstand sind somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Diese Einschätzung spiegelt jedoch nur den Zeitpunkt der durchgeführten Bestandsaufnahme wieder. Im Zuge der konkreten Umsetzung der Maßnahme und bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Durchführung ergänzender Bestandsaufnahmen notwendig.

Im Zuge der Bestimmung von funktional geeigneten Kompensationsmaßnahmen empfiehlt es sich, die Maßnahmen so auszugestalten, dass der überplante Biotoptyp funktional ersetzt wird und so vergleichbare Ausweichlebensräume geschaffen werden. Dies z. B. durch die „Weiterführung" des Feldgehölzes in nordwestliche Richtung.

Abwägung/ Fazit:

1. Aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung der Wohnbauflächen ist die Ortsentwicklung als vertretbar anzusehen. Es wird auf den Bebauungsplan „Am Erlengraben" der Ortsgemeinde Hainau verwiesen, welcher derzeit aufgestellt wird.

2. Die Lage in einer erweiterten Wasserschutzgebietszone ist planerisch „in den Griff" zu bekommen.

3. Die Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich grundsätzlich durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichen. Die Art und Weise und deren Umfang sind im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

4. Die Maßnahme der Rücknahme von Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,2 ha ist zu befürworten.

8.11 Ortsgemeinde Himmighofen

8.11.1 Ausweisung von Mischbaufläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In Unterbäch" ca. 0,07 ha und Kompensationsmaßnahmen ca. 0,55 ha

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Himmighofen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In Unterbäch" aufgestellt. Dieser überplant den nordöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde. Der Plan soll Baurecht für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Lagerplatzes schaffen. In der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde dieses Vorhaben schon vorbereitet. Damals wurden im nördlichen Teilbereich der Änderungsfläche Mischbauflächen ausgewiesen.

Durch die Konkretisierung der Planung hat sich jedoch gezeigt, dass der nördliche Teilbereich der Fläche nicht für die Errichtung der Lagerhalle und des Lagerplatzes benötigt wird. Diese Flächen werden zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. In der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll dieser Sachverhalt in das Planwerk des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Neben der Ausweisung der zugeordneten Kompensationsflächen wird nördlich der Straße „Borngasse" zusätzlich eine kleine Teilfläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

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

Durch die Lagerplatznutzung und die Errichtung der Lagerhallen ergeben sich keine störenden Auswirkungen auf die umgebenden Mischgebiete.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Borngasse, so dass hier keine zusätzlichen Aufwendungen zur Erschließung notwendig sind. Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Mischbaufläche vorgehalten.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist diese Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese geplante Ausweisung verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung werden im Bauleitplanverfahren abgearbeitet. Der Vollständigkeit halber werden hier die einzelnen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die vorgesehen sind. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die nördliche und östliche Grenze entlang der Mischbauflächen durch Gehölzpflanzungen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen ist. Neben der Kompensationswirkung für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig werden durch die Extensivierung des Bodens in diesem Bereich die natürlichen Puffer und Regelfunktionen des Bodens verbessert bzw. teilweise wiederhergestellt. In der als Kompensationsfläche ausgewiesenen Teilfläche ist extensives Grünland zu entwickeln. Eine Düngung der Fläche ist in Zukunft untersagt. Die Bewirtschaftung erfolgt zweischürig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 10.06. und der zweite nicht nach dem 10.09. eines Kalenderjahres erfolgen darf.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine unkritische Übernahme eines derzeit im Verfahren befindlichen Bauleitplans. Der Bebauungsplan hat den Verfahrensstand der frühzeitigen Offenlage gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchlaufen.

8.11.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung einer Mischbaufläche am Ortsausgang Richtung Kasdorf, ca. 0,10 ha

Ortsplanung:

Der Bereich der Änderungsfläche wird durch die Satzung Nr. 1 der Ortsgemeinde Himmighofen überplant (Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Durch die Satzung wird Baurecht für eine Mischgebietsnutzung geschaffen. Die baulichen Anlagen sind in Art und Maß der vorhandenen Ortsrandbebauung anzupassen. Im Planbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 25 und 50° liegen. Bei Nebengebäuden sind Neigungen und 25° möglich. Es sind sämtliche geneigte Dachformen sowohl für die Haupt- und Nebengebäude erlaubt. Flachdächer sind explizit ausgeschlossen. Die Farbe der Bedachungsmaterialien ist dunkelfarbig zu wählen.

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

Landschaftsplanung:

In der Satzung werden auch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Eingriffskompensation festgesetzt. So sind z. B. zwei Lindenbäume im Bereich der erschließenden Straßen zu erhalten und entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine einreihige Strauchpflanzung aus heimischen Laubsträuchern vorzunehmen. Im südlichen nicht bebaubaren Bereich des Flurstücks 31 sind 5 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden in der Satzung schon berücksichtigt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme einer rechtskräftigen Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

8.12 Ortsgemeinde Holzhausen

Redaktionelle Anpassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die neue Trassenführung der B 274 noch als Planung dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Trassenführung an das aktuelle Kataster und die vorhandene neue B 274 angepasst. Es erfolgt somit eine lagerichtige Darstellung der Umgehungsstraße.

8.12.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung der Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Reutig“, ca. 10,70 ha

Die Ortsgemeinde Holzhausen hat vor einiger Zeit den Bebauungsplan „Reutig“ zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile seit einigen Jahren rechtskräftig. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im B-Plan umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in das Planwerk aufgenommen.

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen werden durch den Einschrieb „BP-Reutig“ dem Bebauungsplan eindeutig zugeordnet. Die gesamten Darstellungen dieser Kompensationsmaßnahmen sind im Gesamtplan des Flächennutzungsplans ersichtlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme bereits festgesetzter Kompensationsmaßnahmen. Kein Abwägungsbedarf.

8.12.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Anpassung der FNP-Darstellung an Inhalte der Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“

Ortsplanung:

Die Bebauungspläne „Am Traubersweg“ und „Am Traubersweg II“ steuern die wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Holzhausen am nordöstlichen Siedlungsrand. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind beide Planbereiche zu nahezu 100 % lagerichtig dargestellt. Dennoch gibt es im Rahmen der 13. Änderung geringfügigen Ergänzungs- und Ände-

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

rungsbedarf.

Der Bebauungsplan „Am Traubersweg“ hat mittlerweile eine erste Änderung erfahren. Im Zuge dieser Änderung wurde ein Bereich der ehemals als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt war, als Wohnbaufläche umgenutzt. Diese Änderung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Wohnbauflächenerweiterung liegt am nördlichen Ortsrand von Holzhausen und ragt etwas in die dargestellten Kompensationsflächen hinein. Bedingt durch die Erhöhung der Wohnbaufläche ergab sich im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein größeres Kompensationsdefizit. Dieses muss durch geeignete externe Maßnahmen zusätzlich ausgeglichen werden. Die Kompensationsfläche liegt südwestlich der Ortslage. Sie wird ebenfalls in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Traubersweg II“ ist bereits fast vollständig im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zuge der Entwicklung und Konkretisierung des Bebauungsplans aus dem FNP hat sich jedoch gezeigt, dass eine geringfügige Abweichung gegeben ist. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Flächendarstellung des FNP im „Gegenstromprinzip“ mit angepasst. Die ausgewiesene Wohnbaufläche wird zeichnerisch geringfügig erweitert.

Ebenso werden die in den Bebauungsplänen festgesetzten externen Kompensationsflächen im FNP nunmehr dargestellt. Zum einen das östlich des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken. Dieses wird als Grünfläche mit dem Einschrieb Regenrückhaltebecken (RRB) dargestellt. Weitere externe Kompensationsmaßnahmen werden im Gemarkungsbereich „Im Heckmühl“ südwestlich der Ortslage dargestellt. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen sind in einer hängig gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche extensive Wiesen zu entwickeln.

Landschaftsplanung:

Alle relevanten Aspekte zur Thematik der Landschaftsplanung wurden in den Bebauungsplänen abgearbeitet. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die externen Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt und den Bebauungsplänen entsprechend zugeordnet.

Abwägung/ Fazit:

Unproblematische Übernahme von Nutzungen gemäß Bebauungsplänen. Kein Abwägungsbedarf.

8.12.3 Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“, ca. 0,10 ha

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr
- Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Sonstige Waldflächen

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: sonstige Waldfläche sowie die Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

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

Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die Grillhütte stärkt die Erholungsfunktion für die Bewohner von Holzhausen oder deren Gäste. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auch nicht gegeben, weil die Grillhütte im Wald lieg, und daher nicht im Landschaftsbild wahrgenommen werden kann.

Ortsplanung:

Der Grillplatz der Ortsgemeinde Holzhausen liegt östlich der Ortslage im Talraum. Die Zufahrt zum Grillplatz ist über die Straße „Auf den Bleichen“ und den sich daran anschließenden Wirtschaftsweg möglich. Der Grillplatz befindet sich innerhalb eines Waldbereiches und an der Grenze zum Wasserschutzgebiet der Zonen II und III der Quelle Holzhausen.

Neben der Grillhütte wurde auch ein Sanitärgebäude mit Abwassergrube errichtet.

Die Errichtung des Sanitärgebäudes wurde mittlerweile durch eine Teilbaugenehmigung aus dem Jahr 2002 genehmigt und errichtet. Eine endgültige Genehmigung soll erst nach Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan erfolgen.

Aus diesem Grund wird in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“ ausgewiesen. Die Sondergebietsfläche hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Zusätzliche Eingriffe im Bereich der Änderungsfläche ergeben sich nicht. Hier erfolgt lediglich die Darstellung des vorhandenen Bestandes.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung werden durch die Änderungsfläche nicht berührt. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche dient lediglich der Sicherung des tatsächlich vorhandenen Bestandes (Grillhütte, Unterstand, Sanitärgebäude).

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Ausweisung der Sondergebietsfläche. Der bauliche Bestand wird durch die Darstellung gesichert. Weitergehende Eingriffe werden nicht vorbereitet. Kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.12.4 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung eines Aufforstungsblocks, ca. 1,6 ha

Die Flurstücke 2, 3 und 4 in der Flur 35 der Gemarkung Holzhausen wurden aufgeforstet. Diese Aufforstungsmaßnahme dient als Kompensationsfläche für den Ausbau der B 274. Die Aufforstung ist durch einen Planfeststellungsbeschluss planerisch abgesegnet.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird diese Aufforstung mit in das Planwerk aufgenommen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an eine Planfeststellung. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.13 Ortsgemeinde Kasdorf

8.13.1 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Spielplatzes der Ortsgemeinde derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll hier eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand erfolgen, der seit sehr vielen Jahren gegeben ist. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Die Erschließung der Fläche ist durch die vorhandenen Wirtschaftswege gesichert

Auf der Fläche befinden sich mehrere Spielgeräte (Schaukel, Seilrutsche, Wippe, Tischtennisplatte, Kletterturm u.a.). Die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Bereiche werden durch eine Wiesennutzung geprägt. In Richtung Ortsrand ist die Fläche sehr gut eingegrünt.

Durch die Darstellung der Spielplatzfläche werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind nicht notwendig, weil durch die Änderung des FNP der Bestand abgebildet wird.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Darstellung des tatsächlichen Bestandes.

8.13.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 1,42 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 1,15 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „Kappesstücker“

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Kasdorf wurde der mittlerweile rechtskräftige Bebauungsplan „Kappesstücker“ in den Jahren 2004-2006 aufgestellt. Dieser Plan schafft Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes in einer Größe von ungefähr 1,4 ha.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kasdorf. Das Gelände fällt leicht in ostnordöstlicher Richtung mit durchschnittlich 4-6 % Geländeneigung ab.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Kaiserwiese“, die als Stichstraße mit Wendemöglichkeit in das Plangebiet hereinführt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im ersten Bauabschnitt im klassischen Trennsystem, d. h., anfallendes Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Kaiserwiese“ angeschlossen, unbelastetes Oberflächenwasser wird an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Der zweite Bauabschnitt wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird durch eine geringe Anhebung der Gradiente der Erschließungsstraße eben-

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

falls Richtung Kaiserwiese entwässert. Unbelastetes Regenwasser wird nach Norden in Richtung Vorflut entwässert. Zur gedrosselten Einleitung soll entweder eine Rohrverbreiterung mit der Wirkung eines Stauraumkanals im Wirtschaftsweg oder eine Erdmulde in Vorfluternähe errichtet werden.

Anfallendes Schmutzwasser wird zur ordnungsgemäßen Klärung der Gruppenkläranlage „Mühlbachtal“ zugeleitet.

Ein Anschluss des Gebietes an die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas, Kabel erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Rahmen einer 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine parallele Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Verfahren zur 10. Änderung konnte seinerzeit nicht bis zum Stichtag 20. Juli 2006 (Ende der Überleitungsfrist zur BauGB-Novelle 2004) vollständig abgeschlossen werden. Die Änderungsfläche in Kasdorf (neben den Flächen in Kehlbach und Oberbachheim) wird nunmehr in die 13. Änderung integriert und die Flächen werden damit verfahrenstechnisch zum Abschluss gebracht.

Landschaftsplanung:

Zum Abbau des Kompensationsdefizits durch die Entwicklung des Plangebietes setzt der Bebauungsplans „Kappesstücker“ eine 20%ige Begrünung der Baugrundstücke fest. Diese Begrünung ist Teil der plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen. Da ein vollständiger Abbau des Defizits noch nicht möglich ist, werden zudem externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Auf einer bisher als Acker genutzten Wiesenfläche ist dazu eine Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Diese externe Kompensationsmaßnahme ist ebenfalls Teil der Flächennutzungsplanänderung. Die Kompensationsfläche in einer Größenordnung von ca. 1,15 ha liegt südwestlich der Ortslage von Kasdorf.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kappesstücker“.

8.13.3 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung von zugeordneten Kompensationsmaßnahmen für die Anlage einer Regenwasserrückhaltung, ca. 0,27 ha

Ortsplanung:

Westlich des Bebauungsplangebietes „Kappestücker“ wurde eine Aufwallung angelegt. Diese Aufwallung dient dem Abfangen von Außengebietswasser, welches durch die natürliche Geländeneigung in Richtung der Ortslage drängt. Durch die bereits auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung vollzogene Geländemodellierung entstand ein Muldengraben, welcher jeweils in Nord- und Südrichtung in namenslose Vorfluter entwässert.

Die Maßnahme dient wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und stellt auch eine landschaftsplanerische Aufwertung dar. Da der bisher wirksame FNP für die Flächenbereiche noch landwirtschaftliche Nutzung darstellt erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung eine Anpassung bezüglich der Darstellung einer Grün- und Kompensationsfläche.

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

Landschaftsplanung:

Nach der Anlage der Geländemodellierung wurden die Plangebietsflächen durch die Einsaat einer Rasenmischung dauerhaft begrünt, sodass die baubedingten Eingriffe in das Bodenpotential ausgeglichen wurden. Der angelegte Wall stellt aufgrund seiner geringen Höhe keinen zusätzlichen Eingriff dar. Die Maßnahme dient wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und stellt auch eine landschaftsplanerische Aufwertung dar.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an genehmigte und umgesetzte Vorhaben.

8.14 Ortsgemeinde Kehlbach

8.14.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung und Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 1,13 ha + ca. 1.20 ha) sowie Darstellung von Kompensationsflächen (ca. 0,61 ha) und Flächen für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha)

Ortsplanung:

Der westliche Ortsbereich von Kehlbach wird durch den Bebauungsplan „Hölzersgraben“ überplant, der 2006 aufgestellt worden ist. Dieser Plan schafft Baurecht für die Entwicklung einiger Wohnbaugrundstücke. Ebenso setzt der Plan interne und externe Kompensationsflächen fest sowie Flächen für Versorgungsanlagen (Gasbehälter).

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Rahmen einer 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine parallele Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Verfahren zur 10. Änderung konnte seinerzeit nicht bis zum Stichtag 20. Juli 2006 (Ende der Überleitungsfrist zur BauGB-Novelle 2004) vollständig abgeschlossen werden. Die Änderungsflächen in Kehlbach (neben den Flächen in Kasdorf und Oberbachheim) werden nunmehr in die 13. Änderung integriert und die Flächen werden damit verfahrenstechnisch zum Abschluss gebracht.

Im Zuge der 10. Änderung wurde zur Bauflächenkompensation eine Wohnbauflächenausweisung am nördlichen Ortsrand zurückgenommen. Ebenso die dafür angedachten Flächen zur Umsetzung von landespflegerischen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Anstatt der Wohnbaufläche und der Flächen für Kompensationsmaßnahmen wird wieder landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schon vollständig abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle nicht erforderlich. Die Rücknahme der Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand ist aus landespflegerischer Sicht zu begrüßen.

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

Abwägung/ Fazit:

Es handelt sich um eine unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans für den nordwestlichen Bereich und von Änderungsinhalten, die bereits im Rahmen der 10. Änderung das Planverfahren nach BauGB durchlaufen haben. Kein Abwägungsbedarf.

8.14.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Mischbaufläche aufgrund eines genehmigten Einzelvorhabens (ca. 0,1 ha)

Ortsplanung:

Am östlichen Ortsrand von Kehlbach wurde ein neues Wohnhaus errichtet. Die Errichtung dieses Gebäudes wurde im August 2009 gemäß § 34 (1) BauGB genehmigt.

Dieses genehmigte Einzelbauvorhaben ist in der Darstellung des Flächennutzungsplans noch nicht berücksichtigt, weil an der Stelle, an der das Gebäude errichtet wurde, derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll der neue Tatbestand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird die Grenze der Mischbauflächendarstellung in den Außenbereich verschoben.

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Mischbaufläche ist über die vorgelagerten Grundstücke möglich.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

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

Landschaftsplanung:

Für einen Teilbereich der Fläche sind keine Ausführungen zur Landschaftsplanung notwendig, da die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund eines genehmigten Einzelbauvorhabens beruht.

Bei dem noch nicht bebauten Teil der Änderungsfläche handelt es sich um einen nach § 34 BauGB bebaubaren Bereich. Im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung sind die Aspekte eines notwendigen landespflegerischen Ausgleichs zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, dass auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung des Gebäudes geachtet wird, um so die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Ferner sollte darauf geachtet werden, dass zur Dach- und Fassadengestaltung keine grellen und stark reflektierenden Materialien genutzt werden, um so die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren. Ebenso sollte der neue Ortsrand in östlicher Richtung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben und die Einbeziehung einer nach § 34 BauGB bebaubaren Fläche. Kein weiterer Abwägungsbedarf.

8.15 Ortsgemeinde Lautert

8.15.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung eines Aufforstungsblockes, ca. 0,8 ha

Im Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme wurde durch das Forstamt Nastätten auf eine bestandskräftige Aufforstungsgenehmigung hingewiesen. In der Planfassung des Teilbereiches Lautert ist diese Aufforstung der Flurstücke 64 und 65 in der Flur 5 noch nicht dargestellt. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an eine bestandskräftige Aufforstungsgenehmigung. Kein Abwägungsbedarf.

8.16 Ortsgemeinde Lipporn

8.16.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung von Kompensationsflächen in Anpassung an den Bebauungsplan „Im Wieschen“, ca. 0,25 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Im Wieschen“ ist seit dem Jahr 2002 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Mischgebiet. Im Zuge des Planverfahrens wurden auch Kompensationsflächen zum Abbau der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Kompensationsflächen wurden im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes umgesetzt.

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

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans ist nicht konform mit den Inhalten des Bebauungsplans. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung. Die Kompensationsflächen werden in den Flächennutzungsplan übertragen.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Bauleitplanverfahren vollständig abgearbeitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anlage einer Streuobstwiese im Umfang von ca. 1.675 m² ausgeglichen.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Kein Abwägungsbedarf.

8.16.2 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Langsodel“, ca. 0,12 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Langsodel“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,12 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind bisher noch landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Kein Abwägungsbedarf zu landespflegerischen Darstellungsinhalten.

8.17 Ortsgemeinde Marienfels

8.17.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,10 ha), Kompensationsfläche (ca. 1,00 ha) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 0,03 ha)

Ortsplanung:

Am südöstlichen Ortsrand von Marienfels sind zwei Wohngebiete ausgewiesen. Diese Flächen werden durch die Bebauungspläne „1. Änderung Bebauungsplan Im Boden“ und den Bebauungsplans „Auf den Stollstücker“ (westlich der L333) überplant. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans stimmen jedoch nicht genau mit den Nutzungsfestsetzungen der Bebauungspläne überein. Daher wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Angleichung an die Bebauungspläne vorgenommen.

Der Bebauungsplan „Im Boden“ im Stand der 1. Änderung liegt östlich bzw. nördlich der L 333. Für diesen Planbereich ist es notwendig, dass die bisher ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche in zugeordnete Kompensationsflächen überführt wird. Weiterhin wird die Versorgungsfläche für den

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

Gastank gemäß Bebauungsplan „Im Boden“ im Stand der 1. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Auch für den Planbereich des Bebauungsplans „Auf den Stollstücker“ wird lediglich eine Anpassung an die planungsrechtlich zulässige Nutzung vorgenommen. Bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche wird gemäß Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 01.09.2015, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB liegt für den vorliegenden Änderungsbereich trug die Direktion Landesarchäologie aufgrund der Lage der Änderungsfläche innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes Bedenken unter Vorbehalt unter ergänzender Aufführung des nachfolgenden Hinweises vor:

> *„In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Denkmäler bekannt, die zu erhalten sind. Eine Endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene beziehungsweise auf Grundlage präziser Planung, aus der die genaue Örtlichkeit, Art und Umfang von Erdarbeiten hervorgeht, abgegeben werden. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Baumaßnahme innerhalb dieses Bereiches für einen Bauherrn wegen einer eventuell dadurch notwendigen archäologischen Untersuchung nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP mit erheblichen finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann. Nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.“*

Bei der in Rede stehenden Änderungsplanung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Aspekte des archäologischen Denkmalschutzes wurden im verbindlichen Bauleitplanverfahren umfassend bearbeitet.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden in beiden Bauleitplanverfahren umfassend bearbeitet. Weitere Ausführungen sind hierzu nicht notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden unkritische Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne durchgeführt. Kein Abwägungsbedarf.

8.17.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung einer Kompensationsfläche (ca. 0,27 ha)

Die Ortsgemeinde Marienfels hat in der Gemarkung Marienfels das Grundstück zwischen Mühlbach und Sauerbrunnen (in der Flur 2, Flurstück 37/ 3) mit Finanzmitteln der Naturschutzbehörde erworben. Der größte Teil des Flurstückes, das als Grünfläche dargestellt ist, soll als Kompensationsfläche (Landespflegefläche) im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Sauerbrunnen ist auf dem Flurstück 37/2 gelegen. Die Flächen unmittelbar westlich des Brunnens werden als Parkplatzflächen genutzt und sind im Flächennutzungsplan mit einem Symbol gekennzeichnet; dieser Flächenbereich wird nicht als Kompensationsfläche dargestellt.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB angeregt, diese nachrichtliche Darstellung in die Planunterlagen aufzunehmen was vorliegend entsprechend erfolgt ist.

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

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung. Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans. Kein Abwägungsbedarf zu landespflegerischen Darstellungsinhalten.

8.18 Ortsgemeinde Miehlen

8.18.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensationsfläche, ca. 0,60 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „An der Hunzeler Straße – 1. Änderung“ ist seit dem 21. Februar 2002 rechtskräftig. Dieser Plan regelt die Bodennutzung im Umfeld des Bürgerhauses von Miehlen. Neben den Flächen für Gemeinbedarf werden auch Grünflächen (Sportplatz, Spielplatz) und Parkplatzflächen festgesetzt. Diese Aspekte sind im wirksamen Stand des Flächennutzungsplans schon berücksichtigt. Lediglich die im Bebauungsplan zugeordneten Kompensationsflächen sind noch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die zugeordneten Kompensationsflächen im Umfang von ca. 0,6 ha in das Planwerk aufgenommen.

Landschaftsplanung:

Mit der Bebauungsplanänderung wurden die Eingriffe in Natur und Umwelt ermittelt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden somit schon abgearbeitet.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme des planungsrechtlichen Bestandes. Keine Abwägung erforderlich.

8.18.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen-Nord, Planteil A-Hauptstraße), ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Miehlen-Nord, Planteil A-Hauptstraße“, ist seit dem 30. Januar 1992 rechtskräftig. Dieser Plan weist für die Änderungsfläche keine Flächen für die Landwirtschaft, sondern eine Mischbaufläche aus.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt hier eine Anpassung auf die Inhalte des Bebauungsplans und die Mischbaufläche wird in das Planwerk aufgenommen.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

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

„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Thematik Landschaftsplanung sind nicht notwendig, weil eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

8.18.3 Nachrichtliche Anpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Miehlen Nord – Planteil B Ehrlichsplacken“

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Miehlen Nord-Planteil B Ehrlichsplacken“ ist seit dem 30. Januar 1992 rechtskräftig. Im Flächennutzungsplan ist die Urfassung des Bebauungsplans dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung dieses Bebauungsplans haben sich jedoch Veränderungen ergeben. So hat sich die festgesetzte Wohnbaufläche auf Kosten der Mischbaufläche vergrößert. Ferner wurden neue Flächen für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Ebenso hat sich die Gemeinbedarfsfläche etwas verkleinert und auch hier wurden neue Flächen für die Landespflege ausgewiesen. In der südwestlichen Ecke des Bebauungsplans wurde eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird auf die geänderten Inhalte des Bebauungsplans angepasst.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans abgearbeitet worden. Weitere Ausführungen sind daher nicht mehr notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.18.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,3 ha und Kompensationsfläche ca. 0,18 ha

Ortsplanung:

Die Fläche der Änderungsnummer 4 wird durch die Satzung Nr. 3 überplant. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 9. September 2003.

Mit dieser Satzung werden die überplanten Flurstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne des § 34 (4) Satz 3 BauGB einbezogen. Durch die Satzung wird Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit ca. 4 Bauplätzen geschaffen. Die Gebäude dürfen in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden entlang der nordwestlichen Grenze umgesetzt. Hier sind mehrer Streuobstbäume zu pflanzen. Die unterlagernde Wiesenfläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der Aufstellung der Satzung bearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme der rechtskräftigen Satzung in den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.18.5 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,15 ha, Kompensationsfläche ca. 0,10 ha und Grünfläche ca. 0,06 ha

Ortsplanung:

Südlich der Langgasse wurde ein Wohnhaus errichtet. Dieses Bauvorhaben ist auf Grundlage der „Satzung Nr. 1“ im Stand der 1. Änderung genehmigt worden. Neben der Errichtung des Wohnhauses wurde in der Satzung auch geregelt, dass notwendige Kompensationsmaßnahmen direkt in der Plangebietsabgrenzung umzusetzen sind. Die Satzung ist seit dem Jahr 2007 rechtskräftig.

Landschaftsplanung:

Die Thematik der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt. Daher sind keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Übernahme einer rechtskräftigen Satzung. Kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.18.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“, ca. 0,85 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ ist seit dem 22. März 2007 rechtskräftig. Dieser überplant einen Teilbereich der Ortslage von Miehlen im Bereich der Bahnhofstraße. Der Bebauungsplan setzt als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle noch Mischbaufläche ausgewiesen. Daher erfolgt in der Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung auf die Inhalte des Bebauungsplans und es wird Wohnbaufläche dargestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich von Bergwerksfeldern. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Thematik der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Daher sind keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplanes an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.18.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Grün- und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Ramersbach“ (3. Änderung und Erweiterung), ca. 0,80 ha

Ortsplanung:

Südlich der Ortslage von Miehlen liegt das Gewerbegebiet „Ramersbach“. Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes wurde eine 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden neue Grün- und Kompensationsflächen zur Eingriffsminimierung ausgewiesen. Dieser Sachverhalt wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Thematik der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Die Ergebnisse aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Daher sind keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unproblematische Anpassung des Flächennutzungsplanes an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Keine Abwägung erforderlich.

8.18.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche (ca. 0,2 ha), Sonderbaufläche (ca. 0,1 ha) und Gehölzflächen (ca. 0,4 ha) in Anpassung an die Satzung „Nr. 5“, ca. 0,80 ha

Ortsplanung:

Am östlichen Ortsrand von Miehlen wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Durch die Satzung wird die vorhandene Bebauung in den Siedlungskörper aufgenommen. Dabei handelt es sich um den Bauhof von Miehlen und eine Grillhütte, an welche vor kurzem geringfügig angebaut wurde. Beide Nutzungen bestehen schon seit geraumer Zeit. Die Grillhütte wurde schon im Jahr 1963 errichtet.

Der Bereich des Bauhofes wird in der Satzung als Mischbaufläche und der Bereich um die Grillhütte als Sonderbaufläche mit der Zwecksbestimmung „Freizeit“ dargestellt. Die Erschließung der Fläche ist über einen befestigten Fahrweg, welcher von der Bahnhofstraße abzweigt, gesichert.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich von Bergwerksfeldern. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

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

Landschaftsplanung:

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, welche dieses sehr gut eingrünen, werden in der Satzung zur Erhaltung festgesetzt. In der Flächennutzungsplankarte werden diese als Gehölzflächen dargestellt und bilden somit den Bestand vor Ort ab.

Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden südlich der Ortslage umgesetzt. Bisher intensiv genutztes Ackerland wird in extensiv zu pflegendes Grünland umgewandelt.

Artenschutzrechtliche Belange:

Da durch die Aufstellung der Satzung lediglich der seit Jahrzehnten vorhandene Bestand planerisch abgebildet und gesichert wird, ergeben sich im Vergleich zur stattfindenden Nutzung keine höheren Störwirkungen. Ferner werden die Gehölzflächen im Umfeld des Misch- und Sondergebietes zur Erhaltung festgesetzt, so dass in diese Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt nicht eingegriffen wird.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich die Eignung als Lebensraum für die einheimische Tierwelt nicht verschlechtern wird. Selbst bei Umsetzung der Planung ist nicht mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG zu rechnen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Inhalte der Satzung Nr. 5. Die Aspekte der Orts- und Landschaftsplanung werden in der Satzung umfassend bearbeitet. Gemäß dem Prinzip der Abschichtung ist für weitere Detailinformationen auf die Unterlagen zur Satzung Nr. 5 zu verweisen. Kein weitergehender Abwägungsbedarf.

8.18.9 Darstellung einer Ökokontofläche (Flur 10, Flurstück 89, ca. 0,35 ha)

Die Ortsgemeinde Miehlen hat das Grundstück 89 in der Flur 10 („Auf dem Forst“) in der Größe von ca. 3.500 m² erworben. Diese Fläche wurde als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2006 wurde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises der Antrag gestellt, dieses Grundstück dem Ökokonto gutzuschreiben. Aufgrund der Darstellung einer Ökokontofläche ist kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.18.10 Darstellung von zwei Ökokontoflächen (Flurstück 35, Flur 33, ca. 2.630 m² und Flurstück 5, Flur 36, ca. 3.140 m²)

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat im Jahr 2002 zwei Grundstücke erworben (Flurstück 35, Flur 33 in der Größe von ca. 2.630 m² und Flurstück 5, Flur 36 in der Größe von ca. 3.140 m²). Diese Flächen sind Gewässerrandstreifen am Hainauer Bach und wurden als Wiesenflächen genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Dauergrünland (ca. 0,43 ha) und teilweise als Feuchtgrünland (ca. 0,14 ha) dargestellt. Der östliche Teilbereich des Feuchtgrünlandes ist nach dem Landesnaturschutzgesetz als Biotopfläche gemäß § 28 dargestellt.

Der o. g. Flächenerwerb wurde im Rahmen der „Aktion Blau“ wurden durch das Land mit Fördermitteln bezuschusst. Die Grundstücke werden als Ökokontoflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

8.19 Stadt Nastätten

8.19.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Mühlbachtal“, ca. 0,09 ha

Ortsplanung:

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Mühlbachtal“ schafft Baurecht für die Entwicklung eines Mischgebietes. Innerhalb dieser Gebietsausweisung befindet sich das Feuerwehrgebäude und dazugehörige Vorplatzflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan bildet den Inhalt des Bebauungsplanes jedoch nur teilweise richtig ab. Die Mischbauflächen werden nicht in dem vollem Umfang dargestellt, wie es der Bebauungsplan festsetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt hier eine Anpassung. Es kommt zu einer Vergrößerung der Mischbauflächen im Umfang von ca. 0,09 ha. Gleichzeitig verringert sich dadurch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Landschaftsplanung:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Aspekte der Landschaftsplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Mühlbachtal“ im Stand der 5. Änderung. Das Planverfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss. Keine Abwägung erforderlich.

8.19.2 Anpassung an den Bestand: Änderung Parkplatzfläche in Wohnbaufläche in der Straße „Borngraben“, ca. 0,13 ha

Ortsplanung:

Im Bereich der Änderungsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ ausgewiesen. Diese Nutzung findet jedoch seit vielen Jahren nicht mehr statt. In der Straße „Borngraben“ wurde an der Stelle vor geraumer Zeit ein Gebäude errichtet, so dass die Aussagen des Flächennutzungsplans an der Stelle nicht mehr zutreffen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Flächenausweisung in Wohnbaufläche geändert.

Landschaftsplanung:

An dieser Stelle sind keine Ausführungen erforderlich. Es handelt sich um die Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Einzelbauvorhaben.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.19.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche und Kompensationsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274 neu“, ca. 0,87 und ca. 0,66 ha

Ortsplanung:

Die neue B 274 verläuft südlich der Ortslage von Nastätten. Die Anbindung in Richtung Holzhausen erfolgt über die Schwalbacher Straße. Das notwendige Baurecht zur Umsetzung dieser Straßenbaumaßnahme wurde durch den Bebauungsplan „Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274 neu“ im Stand der 1. Änderung geschaffen. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile auch rechtskräftig und die Anbindung baulich umgesetzt. Durch die Planung wurde es ermöglicht, ein Fahrbahnverschwenk vor dem Ortseingang zu errichten. Dieser dient der Geschwindigkeitsreduktion des einfahrenden Verkehrs. Ferner wurde durch den Plan Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Umsetzung von notwendigen Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt diese Änderungsinhalte noch nicht. Daher wird im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung vorgenommen, indem die Inhalte des Bebauungsplanes übernommen werden.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung u. -änderung vollständig abgearbeitet. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden z. B. Neupflanzungen von Bäumen und die Anlage von öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Zudem wurde auch ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle nicht notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Kein Abwägungsbedarf.

8.19.4 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ auf Grundlage des Bebauungsplans 1. Änderung BP „Rheinweg“", ca. 0,38 ha

Ortsplanung:

Im Westen der Ortslage Nastätten liegen große gewerbliche Bauflächen. Dieser Bereich wird in Teilen durch den Bebauungsplan „Rheinweg“ überplant, welcher mittlerweile eine 1. Änderung durchlaufen hat. Hintergrund war, dass die zulässige Nutzung von gewerblicher Nutzung in eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ geändert werden musste, da der errichtete Elektrofachmarkt nur innerhalb einer Sondergebietsnutzung planungsrechtlich zulässig ist.

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

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden während der Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Rheinweg“ abgearbeitet. Es handelt sich um eine Innenbereichslage ohne Ausgleichspflicht. Keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an den Bebauungsplan „Rheinweg“ im Stand der 1. Änderung. Der Plan ist seit dem 03.12.2009 rechtskräftig. Keine Abwägung erforderlich.

8.19.5 <u>Anpassung:</u> Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Weseler Weg“ (ca. 1,14 ha)

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Weseler Weg“ schafft Baurecht für ein Industriegebiet zwischen der Industriestraße und der Straße „Sandkaut“ im Westen der Ortslage von Nastätten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist möglich, da für den Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Eine Konkretisierung auf Ebene der Bauleitplanung als Industriegebiet ist möglich und zulässig.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden notwendige Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Diese werden in das Planwerk des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung werden bzw. wurden im Bebauungsplanverfahren mit abgearbeitet. Auf Ebene der Flächennutzungsplan sind dadurch bedingt nur die geplanten Kompensationsmaßnahmen in das Planwerk aufzunehmen.

Eine der Kompensationsflächen zum BP „Weseler Weg“ befindet sich zwischen dem Baugebiet „Weiberdell“ und der B 274 bzw. dem Bucher Bach. Weitere Kompensationsmaßnahmen befinden sich im südlichen Bereich der Gemarkung Nastätten in der Nähe des Feriendorfes oder auch des Schwaller Hofes. Die Kompensationsmaßnahmen sind dem Industriegebiet zugeordnet. Dies erfolgt durch die Kennzeichnung mit dem Planeinschrieb zu G3.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um die Übernahme von Planinhalten eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Unkritische Anpassung. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.19.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,39 ha), Mischbauflächen (ca. 0,02 ha) und Grünflächen (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „7. Änderung Mühlbachtal“ (Zentraler Omnibusbahnhof)

Ortsplanung:

Entlang der Bahnhofstraße wird im wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese gewerbliche Nutzung findet jedoch nicht mehr statt.

Der Änderungsbereich wurde durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbachtal“ überplant. Im Zuge dieser Änderung wird die gewerbliche Nutzung in eine Mischgebietsnutzung umgewandelt. Diese Änderung gilt für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude des alten Bahnhofes. Die umgebenden Freiflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Plan schafft Baurecht für die Errichtung des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) sowie die Anlage eines Parkplatzes in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

Der Omnibusbahnhof (Aufstellflächen, Wendebereich sowie Haltestellen) und auch der Parkplatz sind bereits angelegt, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans schon begonnen wurde. Das Gebäude des alten Bahnhofes wird als Gaststätte genutzt.

Aufgrund einer Planänderung durchläuft der Plan derzeit das Verfahren der erneuten Offenlage. Hintergrund ist die Tatsache, dass eine öffentliche Grünfläche und Treppe zum Mühlbach angelegt werden sollen. Die zur Errichtung der Treppe notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die SGD-Nord erteilt. Im Zuge der erneuten Offenlage soll die Genehmigung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Weitere Ausführungen zur Thematik der Ortsplanung sind nicht notwendig. Die Anpassung des Flächennutzungsplans bildet lediglich den Bestand vor Ort ab.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Entlang der nördlichen Plangebietesgrenze werden öffentliche Grünflächen zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Gegebenheiten vor Ort und an die Inhalte des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „7. Änderung Mühlbachtal“. Keine Abwägung erforderlich.

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

8.19.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Buswendeplatz Sauerbornsweg“, (ca. 0,39 ha)

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Sauerbornsweg“ im Bereich des Sportplatzes schafft Baurecht für die Anlage eines Buswendeplatzes sowie von Stellplätzen. Der Bebauungsplan hat seine Rechtskraft im April 2009 erlangt. Der Buswendeplatz wurde schon angelegt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. So setzt der Bebauungsplan z. B. die Neuanpflanzungen von mehreren Bäumen sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen fest. Beide Maßnahmen wurden schon umgesetzt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung / Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Kein Abwägungsbedarf.

8.19.8 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage der Satzung „Funkenmühle“, ca. 1,34 ha und 0,07 ha

Ortsplanung:

Die Satzung „Funkenmühle“ hat im April 2001 Rechtskraft erlangt. Durch die Satzung wird Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen. Ziel der Satzungsaufstellung war es, dass im Bereich der entstandenen Splittersiedlung eine bauliche Weiterentwicklung auf einzelnen Grundstücken ermöglicht werden sollte, und seitens der Stadt wurde eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung verfolgt.

In der Satzung wurde geregelt, dass im Geltungsbereich alle Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig sind. Sie sind in Art und Maß der vorhandenen Außenbereichsbebauung anzupassen. Dies bedeutet, neue bauliche Anlagen müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die vorhandene Randbebauung einfügen. So wurde geregelt, dass die maximale Firsthöhe der Wohngebäude 9,00 m nicht überschreiten darf. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal 2 festgesetzt. Das zweite Geschoss muss jedoch im Dachraum untergebracht werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf zwischen 20 und 25 ° liegen. Für untergeordnete Nebengebäude sind Dachneigungen unter 25 ° zulässig. Flachdächer wurden grundsätzlich ausgeschlossen.

Landschaftsplanung:

In der Satzung wurden auch landespflegerische Maßnahmen festgesetzt. Zur Herstellung eines

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

eingegrünten Ortsrandes ist z. B. die Anlage eines Feldgehölzes aus einheimischen Arten festgeschrieben worden. Gepflanzt werden sollte unter anderem Feldahorn, Esche, Hainbuch, Haselnuss, Pfaffenhüttchen, Hundsrose oder Holunder.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauanträge die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten, ebenso ist jedem Bauantrag ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme. Kein Abwägungsbedarf.

8.19.9 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand, ca. 2,4 ha sowie Darstellung zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,63 ha

Ortsplanung:

Die Stadt Nastätten stellt den Bebauungsplan „Hasenläufer“ derzeit im Parallelverfahren auf. Am südlichen Stadtrand von Nastätten wird ein Allgemeines Wohngebiet in einer Gebietsgröße von ca. 2,4 ha entwickelt. Der Bebauungsplan hat das Planaufstellungsverfahren nach BauGB durchlaufen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB erfolgte am 15.12.2014.

Aufgrund der fachbehördlichen Stellungnahmen und parallel geführter Abstimmungsgespräche mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wurde für die beabsichtigte Flächendarstellung eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG erforderlich (der Antrag wurde im Rahmen eines Nachtrags zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans gestellt).

Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises bzw. Untere Landesplanungsbehörde positiv beschieden worden. Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hatte in der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.05.2013 (Verfahren gemäß § 20 LPlG) aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken zum geplanten Wohngebiet vorgetragen.

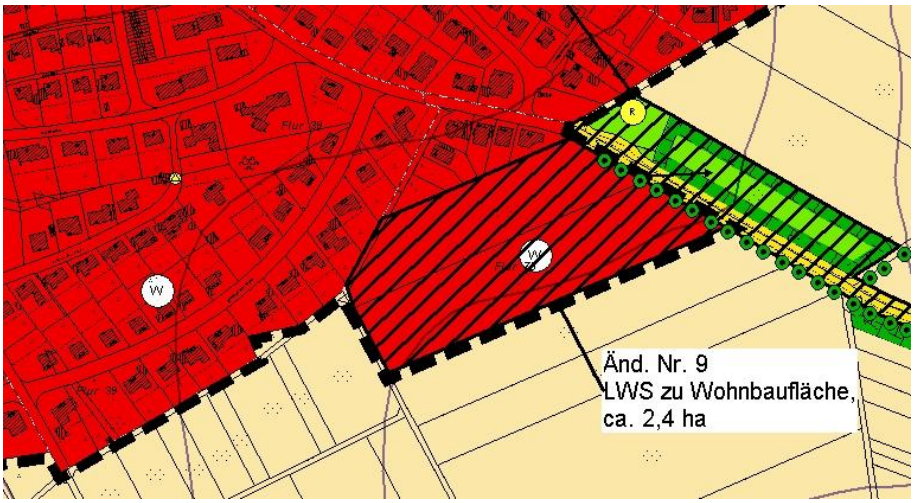


Abb: geplante Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha) im Bereich „Hasenläufer“

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

Zur Berücksichtigung der regionalplanerischen Schwellenwertthematik und der darauf basierenden Forderungen der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ist eine Rücknahme von Wohnbaufläche erforderlich. Demnach ist eine Rücknahme bereits wirksam ausgewiesener Wohnbaufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet von Nastätten in einem Umfang von wenigstens 2,4 ha erforderlich (Größenordnung der Neudarstellung an Wohnbaufläche).

In der Folge hat der Stadtrat von Nastätten die Rücknahme von Wohnbaufläche in einem Umfang von ca. 2,8 ha im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ beschlossen (die Fläche ist noch unbebaut; siehe nachfolgenden Änderungspunkt 8.19.10).

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist keine Ausweisung verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist diese Ausweisung verzeichnet: sonstige Freifläche. Ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplans ist nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Die überplanten Flächen sind im Bestand landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind in den Ackerflächen keine höherwertigen Biotope zu verzeichnen. In den Randbereichen der Ackerflächen besteht geringfügig eine begrenzte Anzahl an Pflanzen welche als typische Ackerkrautflur bezeichnet werden kann. Als höherwertig sind die zwei Alten Obstbäume (*Malus sylvestris*) zu nennen. Diese bestehen zum einen mittig im Plangebiet und zum anderen im nordöstlichen Bereich der Plangebietsfläche.

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

Kompensationsflächen:

Der Eingriff erfolgt auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Die Flächen liegen unmittelbar am Stadtrand. Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen.

Im Rahmen des Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan „Hasenläufer“ wurde aufgestellt. Im Bebauungsplans sind diese zwei externen Kompensationsflächen festgesetzt:

- Gemarkung Oelsberg, Flur 2, Flurstück 98/ 2 (ca. 0,93 ha)

- Gemarkung Nastätten, Flur 73, Flurstück 11 tlw. (ca. 0,63 ha).

Auf dem Flurstück 11 tlw., Flur 73, wird derzeit auf einer Fläche von 6.285 m² intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung betrieben.

Vorgesehen ist die Entwicklung und Pflege hin zu einem extensiven Dauergrünland. Die Fläche soll hin zu einem naturnahen Zustand entwickelt und gepflegt werden.

Die Weidefläche liegt im Talraum Richtung Buch. Es handelt sich um eine Fläche im öffentlichen Eigentum der Stadt Nastätten. Der Zugriff auf die Fläche ist daher gegeben und eine Umsetzung sowie dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen ist möglich.

Die zugeordnete Kompensationsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens dargestellt. Entsprechend wird bisher dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche in „zugeordnete Kompensationsfläche“ geändert.

Im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 98/2, Flur 2, ist dieselbe Maßnahme vorgesehen: die Entwicklung und Pflege hin zu einem artenreichen, extensiven Dauergrünland. Die Fläche soll hin zu einem naturnahen Zustand entwickelt und gepflegt werden. Die Flächen werden derzeit als Wiesenfläche eine intensiv genutzt.

Im südlichen Bereich auf dem Flurstück 98/2, Flur 2, das derzeit als intensives Grünland genutzt wird, ist diese Maßnahme vorgesehen: Es wird eine Streuobstwiese - in Ergänzung zu dem bereits teilweise vorhandenen Streuobstbestand - angelegt. Diese Streuobstwiese dient zum Einen der Aufwertung der Artenvielfalt der heimischen Flora und Fauna. Die Gehölze sollen zudem als natürlicher Sichtschutz zu dem im Talraum vorhandenen Regenrückhaltebecken positiv auf das Landschaftsbild wirken. Auf einer Fläche von ca. 2.865 m² sollen 6 alte Obstbaumsorten wie z. B. Holzapfel, Wildbirne und Wilde Vogelkirsche, mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m bis 20 m untereinander neu gepflanzt werden.

Diese Fläche befindet sich in der Gemarkung Oelsberg. Die Fläche ist im Besitz der Stadt Nastätten. Der Zugriff auf die Fläche ist gegeben und eine Umsetzung sowie dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen ist möglich. Die Fläche konnte auf Grund ihrer Lage daher im Bebauungsplan nicht bauplanungsrechtlich festgesetzt werden, die dingliche Sicherung erfolgt über eine Baulasteintragung.

Die Lage und Abgrenzung der vorgesehenen externen Kompensationsflächen ist auf der Planurkunde des BP dargestellt. Für weitere Einzelheiten zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Inhalte des Bebauungsplans verwiesen.

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

Im Flächennutzungsplan ist für die 2. Ausgleichsfläche bereits eine Ausgleichsflächendarstellung vorhanden.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Die Flächen bestehen derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Die überplanten Ackerflächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die Erholung, so dass für diese Teilbereiche des Plangebietes keine Veränderung des Status Quo gegeben ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Erholungseignung im Plangebiet erhöht, da die den Wohnhäusern zugeordneten Nutzgärten von den Bewohnern zur aktiven oder passiven Erholung genutzt werden können.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch Tertiäre Bruchschollen des Oberrheingrabenrandes bestimmt. Es liegen Karst-, Kluft- und Porengrundwasserleiter vor, mit einer starken bis sehr geringen Ergiebigkei. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	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 der Böden im Plangebiet liegt im mittleren Bereich. Die Böden besitzen ein mittleres Wasserspeichervermögen mit schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.	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.
Klima/ Lufthygiene	Die Plangebietsfläche stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Norden ab. Aufgrund der Lage hat das Plangebiet klimatisch eine Bedeutung für die Ortslage. Im Plangebiet selber gibt es keine Immissionsquellen, bis auf die stattfindende Landwirtschaft, die eine negative Auswirkung auf das Lokalklima besitzen.	Mittel	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
Arten und Biotope	Die Plangebietsflächen werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet. Geringfügig besteht in den Randbereichen der Ackerflächen eine begrenzte Anzahl an Pflanzen welche als typische Ackerkrautflur bezeichnet werden kann. Als höherwertig sind die zwei alten Obstbäume (*Malus sylvestris*) zu nennen. Diese bestehen zum einen mittig im Plangebiet und zum anderen im nordöst-	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Obstgehölzbestände.

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

	lichen Bereich der Plangebietsfläche. Hinweise auf besonders schützenswerte Tierarten liegen für die Fläche nicht vor.		

Übergeordnete Vorgaben:

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:
Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche ermöglicht. Auf der gesamten Plangebietsfläche wird intensiver Ackerbau betrieben. Die beiden Obstbäume im Plangebiet sind als höherwertiger Biotop einzustufen. Diese gilt es möglichst zu erhalten. Durch die schon vorhandene Wohnbebauung im Norden, welche sich direkt an die Plangebietsflächen anschließt, ist eine Vorprägung des Gebietes hinsichtlich der geplanten Nutzung schon gegeben. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering bis mittel zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Bei Umsetzung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben und es entsteht ein Wohngebiet.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet. Darüber hinaus waren Meisen anhand des Gesangs zu erkennen. Weitere in der Liste Artefakt aufgeführte Tierarten, wie Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzstorch, Rotmilan, Habicht, Sperber konnten nicht gesichtet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzt. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nicht nach Umsetzung der Planung herabsetzen, da der Anteil der Biotope, welche eine Ortsrandprägung mit hohem Grünanteil, neu angelegt wird.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Sichtprüfung der vorhandenen Apfelbäume ergab, dass keine Nistplätze oder Bruthöhlen vorhanden. Es wurden zudem keine Nisthilfen an den Bäumen gesichtet.

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

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Abwägung/ Fazit:

1. Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt.

2. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

3. Rücknahme von Wohnbaufläche in einem Umfang von ca. 2,8 ha im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ (die Fläche ist noch unbebaut; siehe nachfolgenden Änderungspunkt 8.19.10).

8.19.10 Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) und Rücknahme von Kompensationssuchraumflächen (ca. 0,5 ha) am nördlichen Stadtrand

Ortsplanung:

Am nördlichen Stadtrand von Nastätten ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß der Beschlussfassung des Stadtrates von Nastätten soll eine Rücknahme von bereits ausgewiesener Wohnbaufläche im Stadtgebiet im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ erfolgen. Ein Teil der Wohnbaufläche, für die keine wohnbauliche Nutzung besteht und die nicht bebaut ist, wird in einem Umfang von 2,8 ha zurückgenommen.

Die Rückführung der ausgewiesenen Wohnbaufläche bis an den Rand der vorhandenen Bestandsbebauung erfordert, dass planerisch auch die ausgewiesene Kompensationsfläche, die jedoch nicht umgesetzt wurde, in einem Umfang von ca. 0,5 ha zurückgenommen wird.

Entsprechend der gegebenen Bestandssituation wird für den in Rede stehenden Gesamtbereich wieder landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Planungsabsichten:

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

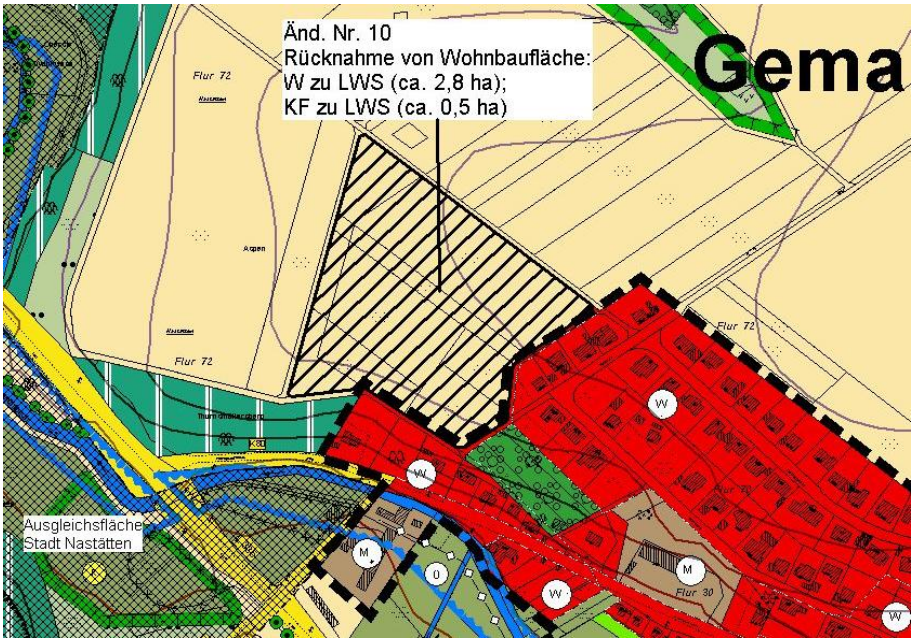


Abb: Rücknahme von Wohnbaufläche (ca. 2,8 ha) im Bereich „Pollmerstall“

Diese Rücknahme von Wohnbaufläche ist u. a. im Zusammenhang mit der vorgesehenen neuen Wohnbauflächendarstellung in der Stadt Nastätten zu betrachten (siehe Erläuterungen zum Änderungspunkt Nummer 8.19.9).

Landschaftsplanung:

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist positiv zu bewerten, weil vorbereitete Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Rücknahme von Wohnbaufläche. Keine Abwägung erforderlich.

8.19.11 Änderung von Kompensationsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 2,4 ha

Im wirksamen FNP ist das „Schwaller Hoffeld“ in der Gemarkung Nastätten in der Flur 68, Flurstück 6701/1 (in der Größe von ca. 2,4 ha) als mögliche Kompensationsfläche dargestellt. In der Bestandssituation handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Erdauffüllungsfläche, die jedoch ein geringes Potenzial für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen aufweist.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises hat im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB folglich angeregt, eine Änderung der Darstellung in landwirtschaftliche Nutzfläche vorzunehmen. Der Plangeber berücksichtigt diese Anregung, und die genannte Fläche soll als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Änderungsfläche. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.19.12 Nachrichtliche Übernahme: Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB in der Stadt Nastätten

Im Rahmen der vorliegenden 13. FNP-Änderung wurde der gesamte alte Flächennutzungsplan digitalisiert. Die Abgrenzungen des Sanierungsgebietes in der Stadt Nastätten wurden dabei noch nicht berücksichtigt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB wird in der Folge in den Flächennutzungsplan übernommen und nachrichtlich als FNP-Darstellung aufgenommen.

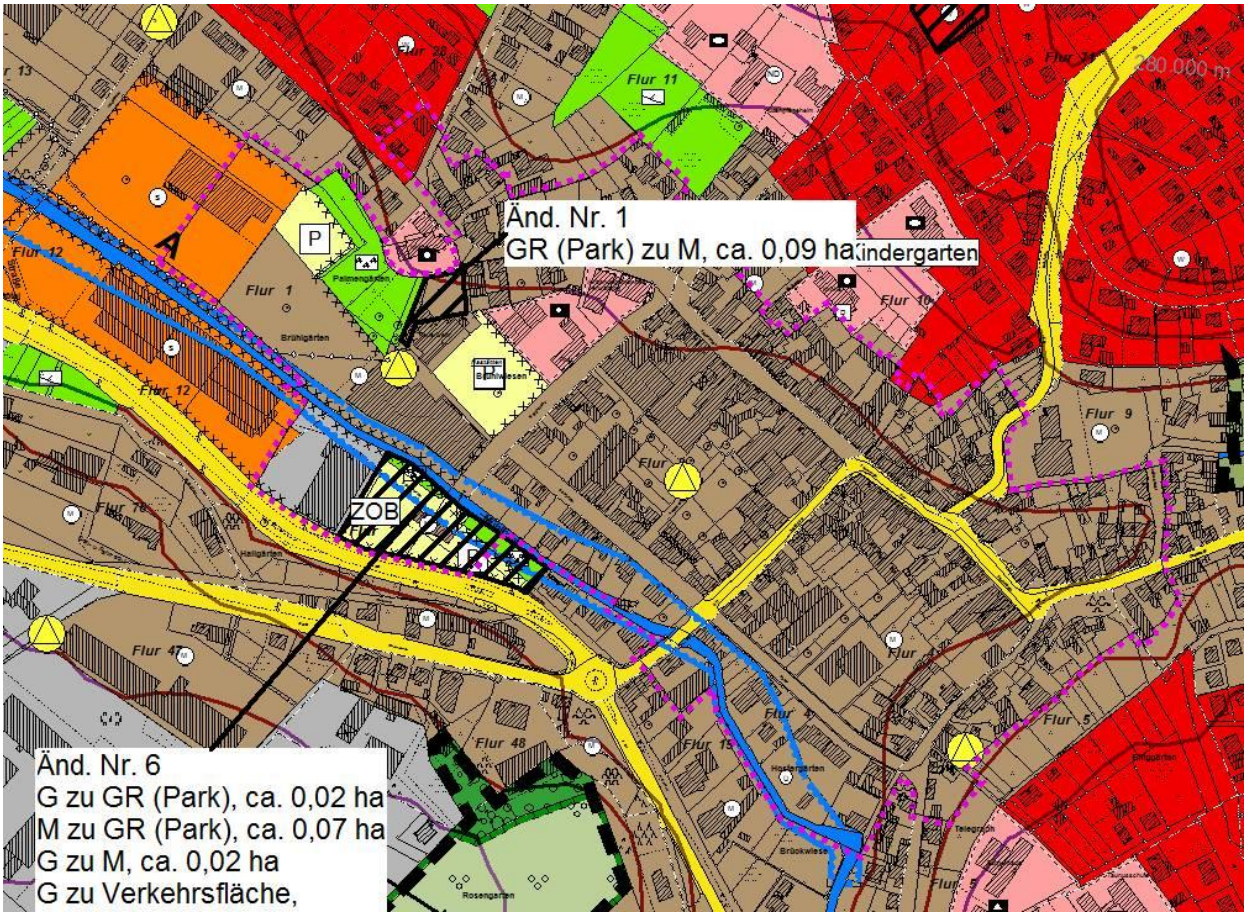


Abb.: Auszug FNP mit Darstellung der Abgrenzung zum Sanierungsgebiet (dicker, lila gestrichelter Linienverlauf)

8.19.13 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „In Föhrt, 2. Änderung“, ca. 0,1 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „In Föhrt, 2. Änderung“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,1 ha (Parzelle 15/2 tlw., Flur 73) dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

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

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

8.19.14 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Weiberdell“, ca. 0,97 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Weiberdell“ wird eine Kompensationsfläche dargestellt.

Die Flächengröße der geänderten Fläche (von Grünfläche und Ackerfläche zu Kompensationsfläche beträgt ca. 0,97 ha. Die gesamte Kompensationsfläche hat eine Flächengröße von ca. 3,9 ha.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

Redaktionelle Änderungspunkte/ Anpassungen:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die neue Trassenführung der B 274 im Abschnitt Nastätten-Holzhausen noch als Planung dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Trassenführung an das aktuelle Kataster angepasst. Es erfolgt somit eine lagerichtige Darstellung der neuen Umgehungsstraße.

8.20 Ortsgemeinde Niederbachheim

8.20.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Zeilenstücker“ (I. Änderung), ca. 0,65 ha

Ortsplanung:

Der nördliche Ortsrand von Niederbachheim wird durch den Bebauungsplan „Zeilenstücker“ überplant. Der Plan hat mittlerweile auch eine 1. Änderung erfahren. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Inhalte des Bebauungsplans nicht ganz korrekt dargestellt. Dies soll im Rahmen der 13. Änderung angepasst werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen werden lagerichtig und in dem richtigen Größenzuschnitt in den Flächennutzungsplan dargestellt. So werden die festgesetzten Ortsrandeingrünungen an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze dargestellt. Ferner wird die etwas nördlich des Plangebietes liegenden Kompensationsfläche etwas vergrößert.

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

Landschaftsplanung:

Die Thematik der Landschaftsplanung wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Daher sind keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unproblematische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Keine Abwägung erforderlich.

8.20.2 Verlagerung eines Suchraums für Kompensationsmaßnahmen, ca. 1,1 ha

Ortsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird im westlichen Teil der Gemarkung ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt (Flur 23, Flurstücke 1/1, 1/2 und 3). Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgte jedoch noch nicht.

Im Zuge des laufenden vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens ist es geplant den Kompensationssuchraum in die Flur 21, Flurstücke 21, 22 und 23 zu verlegen. Dieses Vorgehen ist mit der Teilnehmergemeinschaft, dem DLR Montabaur und der Ortsgemeinde abgestimmt.

Landschaftsplanung:

Die Verlagerung der Suchraumfläche an die Gehölzfläche heran ist zu begrüßen, da so eine größere zusammenhängende Suchraumkulisse geschaffen wird. Diese Lösung ist der inselartigen Lösung durch die Ausweisung der Fläche am alten Standort vorzuziehen.

Aspekte des Artenschutzes

Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellte Kompensationsfläche wurde noch nicht umgesetzt, so dass die Realnutzung vor Ort sich als Ackernutzung darstellt. Somit ergibt sich durch die Verschiebung der Suchraumkulisse kein Konflikt mit dem Artenschutz.

Vielmehr ist zu begrüßen, dass durch die Verlagerung der Fläche davon auszugehen ist, dass langfristig ein größerer extensiv genutzter Biotopkomplex im Bereich der vorhandenen Dauergrünlandflächen und der Gehölzflächen entstehen wird.

Abwägung/ Fazit:

Die Verschiebung der Suchraumkulisse ist zu befürworten. Zum einen wird so ein größerer zusammenhängender Biotopkomplex geschaffen. Zum anderen wird die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erleichtert, weil diese nicht unterteilt wird.

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

8.21 Ortsgemeinde Niederwallmenach

8.21.1 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche, ca. 0,3 ha

Ortsplanung:

Am südwestlichen Ortsrand von Niederwallmenach liegt der Tischlereibetrieb Pfaffenberger. Die Betriebsgebäude liegen in der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche für die bestehende Ortslage.

Der Betriebsinhaber plant die Erweiterung seines Betriebes und benötigt dafür mehr nutzbare Fläche. Die Zusatzflächen sollen und müssen aufgrund der Standortgebundenheit im direkten Anschluss an die bestehende gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Der Ortsgemeinderat hat diesem Vorhaben zugestimmt und dieses wird auch seitens der Verbandsgemeinde auf Ebene der Flächennutzungsplanung mitgetragen.

Es ist geplant, dass neue gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 0,3 ha ausgewiesen werden. Mit dieser Neuaudarstellung kommt es zu einer Reduktion von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist diese als Dauergrünland mit der Option zur Entwicklung einer Streuobstwiese ausgewiesen. Zugleich werden Kompensationssuchräume im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies bedeutet, dass die Flächen grundsätzlich geeignet sind, um für Kompensationsmaßnahmen herangezogen zu werden. Das auf der Fläche tatsächlich schon Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden, ist nicht zwingend erforderlich. Im Fall der vorliegenden Planung ist dies auch nicht geschehen, weil die landwirtschaftlichen Flächen derzeit intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über eine vorhandene Ortsstraße möglich. Die derzeit vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude und auch das Wohngebäude werden ebenfalls über diese Straße angefahren. Die innere Erschließung des Erweiterungsbereiches ist entweder über das schon vorhandene Betriebsgelände möglich oder der Wirtschaftsweg wird entsprechend verlängert. Dann ist zu prüfen, ob hier gegebenenfalls eine Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche notwendig wird oder ob die Nutzung des Wirtschaftsweges über eine Baulast auf Dauer gesichert wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die K 90. Zur Erschließung der Erweiterungsfläche ist es nicht notwendig, hier einen direkten Zugang zu gewähren. Dies würde sicherlich auch keine Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität finden.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Eignung der Fläche für eine betriebliche Erweiterung auch immissionsschutztechnisch zu untersuchen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass hier keine erheblich störende Nutzung zugelassen wird, die über das jetzt schon bestehende Maß hinaus geht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zusätzlichen gewerblich genutzten Gebäude noch etwas weiter von der Bestandsbebauung abrücken. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch die Durchführung eines Schallgutachtens zu empfehlen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tat-

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

sächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet für Erholung/ Fremdenverkehr

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Durch die Neuausweisungen werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich jedoch nicht um Dauergrünlandflächen. Die Erweiterungsbereiche werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Bedingt dadurch konnten sich an dieser Stelle keine hochwertigen Biotope entwickeln. In der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine schützenswerten Bereiche oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope erfasst.

Ein funktional geeigneter Ausgleich ist somit durch die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen möglich (z. B. durch die Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen oder Weideflächen, die ebenfalls durch Pflanzung von Wildobstgehölzen ergänzt werden können).

Gemäß der Aussage des Betriebsinhabers verfügt dieser über Flächen, welche er zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellen kann und will. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dann zu prüfen, ob diese geeignet sind, um einen funktionalen Ausgleich zu ermöglichen.

Grundsätzlich sollte bei der Planung zur Erweiterung der gewerblichen Flächen auf eine grünordnerische Gestaltung des neuen Ortsrandes geachtet werden. Durch die Anlage von Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen kann hier ein neuer Ortsrand geschaffen werden. Diese Maßnahme minimiert auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem wird Lebensraum für die einheimische Tierwelt geschaffen. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild weiter zu minimieren, sollte auf eine Höhenbegrenzung der Gebäude geachtet werden. Diese sind so zu wählen, dass das Vorhaben sinnvoll umgesetzt werden kann und dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren sollten die Hofflächen, sofern dies die Betriebsabläufe zulassen, mit versickerungsfähigem Material gestaltet werden. So kann zumindest eine Restversickerung innerhalb der gewerblichen Bauflächen erreicht werden. Weiterhin sollten gemäß Landeswassergesetz Vorkehrungen getroffen werden, um anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser im Plangebiet selbst zurückzuhalten. Dies entweder durch die Anlage einer Versickerungsmulde oder eines Regenrückhaltebeckens. Diese Maßnahmen können durch die Verwendung von Zisternen unterstützt werden. Das gesammelte Wasser kann z. B. für die Bewässerung von Grün- oder Gartenbereichen genutzt werden. Ebenso ist eine Nutzung als Brauchwasser, z. B. für die Toilettenspülung denkbar.

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

Kompensationsflächen:

Der Eingriff erfolgt auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind an dieser Stelle keine hochwertigen Biotope entwickelt. Die Flächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Niederwallmenach.

Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist durch die Nutzungsextensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen möglich (z. B. durch die Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen oder Weideflächen, die ebenfalls durch Pflanzung von Wildobstgehölzen ergänzt werden können).

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Flächen im unmittelbaren Umfeld (südlich, südwestlich und südöstlich) als Dauergrünland mit der Option zur Entwicklung einer Streuobstwiese ausgewiesen. Diese angrenzenden Flächen sind zudem als Kompensationssuchräume im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sind grundsätzlich dafür geeignet, dass auf diesen Flächen entsprechende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe abschließend zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen abschließend festzusetzen sein.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Die Plangebietsflächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 330 m über NN. Die Plangebietsfläche an sich besitzt keine Erholungseignung. Durch die Überplanung ändert sich am Status Quo nichts. Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht verändert, so dass eine ortsnahe Erholung in Form von Spaziergängen oder Joggingrunden auch nach Umsetzung der Planung möglich sein wird.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Bestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Gemäß der Typisierung des Landesamtes für Geologie liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft der Lößlandschaften des Berglandes. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind pleistozäne äolische Sedimente, wie Löß und Lößlehm. Der Boden im Plangebiet zeichnet sich durch ein hohes Wasserspeicherungsvermögen mit schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt aus.	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.

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

	Dennoch besitzt dieser ein hohes / sehr hohes Ertragspotential. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser liegt im Bereich „mittel-hoch“. Es liegen Parabraunerden aus Lößlehm vor.		
Klima/ Lufthygiene	Die Plangebietsfläche besteht als Offenland und somit Kaltluftproduktionsfläche am südlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Die entstehende Kaltluft fließt nicht in die Ortslage ein. Diese folgt der Topographie in Richtung des angrenzenden Niedergrundbaches und fließt somit von der Ortslage weg. Die Fläche besitzt keine Siedlungsrelevanz.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
Arten und Biotope	Als Biotope sind die randlichen Eingrünungen entlang der Ortslagenabgrenzung zu benennen. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes konnten sich keine weiteren wertvollen Biotope entwickeln	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage; Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes; Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer kleinen Gewerbegebietsfläche für die Ortsgemeinde ermöglicht. Ziel ist die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes. Aufgrund der Nutzung der Plangebietsfläche als ausschließlich Ackerfläche mit wenig Strukturreichtum stellt das Plangebiet keinen hochwertigen Biotoptypen dar. Hochwertige Biotope sind daher nicht betroffen. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme daher nur in einem geringen Maße verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Es wird ein intensiv genutzter Acker überplant. Die im FNP dargestellte Nutzung als extensiv genutztes Grünland mit ergänzender Streuobstpflanzung findet nicht statt. Dies bedeutet, es wird ein Biotoptyp mit einem geringen Biotopwert überplant. Erheblich negative Auswirkungen auf die einheimische Tierwelt ist durch die Überplanung der Fläche im Umfang von 0,3 ha nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Ackerflächen, die als Ersatzlebensraum für Offenlandarten dienen. Das Vorkommen von bodenbrütenden Arten ist auch nicht zu erwarten, da durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung kein störungsfreier Lebensraum vorhanden ist.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand ist nicht davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche von störempfindlichen Tierarten als Lebensraum genutzt wird. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet hauptsächlich von kulturfolgenden Arten, wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Sperling,

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

Garten- und Hausrotschwanz und ähnlichen euryöken Arten genutzt wird. Diese finden auch zukünftig in Ortsnähe geeignete Lebensräume. Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung Ersatzlebensräume angelegt werden.

Sollte es notwendig sein, dass die bestehende randliche Eingrünung ganz oder teilweise gerodet werden muss, so sind diese Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit vorzunehmen. Dies bedeutet, nicht innerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September eines Jahres.

Bei Beachtung der Ausführungen ist nicht mit dem Auftreten von artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Abwägung/ Fazit:

1. Sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebes im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsflächen.

2. Im Plangebiet liegen keine besonders hochwertigen Biotope vor. Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Ein Ausgleich des Eingriffs ist grundsätzlich möglich.

8.21.2 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung (ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,3 ha) am nördlichen Ortsrand

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: größtenteils sonstige Freifläche; zudem die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Ortsplanung:

Auch am nördlichen Ortsrand von Niederwallmenach ist die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche geplant. Es soll jedoch eine gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen werden. Die gewerbliche Nutzung soll auf eine Funktion als Lagerplatznutzung und Lagerhallengebäuden beschränkt werden. Dies bedeutet, der Störgrad dieser Nutzung ist niedriger als bei einem uneingeschränkten Gewerbegebiet.

Hintergrund der Neuausweisung der Fläche ist die Tatsache, dass eine in Niederwallmenach ansässige Metallbaufirma Flächen für die Errichtung von Lagerhallen und Lagerplätzen benötigt. Die Flächen bieten sich an, da der Betrieb unmittelbar auf der anderen Straßenseite seinen Firmensitz hat.

Eine Erschließung der Flächen ist über die Waldstraße, welche bituminös befestigt ist, möglich. Zusätzlicher Erschließungsaufwand ist daher nicht gegeben.

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

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild von Niederwallmenach integrieren. Zum einen durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie deren Gestaltung durch eine ansprechende Farb- und Materialwahl. Ferner ist zu berücksichtigen, dass diese Gebäude den neuen Ortsrand von Niederwallmenach bilden werden.

Durch die Nutzungseinschränkung der gewerblichen Baufläche erfolgt auch ein planerischer Immissionsschutz gegenüber den in Umfeld gelegenen Gebietsnutzungen (Kindergarten und angrenzende Mischgebiete).

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit eines aufzustellenden Bebauungsplans empfiehlt es sich dennoch, eine schallgutachterliche Untersuchung durchzuführen. Im Rahmen des Gutachtens sollten auch die betrieblichen Abläufe, wie z. B. Beladevorgänge in den frühen Morgenstunden oder Abendstunden und der zu erwartende Mehrverkehr berücksichtigt werden.

Die Darstellung einer Mischbaufläche im Umfang von 0,3 ha stellt einen planerischen Lückenschluss zu den vorhandenen Darstellungen des FNP dar.

Anmerkung: Zur Planänderung erfolgte im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Waldstraße“. Dieser wurde 2012 bereits als Satzung beschlossen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt am Ortsrand von Niederwallmenach. Die Waldstraße kann als Erschließungsstraße genutzt werden, so dass sich an dieser Stelle keine zusätzlichen Eingriffe zur Erschließung des Gebietes ergeben.

Die derzeitige Nutzung der Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Teilweise findet man hier ackerbaulich genutzte Bereiche und auch Wiesenflächen. Diese Biotope sind als nicht besonders hochwertig zu bezeichnen. Daher ist ein funktional geeigneter Ausgleich grundsätzlich möglich, z. B. durch die Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen.

Der Blick in das Luftbild zeigt, dass sich am Nordrand des Plangebietes eine Gruppe von mehreren Obstgehölzen befindet. Diese liegen direkt an der Grenze des Plangebietes. Daher sollte im Rahmen der Entwicklung der Lagerplatznutzung darauf geachtet werden, dass diese Bäume weiterhin Bestand haben. Diese könnten schon in die randliche Eingrünung des Plangebietes einbezogen werden.

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass der neu entstehende Ortsrand durch einheimische Gehölze ansprechend eingegrünt wird. Diese Maßnahme kann teilweise als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden. Bei der Verwendung von einheimischem Pflanzmaterial entstehen Lebensräume für die einheimische Tierwelt.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren, sollte darauf geachtet werden, dass soweit es betrieblich möglich und sinnvoll ist, die Lagerplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt werden, um hier eine Vollversiegelung zu verhindern. Das anfallende unbelastete

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

Niederschlagswasser sollte zudem entweder in Zisternen oder in Versickerungsmulden oder Rückhaltemulden gesammelt werden, um hier einen zeitverzögernden Abfluss zu gewährleisten.

Kompensationsflächen:

Der Eingriff erfolgt auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt sich teilweise als ackerbaulich genutzte Bereiche und auch als Wiesenflächen dar. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sind an dieser Stelle keine hochwertigen Biotope entwickelt. Die Flächen liegen am nordöstlichen Ortsrand von Niederwallmenach.

Für diesen Eingriff in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, geeignet. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist grundsätzlich z. B. durch die Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen möglich.

Zur Planänderung erfolgte im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Waldstraße“. Dieser wurde 2012 bereits als Satzung beschlossen.

Im Bebauungsplan wurde zum Abbau des verbleibenden Kompensationsdefizits auf einen bilanzierten Kompensationsüberschuss zurückgegriffen, welcher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Bain“ erzielt wurde. In diesem Bebauungsplan wurden externe Ausgleichsflächen festgesetzt. Deren Gesamtgröße überstieg die benötigte Fläche zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen jedoch erheblich. Somit verblieb ein bilanzierter Kompensationsüberschuss. Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat entschieden, dass von dem Flurstück 10 in der Flur 29, Gemarkung Niederwallmenach ein Flächenanteil von 3.200 m² dem Bebauungsplan „An der Waldstraße“ zugeordnet wird. Die zugeordnete Fläche liegt am östlichen Rand der Gesamtausgleichsmaßnahme. Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die Ackerfläche in eine Wiesenfläche umzuwandeln und im Randbereich mit hochstämmigen Obstbäumen, z. B. Apfel, Birne oder Walnuss im Abstand von 13-15 m zu bepflanzen.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftliche genutzt. Acker und Grünland liegt auf der Fläche vor. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 343 m über NN. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung am Ortsrand geprägt. Zu dieser Bebauung zählen die Wohngebäude entlang der Waldstraßen sowie verschiedene Garagen oder landwirtschaftliche Nebenanlagen/Gebäude. Die vorhandene Ortsrandeingrünung ist als spärlich zu bezeichnen. Die Plangebietsfläche an sich besitzt keine Erholungseignung. Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht verändert, so dass eine ortsnahe Erholung in Form von Spaziergängen oder Joggingrunden auch nach Umsetzung der Planung möglich sein wird.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Bestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasser-	Die Grundwasserlandschaft des Gebie-	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versicke-

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

haushalt	tes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.		rung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es liegen Braunerden bzw. Regosole vor. Der Boden besitzt ein mittleres	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.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
Arten und Biotope	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen am Orstrand. Keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen, geschützten oder gefährdeten Pflanzen oder Tieren oder Biotopen mit einer besonderen Bedeutung für die Biodiversität. Kein Schutzgebiet betroffen.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage; Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes und Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von neuen Gewerbegebietsflächen sowie auch in einem sehr geringen Maße Mischbauflächen für die Ortsgemeinde ermöglicht. Ziel ist die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes. Aufgrund der Nutzung der Plangebietsfläche als überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, liegt nur ein geringer Strukturreichtum und keine hochwertigen Biotoptypen vor. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme daher nur in einem geringen Maße verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar. Einzelheiten wurden bereits im Rahmen der erfolgten verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

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

Aspekte des Artenschutzes

Durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche mit eingeschränkter Nutzung wird größtenteils landwirtschaftliche Nutzfläche überplant. Es handelt sich um Acker- und Wiesenflächen. Die Einschränkung größtenteils ergibt sich durch das Vorkommen von zwei Obstgehölzen am Nordrand der Änderungsfläche. Aufgrund des geringen Alters weisen diese noch keine Baumhöhlen auf, so dass diese keinen Lebensraum für höhlenbewohnende Tierarten wie z. B. Fledermäuse darstellen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren keine Vogelnester im Kronenbereich gegeben. Eine Nutzung als Nist- oder Brutstätte ist nicht gegeben.

Sollte es notwendig werden, dass die Bäume im Zuge der Erschließung der Flächen gefällt werden müssen, erfolgt kein Eingriff in Nist- und Brutstätten. Grundsätzlich sollte jedoch versucht werden, die Gehölze zu erhalten. Ist dies nicht möglich, so sind durch Ersatzpflanzungen Ausweichlebensräume zu schaffen.

Die Offenlandflächen werden entweder als Acker oder Dauergrünland genutzt, so dass schon eine recht intensive Nutzung mit entsprechendem Störpotential gegeben ist. Eine besonders herausragende Bedeutung als Lebensraum für die einheimische Tierwelt ist somit nicht gegeben. Zudem verbleiben im Umfeld des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten. Durch die Überplanung der Flächen sind somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Kenntnisstand daher nicht zu erkennen.

Abwägung/ Fazit:

Sinnvolle Erweiterung für Bedarfe eines bestehenden Betriebes. Aufgrund der intensiven Nutzung der Plangebietsflächen ist ein funktionaler Ausgleich der Eingriffe grundsätzlich möglich. Bestehende Gehölze sollten in die Planung integriert und so erhalten werden.

8.21.3 <u>Fläche entfällt:</u> Umwandlung von Wohn- in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,56 ha

Die Änderungsdarstellung wurde nach der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG und Beschlussfassung des Verbandsgemeinderats aus dem Verfahren herausgenommen.

8.21.4 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,35 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,03 ha)

Ortsplanung:

Bei der Änderungsfläche Nr. 4 handelt es sich um die Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die überplante Fläche wird als Spielplatz genutzt. Der Spielplatz wurde schon vor längerer Zeit angelegt. Die Fläche ist eingezäunt und es wurden verschiedene Spielgeräte errichtet. Weiterhin wurde die Fläche ansprechend begrünt.

Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird lediglich der bauliche Bestand vor Ort abgebildet. Die Errichtung des Spielplatzes wurde vor längerer Zeit umgesetzt und genehmigt.

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

Im Rahmen der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass der Spielplatz sehr gut von den Einwohnern angenommen wird.

Im Zuge der Anpassung der Gemeinbedarfsflächendarstellung wird auch eine kleine Fläche mit der Zweckbestimmung Wohnbaufläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hierdurch werden jedoch keine neuen baulichen Eingriffe für eine Wohngebietsentwicklung vorbereitet. Es erfolgt lediglich eine Neuabgrenzung der Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bestand. Die Anliegerstraße des Wohngebietes entlang der Straße über dem Weiher wird mit in die Ortslagenabgrenzung aufgenommen. Die Erschließungsstraße wurde schon errichtet. Ferner ist das Wohngebiet nahezu vollständig bebaut. Bei dieser kleinen Teilfläche der Änderung handelt es sich somit lediglich um eine zeichnerische Abrundung der Ortslage.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: sonstige Freifläche und Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind nicht notwendig, da die Änderung des Flächennutzungsplans lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand vor Ort abbildet. Der Spielplatz und das Wohngebiet wurden vor geraumer Zeit errichtet und genehmigt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an den tatsächlichen Bestand und genehmigte Vorhaben.

8.21.5 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Parkplätzen, ca. 0,10 ha

Ortsplanung:

Die ehemalige Turnhalle von Niederwallmenach wird als öffentliches Gebäude für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Im rückwärtig gelegenen Bereich gibt es derzeit 14 Parkplätze, die durch eine Baulast gesichert werden. Die Parkplätze können somit für Veranstaltungen in der alten Turnhalle genutzt werden.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird dieser Bereich derzeit als Mischbaufläche und teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Es soll eine Anpassung erfolgen, und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) ausgewiesen werden.

Es erfolgt somit nur eine Abbildung des tatsächlichen Bestandes.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tat-

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

sächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand handelt, welcher durch eine Baulast gesichert ist, sind weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Abbildung der Bestandsituation. Keine Abwägung erforderlich.

8.21.6 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von gewerblicher Baufläche, ca. 0,05 ha

Ortsplanung:

Die landwirtschaftliche Halle in der Nähe des Friedhofes (nördliche der Ortslage) wurde vor einiger Zeit umgenutzt. Der Umbau einhergehend mit einer Umnutzung zu einer gewerblich genutzten Halle ist durch eine Baugenehmigung ermöglicht worden.

Dies führt dazu, dass die derzeitige Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche im Flächennutzungsplan nicht mehr dem rechtlichen baulichen Bestand entspricht. Aus diesem Grund soll hier eine Anpassung des Planwerkes erfolgen und der Bereich um die Halle wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Landschaftsplanung sind nicht erforderlich, da der Umbau durch eine Baugenehmigung abgedeckt ist.

Abwägung/ Fazit:

Es ist keine Abwägung erforderlich, da hier lediglich die Anpassung an ein genehmigtes Umbauvorhaben erfolgt.

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

8.21.7 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche, ca. 0,47 ha

Ortsplanung:

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Teilbereich Niederwallmenach, sind zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Einmal handelt es sich um den Bereich der alten Schule (südlicher Teilbereich der Änderung). Der nördliche Teilbereich der Änderungsfläche befindet sich neben dem Kindergarten. Hier wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Diese Ausweisungen entsprechen jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung. Beide Teilflächen werden von Privatleuten zu Wohnzwecken genutzt. Hier wurden Wohnhäuser errichtet bzw. die alte Schule wurde als Wohnhaus umgenutzt.

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Mischbaufläche.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist größtenteils Siedlungsfläche für Wohnen und die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. vorgesehen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Es werden lediglich bestehende Gebäude überplant und an deren tatsächliche Nutzung angepasst. Zusätzliche Eingriffe werden dadurch nicht vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Thematik der Landschaftsplanung erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Es handelt sich hier um eine Bestandsanpassung an die vorhandene Nutzung. Bei der Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche in Mischbaufläche handelt es sich um unkritische Anpassungen. Keine Abwägung erforderlich.

8.21.8 Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung des Kindergartens, ca. 0,66 ha

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

- Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage
- Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes
- Vorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr

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

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen, sonstige Freifläche und die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Ortsplanung:

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung zur Kinderbetreuung ist es notwendig, dass in den kommenden Jahren Kindergartenplätze auch für 1-2 jährige Kinder angeboten werden. Aus diesem Grund plant der Kindergartenzweckverband die Erweiterung des Kindergartens in der Ortsgemeinde Niederwallmenach.

Es wird am sinnvollsten erachtet, dass direkt an den Kindergarten angrenzende Flurstück Nr. 54 in die Erweiterung einzubeziehen. Aufgrund der räumlichen Nähe bietet sich dieses Flurstück hervorragend an. Es wird derzeit nur durch einen Gemeindefeldweg vom Kindergarten getrennt. Es gibt auch Überlegungen, neben der Erweiterung der Einrichtung zu Kinderbetreuung gegebenenfalls den bestehenden Parkplatz zu vergrößern und einen Buswendplatz anzulegen. All diese Maßnahmen würden den Standort des Kindergartens stärken.

Die äußere Erschließung ist über die vorhandenen Wege möglich. Die bestehende Zufahrt zum Kindergarten kann genutzt werden. Die innere Erschließung der Fläche kann dann später entweder über das Kindergartengelände selbst erfolgen oder je nachdem wie der Parkplatz und der Buswendeplatz ausgestaltet werden, kann eine neue Zuwegung geschaffen werden.

Zur Versorgung des Geländes mit den notwendigen Medien, wie Wasser und Strom, kann bei entsprechender Erweiterung bzw. Verlegung der Hausanschlüsse auf die bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Ein Anschluss an die bestehenden Versorgungssysteme sollte daher grundsätzlich möglich sein. An dieser Stelle ist jedoch zu beachten, dass das Gelände in östlicher Richtung hin abfällt. Wenn neue Gebäude weit im östlichen Teil der Erweiterungsfläche errichtet werden, kann es sein, dass anfallende Schmutzwässer gegebenenfalls über eine Hebeanlage auf Kanalhöhenniveau gepumpt werden muss.

Bei der Errichtung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass sich diese in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gebäudehöhe und Kubatur sollte sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Ferner ist darauf zu achten, dass die Einbindung in das Landschaftsbild durch eine Eingrünung des Geländes gewährleistet wird.

Die zusätzliche Versiegelung von Hofflächen und Spielplatzflächen im Plangebiet sollte mit wasserdurchlässigem Material erfolgen, um eine Restversickerung zu ermöglichen. Es empfiehlt sich auch die neuen Spielplatzflächen als naturnahe Spielplätze zu entwickeln. Gegebenenfalls kann auch hier über die Anlage von flachen Versickerungsmulden nachgedacht werden. Diese sind so auszugestalten, dass eine Gefährdung der Gesundheit bzw. des Lebens der Kinder nicht erfolgt, aber eine Rückhaltung dennoch möglich ist. Dies z. B. durch die Anlage von „Matschgruben“, welche in den Spielbetrieb des Kindergartens eingebunden werden können.

Zur weiteren Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswassergesetzes sollte darauf geachtet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser zusätzlich in Zisternen zurückgehalten wird. Dieses Wasser kann z. B. als Brauchwasser für die Toilettenspülung benutzt werden oder zur Bewässerung der Grünflächen im Gebiet.

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

Durch die Erweiterung der Kindergartenanlagen ist nicht mit der Entwicklung von erheblich störenden Potentialen zu rechnen. Die „Geräuschentwicklung“ durch die spielenden Kinder wird sich nicht erheblich ändern. Ferner ist zu bedenken, dass die geplante Nutzung auch mit den umgebenden ausgewiesenen Mischgebieten und geplanten Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung verträglich ist. Ein erhebliches Störpotential oder Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die geplante Erweiterungsfläche für den Kindergarten schließt sich unmittelbar an die Ortslage an. Zwischen dem bestehenden Kindergarten und der Fläche liegt lediglich ein Wirtschaftsweg, welcher als Wiesenweg ausgebildet ist. Die Erweiterungsfläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt. Die Fläche fällt in östlicher Richtung hin ab.

Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich in dem Bereich keine schützenswerten Biotope herausbilden. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist daher voraussichtlich möglich. Es bietet sich z. B. die Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen an. Gegebenenfalls kann auch über die zusätzliche Pflanzung von Wildobstgehölzen nachgedacht werden. Der genaue Umfang und die Größe des zu erbringenden Ausgleichs sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die neue Fläche auch ansprechend eingegrünt wird, um so einen neuen grünordnerisch gestalteten Ortsrand zu bilden. Bei der Wahl des Pflanzmaterials ist darauf zu achten, dass hier einheimische Gehölze verwendet werden. Ferner dürfen diese keine giftigen Pflanzenbestandteile aufweisen, um so eine Gefährdung der Gesundheit der Kinder auszuschließen. Bei der Wahl des Pflanzmaterials kann sich an der bestehenden Ortsrandeingrünung orientiert werden. Hier wurden z. B. Linden gepflanzt.

Durch die Verwendung von einheimischem Pflanzmaterial wird für die heimische Tierwelt ein wertvoller Lebensraum geschaffen. Ferner können die einheimischen Gehölze für die Umwelterziehung der Kinder genutzt werden.

Die bestehende Eingrünung des Kindergartens sollte auch im Zuge der Erweiterung erhalten werden. Die Wege zur inneren Erschließung der Erweiterungsfläche sollten so angelegt werden, dass kein Eingriff in die Gehölzbestände erfolgen muss.

<u>Kompensationsflächen:</u>

Der Eingriff für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ erfolgt auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen. Die Flächen liegen am nordöstlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Für die entstehenden Eingriffe in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist grundsätzlich möglich, z. B. durch die Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, gegebenenfalls auch mit einer zusätzlichen Pflanzung von Wildobstgehölzen.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind einige Kompensationssuchräume in der Ortsgemeinde Niederwallmenach dargestellt. Einige Flächen im Südwesten und Südosten der Orts-

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

lage von Niederwallmenach sind als Dauergrünland mit der Option zur Entwicklung einer Streuobstwiese ausgewiesen. Diese Flächen sind zudem als Kompensationssuchräume im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sind grundsätzlich dafür geeignet, dass auf diesen Flächen entsprechende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe abschließend zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen (der genaue Umfang und die Größe des zu erbringenden Ausgleichs) festzusetzen sein.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 340 m über NN. Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Daher besitzt diese keine Erholungseignung. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzende Ortsstraße für Spaziergänge ins Umland von Wallmenach genutzt wird. Durch die Erweiterung der Fläche für den Kindergarten werden keine Wegebeziehungen verändert. Die randliche Eingrünung des Kindergartens ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Dies gilt insbesondere für die südliche und östliche Grenze des Geländes.	Gering	Der Ortsrand wird Richtung Norden verschoben. Somit ergibt sich grundsätzlich kein neues Bild. Bei Eingrünung des Ortsrandes wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Begrenzung der Versiegelung durch sinnvolle städtebauliche Festsetzungen. Die zusätzliche Versiegelung von Hofflächen und Spielplatzflächen im Plangebiet sollte mit wasserdurchlässigem Material erfolgen, um eine Restversickerung zu ermöglichen. Es empfiehlt sich auch die neuen Spielplatzflächen als naturnahe Spielplätze zu entwickeln.
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es liegen Braunerden bzw. Regosole vor. Der Boden besitzt ein mittleres Ertragspotential.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung der Altbestände. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen. Die Gehölze dienen der Frischluftproduktion.	Gering	Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes um den Anteil der Frischluftproduzenten zu erhöhen. Baukörper so anordnen, dass Kaltluft nachströmen kann Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes konnten sich keine wertvollen Biotope entwickeln. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert. Die randliche Eingrünung des Kin-	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände.

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

	dergartens ist als hochwertigster Biotoptyp zu bewerten.		

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** •Siedlungsfläche für Wohnen für die Ortslage; Raum für besonderen Schutz des Landschaftsbildes undVorbehaltsgebiet Erholung / Fremdenverkehr
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung bzw. Erweiterung des örtlichen Kindergartens gefördert. Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Einrichtung, bietet sich dieses Flurstück hervorragend an. Die Erweiterungsfläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich in dem Bereich keine schützenswerten Biotope herausbilden. Die bestehende Eingrünung des Kindergartens sollte auch im Zuge der Erweiterung erhalten werden. Es ist darauf zu achten, dass kein giftiges oder für die Kinder schädliches Pflanzmaterial verwendet wird. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als eher gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Die Erweiterungsfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ wird intensiv ackerbaulich genutzt. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage am Ortsrand hat das Plangebiet nur für störungstolerante Tierarten eine Bedeutung als Lebensraum. Relevante Vertreter sind z. B. Sperling, Amsel, Meisen, Rotschwänze, Elster und Krähen. Dass durch die Überplanung Brutstätten von Offenlandarten und bodenbrütenden Vogelarten überplant werden, ist unwahrscheinlich. Bedingt durch die ständige Bewirtschaftung eignen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht für Bodenbrüter, so dass diesbezüglich kein Konflikt zu erwarten ist.

Die randliche Eingrünung des Kindergartens hat sicher eine Bedeutung als Lebensraum für die einheimische Tierwelt. Inwiefern Nist- und Brutstätten betroffen sind, konnte im Zuge der Bestandsaufnahme nicht vollständig ermittelt werden. Der Blick ins Luftbild zeigt, dass die Erschließung der neuen Gemeinbedarfsfläche auch möglich ist, ohne dass in die randliche Eingrünung eingegriffen werden muss. Es kann daher davon ausgegangen werden kann, dass die Bäume und Sträucher zukünftig im Bestand erhalten werden können. Sollte dies nicht möglich sein, so sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit vorzunehmen, um die Tötung von Individuen auszuschließen.

Selbst bei der Rodung einzelner Bäume oder Sträucher ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die lokalen Populationen auszugehen. Durch die Neuanlage einer randlichen Eingrünung der Erweiterungsfläche werden zudem funktional geeignete Ausgleichslebensräume geschaffen, was zu einer Stabilisierung führen wird. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Lebensraum für die einheimische Tierwelt durch die Umsetzung der Planung erheblich entwertet wird.

Artenschutzrechtliche Konflikte, welche eine Umsetzung der Planung verhindern, sind nicht zu erwarten.

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

Abwägung/ Fazit:

1. Sinnvolle Erweiterung Gemeinbedarfsfläche Kindergarten.

2. Bei Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe ausgleichbar.

8.21.9 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grundlage des Bebauungsplans „Vor der Bain“, ca. 0,01 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Vor der Bain“ überplant den südlichen Ortsrand von Niederwallmenach. Dieser Plan ist mittlerweile rechtskräftig. Er schafft Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Neben den Festsetzungen der überbaubaren Flächen enthält der Plan auch Aussagen zu plangebietsinternen Kompensationsflächen. So wird im Südzipfel die Anlage einer Kompensationsmaßnahme festgesetzt. An dieser Stelle sind die Pflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans bildet die Planung noch nicht richtig ab. Daher erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Angleichung an die Inhalte der Bebauungsplanung. Dies führt dazu, dass die dargestellten Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan etwas reduziert werden. An deren Stelle wird gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich hiermit um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan und es werden keine Mehreingriffe vorbereitet.

Im Bebauungsplanverfahren wurde darauf hingewiesen, dass die Wohngebietsentwicklung erst dann erfolgen kann, wenn der nördlich gelegene Aussiedlerhof den landwirtschaftlichen Betrieb einstellt, um so Immissionsschutzprobleme zu vermeiden. Die Auflassung des Betriebes erfolgte schon seit geraumer Zeit, so dass mit der Bebauung des Wohngebietes begonnen worden ist. Daher kann der Hinweis auf die Immissionsschutzproblematik aus dem Flächennutzungsplan entfernt werden. Dies erfolgt auch im Rahmen der 13. Änderung.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

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

Landschaftsplanung:

Es erfolgt hier eine zeichnerische Anpassung des Flächennutzungsplans auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Aspekte der Landespflege wurden im Planverfahren abgearbeitet, so dass hier keine weiteren Ausführungen erforderlich sind.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.21.10 Fläche entfällt: Ausweisung von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, Erweiterung „Vor der Bain“, ca. 1,54 ha

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Flächenneudarstellung deutlich überdimensioniert sei. Aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen sei ein entsprechender Flächenbedarf nicht zu erkennen.

Die Änderungsdarstellung wurde nach der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG und Beschlussfassung des Verbandsgemeinderats aus dem Verfahren herausgenommen.

8.21.11 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Aufforstungen, ca. 1,04 ha

Landschaftsplanung:

Im Süden der Gemarkung Niederwallmenach erfolgte eine Erstaufforstung gemäß § 14 (1) Ziff. 2 Landeswaldgesetz. Betroffen sind die Flurstücke 44, 45 und 46 in der Flur 29 und das Flurstück 76 in der Flur 30. Die Erstaufforstung wurde mittlerweile genehmigt und teilweise auch schon umgesetzt.

Da die Ausweisung von landwirtschaftlicher Nutzfläche an dieser Stelle nicht mehr zutreffend ist, wird die Flächendarstellung auf Flächen für die Forstwirtschaft geändert. Es handelt sich hier um die nachrichtliche Übernahme einer Fachplanung.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Flächen für die Forstwirtschaft. Die Aufforstung wurde genehmigt und größtenteils schon umgesetzt. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.22 Ortsgemeinde Oberbachheim

8.22.1 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,50 ha) und zugeordneter Kompensationsmaßnahmen (ca. 0,04 ha) auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Krautstückern“

Ortsplanung:

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wurde in der Ortsgemeinde Oberbachheim der Bebauungsplan „In den Krautstückern“ aufgestellt. Dieser Plan ist mittlerweile rechtskräftig. Eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten.

Das Verfahren zur 10. Änderung konnte seinerzeit nicht bis zum Stichtag 20. Juli 2006 (Ende der Überleitungsvorschrift zur BauGB-Novelle 2004) vollständig abgeschlossen werden. Die Änderungsfläche in Oberbachheim (neben den Flächen in Kasdorf und Kehlbach) wird nunmehr in die 13. Änderung integriert und die Flächen werden damit verfahrenstechnisch zum Abschluss gebracht.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von einem Wohngebiet vor. Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Oberbachheim. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über den vorhandenen bituminös befestigten Wirtschaftsweg. Zur inneren Erschließung wird eine Stichstraße von der Haupterschließung abzweigen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in der Birkenstraße angeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird im Gebiet zurückgehalten und durch geeignete Maßnahmen versickert.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die Erweiterung der bestehenden Ortsnetze möglich.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*

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

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgearbeitet. Die dem Plangebiet zugeordnete Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von ca. 0,4 ha befinden sich ca. 350 m südlich der Ortslage auf einer stärker geneigten Hangzone. Die Ausgleichsfläche wird ebenfalls mit in den Flächennutzungsplan übernommen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.23 Ortsgemeinde Obertiefenbach

8.23.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Mischbaufläche („Höfe Spriestersbach“), ca. 1,04 ha

Ortsplanung:

Die Spriestersbacher Höfe wurden im Jahr 1993 durch eine Satzung überplant. Diese Satzung hat am 18. November 1993 Rechtskraft erhalten. Ziel der Satzung war es, die weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Aussiedlung zu steuern. Die weitere Bebauung sollte grundsätzlich ermöglicht werden und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden, so dass auch Umnutzungen oder Erweiterungen der Gebäude in Richtung gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung möglich wurden.

Im Bereich der Satzung sind alle Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe kleineren Umfangs im Sinne des § 9 BauGB und § 86 LBauO zulässig. Die baulichen Anlagen sind in Art und Maß der vorhandenen Außenbereichsbebauung anzupassen. Die maximale Firsthöhe der Wohngebäude darf 11,0 m betragen. Die der Wirtschaftsgebäude 13,0 m. Die zulässige Dachneigung liegt in einem Bereich von 25-50°. An untergeordneten Nebengebäuden sind Dachneigungen und 25 ° möglich. Flachdächer sind generell ausgeschlossen. Zur Gestaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Bedachungsmaterialien dunkelfarbig zu wählen.

Landschaftsplanung:

Landschaftspflegerische Festsetzungen wurden ebenfalls in die Satzung aufgenommen. So wurde festgesetzt, dass die bebauten Grundstücke zur freien Feldflur durch die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu begrünen sind, um so einen landschaftstypischen Ortsrand zu bilden.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme einer rechtskräftigen Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.23.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Mischbaufläche am nordwestlichen Ortsausgang in Anpassung an eine Ortsabrundungssatzung, ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

Der Ortseingangsbereich aus Richtung Niedertiefenbach wurde durch eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB überplant. Diese ist seit dem 13. Januar 2000 rechtskräftig. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Satzung in ihrer vollständigen Abgrenzung noch nicht dargestellt. Dies soll im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind alle gemäß § 5 BauNVO (Dorfgebiet) zulässigen baulichen Anlagen möglich. Sie sind bezüglich Art und Maß der vorhandenen Ortsrandbebauung anzupassen. Gleichfalls müssen die neuen baulichen Anlagen in ihrem Erscheinungsbild harmonisch in die Ortsrandsituation eingefügt werden.

Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude müssen zwischen 25 und 50° liegen. Bei Nebengebäuden sind Neigungen unter 25° möglich. Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude sämtliche geneigte Dachformen. Flachdächer sind nicht zugelassen. Zur Schaffung eines harmonischen Ortsbildes sind die Farben der Bedachungsmaterialien dunkelfarbig zu wählen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Unter den Eichen“, die innerorts in die Kreisstraße K 50 einmündet. Das Anbauverbot gemäß § 22 LStrG ist zu beachten.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung wurden in der Satzung berücksichtigt. So wurde festgesetzt, dass an den nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen neue Obsthochbaumstämme zu pflanzen sowie Laubbäume zu erhalten sind, um die landschaftstypische Ortsrandeingrünung zu sichern. Weiterhin sind auf den nicht bebaubaren Flächen weitere Obstbaumhochstämme sowie heimische Laubgehölze anzupflanzen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Abgrenzung einer rechtskräftigen Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.23.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche am östlichen Ortsrand, ca. 0,06 ha

Ortsplanung:

Bei der Änderung Nr. 3 in der Ortsgemeinde Obertiefenbach handelt es sich um eine sehr kleinflächige Anpassung des Flächennutzungsplans an ein genehmigtes Bauvorhaben. Im Bereich der Änderungsfläche wurde die Errichtung eines Wohngebäudes nach § 34 BauGB (Bebauung im Innenbereich) genehmigt.

Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich geringfügig angepasst. Es wird für den in Rede stehenden Bereich anstelle der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Mischbaufläche dargestellt.

Durch die Ausweisung der Mischbaufläche werden keine neuen Eingriffe vorbereitet. Es wird lediglich der rechtlich zulässige Bestand abgebildet.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Ausführungen zur Thematik Landschaftsplanung sind nicht notwendig. Im Flächennutzungsplan erfolgt lediglich eine Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines genehmigten Einzelbauvorhabens. Keine Abwägung erforderlich.

8.24 Ortsgemeinde Oberwallmenach

8.24.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung von zwei Kompensationsflächen, die der Ergänzungssatzung Nr. 1 zugeordnet sind (ca. 0,35 ha)

Ortsplanung:

Bei dieser nachrichtlichen Anpassung werden zwei Kompensationsflächen, die der Ergänzungssatzung „Satzung Nr. 1“ zugeordnet sind, dargestellt. Da es sich hierbei um die Übernahme aus einer rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung handelt, sind weitere Ausführungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Im Zuge der Bearbeitung der Satzung wurden auch externe Kompensationsflächen bestimmt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die zugeordnete Kompensationsfläche liegt westlich der Änderungsfläche etwas außerhalb der Ortsdurchfahrt. Sie wird durch einen entsprechenden Zuordnungspfeil in der Plankarte mit der Änderungsfläche verknüpft.

Eine weitere Ausgleichsfläche die zum Abbau des Kompensationsdefizits bestimmt wurde, liegt öst-

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

lich der Ortslage zwischen der Landesstraße 333 und der Landesstraße 337 im Bereich des Wasserbehälters. Diese Änderungsfläche wird durch einen Einschrieb einer Wohnbaufläche zugeordnet.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme der Inhalte einer rechtskräftigen Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

8.24.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „Wasserwiese“, ca. 0,15 ha

Ortsplanung:

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasserwiese“ überplant. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit einer ergänzenden Ortsrandbebauung und schafft Baurecht für ein Gebäude. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest in Anlehnung an die angrenzende Ortslagenbebauung und FNP-Ausweisung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird notwendig, da der Bebauungsplan Grün- und Kompensationsflächen auch für angrenzende Flächenbereiche festsetzt, die im wirksamen FNP noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Tatsächlich handelt es sich schon seit langer Zeit um eine privatgartenähnliche Nutzung mit Teichanlage.

Daher erfolgt in Anpassung an den rechtskräftigen BP die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche als zugeordnete Kompensationsfläche. Die Neuausweisung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen hat eine Größenordnung von ca. 0,15 ha.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Entwicklung eines Mischgebietes ist im Flächennutzungsplan nicht mehr als Änderungspunkt darzustellen, da der Flächennutzungsplan dies schon im Stand der wirksamen Fassung tut, bzw. Mischbaufläche ausweist.

Landschaftsplanung:

Den Aspekten der Landschaftsplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen worden. So wurden direkt am Eingriffsgebiet Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Unter anderem die Anlage von extensiv genutztem Grünland und die randliche Eingrünung des Plangebietes.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans und Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans. Kein Abwägungsbedarf.

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

8.25 Ortsgemeinde Oelsberg

8.25.1 Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Schleidt II“: Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,33 ha) zur Erweiterung des Wohngebietes am südlichen Ortsrand

Ortsplanung:

Am südlichen Ortsrand von Oelsberg liegt das Baugebiet „Erweiterung Schleidt“. Dieses wird durch den gleichnamigen Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Gebäude dürfen in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Die Ortsgemeinde plant nun die Erweiterung dieses Baugebietes. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan geändert werden und eine Wohnbaufläche ausgewiesen und damit die verbindliche Bauleitplanung vorbereiten werden.

Im Vergleich zu den Vorentwürfen in den bisherigen FNP-Verfahrensschritten wurde die zeichnerische Darstellung der Wohnbaufläche geringfügig an die konkreter gewordenen Planinhalte des Bebauungsplans angepaßt. Im vorliegenden FNP-Entwurf ist eine Ausweisung von Wohnbaufläche in der Größe von ca. 0,33 ha zur Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Erweiterungsbereichs ist schon gegeben. Hier kann einerseits eine Zufahrt von der K 82 über die vorhandene Straßenverkehrsfläche erfolgen. Alternativ hierzu ist die Anfahrt über den „Sportplatzweg“ möglich. Die innere Erschließung soll als Ringstraße konzipiert werden. Die bestehende Erschließungsstraße des Bebauungsgebietes „Erweiterung Schleidt“ kann hierzu ausgebaut und der schon teilweise vorhandene Ring somit geschlossen werden.

Um eine orts- und landschaftsbildverträgliche Planung zu gewährleisten, sollte sich bei der Wahl der Festsetzungen an den Vorgaben des Teil 1 des Baugebietes orientiert werden. So kann z. B. eine Angleichung der zulässigen Gebäudehöhen erreicht werden. Auf diesem Weg entsteht ein harmonisches Gesamtbild. Analog zum Bebauungsplan „Erweiterung Schleidt“ sollte Wert auf eine randliche Eingrünung des Gebietes gelegt werden, weil auf diese Weise ein weicher Übergang/ fließender Übergang zur angrenzenden Feldflur geschaffen wird.

Südlich des Erweiterungsbereichs verläuft die B 274. Zum eingemessenen äußeren befestigten Fahrbahnrand ist für die Bebauung ein Abstand von 40 m freizuhalten, weil es sich um eine klassifizierte Bundesstraße handelt. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden im Detail Aussagen zum Immissionsschutz bezüglich Verkehrslärm getroffen.

<u>Immissionsschutz</u>

Auf Grundlage des aktuellen Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros „Pies“ vom 26.06.2014 wird kein Schallschutzwall unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 274 erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros „Pies“ werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Ein schallschutztechnisches Fachbüro wurde mit der Erarbeitung eines Schallgutachtens beauftragt, um eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiten zu

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

können. In diesem Rahmen wurde auch geprüft, inwieweit relevante Einwirkungen vom östlich, jenseits der B 274 vorhandenen Gewerbegebiet „Sandkaut“ der Stadt Nastätten Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Sandkaut“ setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB fest.

Die Bundesstraße B 274 führt in einer geringen Entfernung von ca. 60 m südlich vorbei. Westlich des Plangebietes verläuft die K 82.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros „Pies“, Boppard-Buchholz, vom 26.06.2014 werden nachfolgende Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

Als Ausgangsdaten für die Berechnung im Hinblick auf den Verkehrslärm von der Bundesstraße B 274 und der Kreisstraße K 82 lagen dem Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies detaillierte Verkehrszahlen aus dem Jahr 2010 und für die Kreisstraße K 82 aus dem Jahr 2011 vor. Hiernach ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen für die Straßenabschnitte im Einwirkungsbereich:

Bundesstraße B 274: DTV (Jahr 2010) = 5.101 Kfz/24h

Kreisstraße K 82: DTV (Jahr 2011) = 1.068 Kfz/24h

Es ergaben sich folgende Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2030:

Bundesstraße B 274: DTV = 5.545 Kfz/24h

Kreisstraße K 82: DTV = 1.130 Kfz/24h

Die Verkehrszahlen wurden in die schalltechnische Berechnung und Beurteilung mit eingestellt.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden die Orientierungswerte im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen zur Tageszeit im Erdgeschoss-/Außenwohnbereich sowie im 1. Obergeschoss eingehalten. Lediglich in Höhe des Dachgeschosses sind geringfügige Überschreitungen im Bereich der südwestlichsten Grundstücksfläche zu erwarten.

Die Berechnungen der Verkehrsgeräuschsituation zur Nachtzeit zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der südlichsten und westlichsten Baugrundstücke überschritten werden. Das Gutachten enthält diesbezüglich detaillierte Ausführungen und Empfehlungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Gutachter empfiehlt, dass die im Gutachten aufgeführten Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Der Plangeber hat diesen Aspekt im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Lärmpegelbereiche I und II wurden in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen und damit festgesetzt. Es wurde eine textliche Festsetzung unter der Ziffer 10 verfasst.

In den Bebauungsplan wurde auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose eine Festsetzung aufgenommen. Auf Grundlage der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz vom 26.06.2014 wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Es wurden zwei Lärmpegelbereiche festgesetzt, die in der Planzeichnung eingetragen worden sind.

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

Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird deutlich, dass die Lärmpegelbereiche in der Praxis keine erhöhten Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausführung mit sich bringen, weil entsprechend den Ausführungen des Schallgutachters das erforderliche Schalldämmmaß bereits heute durch eine übliche Bausubstanz und erforderliche Fenster nach der Energieeinsparverordnung sicher eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Berechnung und Beurteilung der Gewerbegeräusche durch das Gewerbegebiet „Sandkaut“ erfolgte ebenfalls eine flächenhafte Berechnung; die Ergebnisse sind als Raster-Lärmkarten im Schallgutachten wiedergegeben. Wie die Ergebnisse zeigen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegeräusche sicher eingehalten. Es werden daher im Hinblick auf Gewerbegeräusche keine Einschränkungen für das Gewerbegebiet „Sandkaut“ prognostiziert. Damit bedarf es keiner weiter gehenden aktiven oder passiven Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan.

Sonstige immissionsschutzrelevante Lärm- oder Geruchsquellen liegen in einem bewertungsrelevanten Umfeld nicht vor.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Darstellung „Siedlungsfläche für Wohnen“ verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese geplanten Ausweisungen verzeichnet: teilweise sonstige Freifläche und teilweise ist keine Darstellung dokumentiert. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

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

Landschaftsplanung:

Die Plangebietsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund dieser Vorbelastung konnten sich keine besonders wertvollen Biotope entwickeln. Dies bedeutet, dass ein funktional geeigneter Ausgleich grundsätzlich möglich ist. Es empfiehlt sich die Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen oder extensiv genutzten Grünlands.

Durch die randliche Eingrünung des Plangebietes kann eine landschaftsbildverträgliche Ortsrandgestaltung erfolgen. Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren, wird in der Bauleitplanung geregelt, dass Zuwegungen und Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, um so eine Restversickerung im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet, die in der inneren Erschließungsstraße verlegt werden. Nicht belastetes anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet zurückgehalten werden kann, soll in das nordöstlich vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Ggf. wird hier die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig (Einzelheiten ergeben sich aus dem behördlichen Beteiligungsverfahren).

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Bestandssystem angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

Weitergehende Details der Entwässerungsplanung sind der konkreten Fachplanung vorbehalten.

Schutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung insgesamt nicht unmittelbar betroffen. Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die kartierte Altablagerungsfläche Nr. 141 07 107-0205.

<u>Kompensationsflächen:</u>

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oelsberg. Die Eingriffe erfolgen auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage am Ortsrand hat das Plangebiet nur für störungstolerante Tierarten eine Bedeutung als Lebensraum. Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich in dem Bereich keine schützenswerten Biotope herausbilden. Die in geringer Entfernung südlich verlaufende Bundesstraße B 274 ist zudem eine erhebliche Vorbelastung.

Für diese Eingriffe in Offenlandflächen sind funktional geeignete Kompensationsflächen, die ebenfalls im Offenland liegen, zu bestimmen. Ein funktional geeigneter Ausgleich ist grundsätzlich möglich, z. B. durch die Nutzungsextensivierung von landwirtschaftlichen Flächen.

Aus landespflegerischer Sicht wäre zu befürworten, dass notwendige Kompensationsmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet, z. B. in der verbleibenden Freifläche zwischen dem neuen Baugebiet und der B 274 umgesetzt werden könnten. Im bisherigen Planverfahren hat sich herausgestellt, dass eine räumlich nahe liegende Kompensationsfläche unmittelbar südlich des Wohnbaugebietes jedoch wahrscheinlich nicht zu realisieren sein wird. Die ursprünglich vorgesehenen Flächen sind nicht im Eigentum der Ortsgemeinde und insofern besteht kein Zugriff auf diese Flächen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe abschließend zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen (der genaue Umfang und die Größe des zu erbringenden Ausgleichs) zu ermitteln sein.

Im Verlauf des Planverfahrens wird eine Konkretisierung bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und Festlegungen einer geeigneten externen Kompensationsfläche im Bebauungsplan erfolgen.

Die Ausweisung dieser zugeordneten Kompensationsfläche wird anschließend im nächsten FNP-Änderungsverfahren vorgenommen, wenn die (externen) Kompensationsflächen abschließend im Bebauungsplan festgelegt werden.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oelsberg. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 310 m über NN. Es besteht derzeit als eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Der jetzige Ortsrand im Bereich der vorhandenen Bebauung ist nicht gut eingegrünt. Eine besondere Erholungseignung besitzt die Fläche nicht.	Gering - mittel	Der Ortsrand wird Richtung Süden erweitert. Grundsätzlich entsteht dadurch kein neues Bild. Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Bodenbildendes Substrat sind Löss bzw. Lösslehm. Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden oder bei entsprechend dichten Untergrund Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Der Boden hat ein hohes Ertragspotential.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung von Gehölzbeständen. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund der Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeinseleffektes auszugehen.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ohne einen besonders schützenswerten Biotopwert. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Siedlungsfläche für Wohnen
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde ermöglicht. Die Plangebietsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aufgrund dieser Vorbelastung konnten sich keine besonders wertvollen Biotope entwickeln. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme teilweise verloren gehen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Aspekte des Artenschutzes

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung und der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet hauptsächlich eine Bedeutung für kulturfolgende Tierarten besitzt. Exemplarisch sei auf das Vorkommen von Feld- und Haussperling, Amsel oder Krähen verwiesen. Darüber hinaus ist in der Nähe der Ortslage mit dem Vorkommen von Haus- oder Gartenrotschwanz zu rechnen. Selbst bei Erweiterung der Wohnbaufläche können diese Tierarten das Plangebiet weiterhin als Lebensraum nutzen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche mit entsprechendem Störpotential ist nicht davon auszugehen, dass die Ackerfläche eine Bedeutung für bodenbrütende Offenlandarten besitzt. So sind diese Flächen für die Errichtung von Brutstätten uninteressant.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist nicht mit dem Auftreten von artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Abwägung/ Fazit:

1. Planerisch sinnvolle Erweiterung des bestehenden Baugebietes.

2. Bei Umsetzung funktional geeigneter Kompensationsmaßnahmen spricht nach jetzigem Kenntnisstand aus landespflegerischer Sicht nichts gegen die Erweiterung des Wohngebietes.

8.25.2 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage der Innenbereichssatzung „Nr. 1“, ca. 0,35 ha

Ortsplanung:

Im Jahr 2008 wurde eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) S. 1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Durch diese Satzung werden einige Grundstücke am westlichen Ortsrand in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Gemäß der vorhandenen Nutzung im Umfeld werden diese Bereiche als Mischbaufläche definiert.

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt hier eine Anpassung des Planwerkes und es wird Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,35 ha ausgewiesen.

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

Die Klarstellungssatzung hat nur deklaratorischen Charakter und schafft kein neues bzw. zusätzliches Baurecht. Sie generiert allerdings Bindungswirkung insbesondere für die Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Ems. Eine Genehmigung von Bauvorhaben im abgegrenzten Bereich erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an eine rechtskräftige Ortssatzung. Keine Abwägung erforderlich.

8.25.3 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Kompensations- und Grünflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Oberste Kappestücker“, ca. 0,65 und 0,46 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Oberste Kappesstücker“ schafft Baurecht für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen eines örtlichen Bauunternehmens. Im Rahmen der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die gewerblichen Bauflächen schon in den Flächennutzungsplan übernommen. Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte jedoch keine differenzierte Darstellung von Kompensationsflächen und plangebietsinternen Grünflächen.

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll hier eine Konkretisierung des Flächennutzungsplans erfolgen. Daher werden die Inhalte des Bebauungsplans in das Planwerk aufgenommen. Es erfolgt daher die nachrichtliche Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Kompensationsflächen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgearbeitet. Die Ergebnisse aus der verbindlichen Bauleitplanung werden an dieser Stelle in den Flächennutzungsplan übernommen und die festgesetzten Kompensation- und Grünflächen werden lagerichtig dargestellt.

Weitere Ausführungen sind nicht notwendig, weil die Übernahme einer rechtskräftigen Planung erfolgt.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme der Inhalte eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

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

8.25.4 Darstellung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand Oelsberg, ca. 1,10 ha

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Oelsberg hat den Bebauungsplan „Tiefe Grube“ im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tiefe Grube“ wurde im Oktober 2014 gefasst.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Oelsberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 10.700 m² groß.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, um zwei Wohngebäude im Bestand zu sichern und die städtebaulichen Rahmenbedingungen für Nachverdichtungen festzulegen.

Im nördlichen Bereich des betrachteten Änderungsbereiches sind zwei Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich um ehemalige betriebszugehörige Wohnhäuser, die im Zusammenhang mit der ehemaligen Firma Ph. Steeg & Söhne GmbH (Hoch-, Tief- und Straßenbau) standen. Die Errichtung der Gebäude wurde seinerzeit auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigt. Es handelt sich somit um zulässige Bauvorhaben.

Aufgrund der Entwicklung dieser Firma ist eine Zuordnung der beiden Wohngebäude als Betreiberwohnungen gegenwärtig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass zur Erhaltung der Wohngebäude die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, dass der Bereich der beiden Wohnhäuser auf den Parzellen 32/2 und 30/14 von der Betriebszugehörigkeit abgekoppelt werden (Aufhebung der Baulast).

Zusätzlich sollen Bebauungsmöglichkeiten für ein oder zwei Wohngebäude in den Parzellen 32/ 13 und 32/ 15 geschaffen werden. Diese Parzellen stellen sich derzeit als Baulücke zwischen dem vorhandenen Wohngebiet „Im Grund/ Auf dem Grund/ Auf dem Belinge“ und den betriebszugehörigen Wohnhäusern dar.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird für den Änderungsbereich zurzeit landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese Nutzung ist seit vielen Jahren nicht mehr gegeben. Die tatsächlich stattfindende Nutzung (Wohnnutzung) entspricht somit nicht mehr den Inhalten des Flächennutzungsplans (Landwirtschaftsfläche). Aus diesem Grund soll eine Berichtigung des Planwerkes erfolgen, und anstatt der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Bedingt durch die Nähe zur vorhandenen Bauunternehmung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens erforderlich, um eine Verträglichkeit bewerten zu können. Die gewonnenen Erkenntnisse sollten entsprechend im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Tiefe Grube“ wurden ein schalltechnisches Gutachten und eine Beratung durch das Büro „Pies“ eingeholt.

Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse (datiert vom 06.12.12) können die Plangebietsflächen im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Es werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus muss eine Gliederung des Plange-

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

bietes unter Berücksichtigung der Gemengelagenregelung nach TA Lärm erfolgen.

Diese Erkenntnisse bedeuten, dass im Flächennutzungsplan statt einer M-Flächendarstellung (wie im bisherigen Planentwurf konzipiert) eine W-Flächendarstellung erfolgen kann. Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wurde die bisher im Planentwurf vorgesehene Darstellung einer Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche geändert.

In die Planzeichnung wurde zudem folgender Planeinschrieb vorgenommen: *„Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die gutachterliche Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 06.12.2012 zu berücksichtigen."*

Grundsätzlich wird mit einer Ausweisung von Wohnbauflächen noch kein Baurecht geschaffen. Die Ausweisung im FNP dient der Vorbereitung einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung. Dann kann eine Überplanung des Gebietes zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgen. Der Bebauungsplan kann in diesem Fall aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist in Bezug auf den überplanten Bereich darauf zu achten, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Es sollte darauf geachtet werden, dass die bestehenden Gehölzflächen im Plangebiet erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist an der freien Strecke der Kreisstraße K 80 gelegen. Zur Erschließung des Plangebietes kann auf das vorhandene Wegenetz zurückgegriffen werden. Die Anbauverbotszone von 15 m ist zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung neuer Wohngebäude oder andere Gebäude durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze möglich ist.

Für nähere Einzelheiten wird auf die Inhalte des Bebauungsplans „Tiefe Grube" (Begründung und Planurkunde) verwiesen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie /*

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

Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist keine Darstellung verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) sind diese Ausweisungen verzeichnet: Siedlungsfläche für Wohnen. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen einem Wohngebiet und einer gewerblichen Nutzung (Bauunternehmung). Es liegt bereits teilweise eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden im Änderungsbereich vor. Das Gelände fällt insgesamt in nordöstliche Richtung hin ab.

Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und an dessen Randbereichen sind möglichst zu vermeiden. Auf diesem Weg werden bestehende Lebensräume für die einheimische Tierwelt langfristig im Bestand gesichert. Um eine Einbindung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen, sollte eine Begrenzung der Höhenentwicklung von möglichen neuen Baukörpern erfolgen. Bei der Gestaltung der Baukörper sollte durch die Materialwahl und die farbliche Gestaltung auf ein landschaftsbildverträgliches Erscheinungsbild geachtet werden.

<u>Kompensationsflächen:</u>

Die Ortsgemeinde Oelsberg hat den Bebauungsplan „Tiefe Grube“ im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tiefe Grube“ wurde im Oktober 2014 gefasst.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oelsberg. Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die derzeit als Wohnfläche sowie privates Grünland genutzt wird. Bedingt durch die derzeitige Nutzung und die Lage am Ortsrand sind keine höherwertigen Biotope vorhanden.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Aufgrund der Gesetzeslage gemäß § 13a BauGB besteht keine planungsrechtliche Ausgleichserfordernis für die vorliegende planerische Situation.

Eine erweiterte Betrachtung von Aspekten bezüglich Kompensationsflächen ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

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

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oelsberg. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 275 m über NN. Die Fläche wird derzeit als Wohnfläche sowie privates Grünland genutzt. Eine Erholungseignung besitzt das Plangebiet nur für die Eigentümer.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten. Bei der Gestaltung der Baukörper sollte durch die Materialwahl und die farbliche Gestaltung auf ein landschaftsbildverträgliches Erscheinungsbild geachtet werden.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Bodenbildendes Substrat sind Löss bzw. Lösslehm. Aus dem Ausgangsgestein haben sich Parabraunerden oder bei entsprechend dichten Untergrund Pseudogley-Parabraunerden entwickelt. Der Boden hat ein hohes Ertragspotential.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, bzw. Sicherung von Gehölzbeständen. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche (nicht bebautes Flurstück 32/8) hat aufgrund der Größe keine besondere Bedeutung für das Lokalklima der Ortslage.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Bzw. Sicherung der bestehenden Gehölze.
Arten und Biotope	Privat genutzte Grünfläche, tlw. Nutzung als Lagerplatz. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert.	Gering - mittel	Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und an dessen Randbereichen sind möglichst zu vermeiden. Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete: -**
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:**
  Bestand: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
  Ziele: Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** ohne Darstellung
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Plangebietsfläche ist bereits teilweise bebaut. Es sind Nachverdichtungen nur in geringem Umfang noch möglich. Nur in untergeordneten Teilbereichen entsteht ein neuer Eingriff in den Boden. Bestehende Gehölzstrukturen sollen erhalten und gesichert werden.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt.

Aspekte des Artenschutzes

Das Gebiet selbst ist durch die vorhandene und umgebende Wohnbebauung, den Anliegerverkehr sowie der vormals stattfindenden nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung vorgeprägt.

Bedingt durch die Tatsache das großflächige Bereiche, die nördlich des Plangebietes gelegenen waren, vormals für gewerbliche Zwecke genutzt wurden, ist nicht mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen. Das Vorkommen von kulturfolgenden Arten wie Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen oder Krähen ist anzunehmen.

Aufgrund der Bewegungsunruhe im näheren Umfeld sowie der Mahd der Trittrasenflächen im Bereich der Wohnhäuser, ist davon auszugehen, dass diese keine Bedeutung für störempfindliche Tierarten besitzt. Das Vorkommen solcher Arten ist auch durch die Lage unmittelbar am Ortsrand bzw. zwischen bebauten Bereichen sowie der direkten Nähe zu Hauptverkehrsstraßen unwahrscheinlich.

Die Flächen bleiben im Bestand bestehen. Tiere, die diesen Bereich als Nahrungshabitat und Lebensraum nutzen, müssen daher auf keine umliegenden Strukturen ausweichen.

Abwägung/ Fazit:

Der Verbandsgemeinderat hat im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB den Beschluss gefasst, die Darstellung einer Wohnbaufläche anstatt einer Mischbaufläche vorzusehen (vgl. oben stehende Erläuterungen zu den gutachterlichen Ergebnissen).

1. Planänderung die in Zusammenhang mit der Entkopplung bisher betriebszugehörigen Wohnens mit gewerblicher Nutzung steht. Dadurch erfolgt eine Existenzsicherung für den Bereich der bestehenden Wohngebäude.

2. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen wurden daher nicht erforderlich.

8.25.5 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Tennis, ca. 0,70 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird für die Änderungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Die Änderungsfläche wird als Tennisplatz genutzt, wobei jedoch lediglich die Hälfte der Fläche mit Tennisplätzen bebaut ist. Die verbleibenden Freibereiche sind entweder mit Gehölzen bestanden oder

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

werden als Wiesenfläche genutzt.

Die äußere Erschließung der Änderungsfläche ist durch die bestehende Anbindung über den Sportplatzweg gegeben. Dieser führt direkt bis an den Tennisplatz heran. Die innere Erschließung ist durch privat genutzte Wege gegeben, so dass hier keine weiteren zusätzlichen Erschließungsaufwendungen entstehen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlich stattfindende Nutzung.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung an die tatsächlich stattfindende Nutzung. Kein Abwägungsbedarf.

8.26 Ortsgemeinde Rettershain

8.26.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung", ca. 0,2 und 0,5 ha

Ortsplanung:

Der Bebauungsplan „Wickenstücker“ schafft Baurecht für ein Wohngebiet in der Ortsgemeinde Rettershain. Das Wohngebiet befindet sich am westlichen Ortsrand. Der Ursprungsplan hat mittlerweile ein erstes Änderungsverfahren durchlaufen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde das Wohngebiet auch vergrößert. Die Änderungsplanung ist mittlerweile rechtskräftig. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgte bisher noch nicht. Dies soll nun durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und zugeordneten Kompensationsflächen geschehen.

Durch die Erweiterung des Plangebietes wird Baurecht für zwei zusätzliche Wohnhäuser geschaffen. Diese können in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Baugebietes werden innerhalb der Gemarkung von Rettershain umgesetzt. Eine Teilfläche direkt westlich angrenzend an das Wohngebiet. Eine zweite Teilfläche liegt südlich des Friedhofes am nördlichen Ortsausgang. Auch diese Flächen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Ausgleichsfläche westlich der Ortsgemeinden war ursprünglich größer geplant. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist es jedoch nicht möglich, auf die ursprünglich geplanten Flächen zurückzugreifen, so dass hier auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt. Nichts desto trotz kommt es durch die Rücknahme dieser Flächen nicht zu einem Kompensationsdefizit im Bebauungsplan, da hier neue Flächen im Bereich des Friedhofs ausgewiesen werden.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

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

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Bebauungsplansverfahren umfassend abgearbeitet. Als Ergebnis sind zwei externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Beide Flächen werden in die Planfassung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wickenstücker“ im Stand der 1. Änderung und 2. Erweiterung. Keine Abwägung erforderlich.

8.26.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Verkehrsfläche für den Buswendeplatz, ca. 0,05 ha

Am westlichen Ortsausgang in Richtung Lipporn wurde im Kurvenbereich der Landesstraße 337 ein Buswendeplatz angelegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle noch landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die tatsächliche Nutzung aufgenommen werden. Daher wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Buswendeplatz“ dargestellt.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Abwägung/ Fazit:

Es handelt sich um eine unkritische Darstellung einer bereits umgesetzten baulichen Maßnahme. Keine Abwägung erforderlich.

8.26.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung eines Mobilfunkmastes

In den Waldbereichen westlich der Ortslage befindet sich ein Wasserbehälter. Unmittelbar südlich des Wasserbehälters wurde ein Mobilfunkmast errichtet. Dieser ist noch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Maststandort mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme einer umgesetzten Baumaßnahme. Kein Abwägungsbedarf erforderlich.

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

8.27 Ortsgemeinde Ruppertshofen

8.27.1 Rücknahme von gewerblicher Baufläche, ca. 0,6 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist neben dem Bolzplatz eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan diente vor vielen Jahren der Vorbereitung einer Bauleitplanung zur Entwicklung eines Gewerbegebiets für einen örtlichen Bauunternehmer. Es bestand somit ein konkreter Vorhabenbezug. Mittlerweile hat es sich jedoch gezeigt, dass diese Entwicklung nicht mehr relevant ist, da der ehemalige Vorhabenträger seinen Betriebssitz in der Ortsgemeinde Oelsberg genommen hat (vgl. auch Änderung Nr. 3 in der OG Oelsberg).

Eine Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort ist seit Jahren nicht zu verzeichnen. Eine zukünftige Entwicklung ist auch nicht absehbar, so dass hier eine Rückführung der gewerblichen Bauflächendarstellung im Rahmen der 13. Änderung erfolgt.

Es erfolgt die Darstellung der tatsächlich stattfindenden Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft.

Landschaftsplanung:

Aus Sicht der Landschaftsplanung ist die Flächenrücknahme zu begrüßen, weil somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Flächenrücknahme. Kein Abwägungsbedarf.

8.27.2 Einbeziehung eines Fahrweges in die Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand, ca. 0,05 ha

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde plant eine geringfügige Erweiterung der Mischbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand um hier den vorhandenen Fahrweg in die Bauflächendarstellung zu integrieren und damit eine Klarstellung zu erreichen.

Der überplante Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als voll asphaltierter Wirtschaftsweg dar, welcher derzeit als Ortsrandweg genutzt wird. In Richtung Ortslage schließen sich einzelne Grundstücke an, die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Mischbauflächen ausgewiesen sind. Diese sind zu großen Teilen schon bebaut bzw. werden die angrenzenden Grundstücke als Gartenland genutzt. Bei einem der angrenzenden Grundstücke stellt der vorhandene Wirtschaftsweg die Erschließung dar. Aus diesem Grund hatte sich die Ortsgemeinde bereits in den 1990er Jahren dazu entschlossen für den Bereich eine Satzung nach § 34 BauGB aufzustellen. Das Verfahren wurde eingeleitet, bislang jedoch noch nicht abgeschlossen. Auf Grundlage der Satzung wurde eine Baugenehmigung für ein Wohnbauvorhaben seitens der Kreisverwaltung erteilt, dass mittlerweile bereits umgesetzt ist.

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

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Der überplante Weg ist schon seit Jahrzehnten bituminös befestigt. Somit erfolgte hier schon eine Versiegelung des Bodens. Diese Versiegelung ist als Bestand zu werten. Mit der Überplanung werden somit keine neuen Eingriffe ermöglicht. Aus diesem Grund sind weitere Ausführungen nicht notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Einbeziehung eines Ortsrandweges in die Ortslagenabgrenzung des Flächennutzungsplans zur Absicherung einer Satzung gemäß § 34 (4) BauGB.

8.28 Ortsgemeinde Strüth

Redaktionelle Änderung

Am nördlichen Ortsrand von Strüth befindet sich das Kloster Schönau. Das Kloster, der Friedhof und eine sich daran anschließende Grünfläche sind als Denkmalzone erfasst. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist die ausgewiesene Denkmalzone jedoch nicht vollständig dargestellt. Daher erfolgt im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung und die Denkmalzone wird entsprechend erweitert.

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

8.28.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Verkehrsfläche (ca. 0,05 ha) und öffentlicher Grünfläche (ca. 0,09 ha) auf Grundlage des Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“

Ortsplanung:

Im Süden der Ortsgemeinde wurde der Bebauungsplan „Hinter dem Klubb“ für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgestellt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der K 97 aus, welche westlich des Gebietes liegt. Um diesen Fakt zu verdeutlichen, werden die erschließende Straße und die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden in der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt und abgearbeitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung an die Inhalte eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

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

8.28.2 Nachrichtliche Anpassung: Ausweisung von Mischbaufläche auf Grundlage von genehmigten Einzelbauvorhaben, ca. 0,2 ha

Ortsplanung:

Entlang der Nastätter Straße wurden in den letzten Jahren 3 weitere Gebäude errichtet. Die Errichtung der Gebäude erfolgte auf Grundlage von Baugenehmigungen. Somit handelt es sich hier um eine zulässige Bebauung innerhalb der Ortslage.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans parallel zur Erteilung der Baugenehmigungen erfolgte bislang nicht.

Dies erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird die bisher dargestellte landwirtschaftlich genutzte Fläche geändert und es erfolgt die Ausweisung einer Mischbaufläche.

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Bei der Änderungsfläche Nr. 2 in der Ortsgemeinde Strüth handelt es ich um die Übernahme von genehmigten Einzelbauvorhaben in den Flächennutzungsplan. Daher sind keine Ausführungen zur Thematik der Landschaftspflege notwendig.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme genehmigter Einzelbauvorhaben. Kein Abwägungsbedarf gegeben.

8.28.3 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 0,1 ha

Das Flurstück 65 in der Flur 5 Gemarkung Strüth wurde durch das Forstamt Nastätten aufgeforstet. Die bisherige Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche wird in „Fläche für die Forstwirtschaft“ geändert.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an eine vorgenommene Aufforstung. Kein Abwägungsbedarf.

8.28.4 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Hinter dem Klubb“, ca. 0,09 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Hinter dem Klubb“ wird die Kompensationsfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, geringfügig um ca. 0,09 ha erweitert.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Gehölzfläche im Teilbereich des Flurstückes Nr. 102 in der Flur 4 dargestellt.

In der Plankarte wird diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Geringfügige Erweiterung der dargestellten Ausgleichsfläche, nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

8.29 Ortsgemeinde Weidenbach

8.29.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand auf Grundlage des Bebauungsplan „Oberm Dorf“, ca. 0,1 ha

Ortsplanung:

Der nördliche Teil der Ortslage von Weidenbach wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für einen Teilbereich dieser Flächenausweisung gibt es auch einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Oberm Dorf“. Gemäß diesem Plan ist die Entwicklung von Wohnbebauung zulässig. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Planinhalte gemäß den Nutzungsfestsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch noch nicht richtig umgesetzt worden.

So wird ein als Wohnbaufläche überplanter Bereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Anpassung und die Mischbaufläche wird in Wohnbaufläche umgewandelt. Es handelt sich hier um eine unkritische Übernahme der Bebauungsplaninhalte.

Im Zuge der Neudigitalisierung des Flächennutzungsplans wird auch die Abgrenzung der Wohnbaufläche im nördlichen Teil der Änderungsfläche etwas vergrößert. Hintergrund ist die Anpassung der Planzeichnung auf die genaue Flurstücksabgrenzung des digitalen Katasters (redaktionelle Anpassung).

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich von Bergwerksfeldern verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit abgearbeitet, so dass an dieser Stelle keine weiteren Ausführungen notwendig sind.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Anpassung auf die Inhalte eines rechtswirksamen Bebauungsplans und geringfügige

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

Anpassung der Wohnbauflächendarstellung an das aktuelle digitale Kataster.

8.30 Ortsgemeinde Welterod

8.30.1 <u>Anpassung an den Bestand:</u> Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, ca. 1,45 ha

Ortsplanung:

Am Sportplatz der Ortsgemeinde Welterod wurden bauliche Veränderungen vorgenommen. So z. B. am Sportplatzgebäude. Ferner wurde auch ein Kleinspielfeld errichtet. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind diese Änderungen noch nicht berücksichtigt und es werden noch Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll der tatsächliche Bestand und die rechtlich zulässige Nutzung in das Planwerk aufgenommen werden. Daher wird die forstwirtschaftliche Fläche umgewidmet und es wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist als geplante Ausweisung sonstige Freifläche verzeichnet.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die Darstellung von genehmigten baulichen Maßnahmen. So z. B. der Umbau am Sportgebäude/Sportlerheim und die Errichtung eines Kleinspielfeldes. Weitere Ausführungen zur Thematik der Landespflege sind daher nicht erforderlich.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Übernahme von genehmigten Bauvorhaben. Kein Abwägungsbedarf.

8.30.2 Ausweisung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und Darstellung von geplanten Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha) in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“

Ortsplanung:

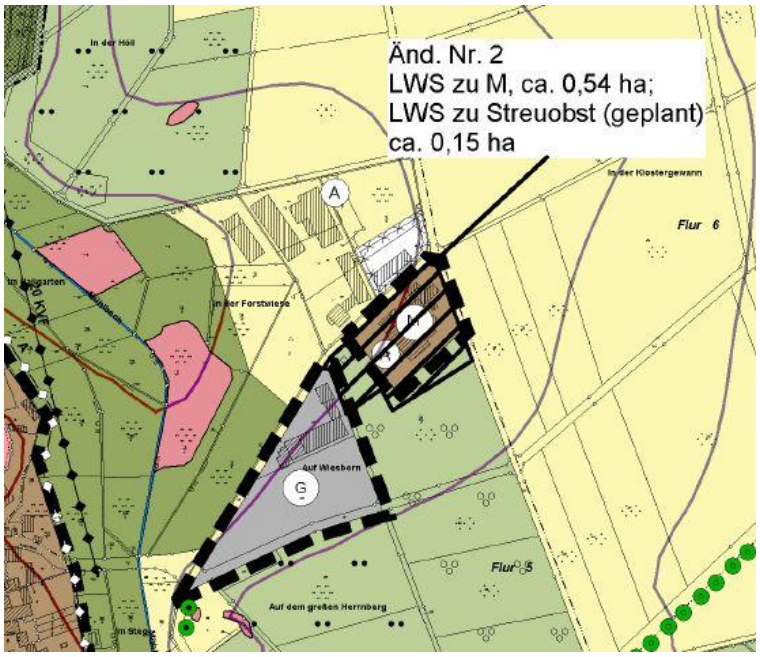
Östlich der Ortslage von Welterod sind (teilweise ehemalige) landwirtschaftliche Aussiedlungshöfe gelegen. Die Anlage der Siedlung Rosenhof ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle selbst wurde aufgegeben, so dass jetzt die Wohnnutzung dominiert. Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude zu Wohnzwecken geplant. Der Anbau erfolgt auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Das nach Nordosten abführende Gebäude wurde teilweise zurückgebaut, so dass der Anbau an drei Seiten freistehend ist.

Für den in Rede stehenden Bereich wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rosenhof“ im Parallelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan berücksichtigt das private Bauvorhaben zur

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

ergänzenden Wohnbebauung. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil eine Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB nicht gegeben ist.

In diesem Zusammenhang wird die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist landwirtschaftliche Nutzfläche in der Größe von ca. 0,7 Hektar dargestellt (die vorhandene Siedlung im Außenbereich ist mit einem Punktsymbol gekennzeichnet). Diese Darstellung soll wie folgt geändert werden: Eine gemischte Baufläche soll für die vorhandene Siedlung, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, dargestellt werden, und die angrenzenden Bereiche werden als landespflegerische Grünflächen mit der Kennzeichnung „Streuobst geplant“ dargestellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung:



Darstellung einer Mischbaufläche (ca. 0,54 ha) und geplante Streuobstwiesen (ca. 0,15 ha)

Bergbau/Altbergbau: Ausweislich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB dass die vorliegende Änderungsfläche im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder verortet ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt nicht.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten er-*

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

folgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Im Regionalen Raumordnungsplan ist keine Darstellung verzeichnet. In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist als Ausweisung Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe verzeichnet. Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben.

Landschaftsplanung:

Diese Änderungsfläche betrifft eine privat genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage, welche für Wohnzwecke genutzt wird. Die Hofanlage besteht östlich der Ortslage von Welterod.

Kompensationsflächen:

Der Eingriff erfolgt auf einer privat genutzten, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet u. a., dass Gehölzpflanzungen festgesetzt werden. Diese Gehölzpflanzungen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes und als Lebensraum. Im Süden des Grundstücks sind als Ausgleichsmaßnahme 4 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Der vorgesehene Eingriff ist durch diese Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe abschließend bewertet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehende ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage mit Haupt- und Nebengebäuden geprägt. Diese wird zurzeit für Wohnzwecke genutzt. Die vorhandene randliche Eingrünung hat eine Bedeutung für die Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Ortslage und angrenzende Offenlandbereiche. Eine Erholungseignung ist für die Besitzer der Flächen gegeben. Wegebeziehungen in das Umland werden durch die Maßnahme nicht verändert.	Gering	Es sollte für eine randliche Eingrünung des Plangebietes gesorgt werden, um mehr Strukturvielfalt und neue Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Altbestände an Gehölzen (Obstbäume) sollten wenn möglich in die Planung mit aufgenommen werden. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper sollten vorgenommen werden, um einen einheitlichen Ortsrand und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu erhalten.
Wasserhaushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Ober-

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

	Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.		flächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind Lehm sowie sandiger Lehm. Ausgangsgestein ist Bimsschleier und/oder Staublehm über älteren Gesteinen. Bodentypen sind Lockerbraunerden sowie Braunerden. Bodenarten u.a. Schluff und Lehm.	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.
Klima/ Lufthygiene	Kleine Fläche am Randbereich der Ortslage, welche als privates Wohnland bzw. landwirtschaftliche Hofanlage verwendet wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, hat dieses keine Bedeutung für die lokale Klimasituation.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderung ist nicht mit erheblichen Veränderungen für das Schutzgut zu rechnen.
Arten und Biotope	Nutzung als private Wohnbebauung auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage. Teilweise Pflanzungen von Obstgehölzen und Sträuchern . Bedingt durch die überwiegende vorhandene Bebauung sind potentielle Eingriffe in das Schutzgut gering. Durch die Lage am Siedlungsrand ist mit dem Vorkommen von störungstoleranten Tierarten zu rechnen. Im Plangebiet sind keine Biotope und keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope erfasst.	Gering	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Sicherung der alten Gehölzbestände. Flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen flächenhaft sichern

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** ohne Darstellung; westlich angrenzend: Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Anlage der Siedlung Rosenhof ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle selbst wurde aufgegeben, so dass jetzt die Wohnnutzung dominiert. Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude zu Wohnzwecken geplant. Der Anbau erfolgt auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Das nach Nordosten abführende Gebäude wurde teilweise zurückgebaut, so dass der Anbau an drei Seiten freistehend ist. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme nur in einem sehr geringen Anteil verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als sehr gering zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

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

Aspekte des Artenschutzes

Bei Umsetzung des Planvorhabens wird das südliche Hauptgebäude, welches sich im Ordnungsbereich 1a befindet, für Wohnzwecke erweitert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme konnten keine besonders schützenswerten Habitate für Flora und Fauna im Eingriffsgebiet erfasst werden. Besonders artenschutzrechtlich relevante Aspekte im Hinblick auf Konfliktpotentiale liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen. Diese dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes und als Lebensraum für Tiere. Bestehende Heckenstrukturen werden in ihrem Bestand gesichert und dauerhaft gepflegt. Im Süden des Grundstücks sind als Ausgleichsmaßnahme 4 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Der Umweltzustand wird sich durch die Nutzungsänderung auf einer kleinen Fläche nur geringfügig ändern. Aufgrund der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich aber der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern.

Da weder Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund, noch ein herausragender Strukturreichtum des Gebietes vorliegen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind für die Planung nicht zu prognostizieren.

Abwägung/ Fazit:

- Die Nutzungsänderung berücksichtigt die Änderung hin zu einer Mischgebietsnutzung da eine privilegierte Außenbereichsnutzung nicht mehr vorliegt. Anpassung an den BP „Rosenhof“ der im Parallelverfahren aufgestellt wird.
- Die tatsächliche bauliche Erweiterung durch einen Wohngebäudeanbau ist flächenmäßig sehr klein und das Gesamtvorhaben führt nicht zu wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft
- Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgelegt worden und können im Anschluss an das Eingriffsgebiet ausgeglichen werden.
- Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

8.30.3 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Ober dem Wiesgarten Teil A + B", ca. 0,2 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Ober dem Wiesgarten Teil A + B" wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,2 ha dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche mit der Eintragung eines Symbols „Parkplatz“ dargestellt. Diese Grünfläche wird geändert, es erfolgt die Entnahme eines Parkplatzsymbols an dieser Stelle, und es wird eine Kompensationsfläche dargestellt.

In der Plankarte wird diese Fläche mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen

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

zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

8.31 Ortsgemeinde Winterwerb

8.31.1 <u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans „An der Spitzenwies“ im Stand der 1. Änderung, ca. 0,32 und 0,90 ha

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Winterwerb wurde der Bebauungsplan „An der Spitzenwies“ aufgestellt. Dieser Plan liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor. Die Bauleitplanung schafft Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes. Dieses Gebiet ist teilweise bebaut bzw. fast vollständig bebaut. Es gibt nur noch wenige freie Bauplätze. Im Zuge der Planung wurden auch Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans berücksichtigt noch nicht alle Änderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben haben. Durch die Neuausweisung von Mischbaufläche und der zugehörigen Kompensationsflächen wird der Flächennutzungsplan auf die Inhalte der verbindlichen und bereits rechtskräftigen Bauleitplanung angepasst.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

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

Landschaftsplanung:

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden die Aspekte der Landschaftsplanung umfassend abgearbeitet. Die ermittelten Kompensationsflächen werden jetzt in den Flächennutzungsplan übernommen.

Abwägung/ Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Unkritische Übernahme. Keine Abwägung erforderlich.

8.31.2 Rücknahme von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand, ca. 0,1 ha

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des FNP wird am südlichen Ortsrand eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Wohngebiet ist teilweise auch schon bebaut.

Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird allerdings landwirtschaftlich genutzt. Eine wohnbauliche Nutzung wird in dem Bereich der Änderung auch zukünftig nicht stattfinden, da zum Beispiel der Erschließung der Fläche nicht möglich ist.

Aus diesem Grund soll die Flächenausweisung zurückgenommen und stattdessen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Landschaftsplanung:

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist positiv zu bewerten.

Abwägung/ Fazit:

Unkritische Flächenrücknahme. Keine Abwägung erforderlich.

8.31.3 Darstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand (ca. 0,1 ha) – Anpassung an den Bebauungsplan „In der Gewann“

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Winterwerb soll am nördlichen Ortsausgang Richtung Dachsenhausen eine kleine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Flächendarstellung steht in Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung der Ortsgemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „In der Gewann“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses am nördlichen Ortsrand von Winterwerb geschaffen. Der Plan setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird auf 9,5 m begrenzt. Es dürfen nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20-40° errichtet werden. Tonnendächer und durchgehende Pultdächer werden als unzulässig definiert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L 333). Von dieser Hauptstraße zweigt ein mit Asphalt befestigter Wirtschaftweg in Richtung Plangebiet ab. Dieser Wirt-

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

schaftweg wird für die Erschließung genutzt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 333 an. Dies bedeutet, es ist eine Bauverbotszone von 20,0 m zum eingemessenen Fahrbahnrand einzuhalten. Dies wird im Bebauungsplan dadurch berücksichtigt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen in den Bauverbotszonenbereich nicht zulässig ist.

Aus ortsplanerischer Sicht handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung, die planerisch vertretbar ist.

Die Ortsgemeinde liegt gemäß der Funktionszuweisung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (im Stand von 2006) in einem Erholungsraum und wird als landwirtschaftliche Gemeinde klassifiziert.

Die Plangebietsfläche wird nicht als Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für die Landwirtschaft klassifiziert. Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist nicht mit einer Herabsetzung der Erholungseignung von Winterwerb zu rechnen.

In der Fortschreibung für den Regionalen Raumordnungsplan (Entwurfsfassung im Stand von 2014) ist sonstige Fläche dargestellt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass Konflikte mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes und des Fortschreibungsentwurfes von 2014 nicht gegeben sind.

Archäologischer Denkmalschutz/Erdgeschichte: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vorgetragen, dass im Bereich der vorliegenden Änderungsfläche fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Unterdevon, etwa 400 Mio. Jahre alt) sind. Ergänzend wurden die nachfolgenden Hinweise aufgeführt:

> *„Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn von Erdarbeiten, die den anstehenden Fels betreffen, rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. (…)*
>
> *Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Landschaftsplanung:

Durch das Vorhaben werden strukturarme und intensiv genutzte Ackerflächen ohne einen besonderen Biotopwert überplant. Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen auch keine Schutzgebietsausweisungen, wie Naturparke oder Landschaftsschutzgebiete vor.

Um die Mehreingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine randliche Eingrünung aus standortgerechten Gehöl-

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

zarten anzulegen ist. Darüber hinaus ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze extensiv genutztes Grünland durch die Einsaat von Landschaftsrasen anzulegen und zu pflegen. Durch die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen können alle Eingriffe ausgeglichen werden.

Kompensationsflächen:

Der Bebauungsplan „In der Gewann“ wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang in Richtung Dachsenhausen. Die vorgesehenen Eingriffe erfolgen auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche. Die Ackerflächen sind strukturarm und haben keinen besonderen Biotopwert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „In der Gewann“ aufgestellt. Der Plan wurde als Satzung nach § 10 BauGB bereits beschlossen.

Um die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine randliche Eingrünung aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen ist, und dass entlang der östlichen Plangebietsgrenze extensiv genutztes Grünland durch die Einsaat von Landschaftsrasen anzulegen und zu pflegen ist. Durch die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen können alle Eingriffe ausgeglichen werden.

Gemäß dem Prinzip der Abschichtung wird für ergänzende Erläuterungen auf die Inhalte/ Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass einerseits mit dem Vorkommen von Offenlandarten, wie Feld- und Haussperling, Amsel oder Rabenkrähen zu rechnen ist. Darüber hinaus liegt das Plangebiet zwischen der Ortslage und der Aussiedlung Lindenhof. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur im Umfeld ist daher auch mit dem Vorkommen von Haus- und Gartenrotschwanz sowie verschiedenen Meisenarten zu rechnen. All diese Vogelarten können als Kulturfolger bezeichnet werden. Auch nach der Errichtung des Wohngebäudes verbleiben für diese Arten gut nutzbare Lebensräume.

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Plangebietsflächen eine Bedeutung für Offenlandarten, welche am Boden brüten, besitzen. Ein Beispiel ist hier die Feldlerche. Aufgrund der Endwuchshöhe des Feldfrüchte (Getreide, Raps, Mais, ...) und der intensiven Bewirtschaftung sind die Feldflächen als Lebensraum uninteressant. Dauergrünlandflächen bieten sich eher als Brutstätte für die Feldlerche an. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zur Siedlungslage und Landesstraße mit einer erheblichen Bewegungsunruhe. Somit ergibt sich an dieser Stelle auch kein Konflikt.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich keine Gehölze, so dass potentielle Brutstätten der einheimischen Vogelwelt nicht betroffen sind. Eingriffe in potentielle Nistplätze sind daher nicht gegeben.

Abwägung/ Fazit:

Bei der Änderungsdarstellung handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an eine parallel durchgeführte Bauleitplanung. Die Aspekte der Orts- und Landschaftsplanung werden im Bauleitplanverfahren umfassend abgearbeitet. Gemäß dem Prinzip der Abschichtung wird in der

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

vorliegenden Begründung nur eine kurze Zusammenfassung der Planung gegeben. Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Es handelt sich um eine unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „In der Gewann“ aufgestellt. Der Plan wurde als Satzung nach § 10 BauGB bereits beschlossen.

8.32 Ortsgemeinde Hunzel

8.32.1 Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche zum BP „Auf der Hohengrub III Teilbereich I“, ca. 0,17 ha

Als nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans „Auf der Hohengrub III Teilbereich I“ wird eine Kompensationsfläche in der Größe von ca. 0,17 ha dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die geänderte Fläche (Flur 18, Flurstck. Nr. 41, Flächengröße: 1.709 m²) noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der Plankarte werden diese Flächen mit der Planzeichendarstellung 13.1 „Umgrenzung von Flächen zur Maßnahme, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB dargestellt.

Abwägung/ Fazit:

Nachrichtliche Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans. Keine Abwägung erforderlich.

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

II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 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 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 dienen insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich einzig auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der 13. Änderung des Flächennutzungsplans entstanden sind.

Der Umweltbericht wird aufgrund seines Umfangs als separates Textwerk verfasst, und ist formalrechtlich ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Für Einzelheiten wird auf den separaten Umweltbericht verwiesen.

17.03.2016 heu-om-rb-mh
Projektnummer: 30 754
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski

Nastätten, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Güllering (Bürgermeister)

Anlagen

- Übersichtstabelle zu den Änderungspunkten
- Flächenbilanz (tabellarische Bilanzierung der geänderten Flächendarstellungen)

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Stand: 17.03.2016
Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen

Übersicht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans Verbandsgemeinde Nastätten

Stand: gemäß Beschlussfassung Verbandsgemeinderat im Stand der Schlussfassung gem. § 6 BauGB

Gemeinde:	Nr.	Kurzbeschreibung	Änderungsinhalt	nachrichtliche Übernahme rechtsverbindlicher Planung/ Genehmigung, unproblemat. Anpassung	Flächen-rücknahme	Neuplanung
Berg	1	Ausweisung von Wohnbaufläche	KF in W			x
Berg	2	Anpassung an Ökokonto	KF in ÖK (genauer Zuschnitt)	x		
Berg	3	Anpassung an den BP "Kappesgarten" und Darstellung von Grünfläche	Gr (gepl. Streuobst) in Gr (Eigentümergärten)	x		
Berg	4	Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	LWS zu Gr			x
Bettendorf	1	Ausweisung von Wohnbaufläche	Gr (Grabeland) in W und zK			x
Bettendorf	2	Darstellung von Gemeinbedarfsfläche (Sportanlagen und Kulturelle Zwecke "Keltenhof")	Grünfläche und LWS zu GB			x
Bettendorf	3	Rücknahme von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand	Wohnbaufläche zu Kompensationsfläche		x	
Bogel	1	Anpassung Friedhof an Bestand	LWS zu Gr (Friedhof)	x		
Bogel	2	Anpassung an Ergänzungssatzung	LWS zu M	x		
Bogel	3	Umwidmung Komp.fläche in Wohnbaufläche und Neudarstellung ext. Kompensationsfläche (BP "Grabensöder")	zK zu W; W zu zK; LWS zu zK			x
Bogel	4	Darstellung von zwei Kompensationsflächen	FWS zu zK	x		
Bogel	5	Darstellung von Ökokontofläche	FWS zu Ökokonto	x		
Buch	1	Anpassung Ortslagenabgrenzung am Ortsausgang Richtung Nastätten an vorh. Wohngebäude		x		
Buch	2	Anpassung FNP an Inhalte/ Darstellung Dorferneuerungskonzept	LWS und Gr zu W, Landespflegeflächen			x
Buch	3	Anpassung an Abrundungssatzung "Satzung Nr. 2" und Ortsabrundung	LWS zu M und zK	x		
Buch	4	Anpassung an BP "In der Schlei I"	KF zu W, Grünfläche	x		
Buch	5	Anpassung an genehmigtes Einzelvorhaben	LWS zu M	x		
Buch	6	Ausweisung neuer Wohnbaufläche und Darstellung von Grünflächen (1. Änderung BP "In der Schlei I"	LWS und Wohnbaufläche	x		
Buch	7	Darstellung einer Ökokontofläche	FWS zu Ökokonto	Fläche ist nach Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen		
Diethardt, Ortsteil Münchenroth	1	Abrundung Ortslagengrenzen (gem. § 34 BauGB)	LWS zu M und W			x
Diethardt	2	Anpassung Ortslagenabgrenzung --> Darstellung von einem Wohnhaus	Gr zu W	x		
Diethardt, Ortsteil Münchenroth	3	Rücknahme von Wohnbaufläche am nordwestl. Rand des Ortsteils Münchenroth	Wohnbaufläche zu Kompensationsfläche		x	
Diethardt	4	Darstellung einer Ökokontofläche	LWS zu Ökokonto	x		
Diethardt	5	Darstellung von zwei Ökokontoflächen	FWS zu Ökokonto	Fläche ist nach Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen		
Ehr	1	Anpassung an genehmigtes Bauvorhaben gem. § 34 BauGB	Gr zu M	x		
Ehr	2	Darstellung von Kompensationsfläche	LWS zu zK	x		
Endlichhofen	1	Darstellung M-Fläche im Bereich ehem. Aussiedlung Zellmann mit Anpassung Ortslagenabgrenzung	M	x		
Endlichhofen	2	Anpassung an Satzung Nr. 1	M	x		
Endlichhofen	3	Anpassung an Abrundungssatzung	W	x		
Eschbach	1	Anpassung an Bebauungsplan "Unter der Langhöh"	LWS zu M, W zu M	x		
Eschbach	2	Anpassung an genehmigte Bauvorhaben	LWS zu M	x		
Eschbach	3	Ausweisung von Mischbaufläche und Grünfläche	LWS zu M und GR			x
Eschbach	4	Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland	LWS zu GR	x		
Gemmerich	1	Anpassung an Klarstellungssatzung		x		
Gemmerich	2	Ausweisung von Mischbaufläche	W zu M			x
Gemmerich	3	Ausweisung von Mischbaufläche	W zu M	x		
Gemmerich	4	Anpassung an genehmigtes Bauvorhaben gem. § 34 BauGB	Gr zu M	x		
Gemmerich	5	Darstellung von Kompensationsflächen und einer Ökokontofläche	LWS zu Ökokonto und Kompensationsfl.	x		
Hainau	1	Ausweisung Wohnbaufläche als Vorbereitung für den BP "Am Erlengraben"	M			x
Himmighofen	1	Anpassung Abgrenzung M-Fläche an BP "Im Unterbäch" zu Vorhaben Bauunternehmung Dreis	M, M zu zK	x		
Himmighofen	2	Anpassung an Satzung	Gr zu M	x		

Holzhausen	1	Überprüfung Kompensationsflächen, z.B. BP "Reutig"	Kompensationsfläche	x		
Holzhausen	2	Anpassung an BP "Am Traubersweg" und "Am Traubersweg II"	u. a. Kompen-sationsflächen	x		
Holzhausen	3	Sonderbauflächendarstellung für Grillhütte mit Sanitäranlagen im Außenbereich (bisher ungenehmigtes, jedoch umgesetztes Vorhaben)	S			x
Holzhausen	4	Darstellung Aufforstungsflächen im Bereich der neuen Bundesstraße B 274	Wald/ KF	x		
Hunzel	1	Darstellung von Kompensationsfläche	LWS zu zK	x		
Kasdorf	1	Ausweisung Spielplatz	LWS zu Gr (Spielplatz)	x		
Kasdorf	2	BP "Kappesstücker", Wiederaufnahme 10. FS FNP	LWS zu W und zK			x
Kasdorf	3	Anpassung an Wasserrechtsantrag	LWS zu zK	x		
Kehlbach	1	Anpassung an BP "Hölzersgraben" und Weiterführung 10. FS FNP (u. a. Ausweisung und Rücknahme von Wohnbaufläche)	LWS in zK und Gr in Versorgung (Gas)			x
Kehlbach	2	Anpassung an ein genehmigtes Einzelvorhaben, Darstellung einer	Mischbaufläche	x		
Lautert	1	Darstellung Aufforstungsfläche östlich der Ortslage	Wald	x		
Lipporn	1	Anpassung an BP "Im Wieschen"	Gr und M zu zK	x		
Lipporn	2	Anpassung an BP "Langsodel"	LWS zu zK	x		
Marienfels	1	Anpassung an die Bebauungspläne "An den Stollstücker" und "1. Änderung Im Boden"		x		
Marienfels	2	Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Landespflegefläche	Landespflegefläche	x		
Miehlen	1	Anpassung an BP "An der Hunzeler Straße"	LWS und Gr in zK	x		
Miehlen	2	A"	LWS zu M	x		
Miehlen	3	Anpassung an den BP "Miehlen Nord-Planteil B"	M zu W, LWS zu Gr, GB zu Gr (Grabeland), zK	x		
Miehlen	4	Anpassung an "Satzung Nr. 3"	LWS zu M und zK	x		
Miehlen	5	Anpassung an Ortsabrundungssatzung im Bereich Ortsausgang Ri. Ruppertshofen	M	x		
Miehlen	6	Anpassung an rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Alter Bahnhof"	M in W	x		
Miehlen	7	Anpassung an GE "Ramersbach" (3. Änderung und Erweiterung"	LWS in G, zK	x		
Miehlen	8	Anpassung an Satzung Nr. 5	LWS in M, SO und KF	x		
Miehlen	9	Darstellung einer Ökokontofläche	LWS zu Ökokonto	x		
Miehlen	10	Darstellung von zwei Ökokontoflächen	LWS zu Ökokonto	x		
Nastätten		Redaktionelle Anpassung der Trasse der B 274 an das aktuelle Kataster				
Nastätten	1	Anpassung an Bebauungsplan "Mühlbachtal" (Feuerwehrgerätehaus)		x		
Nastätten	2	Anpassung an genehmigtes Bauvorhaben	Verkehrsfläche zu W	x		
Nastätten	3	Anpassung an rechtsverbindlichen Bebauungsplan "1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/ B 274neu" im Bereich Stadtausgang Ri. Holzhausen	KF/ Verkehrsfläche	x		
Nastätten	4	Anpassung an die 1. Änderung BP "Rheinweg"	G zu SO	x		
Nastätten	5	Anpassung an BP "Weseler Weg"	LWS zu zK	x		
Nastätten	6	Anpassung an 7. Änderung BP "Mühlbachtal" (Busbahnhof)	G und M zu Verkehrsfläche	x		
Nastätten	7	Anpassung an BP "Buswendeplatz Sauerbornsweg"		x		
Nastätten	8	Anpassung an die Satzung im Bereich Funkenmühle	LWS zu M	x		
Nastätten	9	Neudarstellung von Wohnbaufläche (BP „Hasenläufer“, laufendes Planverfahren)	LWS zu Wohnbaufl.			x
Nastätten	10	Rücknahmen von: a) Wohnbaufläche und b) von Kompensationssuchraumflächen am nördlichen Stadtrand	W zu LWS; KF zu LWS		x	
Nastätten	11	Änderung von Kompensationsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche	Kompensationsfläche zu LWS	x		
Nastätten	12	Nachrichtliche Übernahme: Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 (4) BauGB in der Stadt Nastätten	Darstellung des Sanierungsgebietes	x		
Nastätten	13	Anpassung an BP "In Föhrt, 2. Änd."	LWS zu Kompensationsfläche	x		
Nastätten	14	Anpassung an BP "Weiberdell"	LWS zu Kompensationsfläche	x		
Niederbachheim	1	Anpassung an BP "Zeilenstücker"		x		
Niederbachheim	2	Flächentausch von landwirtschaftlicher Fläche und Kompensationsfläche	LWS zu KF und KF zu LWS	x		
Niederwallmenach	1	Ausweisung Gewerbeflächen für eine Schreinerei	LWS zu G			x
Niederwallmenach	2	Ausweisung Gewerbeflächen mit eingeschränkter Nutzung (Lagerplatz)	LWS zu G			x
Niederwallmenach		Umwidmung W zu M	W zu M	Fläche ist nach Verfahren § 20 LPlG entfallen		
Niederwallmenach	4	Ausweisung GB für Spielplatz	LWS zu GB			x
Niederwallmenach	5	Ausweisung Parkplatz	LWS zu Verkehrsfläche			x
Niederwallmenach	6	Anpassung an genehmigtes Bauvorhaben	LWS zu G	x		
Niederwallmenach	7	Umwidmung GB zu M	GB zu M	x		
Niederwallmenach	8	Ausweisung GB zur Erweiterung des Kindergartens	LWS zu GB			x
Niederwallmenach	9	Anpassung an den BP "Vor der Bain"	zK zu W	x		

Niederwallmenach		Ausweisung Wohnbaufläche (Erweiterung "Vor der Bain")	LWS zu W	Fläche ist nach Verfahren § 20 LPlG entfallen		
Niederwallmenach	11	Darstellung von Aufforstungen	LWS zu Forst	x		
Oberbachheim	1	Ausweisung von Wohnbaufläche und Kompensationsfläche	LWS zu W und zK			x
Obertiefenbach	1	Anpassung an Außenbereichssatzung im Bereich der "Höfe Spriesterbach"	M	x		
Obertiefenbach	2	Anpassung an Satzung Nr. 1	Gr zu LWS	x		
Obertiefenbach	3	Anpassung an genehmigtes Bauvorhaben gem. § 34 BauGB	LWS zu M	x		
Oberwallmenach	1	Anpassung an Ergänzungssatzung Nr. 1	LWS zu M und zK, Gr in M	x		
Oberwallmenach	2	Anpassung an BP "Wasserwiese"	Gr und M in zK	x		
Oelsberg	1	Erweiterung des Baugebietes "Schleidt"	LWS in M			x
Oelsberg	2	Anpassung an Ergänzungssatzung Nr. 1	Gr zu M	x		
Oelsberg	3	Anpassung an BP „Oberste Kappestücker“	zK und Gr	x		
Oelsberg	4	Ausweisung von Wohnbaufläche (BP "Tiefe Grube")	LWS zu W			x
Oelsberg	5	Anpassung an den Bestand	GB zu Gr	x		
Rettershain	1	Anpassung W-Fläche zu BP "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung" und Darstellung externer Kompensationsfläche im Bereich Friedhof	W und KF	x		
Rettershain	2	Darstellung Buswendeplatz	LWS zu Verkehrsfläche	x		
Rettershain	3	Darstellung Punktsymbol Funkmast		x		
Ruppertshofen	1	Rücknahme von Gewerbefläche	Gewerbefl. zu LWS		x	
Ruppertshofen	2	Ausweisung Mischgebiet (Einbeziehung Wirtschaftsweg für Erschließung)	Gr zu M	x		
Strüth	1	Anpassung an BP „Hinter dem Klubb“	LWS zu W	x		
Strüth	2	Anpassung an genehmigte Einzelvorhaben	LWS zu M	x		
Strüth	3	Darstellung von Aufforstungsfläche	Wald	x		
Strüth	4	Darstellung von Kompensationsfläche	Gehölz zu zK	x		
Weidenbach	1	Anpassung an BP "Oberm Dorf"	LWS zu M	x		
Welterod	1	Anpassung Sportplatz an baulichen Bestand (Kleinspielfeld)	Forst zu Grün (Sportplatz)	x		
Welterod	2	Ausweisung einer Mischbaufläche und Darstellung von geplanten Streuobstwiesen (vorhabenbezogener BP „Rosenhof“)	LWS zu M; LWS zu Streuobst (geplant)			x
Welterod	3	Nachrichtliche Anpassung: Darstellung einer Kompensationsfläche	Kompensationsfläche	x		
Winterwerb	1	Anpassung an den BP "An der Spitzenwies"	LWS zu W	x		
Winterwerb	2	Rücknahme Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand	LWS zu W	x		
Winterwerb	3	Ausweisung von Wohnbaufläche zu BP "In der Gewann"	LWS zu W			x

Anzahl: **118**

Allgemeine Änderungspunkte:

nachrichtliche Übernahme von Kompensationsflächen aus Bauleitplanverfahren in zahlreichen Gemeinden
Darstellung der gemäß § 30 BNatschG geschützten Biotoptypen

Erläuterungen:

Neuaufnahme nach	landesplanerischer Stellungnahme (§ 20 LPlG)
entfallen nach	landesplanerischer Stellungnahme (§ 20 LPlG)
Neuaufnahme nach	§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Neuaufnahme nach	§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB (Ökokonto, Kompensationsfl.)

13. Änderung Flächennutzungsplan VG Nastätten

Relevanz für die Umweltprüfung (Stand März 2016)

Ortsgemeinde	Nummer der Änderungsfläche	Bemerkung	Planung ist bereits rechtsverbindlich	Planung ist im Verfahren	Anpassung an den Bestand	Bewertung erfolgt im Umweltbericht	Eingriffsbewertung erfolgt mit der verbindlichen Planung bzw. durch die Bauleitplanung erledigt	kein Eingriff
1. OG Berg								
	4.1.1	Darstellung von Misch-baufläche				✓	○	
	4.1.2	Darstellung von Ökokontoflächen	○		○			○
	4.1.3	Anpassung an den BP "Kappesgarten"	○		○		○	○
	4.1.4	Darstellung von Grünflächen		○		✓	○	
2. OG Bettendorf								
	4.2.1	Darstellung von Wohn-baufläche				✓	○	
	4.2.2	Darstellung von Gemeinbedarfsfläche				✓	○	
3. OG Bogel								
	4.3.1	Darstellung einer Grünfläche mit Zweck-bestimmung Friedhof	○		○		○	○
	4.3.2	Darstellung von Mischbau-fläche auf Grundlage der Satzung Nr. 1	○		○		○	○
	4.3.3	Anpassung an den BP "Grabensöder“			○			○
	4.3.4	Darstellung von Kompensationsflächen	○		○			○
	4.3.5	Darstellung von Ökokontofläche	○		○			○
4. OG Buch								
	4.4.1	Zeichnerische Anpassung der Ortslagen-abgrenzung						○
	4.4.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche				✓		
	4.4.3	Darstellung Mischbaufläche und Kompensationsfläche	○		○		○	○
	4.4.4	Anpassung an den Bebauungsplan "In der Schlei I" (Darstellung W- und Grünfläche)	○		○		○	○

	4.4.5	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigtes Bauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
	4.4.6	Anpassung an den BP "In der Schlei I" (Änderung im Parallelverfahren)		❍			❍	
	4.4.7		Änderungspunkt ist nach den Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen.					
5. OG Diethardt								
	4.5.1	Darstellung von Misch- und Wohnbaufläche				✓		
	4.5.2	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigtes Bauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
	4.5.3	Rücknahme von Wohnbaufläche	❍		❍			❍
	4.5.4	Darstellung von Ökokontofläche	❍		❍			❍
	4.5.5		Änderungspunkt ist nach den Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen.					
6. OG Ehr								
	4.6.1	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigtes Bauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
	4.6.2	Darstellung von Kompensations-fläche	❍		❍			❍
7. OG Endlichhofen								
	4.7.1	Darstellung von Mischbaufläche (Plangebiet vollständig bebaut))	❍		❍		❍	❍
	4.7.2	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an die Satzung "Miehlener Weg")	❍		❍		❍	❍
	4.7.3	Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an eine Abrundungssatzung)	❍		❍		❍	❍
8. OG Eschbach								
	4.8.1	Darstellung von Wohn- und Mischbaufläche (BP "Unter der Langhöh")	❍		❍		❍	❍
	4.8.2	Darstellung von Misch-baufläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍

	4.8.3	Darstellung von Mischbau- und Grünfläche am südlichen Ortsrand				✓		
	4.8.4	Darstellung von Grünfläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
9. OG Gemmerich								
	4.9.1	Anpassung an die Satzung Nr. 3	❍		❍		❍	❍
	4.9.2	Darstellung von Mischbaufläche	❍		❍	✓	❍	❍
	4.9.3	Anpassung an eine rechtskräftige Satzung	❍		❍		❍	❍
	4.9.4	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigten Einzelbauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
	4.9.5	Darstellung von Ökokontofläche und Kompen-sationsflächen	❍		❍			❍
10. OG Hainau								
	4.10.1	Darstellung von Wohnbaufläche				✓		
11. OG Himmighofen								
	4.11.1	Darstellung von Mischbaufläche und Kompensationsflächen	❍		❍		❍	❍
	4.11.2	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigten Einzelbauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
12. OG Holzhausen								
	4.12.1	Darstellung von Kompensationsflächen (BP Reutig)	❍		❍		❍	❍
	4.12.2	Anpassung an die BPs Traubersweg und Traubersweg II	❍		❍		❍	❍
	4.12.3	Darstellung Sonderbaufläche	❍		❍		❍	❍
	4.12.4	Darstellung eines Aufforstungs-blockes	❍		❍		❍	❍
32. OG Hunzel								
	4.32.1	Darstellung von Kompensations-fläche	❍		❍			❍
13. OG Kasdorf								
	4.13.1	Darstellung Grünfläche mit Zweckbest. Spielplatz (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍

	4.13.2	Anpassung des FNP auf Grundlage des BP "Kappes-stücker"	❍		❍		❍	❍
	4.13.3	Anpassung an Wasserrechtsantrag	❍		❍		❍	❍
14. OG Kehlbach								
	4.14.1	Anpassung an den BP "Hölzersgraben"	❍		❍		❍	❍
	4.14.2	Darstellung von Mischbaufläche (genehmigten Einzelbauvorhaben)	❍		❍		❍	❍
15. OG Lautert								
	4.15.1	Darstellung eines Aufforstungs-blockes	❍		❍		❍	❍
16. OG Lipporn								
	4.16.1	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an den BP "Im Wieschen")	❍		❍		❍	
	4.16.2	Anpassung an BP "Langsodel"	❍		❍		❍	
17. OG Marienfels								
	4.17.1	Darstellung von Wohnbaufläche	❍		❍		❍	❍
	4.17.2	Darstellung von Kompensationsfläche	❍		❍			❍
18. OG Miehlen								
	4.18.1	Darstellung von Wohnbaufläche	❍		❍		❍	❍
	4.18.2	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an den BP „Miehlen-Nord, Planteil A-Hauptstraße“)	❍		❍		❍	❍
	4.18.3	Anpassung an den BP „Miehlen Nord-Planteil B Ehrlichs-placken“	❍		❍		❍	❍
	4.18.4	Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an die Satzung Nr. 3)	❍		❍		❍	❍
	4.18.5	Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an die Satzung Nr. 1)	❍		❍		❍	❍
	4.18.6	Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an den BP "Alter Bahnhof")	❍		❍		❍	❍

	4.18.7	Anpassung an den BP "Rammers-bach, 3. Änderung"	❍		❍		❍	❍
	4.18.8	Darstellung von Mischbaufläche und Sonderbau-fläche		❍			❍	
	4.18.9	Darstellung von Ökokontofläche	❍		❍			❍
	4.18.10	Darstellung von Ökokontoflächen	❍		❍			❍
19. Stadt Nastätten								
	4.19.1	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an den BP Mühlbach-straße)	❍		❍		❍	❍
	4.19.2	Darstellung Wohnbaufläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.19.3	Anpassung an den BP "1. Änderung Anbindung Schwalbacher Straße/B 274neu"	❍		❍		❍	❍
	4.19.4	Anpassung an den BP "Rheinweg", Stand 1. Änderung	❍		❍		❍	❍
	4.19.5	Anpassung an den BP "Weseler Weg"	❍		❍		❍	❍
	4.19.6	Darstellung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweck-bestimmung	❍		❍		❍	❍
	4.19.7	Anpassung an den BP "Buswendeplatz"	❍		❍		❍	❍
	4.19.8	Anpassung an die Satzung "Funkenmühle"	❍		❍		❍	❍
	4.19.9	Darstellung von Wohnbaufläche BP Hasenläufer		❍	❍	✔	❍	
	4.19.10	Rücknahmen von Wohnbau- u. Kompen-sationssuchraum flächen			❍			❍
	4.19.11	Änderung von Kompensationsfl äche in landwirtschaftlic he Nutzfläche			❍			❍
	4.19.12	Abgrenzung des Sanierungs-gebietes			❍			❍
	4.19.13	Anpassung an BP "In Föhrt, 2. Änd."	❍		❍		❍	
	4.19.14	Anpassung an BP "Weiberdell"	❍		❍		❍	

20. OG Niederbachheim								
	4.20.1	Anpassung an den BP "Zeilenstücker" (1. Änderung)	❍		❍		❍	❍
	4.20.2	Verschiebung Suchraum für Kompensations maßnahmen		❍				❍
21. OG Niederwallmenach								
	4.21.1	Darstellung von gewerblicher Baufläche				✔		
	4.21.2	Darstellung von gewerblicher Baufläche				✔		
	4.21.3		Änderungspunkt ist nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme entfallen.					
	4.21.4	Gemeindbedarfs fläche Spielplatz (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.21.5	Verkehrsfläche / Parkplatz	❍		❍		❍	❍
	4.21.6	Darstellung von gewerblicher Baufläche	❍		❍		❍	❍
	4.21.7	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.21.8	Gemeinbedarfsfl äche für soziale Zwecke				✔		
	4.21.9	(Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an den BP "Vor der Bain")	❍		❍		❍	❍
	4.21.10		Änderungspunkt ist nach dem Verfahren der landesplanerischen Stellungnahme entfallen.					
	4.21.11	Darstellung von Aufforstungen	❍		❍		❍	❍
22. OG Oberbachheim								
	4.22.1	Anpassung an den BP "In den Krautstückern"	❍		❍		❍	❍
23. OG Obertiefenbach								
	4.23.1	Darstellung von Mischbaufläche (Satzung Spriesterbach)	❍		❍		❍	❍
	4.23.2	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an eine Satzung)	❍		❍		❍	❍
	4.23.3	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an ein genehmigtes Bauvorhaben)	❍		❍		❍	❍

24. OG Oberwallmenach								
	4.24.1	Darstellung von Mischbaufläche	❍		❍		❍	❍
	4.24.2	Darstellung von Flächen für die Landespflege	❍		❍		❍	❍
25. OG Oelsberg								
	4.25.1	Darstellung von Wohn-baufläche				✔		
	4.25.2	Darstellung von Mischbau-fläche (Satzung Nr. 1)	❍		❍		❍	❍
	4.25.3	Darstellung von Flächen für die Landespflege	❍		❍		❍	❍
	4.25.4	Darstellung von Mischbau-fläche				✔		
	4.25.5	Darstellung von Grünfläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
26. OG Rettershain								
	4.26.1	Anpassung an den BP "Erweiterung Wickenstücker, 1. Änd. 2. Erweiterung"	❍		❍		❍	❍
	4.26.2	Darstellung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweck-bestimmung (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.26.3	Darstellung Punktsymbol Funkmast (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
27. OG Ruppertshofen								
	4.27.1	Rücknahme von gewerblicher Baufläche			❍			❍
	4.27.2	Darstellung von Mischbaufläche	❍		❍		❍	❍
28. OG Strüth								
	4.28.1	Darstellung von Verkehrsfläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.28.2	Darstellung von Mischbaufläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.28.3	Darstellung Aufforstung (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
	4.28.4	Darstellung von Kompensationsfl äche	❍		❍			❍
29. OG Weidenbach								
	4.29.1	Darstellung von Wohnbaufläche (Anpassung an den Bestand)	❍		❍		❍	❍
30. OG Welterod								

	4.30.1	Anpassung Sportplatz an baulichen Bestand (Kleinspielfeld)	❍		❍		❍	
	4.30.2	Darstellung von Mischbaufläche und geplanter Streuobstwiese (vorhaben. BP „Rosenhof“)		❍		✓	❍	
	4.30.3	Darstellung Kompensations-fläche	❍		❍			❍
31. OG Winterwerb								
	4.31.1	Anpassung an den BP "An der Spitzenwies"	❍		❍		❍	❍
	4.31.2	Rücknahme von Wohnbaufläche			❍			❍
	4.31.3	Anpassung an den BP "In der Gewann" (Parallelverfahren)		❍		✓	❍	

✓ ❍ **zutreffende Aussage**

13. Änderung des Flächennutzungsplan, Verbandsgemeinde Nastätten

Flächenbilanz (Stand: März 2016)

Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche/ Versorgung ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft o. Landwirtschaft ha	Flächen für Rohstoffgewinnung ha	Hecken und Feldgehölze ha	Landespflegefläche Ökokonto, Suchräume ha	Streuobstbestand ha
Ortsgemeinde Berg													
	1	0,20										-0,20	
	2								-1,25			1,25	
	3							0,80	-0,65			-0,15	
	4							0,40	-0,40				
Ortsgemeinde Bettendorf													
	1	0,15						-0,15					
	2				0,70			-0,40	-0,30				
	3	-0,15										0,15	
Ortsgemeinde Bogel													
	1							0,05	-0,05				
	2		0,20						-0,20				
	3	0,10							-0,45			0,35	
	4								-0,95		0,15	1,10	
	5								-0,70			0,70	
Ortsgemeinde Buch													
	1	Anpassung der Ortlagenabgrenzung an den Bestand.											
	2	1,15							-1,50			0,35	
	3		0,24						-0,28			0,04	
	4	0,20										-0,20	
	5		0,03						-0,03				
	6	0,16						-0,16					
	7	Fläche ist nach den Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen.											
Ortsgemeinde Diethardt													
	1	0,07	0,55						-0,62				
	2	0,25							-0,25				
	3	-0,15										0,15	
	4								-0,33			0,33	
	5	Fläche ist nach den Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entfallen.											
Ortsgemeinde Ehr													
	1		0,08					-0,08					
	2								-0,16			0,16	
Ortsgemeinde Endlichhofen													
	1		0,70						-0,70				
	2		0,04						-0,04				
	3	0,38	-0,38										
Ortsgemeinde Eschbach													
	1	-0,60	0,80						-0,20				
	2		0,40						-0,40				
	3		0,44					0,86	-1,30				
	4							0,33	-0,33				
Ortsgemeinde Gemmerich													
	1		0,15		0,15			-0,15	-0,15				
	2	-0,15	0,15										
	3	-0,40	0,40										
	4		0,06						-0,06				
	5								-1,48			1,48	
Ortsgemeinde Hainau													
	1	0,30							-0,30				
Ortsgemeinde Himmighofen													
	1		0,08						-0,63			0,55	
	2		0,10						-0,10				
Ortsgemeinde Holzhausen													
	1								-10,25			10,70	-0,45
	2	0,04							-1,94			1,90	
	3						0,10		-0,10				
	4	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Forst, ca. 1,6 ha (Bilanz +/- 0)											
Ortsgemeinde Hunzel													
	1								-0,17			0,17	

Ortsgemeinde Kasdorf													
	1							0,15	-0,15				
	2	1,42							-2,57			1,15	
	3								-0,27			0,27	
Ortsgemeinde Kehlbach													
	1	-0,08					0,03	0,05	0,60			-0,60	
	2		0,10						-0,10				
Ortsgemeinde Lautert													
	1	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Forst, ca. 0,8 ha (Bilanz +/- 0)											
Ortsgemeinde Lipporn													
	1		-0,15					-0,10				0,25	
	2								-0,12			0,12	
Ortsgemeinde Marienfels													
	1	0,10	-0,10				0,03	-1,03				1,00	
	2							-0,27				0,27	
Ortsgemeinde Miehlen													
	1								-0,60			0,60	
	2		0,15						-0,15				
	3	0,28	-0,25		-0,10			0,10	-0,28			0,25	
	4	0,30							-0,48			0,18	
	5	0,15						0,05	-0,30			0,10	
	6	0,85	-0,85										
	7								-0,80			0,80	
	8		0,20				0,10		-0,70		0,40		
	9								-0,35			0,35	
	10								-0,43			0,43	
Stadt Nastätten													
	1												
	2	0,13				-0,13							
	3					0,87		0,14	-1,69			0,66	
	4			-0,38			0,38						
	5								-1,14			1,14	
	6		-0,05	-0,43		0,39		0,09					
	7					0,32		-0,32					
	8		1,34						-1,26		-0,15	0,07	
	9	2,40							-3,03			0,63	
	10	-2,80							3,30		-0,50		
	11								2,40			-2,40	
	12	Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes in der Stadt Nastätten											
	13								-0,10			0,10	
	14								-0,97			0,97	
Ortsgemeinde Niederbachheim													
	1	-0,35							-0,30			0,65	
	2								-0,40			0,40	
Ortsgemeinde Niederwallmenach													
	1			0,30					-0,30				
	2		0,30	0,30					-0,60				
	3	Fläche ist nach dem Vefahren gem. § 20 LPlG entfallen.											
	4	0,03			0,35				-0,38				
	5		-0,02			0,10			-0,08				
	6			0,05					-0,05				
	7		0,47		-0,47								
	8				0,60				-0,60				
	9	0,10									-0,01		
	10	Fläche ist nach dem Verfahren gem. § 20 LPlG entfallen.											
	11	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Forst (Bilanz +/- 0)											
Ortsgemeinde Oberbachheim													
	1	0,50							-0,90			0,40	
Ortsgemeinde Obertiefenbach													
	1		2,40						-2,20		-0,20		
	2		0,15										-0,15
	3		0,06						-0,06				
Ortsgemeinde Oberwallmenach													
	1		0,13						-0,48			0,35	
	2		-0,03					-0,12				0,15	
Ortsgemeinde Oelsberg													
	1	0,33							-0,33				
	2		0,25						-0,25				
	3			-0,34					-0,31			0,65	
	4		1,10						-1,10				
	5				-0,70			0,70					

Ortsgemeinde Rettershain													
	1	0,20							0,80			-0,50	-0,50
	2					0,05			-0,05				
	3	Aufnahme eines Punktsymbols (Funkmast).											
Ortsgemeinde Ruppertshofen													
	1			-0,60					0,60				
	2		0,05						-0,05				
Ortsgemeinde Strüth													
	1					0,05		0,09	-0,14				
	2		0,20						-0,20				
	3	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Forst, ca. 0,1 ha (Bilanz +/- 0)											
	4								-0,09			0,09	
Ortsgemeinde Weidenbach													
	1	0,20	-0,10						0,10				
Ortsgemeinde Welterod													
	1							1,45	-1,45				
	2		0,54						-0,69				0,15
	3							-0,20				0,20	
Ortsgemeinde Winterwerb													
	1	0,30	-0,15						-1,05			0,90	
	2	-0,10							0,10				
	3	0,10						0,05	-0,15			0,10	
Summe		**5,51**	**9,78**	**-1,10**	**0,53**	**1,65**	**0,64**	**2,33**	**-46,07**	**0,00**	**-0,31**	**28,46**	**-0,95**