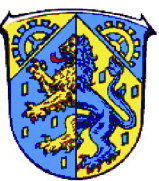


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG NASTÄTTEN**  
**ORTSGEMEINDE WELTEROD**  
**BLATT 4**



**STAND: 17. ÄNDERUNG**

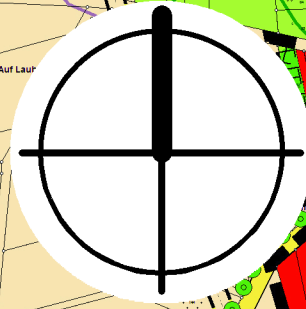
STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 6 BAUGB

MASSSTAB: 1:5.000    FORMAT: DIN A3    PROJEKT-NR.: 30 809    DATUM: 28.09.2020

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**  
 STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN  
 AM BREITEN WEG 1  
 TELEFON 02606/9638-0  
 TELEFAX 02606/9638-36  
 info@karst-ingenieure.de  
 www.karst-ingenieure.de



Bebauungsplanvorbehalt:  
Zusätzlich Untersuchung der  
Auswirkungen einer Bebauung  
auf die nahegelegenen Sport-  
anlagen und landwirtschaft-  
lichen Betriebe.

Änderung Nr. 1  
KF → V "Parkplatz", ca. 0,3 ha

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG NASTÄTTEN

## ORTSGEMEINDE MIEHLEN

### BLATT 3A

### STAND: 17. ÄNDERUNG

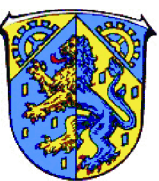
STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 6 BAUGB

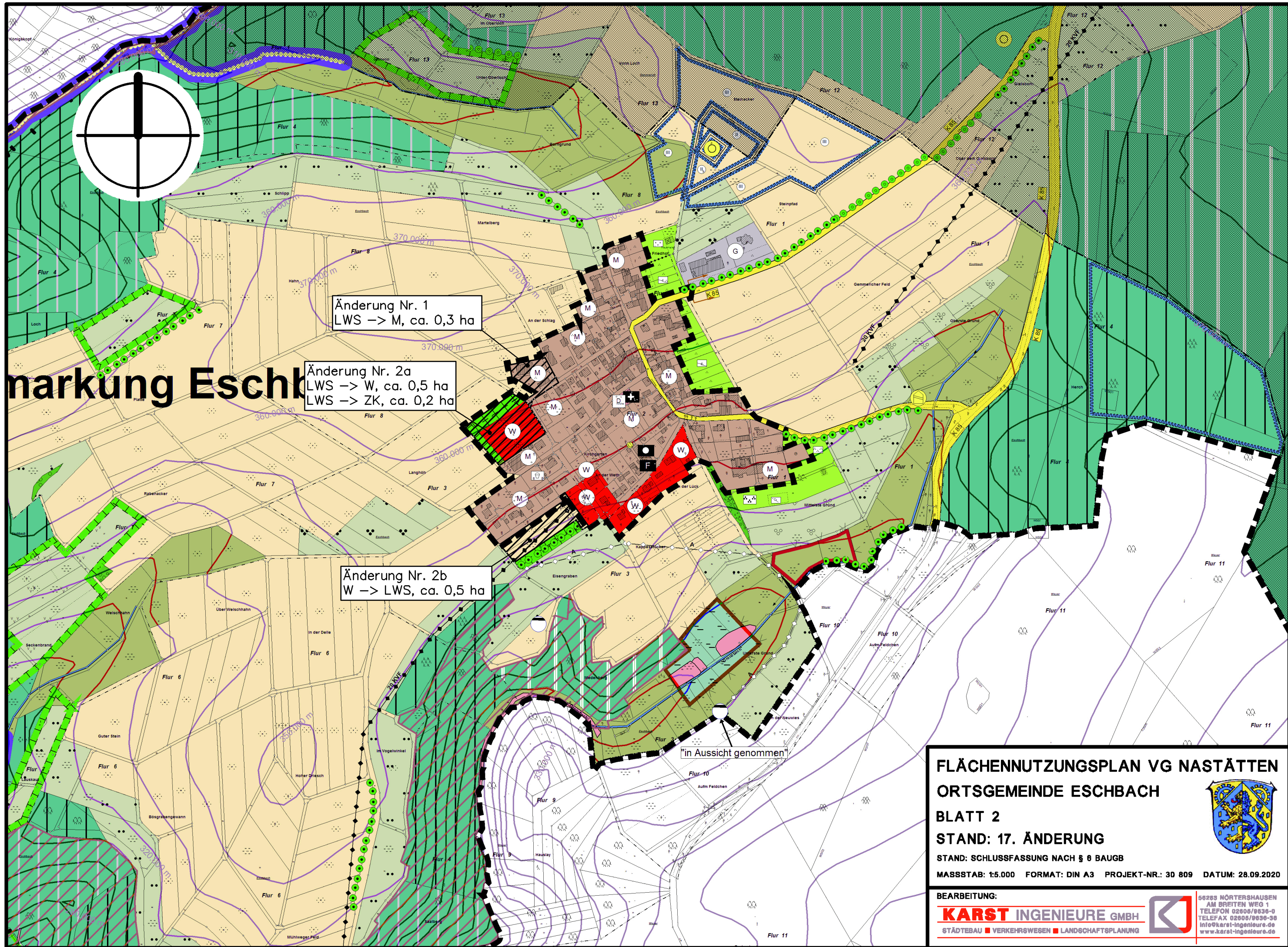
MASSSTAB: 1:5.000    FORMAT: DIN A3    PROJEKT-NR.: 30 809    DATUM: 28.09.2020

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTESBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

96293 NÖRTERSBAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0206/9636-0  
TELEFAX 0206/9636-39  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de





markung Eschbach

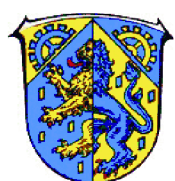
Änderung Nr. 1  
LWS -> M, ca. 0,3 ha

Änderung Nr. 2a  
LWS -> W, ca. 0,5 ha  
LWS -> ZK, ca. 0,2 ha

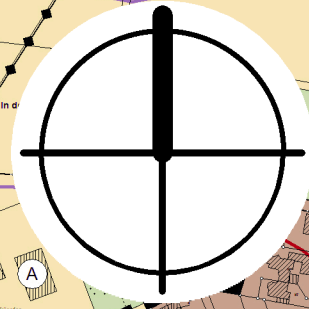
Änderung Nr. 2b  
W -> LWS, ca. 0,5 ha

"in Aussicht genommen"

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG NASTÄTTEN**  
**ORTSGEMEINDE ESCHBACH**  
**BLATT 2**  
**STAND: 17. ÄNDERUNG**  
STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 6 BAUGB  
MASSSTAB: 1:5.000    FORMAT: DIN A3    PROJEKT-NR.: 30 809    DATUM: 28.09.2020



BEARBEITUNG:  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG  
56285 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02606/9636-0  
TELEFAX 02606/9636-39  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



Änderung Nr. 1  
LWS → GR "zugeordnete Kompensationsfläche Bebauungsplan  
"Heide II", ca. 0,2 ha

Änderung Nr. 1  
LWS → ZK "Dauergrünland",  
ca. 0,4 ha

g Bogel

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG NASTÄTTEN

ORTSGEMEINDE BOGEL

BLATT 1

STAND: 17. ÄNDERUNG

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 6 BAUGB

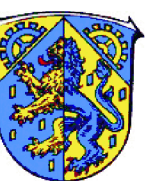
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKT-NR.: 30 809 DATUM: 28.09.2020

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

86283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02905/9636-0  
TELEFAX 02905/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de





**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN  
IM STAND DER 17. ÄNDERUNG**

**SCHLUßFASSUNG NACH § 6 BAUGESETZBUCH**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



(W) Wohnbauflächen



(M) Mischbauflächen



(G) Gewerbliche Bauflächen



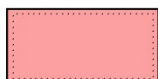
(G<sub>EN</sub>) Gewerbliche Bauflächen mit eingeschränkter Nutzung



(S) Sonderbauflächen

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST- LEISTUNGEN 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



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 HAUPT- VERKEHRSSZÜGE

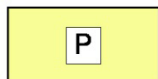
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Klassifizierte Straßen

L 333

Straßenbezeichnung z.B. L 333



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkplatz

ZOB

zentraler Omnibusbahnhof

BWP

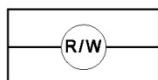
Buswendeplatz



Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr



Segelfluggelände



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



Gas



Wasser



Abwasser



Abfall



Ablagerung



Umformerstation



Quelle / Brunnen



Wasserbehälter



Pumpstation






Regenrückhaltebecken



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

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

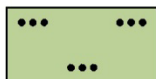
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Ackerflächen oder Grünland



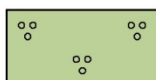
Vorhandene Grünflächen



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

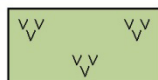
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



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



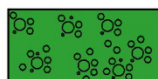
entfernt liegende Flächen (Zuordnung bestimmter Eingriffsfläche)



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

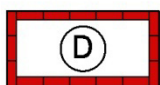


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Bestand	Planung	
		Naturschutzgebiet
		Naturpark
		Geschützter Landschaftsbestandteil
		Landschaftsschutzgebiet
		Höhlen, Stollen
		Naturdenkmal

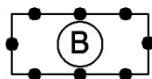
#### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Umgrenzung von Bodendenkmälern und archäologischen Fundstellen

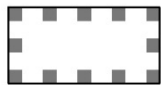


Bodendenkmal

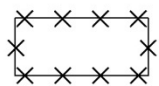


Verlauf des Obergermanisch-Rätischen Limes

## 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



Aussiedlerhof



Ortsdurchfahrtsgrenze



Grenze der Ortslage



Änderungsinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung  
z.B. Änd. Nr. 1 W zu M, ca. 0,5 ha

# **VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS**

---

## **Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilgebiete Bogel, Eschbach, Miehlen, Welterod)**

**Schlussfassung  
gemäß § 6 BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 17. September 2020  
Projekt-Nr.: 30 809

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



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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>5</b>
2.1	Zeichnerische Darstellung der Änderungen	5
2.2	Allgemeine Hinweise	6
2.3	Informationen zu Telekommunikationsanlagen	6
2.4	Informationen zu Rohstoffabbau und Bergwerksfeldern	7
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (2008)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017	13
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	16
<b>5</b>	<b>BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>BEVÖLKERUNGSPROGNOSE</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>ORTSLAGENTEIL</b>	<b>27</b>
8.1	Ortsgemeinde Bogel	27
8.1.1	Anpassung an den Bebauungsplan „Heide II“, Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ (ca. 0,2 ha) und externe zugeordnete Kompensationsfläche „Dauergrünland“ (ca. 0,4 ha)	27
	Regionalplanung	27
	Ortsplanung	28
	Landschaftsplanung	31
	Abwägung / Fazit	32
8.2	Ortsgemeinde Eschbach	32
8.2.1	Ausweisung von gemischter Baufläche am nordwestlichen Ortsrand (ca. 0,3 ha)	33

---

17. September 2020

Regionalplanung	33
Ortsplanung	34
Landschaftsplanung	36
Abwägung / Fazit	38
<b>8.2.2a Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca.0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha) am nordwestlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)</b>	<b>39</b>
Regionalplanung	39
Ortsplanung	40
Landschaftsplanung	44
Abwägung / Fazit	45
<b>8.2.2b Rücknahme von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Eschbach, ca. 0,5 ha</b>	<b>46</b>
Ortsplanung	46
Landschaftsplanung	47
Abwägung / Fazit	47
<b>8.3 Ortsgemeinde Miehlen</b>	<b>48</b>
<b>8.3.1 Ausweisung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe zugeordnete Kompensationsfläche von ca. 0,25 ha</b>	<b>48</b>
Regionalplanung	48
Ortsplanung	49
Landschaftsplanung	52
Abwägung / Fazit	54
<b>8.4 Ortsgemeinde Welterod</b>	<b>55</b>
<b>8.4.1 Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,1ha (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft - Dauergrünland“)</b>	<b>55</b>
Regionalplanung	55
Ortsplanung	56
Landschaftsplanung	57
Abwägung / Fazit	59
<b>II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)</b>	<b>60</b>

## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht grundsätzlicher Bedarf für Änderungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen 4 einzelne Änderungen in den Ortsgemeinden Bogel, Welterod, Miehlen und Eschbach an der wirksamen Fassung des Planwerkes.

<b>Ortsgemeinde Bogel</b>	Ausweisung von Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ (ca. 0,2 ha) und externe zugeordnete Kompensationsfläche „Dauergrünland“ (ca. 0,4 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „Heide II“
<b>Ortsgemeinde Eschbach</b>	Ausweisung von gemischter Baufläche (ca. 0,3 ha) am westlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)
	Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha) am westlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)
	Rücknahme von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand (ca. 0,5 ha)
<b>Ortsgemeinde Miehlen</b>	Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe, zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,25 ha
<b>Ortsgemeinde Welterod</b>	Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,1 ha (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“)

**Tab.: Kurzübersicht der Änderungsflächen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Nastätten**

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel** dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Anlass der Änderungsplanung ergibt sich aus dem Bedarf nach erweiterten Gewerbeflächen für die Ortsgemeinde Bogel, da diese über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen verfügt und somit ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Diesem Bedarf kommt das Interesse eines Gewerbebetriebes entgegen, der konkreten Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung benötigt.

Da die Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, bedarf es im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung lediglich einer Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Zugeordneten Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Heide II“ mit einer Größe von ca. 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche „Dauergrünland“ (Flur 40/Flurstück 34 tlw.).

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Eschbach** dient der Neuausweisung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha und einer zugeordneten Kompensationsfläche von ca. 0,2 ha am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Zugleich soll eine Rücknahme von Wohnbaufläche in einer Größe von 0,5 ha am südwestlichen Ortsrand erfolgen. Der Flächentausch soll der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dienen ohne eine zusätzliche Flächenausweisung vornehmen zu müssen. Auch die Neuausweisung einer gemischten Baufläche als Erweiterung der bestehenden Siedlungslage mit einer Größe von ca. 0,3 ha dient der Sicherung des Bestandes sowie der Eigenentwicklung.

17. September 2020

Die Änderungsplanung im Gemeindegebiet der **Ortsgemeinde Miehlen** dient der Einrichtung einer Parkplatzanlage für ein ortsansässiges Unternehmen über die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha in direkter Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Miehlen sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche in einer Größe von ca. 0,25 ha (Flur 42/Flurstück 158/5).

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** zur Darstellung einer Wohnbaufläche als Anpassung an den Bebauungsplan „In der Sodel“ mit einer Größe von ca. 0,1 ha dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes.

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

### 2.1 Zeichnerische Darstellung der Änderungen

Die Darstellungen des 17. Änderungsverfahrens werden in den Ortslagenblättern im Maßstab 1:5000 eingetragen. Da sich die Änderungen auf die Ortslagen einzelner weniger Gemeinden beziehen, wird auf eine Überarbeitung des Gesamtplans im Maßstab 1:10.000 verzichtet.

Die Inhalte der 17. Änderung Flächennutzungsplans werden mittels dieses Kartenmaterials abgebildet. Die Begründung enthält zahlreiche detaillierte unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Einerseits werden die größeren Flächen in Detailansichten präsentiert, andererseits werden die Änderungsflächen in Übersichtskarten vorgestellt.

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

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

Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

#### Zeichenerklärung für die Planausschnitte

1:5.000

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

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:

17. September 2020

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

**Legende:**

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

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

## 2.2 Allgemeine Hinweise

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

Im weiteren Verfahren nach BauGB werden zu den relevanten Flächen (Neudarstellungen) ebenfalls Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt. Es erfolgt eine Aussage, ob artenschutzrechtliche Belange ggf. unzulässig beeinträchtigt werden oder nicht.

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

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

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

## 2.3 Informationen zu Telekommunikationsanlagen

Mit der Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier vom 30.11.2016 wurde mitgeteilt, dass sich im jeweiligen Planbereich der einzelnen Änderungsflächen keine Telekommunikationsanlagen befinden und auch keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen ist.

17. September 2020

## 2.4 Informationen zu Rohstoffabbau und Bergwerksfeldern

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat in der Stellungnahme vom 07.12.2016 darauf verwiesen, dass die Änderungsbereiche in Bogel, Eschbach und Welterod von historischen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt sind. In der Gemarkung Eschbach sind die Bergrechte aufrecht erhalten.

Mit der Stellungnahme des Landesamtes wurden auch bekannte Adressen der Bergwerkseigentümer übermittelt. Zur Berücksichtigung der Belange der jeweiligen Bergwerkseigentümer werden diese im Flächennutzungsplanänderungsverfahren beteiligt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Informationen, die seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau übermittelt wurden.

Gemarkung	Bergwerksfeld	Bodenschatz	erfolgter Abbau	Bergrecht
Bogel	Moltke	Eisen	Keine Angabe	Keine Angabe
Eschbach	Gute Hoffnung	Blei, Silber, Kupfer, Zink	ja	aufrecht erhalten
Miehlen	-	-	Keine Angabe	Keine Angabe
Welterod	Watermann	Dachschiefer	Keine Angabe	Keine Angabe

## 3 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

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

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

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

17. September 2020

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.

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

Das LEP IV knüpft die Eigenentwicklung an begründete Entwicklungschancen der Gemeinden im Siedlungszusammenhang, die demografischen Rahmenbedingungen und die überörtlichen Erfordernisse. Über die Vorgaben des LEP IV soll die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes gewährleistet werden können. Zumutbare Erreichbarkeiten und Wirtschaftlichkeit von Einrichtungen und Dienstleistungen sollen Berücksichtigung finden. Um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit der erforderlichen Auslastung in Einklang zu bringen, kann das Niveau der Daseinsvorsorge eine räumliche Differenzierung in den Erreichbarkeiten und Qualitäten aufweisen, die auf der Grundlage der Raumstrukturgliederung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Des Weiteren soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine Reduktion der quantitativen Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015 erfolgen. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen. Der Innenentwicklung wird ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> vgl. Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2008: Landesentwicklungsprogramm IV  
17. September 2020

Die für die vorliegende Planung heranzuziehende „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der aktuellen Fassung liegt über die Veröffentlichung „Rheinland-Pfalz 2035 - Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013) - Ergebnisse für den Landkreis Rhein-Lahn“ vor.

Dieser Veröffentlichung ist zu entnehmen, dass sie auf der mittleren Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Titel „Rheinland-Pfalz 2060 - Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013)“ basiert und dass zur Berechnung die Ergebnisse der 24 rheinlandpfälzischen Landkreise auf die zugehörigen verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden „heruntergebrochen“ wurden. Des Weiteren wird in dieser Veröffentlichung ausgeführt, dass die Durchführung von Bevölkerungsvorausberechnungen umso schwieriger ist, je kleiner die Gebietseinheiten sind, für die sie erstellt werden. Insbesondere sei das kleinräumige Wanderungsgeschehen schwankungsanfällig. Ein stärkerer Anstieg von Zuzügen könne z.B. durch die Ausweisung eines Baugebietes, die Ansiedlung oder Vergrößerung eines Gewerbegebietes oder der Ausbau einer Verkehrsachse für eine kurze Zeit ausgelöst werden. Unter der Bedingung, dass die Interpretation der Ergebnisse kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnungen von Nutzern um Vor-Ort-Kenntnisse ergänzt werden, wird konstatiert, dass diese dennoch für einen mittelfristigen Zeitraum eine gute Planungsgrundlage liefern können (vgl. Statistisches Landesamt: 2015, S. 2).<sup>2</sup>

Unter Beachtung der Erläuterungen des G 1 im LEP IV sowie der einführenden Erläuterung der Veröffentlichung „Rheinland-Pfalz 2035“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, erreichen die Zahlenwerte der Bevölkerungsvorausberechnung keinen Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter und sind von den Nutzern um Vor-Ort-Kenntnisse zu ergänzen, um als gute Planungsgrundlage dienen zu können. Dies insbesondere, um schwankungsanfällige kleinräumige Wanderungsbewegungen und Einflussgrößen berücksichtigen zu können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besonders herauszustellen ist an dieser Stelle noch der rheinland-pfälzische Teil des obergemansich-rätischen Limes. Als historische Kulturlandschaft weist dieser aufgrund seiner Kul-

17. September 2020

turträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potentiale auch im Sinne der Nachhaltigkeit auf.

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

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

Das Gebiet der Verbandsgemeinde wird von zwei überregional bedeutenden Verbindungen im funktionalen Straßennetz durchquert. Hierbei handelt es sich einmal um die B 274, welche St. Goarshausen und Nastätten miteinander verbindet. Diese Ost-West-Verbindung führt dann in Richtung Holzhausen und Katzenelnbogen weiter. Eine wichtige Nord-Süd-Verbindung ist die B 260 die das Lahntal (mit Bad Ems und Nassau) mit dem Rhein-Main-Raum verbindet (Wiesbaden /Mainz). Die beiden Bundesstraßen kreuzen sich in Holzhausen.

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

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

### **Nachhaltige Siedlungsentwicklung:**

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

Der komplette Wortlaut des Z 31 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

*„Die quantitative **Flächenneuanspruchnahme** ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzie-***

17. September 2020

*ren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen - an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientieren - Beitrag.“*

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

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

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

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

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

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

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

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

Der komplette Wortlaut des Z 32 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

*„In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem*

17. September 2020

*Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven begründet.“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017**

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

17. September 2020

Die Verbandsgemeinde Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze des RROP Mittelrhein-Westerwald zu beachten. Gemäß der Raumstrukturgliederung im RROP liegt Nastätten in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Der Verwaltungssitz liegt in der namensgebenden Stadt Nastätten, welche gemäß dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum dargestellt wird. Den Ortsgemeinden Bogel, Eschbach, Miehlen und Welterod wird keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben.

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

Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Hierzu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. Die Maßstäblichkeit von Siedlungs- und Freiraum muss in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. September 2020

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

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

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

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

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

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

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

**Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert**

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

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

Das Bauflächenmonitoring Raum+Monitor wird als Ermittlungsgrundlage für den erforderlichen Potenzial- bzw. Bedarfsnachweis angeführt. Dies unter dem Vorbehalt, dass hierin die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind. Entspre-

17. September 2020

chend ist eine regelmäßige Aktualisierung der Zu- und Abnahme der Potenzialflächen vorzunehmen. Den Bauleitplanverfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen.

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

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

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 15.05.2011 informativ in den Anhang des RROP-Vorentwurfs 2011 aufgenommen. Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden zu diesem Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten.

In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100 % und in gemischten Bauflächen zu 50 % berücksichtigt. Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist.

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

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

Da die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine Industrie- und Gewerbeflächen behandelt, wird von weitergehenden Erläuterungen dieser Thematik abgesehen.

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

### **4.3 Artenschutzrechtliche Belange**

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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

17. September 2020

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

Diese Prognosen gehen über die Abarbeitung der bisherigen Eingriffsregelung hinaus und sind daher gesondert durchzuführen. Es ist jedoch nicht sinnvoll, erforderlich und leistbar ein komplettes Arteninventar für jede Änderungsfläche zu erstellen. Es wird im Rahmen der Bearbeitung vielmehr auf die Ausstattung der Flächen und deren Umgebung mit verschiedenen Biotoptypen wie Wiesen, Gebüsch, Streuobstbeständen oder Gewässern eingegangen. Anhand dieser Charakteristika wird untersucht, ob Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten vorliegen. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die artenschutzrechtliche Bewertung. Gegebenenfalls resultieren hieraus für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungsnotwendigkeiten.

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

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

### **FFH- und Vogelschutzgebiete**

#### **Rechtliche Grundlagen:**

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

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

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

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

17. September 2020

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

Die Auswahl der Gebiete erfolgte aufgrund von rein fachlichen Kriterien. Kenntnisse über Vorkommen, Bestandsgröße und Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten wurden dabei herangezogen. Rheinland-Pfalz hat auf dieser Grundlage einen Vorschlag zum Aufbau von Natura 2000 erstellt, der 171 Gebiete umfasst. Diese Gebietsmeldungen wurden im März 2001 der EG-Kommission in Brüssel vorgelegt.

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

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

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

Eine Arbeitsgruppe aus Fachleuten der Staatlichen Vogelschutzwarte, des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und Ornithologen der Fachverbände GNOR und NABU legte im Frühjahr 2001 eine Materialsammlung 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 mit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, da in der FFH-Richtlinie bzw. dementsprechenden Anhang bereits klar defi-

17. September 2020



niert wird, welche Gebiete als FFH-Gebiete einzustufen sind. Der einheitliche Schutz ist daher unabhängig davon, ob diese Gebiete der EU-Kommission gemeldet wurden/werden oder nicht.

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

Die bundesrechtliche Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in die Naturschutzgesetzgebung erfolgte mit dem zum 01.05.1998 in Kraft getretenen Zweiten Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, und darin vor allem den §§ 19 a) – f) als zentrale Vorschriften. Mit Neufassung des BNatSchG vom 01. März 2010 wurden die Passagen zu den Schutzgebieten des Natura-2000 Netzes in den Paragraphen 31 bis 36 neu gefasst.

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

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

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

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung:**

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

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

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

17. September 2020

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

Von einer „erheblichen Beeinträchtigung“ ist bei dieser Betrachtung auszugehen, wenn entweder bereits deutliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen bestehen oder aber wenn ohne eine vertiefte Prüfung nicht abschätzbare Beeinträchtigungen eines geschützten Gebiets zumindest nicht abwegig erscheinen. Maßgeblich ist daher, ob von der Gemeinde aufgrund einer überschlägigen Betrachtung ein Zusammenhang zwischen Bauleitplanung und möglichen Verschlechterungen im Gebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

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

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

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

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

Vogelschutzgebiete sind im Gebiet der Verbandsgemeinde Nastätten nicht ausgewiesen.

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

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

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

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

17. September 2020

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

Gebietsnummer	Name	Erhaltungsziele
5613-301	Lahnhänge	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,</li><li>- von großen Fledermauswochenstuben,</li><li>- von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteenbestands,</li><li>- von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen im bestehenden Offenland,</li><li>- von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe</li></ul>
5711-301	Rheinabhängen zwischen Lahnstein und Kaub	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen,</li><li>- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,</li><li>- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,</li><li>- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren</li></ul>
5813-302	Zorner Kopf	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- von Buchenwäldern und Bechsteinfledermauswochenstuben</li></ul>

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

## 5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

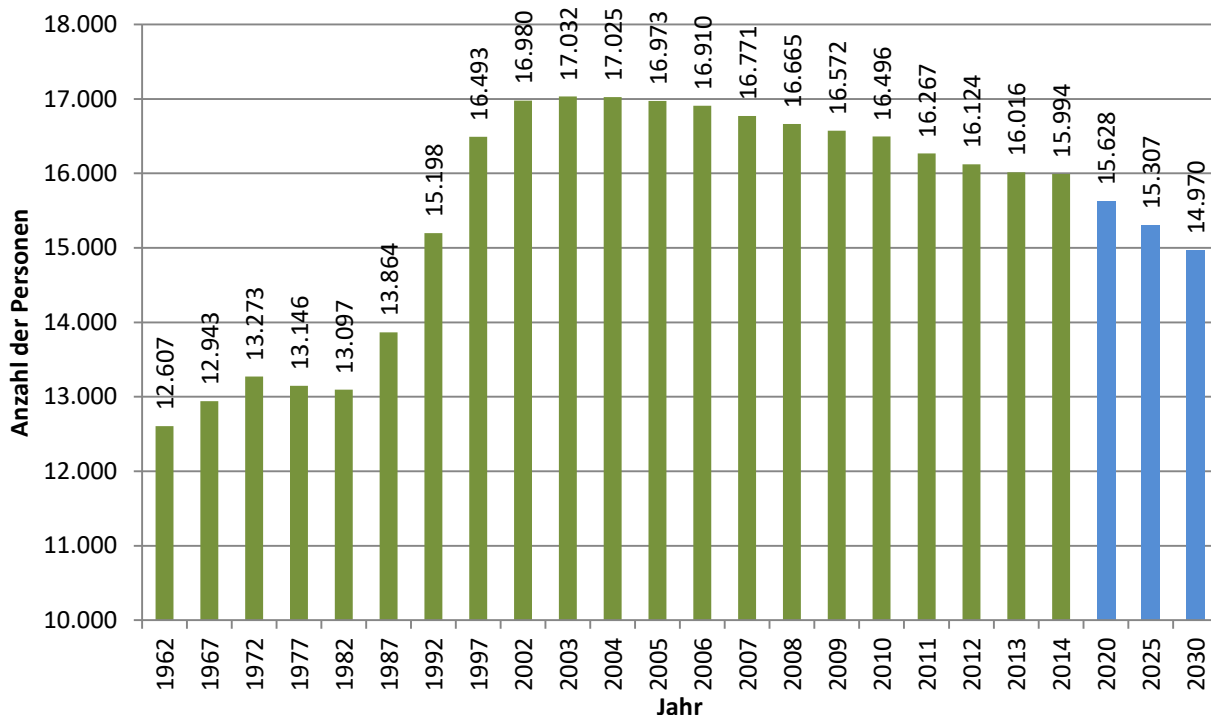
Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten war in den letzten Jahrzehnten überwiegend durch eine stetige Bevölkerungszunahme geprägt. In den Jahren 1962 bis 1987 war die Zunahme der Bevölkerung recht moderat. Zwischen 1987 und 1992 war ein deutlicher Anstieg in der Bevölkerungszahl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

17. September 2020

nen. Bis zum Jahr 2008 sank die Bevölkerungszahl auf einen Wert von 16.665 Einwohnern. Dies ergibt ein Minus von 367.

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Landes ist bis zum Jahr 2025 mit einem weiteren leichten Bevölkerungsrückgang bis ca. 15.307 Personen zu rechnen (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nastätten wird in der folgenden Grafik dargestellt.



**Graphik: Bevölkerungsentwicklung von 1962 bis 2008 und Bevölkerungsprognose bis 2030**  
(Quelle: Statistisches Landesamt RLP, eigene Darstellung)

## 6 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Mit einer der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren wird die Problematik des demografischen Wandels in Deutschland und somit auch Rheinland-Pfalz sein. Um die ungefähre Entwicklung abschätzen zu können, wurde seitens des Statistischen Landesamtes von Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose für einen mittelfristigen Zeitraum (2030) und einen langfristigen Zeitraum (2060) für gesamt Rheinland-Pfalz erstellt. Für die darunter liegenden Planungsebenen wie Landkreise bzw. Verbandsgemeinden wurde die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt.

Sowohl bei der Bevölkerungsprognose für gesamt Rheinland-Pfalz als auch für die Verbandsgemeinden wurden seitens des Statistischen Landesamtes mehrere Prognoseszenarien bzw. Varianten

17. September 2020

ten erstellt. Es wird zwischen einer unteren, mittleren und oberen Variante unterschieden. Von allen Fachleuten und Experten, die sich mit der Thematik Bevölkerungsprognose auseinandersetzen, wurde die mittlere Variante als die wahrscheinlichste angesehen. Daher wird sich bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf die Zahlenwerte der mittleren Variante gestützt.

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

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat eine regionalisierte, kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2060 erstellt. Es wurde bei der aktuellen „vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung“ das Basisjahr 2013 zugrunde gelegt.

Die Gesamtbevölkerungszahl betrug im Jahr 2013 3.994.366 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Anzahl der Bevölkerung in der Prognose auf ca. 3.836.184 verringern. Dies entspricht einem Minus von 158.182 Einwohnern (-4,1 %) bezogen auf das Basisjahr der Prognose. Dieser negative Trend wird sich bis ins Jahr 2060 fortsetzen. Es wird eine Gesamtbevölkerungszahl von 3.074.387 Personen prognostiziert für 2060. Man geht somit von einem Bevölkerungsverlust von ca. 919.979 Einwohnern aus, d. h. ein Minus von 29,9 % bezogen auf das Jahr 2013.

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.

Trotz dem erwarteten Rückgang der Bevölkerungszahlen ergibt sich ein Mehrbedarf an Wohnraum, um eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten. Bis zum Jahr 2015 wird ein Wohnungsbedarf (Neubau) von 70.000 bis rund 143.000 Einheiten erwartet. Dieser Anstieg ist auf die steigenden Wohnansprüche der Bevölkerung zurückzuführen. Einmal was die Qualität der Wohnung angeht und auch die Grundfläche der Wohnung. Dies bedingt trotz sinkender Bevölkerungszahl einen Mehrbedarf an Wohnungen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Mehrbedarf an Wohnfläche pro Person nicht langfristig zu einem steigenden Wohnungsbedarf führen wird. Irgendwann nach dem Jahre 2015 wird sich dieser Trend umkehren und die Wohnungsnachfrage wird den angebotenen Wohnungsbedarf weit unterbieten. Im Rahmen der Prognose wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2050 rund 86.000 bis ca. 20.000 Wohneinheiten zu viel auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

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

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

Für den Rhein-Lahn-Kreis wurde analog zum Land Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose erstellt. Im Jahr 2013 waren insgesamt 121.375 Einwohner im Rhein-Lahn-Kreis gemeldet. Für das Jahr 2015 wurde eine Bevölkerung von 124.466 Einwohnern ermittelt. Das ergibt ein Minus von 4.616 Einwohnern oder einen Rückgang um 3,6 %. Dieser Negativtrend wird sich bis ins Jahr 2060

17. September 2020

fortsetzen. Die erwartete Bevölkerungszahl liegt dann bei 110.941 Einwohnern. Das macht ein Minus von rund 18.000 Einwohnern.

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

Wie schon erwähnt wurde seitens des Statistischen Landesamtes für die Ebene der Verbandsgemeinden eine Prognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Situation für die erwartete Entwicklung in der Verbandsgemeinde stellt sich wie folgt dar: Im Jahr 2006 waren 16.910 Einwohner in dem Gebiet der Verbandsgemeinde gemeldet. Die Prognose geht davon aus, dass sich die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 2294 Einwohner auf einen Wert von 14.616 verringern wird.

Neben einem Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt ist auch eine Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung zu erwarten. Bezogen auf das Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose (2006) wird sich der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren um 22,1 % (von 100% auf 77,9%) verringern. Auch bei der Bevölkerungsgruppe der 20-65-jährigen wird bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein. Zwischenzeitlich wird hier sogar ein leichter Anstieg der Bevölkerung in der Altersgruppe zu verzeichnen sein. Die einzige Bevölkerungsgruppe, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung wächst, ist die der 65-jährigen und älteren. Hier wird sich eine Erhöhung des Bevölkerungsanteils um 18,5 % (von 100% auf 118,5%) ergeben.

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

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

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

Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Flächenbedarf nicht sehr hoch sein wird und die Ortsgemeinden entsprechend sparsam mit dem ihr zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgehen müssen. Dies auch vor dem Hintergrund, um nicht zu hohe Kosten für Infrastruktur auflaufen zu lassen. Weiterhin sollte überlegt werden, wie die Ortsgemeinden bestehende wohnbauliche Anlagen oder nicht mehr genutzte ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnraum umnutzen können, um so auf schon bestehende Infrastruktureinrichtungen in den Orten zurückzugreifen (z. B. Wege- und Kanalnetz, Strom-, Wasser- und Telekomleitungen,...). Aufgrund der viel-

17. September 2020



schichtigen Besitzverhältnisse und der oft nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitte der Wohnungen ist dieser Weg jedoch sehr schwierig, langwierig und mit vielen Problemen behaftet. Bauwillige, die in kurzer Zeit in die eigenen vier Wände ziehen möchten, werden daher eher zu einem Neubau auf baureifem Land in neuen Wohngebieten tendieren. Ein Zuzug von Einwohnern kann jedoch nur erfolgen, wenn entsprechendes Bauland vorhanden ist. Neuausweisungen haben jedoch nur sehr sparsam zu erfolgen.

Die Bodenvorratspolitik ländlicher Gemeinden ist zudem oft dadurch geprägt, dass Bauland von den Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten wird. Da jedoch nicht alle Bauwilligen (auch Einheimische) zu diesen Eigentümern gehören, sind zum Teil früher als vorgesehen neue Bauflächenausweisungen notwendig. Dies ist bei den Ausweisungen der Bauflächen der Ortsgemeinden zu beachten, um den Ortsgemeinden nicht die Möglichkeit zur Weiterentwicklung zu nehmen. In der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden daher berechtigt neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Umfang der Flächenausweisung ist jedoch als moderat zu bezeichnen.

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

#### **Fazit:**

Es lässt sich zusammenfassen, dass auch in den nächsten Jahren ein Grundbedarf an Bauland besteht. Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll jedoch in den vorliegenden Ortslagen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion nur im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinden erfolgen, so dass die Ausweisungen von sehr großen Siedlungsflächen als nicht sinnvoll erachtet werden können. Eine Neuausweisung größerer Siedlungsflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung.



## 7 FLÄCHENBILANZ

Nachfolgend werden in einer Tabelle die geänderten Flächendarstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans aufgelistet und die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt.

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

Flächennutzungsplan VG Nastätten													
Flächenbilanz 17. Änderung (Stand Februar 2016)													
Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft o. Landwirtschaft ha	Hecken und Feldgehölze ha	Landespflegefläche u. Suchräume ha	Streubestand ha
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,20		0,20	
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,40		0,40	
Ortsgemeinde Eschbach	Nr. 1		0,30							-0,30			
	Nr. 2a									-0,20		0,20	
	Nr. 2a	0,50								-0,50			
	Nr. 2b	-0,50								0,50			
Ortsgemeinde Miehlen	Nr. 1					0,30						-0,30	
	Nr. 1									-0,25		-0,25	
Ortsgemeinde Welterod	Nr. 1	0,10								-0,10			
Summe		0,10	0,30	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	-1,45	0,00	0,25	0,00

In der aufgeführten Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten ein Zuwachs insbesondere von Landespflegeflächen zu verzeichnen ist. Dies jedoch in geringem Umfang.

Ein weiterer Zuwachs in geringerem Umfang betrifft daneben die Darstellung von Mischbauflächen und Verkehrsflächen. Ein minimaler Zuwachs von Wohnbauflächen ist ebenfalls zu verzeichnen. Dem steht insbesondere eine negative Flächenbilanz bezüglich landwirtschaftlicher Flächen gegenüber.

## 8 ORTSLAGENTEIL

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

### 8.1 Ortsgemeinde Bogel

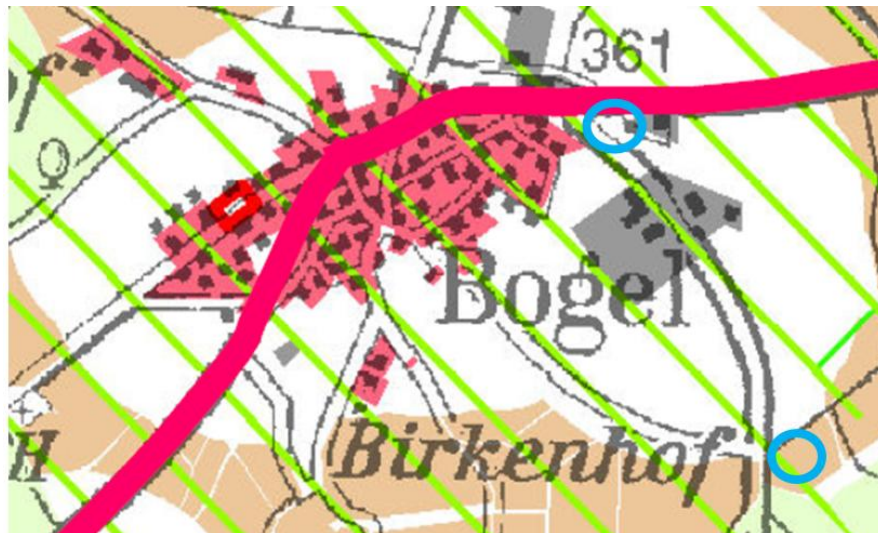
Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel** dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Anlass der Änderungsplanung ergibt sich aus dem Bedarf nach erweiterten Gewerbeflächen für die Ortsgemeinde Bogel, da diese über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen verfügt und somit ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Diesem Bedarf kommt das Interesse eines Gewerbebetriebes entgegen, der konkreten Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung benötigt.

Da die Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, bedarf es im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung lediglich einer Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Zugeordneten Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Heide II“ mit einer Größe von ca. 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche „Dauergründland“ (Flur 40/Flurstück 34 tlw.).

#### 8.1.1 Anpassung an den Bebauungsplan „Heide II“, Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ (ca. 0,2 ha) und externe zugeordnete Kompensationsfläche „Dauergründland“ (ca. 0,4 ha)

### Regionalplanung

#### Inhalte des wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 mit eingezeichneter Lage der Änderungsflächen (blaue Kreise)**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan „Heide II“ unterliegt im aktuell wirksamen RROP 2017 keiner Darstellung und wird entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt. Die

17. September 2020

Fläche für die zugeordnete Kompensationsfläche liegt hingegen innerhalb einer Fläche, welche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Darüber hinaus verläuft über die gesamte Ortsgemeinde und auch über beide Flächen ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

Über die Betroffenheit der Vorrangfläche für die Landwirtschaft wird angemerkt, dass die Änderungsfläche durch die geplante Ausweisung der Kompensationsfläche „Dauergrünland“ einer landwirtschaftlichen Nutzung wie beispielsweise extensiver Beweidung nicht entzogen wird. Somit wird keine Zielverletzung eingegangen und es liegt kein Zielkonflikt vor.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Durch das Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ erhält die Gemeinde Bogel eine überörtliche Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Die Erholung wird durch die landschaftliche Attraktivität begünstigt, der Tourismus hingegen durch die infrastrukturelle Ausstattung. Durch die Festsetzungsinhalte der Kompensationsfläche für die Entwicklung eines Dauergrünlandes bleibt die Schutzwürdigkeit der Freiraumstruktur nach wie vor erhalten.

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

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel** dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Die Ortsgemeinde Bogel plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Heide“ am östlichen Ortsrand auf der Flur 24, Flurstück 26.

Sie verfügt über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen, so dass für die Erweiterung ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Heide II“ soll die Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Flächen erfolgen und der konkrete Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.

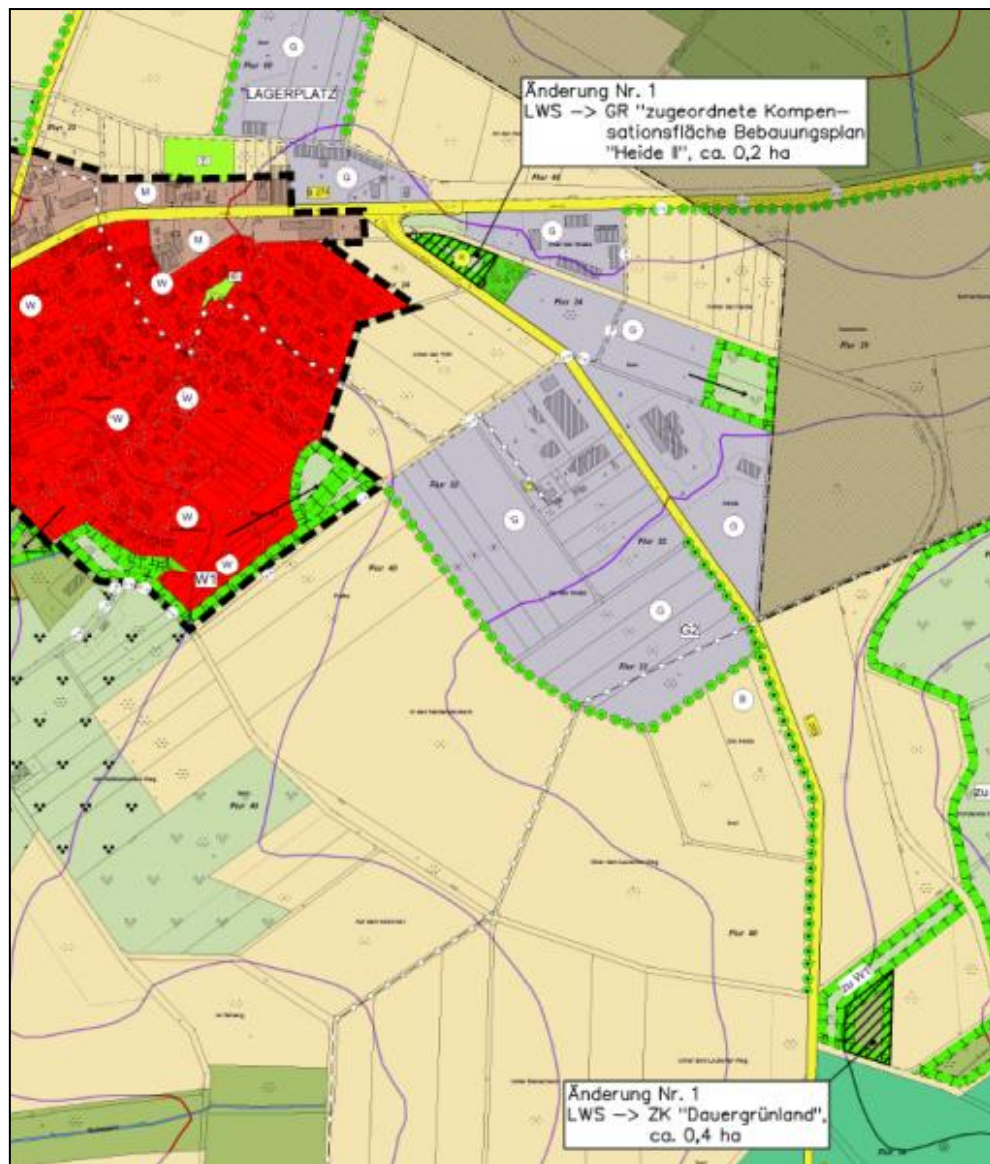
Da die Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, bedarf es im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung lediglich einer Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zugeordneten Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Heide II“ mit einer Größe von ca. 0,2 ha. Um die Entwässerung der zukünftigen Gewerbeflächen sicherstellen und landespflegerischen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können, sind ebenfalls die Flurstücke 25 und 27 der Flur 24 Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der LBM Diez hat in seinen Stellungnahmen vom 01.12.2016 darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen der erforderliche Abstand der Kompensationsfläche zu der vorbeiführenden L333 beachtet werden muss. Die Ausweisung der Kompensationsfläche wird in der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan „Heide II“, bereits mit einem Abstand von mind. 7,5 m zur L333 berücksichtigt. Desweiteren wurden Hinweise zu Baumpflanzungen und der tatsächli-

17. September 2020

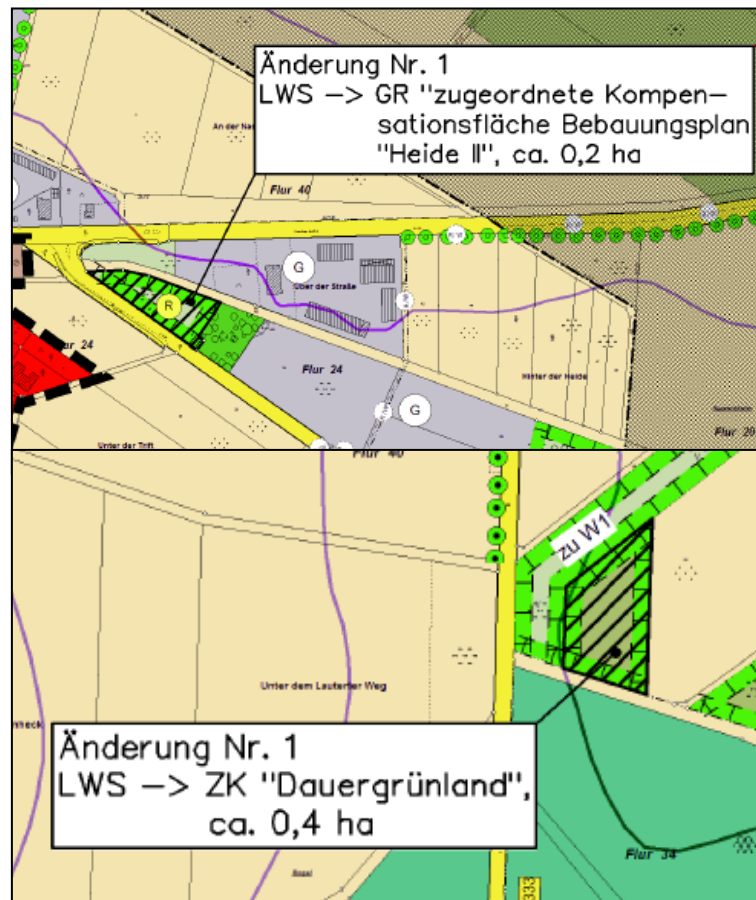
chen landespflegerischen Ausführungsplanung vorgetragen. Diese Detailfragen sind jedoch den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten und dort zu berücksichtigen.

Zudem besteht ein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen, diesem dient die Festsetzung einer externen Kompensationsmaßnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechend dieser Planung erfolgt in der vorliegenden Änderungsplanung eine Ausweisung als externe zugeordnete Kompensationsfläche „Dauergrünland“ auf der Flur 40, Flurstück 34 tlw.



**Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Bogel  
(schraffierte Bereiche)**

17. September 2020



**Abb.: Detaillierte Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Bogel (schraffierte Bereiche)**

17. September 2020

## Landschaftsplanung



**Abb.: Blick auf die Änderungsfläche Grünfläche „zK“**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)



**Abb.: Blick auf die Änderungsflächen externe zK „Dauergrünland“**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Heide II“ berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Umwelt werden ermittelt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Aspekte der Landschaftsplanung werden somit schon abgearbeitet.

17. September 2020

Weitergehende Einzelheiten ergeben sich aus dem Bebauungsplanverfahren.

### Abwägung / Fazit

1. Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zugeordneten Kompensationsfläche sowie der Ausweisung einer zugeordneten Kompensationsfläche „Dauergründland“ zur Schaffung eines funktionalen Ausgleichs des entstehenden Kompensationsdefizits in der verbindlichen Bauleitplanung. In dem, in Aufstellung befindlichen, Bebauungsplan ist eine externe sowie eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Kompensationsfläche festgesetzt
2. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

## 8.2 Ortsgemeinde Eschbach

Die Ortsgemeinde Eschbach beabsichtigt eine Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäudebestände im westlichen Anschluss an den Siedlungsbestand zu Gunsten einer Umnutzung für gewerbliche Zwecke entsprechend des bestehenden Bedarfs örtlicher Handwerksbetriebe.

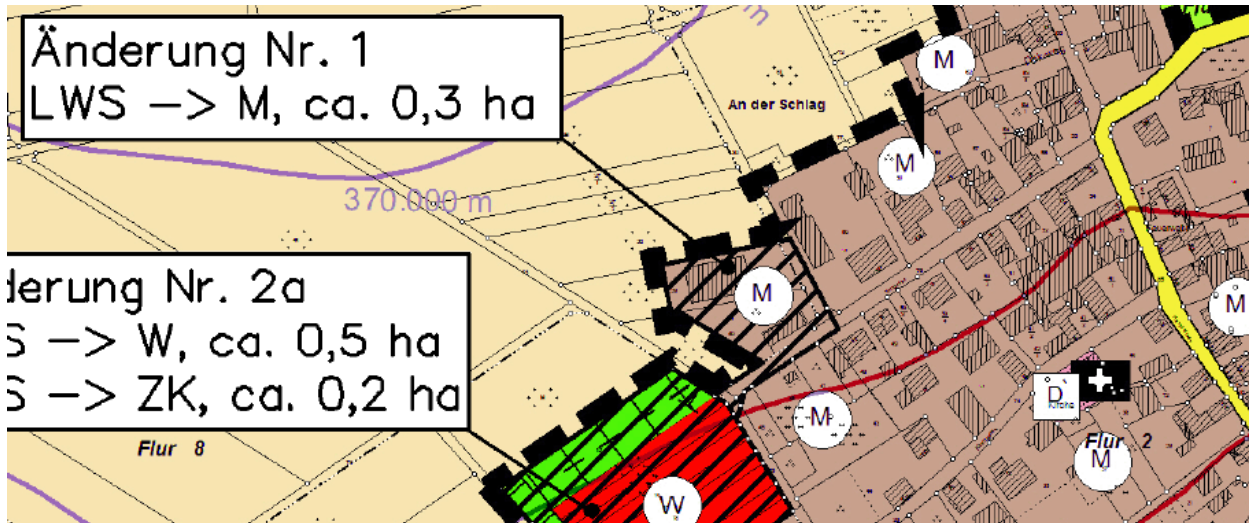
Ebenfalls in westlicher Siedlungsrandlage beabsichtigt die Ortsgemeinde die Neuausweisung eines Wohngebietes inkl. zugeordneter Kompensationsmaßnahmen im nördlichen und westlichen Randbereich zur Deckung des Eigenbedarfs. Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bieten hierfür eine Entwicklungsmöglichkeit im südwestlichen Anschluss an den Siedlungskörper. Eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich wird seitens der Ortsgemeinde jedoch nicht weiter verfolgt. Der Siedlungserweiterung im Bereich der bisher ungenutzten Wohnbaufläche stehen neben städtebaulichen Gründen insbesondere naturschutzfachliche Gründe entgegen. So liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ in einer Entfernung von weniger als 50 m südöstlich dieser aktuell dargestellten Fläche.

Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht sich die Ortsgemeinde in der Pflicht durch einen Flächentausch potenzielle Eingriffe in die Schutzziele des FFH-Gebietes zu vermeiden. Durch die neu gewählte Wohnbauflächenlage wird durch Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung von Wohnbaunutzungen ein Heranrücken der Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebiets vermieden. Entsprechend erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbaufläche in gleichem Umfang wie die Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche im direkten Anschluss dient der Kompensation von Eingriffen in direkter räumlicher Nähe unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

17. September 2020



### 8.2.1 Ausweisung von gemischter Baufläche am nordwestlichen Ortsrand (ca. 0,3 ha)



**Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Eschbach (unmaßstäbliche Darstellung)**

## Regionalplanung

### Inhalte des wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit eingezeichneter Lage der Änderungsfläche (blauer Kreis)**

Die Änderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP 2017 keiner Darstellung und wird entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt. Darüber hinaus verläuft über die gesamte Ortsgemeinde und auch über die Änderungsfläche ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

17. September 2020

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Durch das Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ erhält die Gemeinde Eschbach eine überörtliche Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Die Erholung wird durch die landschaftliche Attraktivität begünstigt, der Tourismus hingegen durch die infrastrukturelle Ausstattung.

Erholungsdienende Leistungen oder touristische Attraktionen in unmittelbarer Nähe zur Änderungsfläche sind nicht vorhanden. Aufgrund der Angrenzungen an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde und der vereinzelt gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie der Vorprägung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Gebäudebestände, wird grundsätzlich kein Konflikt mit der betroffenen Freiraumstruktur erkannt.

Gemäß der Begründung des Grundsatzes G 26 im LEP IV stehen der Ortsgemeinde Entwicklungen im Rahmen der Eigenentwicklung zu, die sich an den realistischen Entwicklungschancen orientieren müssen. Die Ausweisung gemischter Bauflächen dient der Deckung des Erweiterungsbedarfs ortsansässiger Handwerksbetriebe. Aufgrund der notwendigen räumlichen Nähe zu den bestehenden Betriebsstandorten kann dieser Bedarf außerhalb der Ortsgemeinde Eschbach nicht gedeckt werden.

Die Erweiterung dient der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Die Ortsgemeinde verfügt über keinen weiteren Siedlungsflächenüberhang von gemischter oder gewerblicher Baufläche der für einen Flächentausch zur Verfügung steht. Da der Bedarf an anderer Stelle in der Verbandsgemeinde nicht gedeckt werden kann und die in Rede stehende Siedlungsflächenerweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgt, wird auf einen Flächentausch verzichtet.

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

## Ortsplanung

Im Westen der Ortslage hat der Bestand zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude bereits eine Umnutzung zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung durch örtliche Handwerksbetriebe erfahren. Diese Umnutzung dient der Bedarfsdeckung in räumlicher Nähe der Betriebe. Eine Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude dient der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild an anderer Stelle.

Eine Betriebserweiterung dient der wirtschaftlichen Bestandssicherung am Ort und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde. Eine Betriebserweiterung am Ort ist aus Sicht der Unternehmen zu Gunsten der Zukunftsperspektive unumgänglich. Die Ortsgemeinde ist an einer Bestandssicherung der Betriebe am Ort gelegen und unterstützt diese in ihrer Standortsuche.

Die Bestandsgebäude in der gewählten Lage verfügen an zwei Seiten über eine direkte Angrenzung an die Siedlungslage, einhergehend mit einer direkten Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen. Des Weiteren verfügt der gewählte Bereich über eine ausreichende räumliche Nähe zu den bisherigen Betriebsstandorten, so dass eine Erweiterung an diesem Standort auch die betriebswirtschaftlichen Belange der Unternehmen berücksichtigt. Durch die gewählte Ortsrandlage können gleichzeitig jedoch auch immissionsschutzfachliche Konflikte vermieden werden, die in anderen Bereichen innerhalb der Siedlungslage weniger problematisch sein könnten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass für die Betriebserweiterungen eine Mindestflächengröße i.V.m. mit einer

17. September 2020



ausreichenden Erschließung benötigt wird. Diesen Kriterien kann innerhalb der Ortslage nicht genügt werden.

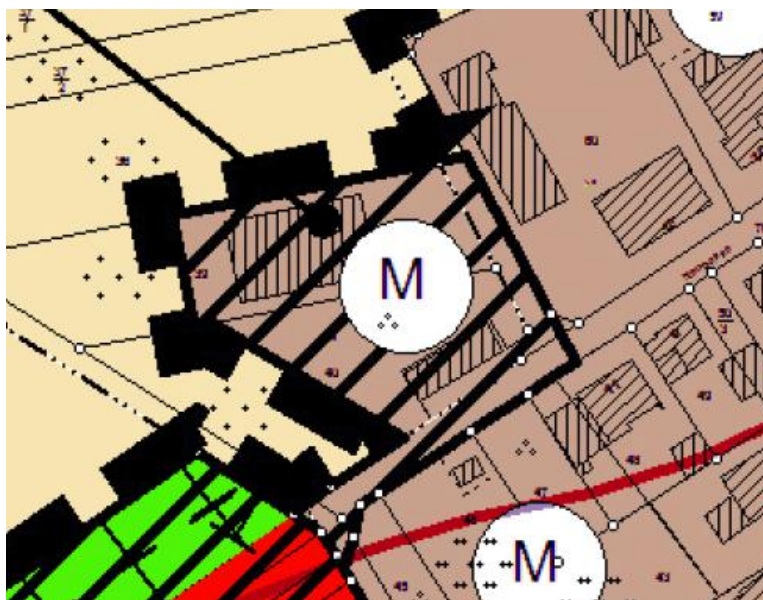
Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Neugasse“ gewährleistet. Diese verfügt mit einer Ausbaubreite von ca. 5,50 m über einen ausreichenden Straßenquerschnitt. Aus städtebaulichen Gründen ist entsprechend der gewählte Standort zu bevorzugen. Ein Verzicht auf die Umnutzung hätte eine Neuerrichtung an anderer Stelle zur Folge. Dies möchte die Ortsgemeinde im Hinblick auf die umweltbezogenen Schutzgüter vermeiden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich der betroffenen Flächen der Änderungsfläche Nr. 1 bislang „Ackerflächen oder Grünland“ dar.

Aus fachplanerischer Sicht ist für die nachfolgenden Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsebene die Sicherung einer randlichen Eingrünung in Richtung des Offenlandes zu empfehlen.

Im Bestand ist die Änderungsfläche vorwiegend durch den Bestand gewerblich genutzter ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude geprägt. Des Weiteren weist sie in ihrem Bestand Baum- und Gehölzbestände auf. Aus fachplanerischer Sicht ist für die nachfolgenden Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung und der Genehmigungsebene die Sicherung dieser Gehölzbestände zu empfehlen.

**Archäologie und Denkmalschutz:** Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie aufgeführt, dass bislang für den Planänderungsbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen. Aufgrund der geographischen und topografischen Lage des Planänderungsbereiches kann der Bereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Entsprechend sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen fachgerechte Untersuchungen durchzuführen und Bodeneingriffe mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.



**Abb.: Darstellungen des Planbereichs im Stand der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ortslage Eschbach**

17. September 2020



**Abb.: Blick auf die Änderungsflächen** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

## Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	<p>Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Eschbach.</p> <p>Im Bestand ist die Änderungsfläche vorwiegend durch den Bestand gewerblich genutzter ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude geprägt. Des Weiteren weist sie in ihrem Bestand Baum- und Gehölzbestände auf.</p> <p>In ihrer Lage grenzt die Änderungsfläche im Osten und Süden unmittelbar an die Siedlungslage an, so dass aus Blickrichtung Norden und Westen auf die Ortslage bereits deutliche Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungslage das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>Durch die Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild.</p> <p>Die Änderungsflächen selbst besitzen eine geringe Erholungseignung, da es sich im Bestand um gebäudebestandene Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung im Privateigentum handelt die einer Freizeitnutzung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wegeverbindungen östlich</p>	Gering	<p>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild.</p> <p>Sicherung bestehender Gehölzbestände.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>

17. September 2020

	und südlich des Planänderungsbereichs wird von Anliegern, Spaziergängern und Joggern genutzt. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung bestehen, da sich diese auf die Grundstücksflächen außerhalb der Wegeflächen beschränkt und eine Veränderung dieser Wegebeziehungen nicht ausgelöst wird.		
<b>Wasserhaushalt</b>	Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Oberflächengewässer sind in den Änderungsflächen nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodenarten für die Änderungsflächen liegen im Korngrößenbereich Sand, Schluff und Lehm. Das natürliche Ertragspotential reicht von sehr gering (Fläche 2b) bis hoch (Fläche 2a). Zur Fläche 1 gibt es keine Angaben. 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 Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Der Änderungsbereich verfügt über einen baulichen Bestand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Die Freiflächen im Änderungsbereich haben aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. Durch die Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Klimahaushalt. 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.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Es liegt ein FFH-Gebiet südwestlich der Siedlungslage. Durch den gegebenen Bestand und die erfolgende Nutzung (landwirtschaftlich genutzte Flächen und gewerbliche Nutzung) haben die Planänderungsflächen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Auch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen besteht eine Vorbelastung des Planänderungsbereichs. Hinweise auf streng geschützte Arten im Änderungsbereich liegen nicht vor, konnten im Rahmen der durchgeführten	Gering-mittel	Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

17. September 2020



	Bestandsaufnahmen auch nicht bestätigt werden.		
--	--	--	--

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen oder Grünland)

#### Gesamtbeurteilung / Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird eine Umnutzung bestehender ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung ortsansässiger Betriebe ermöglicht. Aufgrund der Bestandsgebäude sowie der Siedlungsprägung durch die Umgebungsbebauung, weist der Änderungsbereich keine hochwertigen Biotoptypen auf. Des Weiteren werden durch die geplante Umnutzung bestehender Gebäude Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt nur in einem geringen Maße verloren gehen.

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

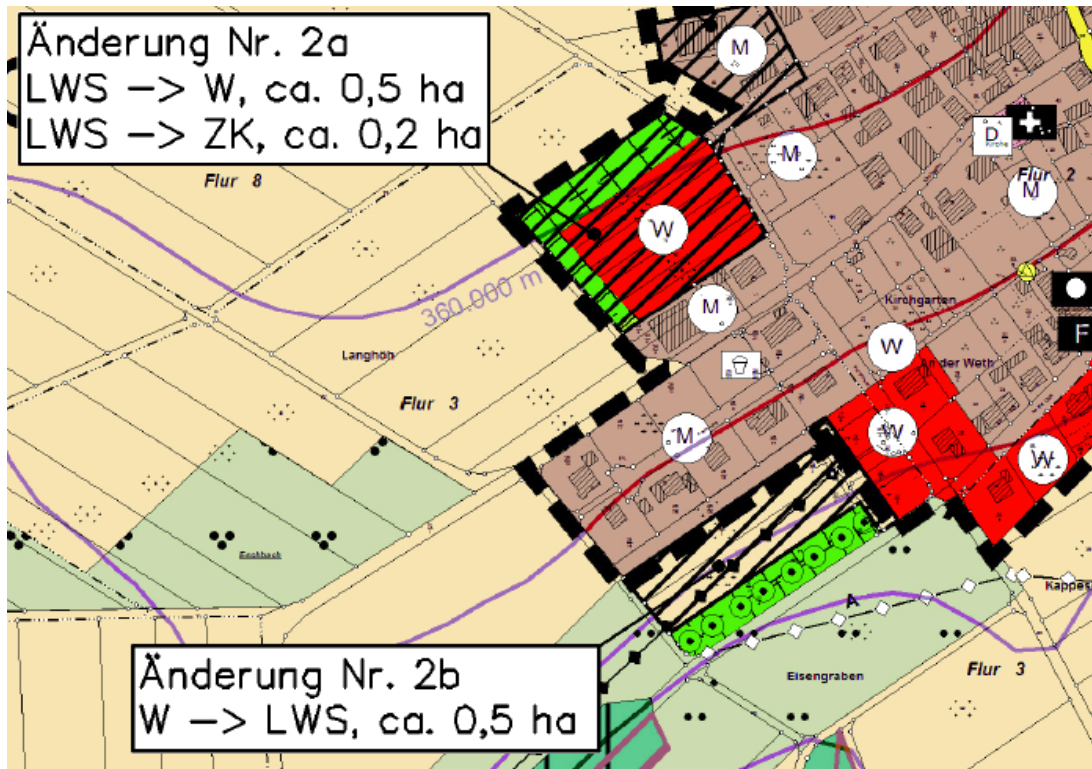
#### Abwägung / Fazit

1. Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bestandsgebäude im Rahmen gewerblicher Nutzungen ortsansässiger Unternehmen.
2. Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.
3. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
4. Geeignete Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf das Landschaftsbild erforderlich (umfassende Gebietseingrünung).

17. September 2020



**8.2.2a Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca.0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha) am nordwestlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)**



**Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 2a und Nr. 2b (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Eschbach (unmaßstäbliche Darstellung)**

**Regionalplanung**

**Inhalte des wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017**



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit eingezeichneter Lage der Änderungsflächen (blaue Kreise)**

17. September 2020

Beide Änderungsflächen unterliegen gemäß aktuell wirksamen RROP 2017 keiner Darstellung und werden entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt. Darüber hinaus verläuft über die gesamte Ortsgemeinde und auch über beide Änderungsflächen ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Durch das Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ erhält die Gemeinde Eschbach eine überörtliche Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Die Erholung wird durch die landschaftliche Attraktivität begünstigt, der Tourismus hingegen durch die infrastrukturelle Ausstattung.

Relevant ist hier lediglich die Änderungsfläche für die Ausweisung von Wohnbaufläche, da durch die Ausweisung von landwirtschaftlicher Fläche oder zugeordneter Kompensationsfläche keine Beeinträchtigungen auf die Schutzwürdigkeit des betroffenen Vorbehaltsgebietes entstehen. Erholungsdienende Leistungen oder touristische Attraktionen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Wohnbaufläche sind nicht vorhanden.

Gemäß der Begründung des Grundsatzes G 26 im LEP IV stehen der Ortsgemeinde Entwicklungen im Rahmen der Eigenentwicklung zu, die sich an den realistischen Entwicklungschancen orientieren müssen. Der Siedlungserweiterung im Bereich der bisher ungenutzten Wohnbaufläche stehen neben städtebaulichen Gründen insbesondere naturschutzfachliche Gründe entgegen. So liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ in einer Entfernung von weniger als 50 m südöstlich dieser aktuell dargestellten Fläche.

Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht sich die Ortsgemeinde in der Pflicht durch einen Flächentausch potenzielle Eingriffe in die Schutzziele des FFH-Gebietes zu vermeiden. Durch die neu gewählte Wohnbauflächenlage wird durch Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung von Wohnbaunutzungen ein Heranrücken der Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebiets vermieden. Entsprechend erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbaufläche in gleichem Umfang wie die Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche im direkten Anschluss dient der Kompensation von Eingriffen in direkter räumlicher Nähe unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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

## Ortsplanung

Die Ortsgemeinde Eschbach beabsichtigt unter Vornahme eines Flächentauschs in westlicher Siedlungsrandlage die Neuausweisung eines Wohngebietes inkl. zugeordneter Kompensationsmaßnahmen im nördlichen und westlichen Randbereich zur Deckung des Eigenbedarfs. Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bieten hierfür eine Entwicklungsmöglichkeit im südwestlichen Anschluss an den Siedlungskörper. Eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich wird seitens der Ortsgemeinde jedoch nicht weiter verfolgt.

17. September 2020

Städtebaulich begründet sich die veränderte Verortung grundsätzlich aus der geringeren Entfernung zum Ortskern und somit eine bessere Integration in die bestehende Siedlungsinfrastruktur. Diese ist so gewählt, dass sie im Osten und Süden an bestehende bebaute Siedlungsflächen anschließt und somit eine Ortsabrundung bildet.

Der Siedlungserweiterung im Bereich der bisher ungenutzten Wohnbaufläche stehen neben städtebaulichen Gründen insbesondere naturschutzfachliche Gründe entgegen. So liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ in einer Entfernung von weniger als 50 m südöstlich dieser aktuell dargestellten Fläche.

Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht sich die Ortsgemeinde in der Pflicht durch einen Flächentausch potenzielle Eingriffe in die Schutzziele des FFH-Gebietes zu vermeiden. Durch die neu gewählte Wohnbauflächenlage wird durch Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung von Wohnbaunutzungen ein Heranrücken der Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebiets vermieden. Entsprechend erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbaufläche in gleichem Umfang wie die Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche im direkten Anschluss dient der Kompensation von Eingriffen in direkter räumlicher Nähe unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Des Weiteren bieten sich der Ortsgemeinde in der angestrebten Lage Zugriffsmöglichkeiten durch Eigenbesitz, die in der bisherigen Lage nicht vorliegen. Der Ortsgemeinde stehen somit bei der Vermarktung zukünftiger Wohnbaugrundstücke Lenkungsmöglichkeiten zur Verfügung, die insbesondere eine Vermarktung im Rahmen der Eigenentwicklung zu Gunsten Bauwilliger aus dem Ort oder deren Familienangehörigen entsprechend der übergeordneten Vorgaben zulassen.

Die äußere Erschließung der neuen Wohnbaufläche besteht über die Straßen „Kirchgasse“ und „Neugasse“. Auch bestehen Anschlussmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsbestände.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich der betroffenen Flächen der Änderungsfläche Nr. 2a bislang „Ackerflächen oder Grünland“ dar.

Aus fachplanerischer Sicht ist zu empfehlen, eine randliche Eingrünung der Wohnsiedlungslage zu sichern. Diesem Umstand dient die Festsetzung einer zugeordneten Kompensationsmaßnahme im nördlichen und westlichen Randbereich. Für diese Ausweisung werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen, die bislang als „Ackerflächen oder Grünland“ ausgewiesen sind.

Die Änderungsfläche Nr. 2a stellt sich im Bestand teilweise als Weidefläche und teilweise als bewirtschaftete Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Der Südöstliche Teilbereich stellt sich im Bestand als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar.

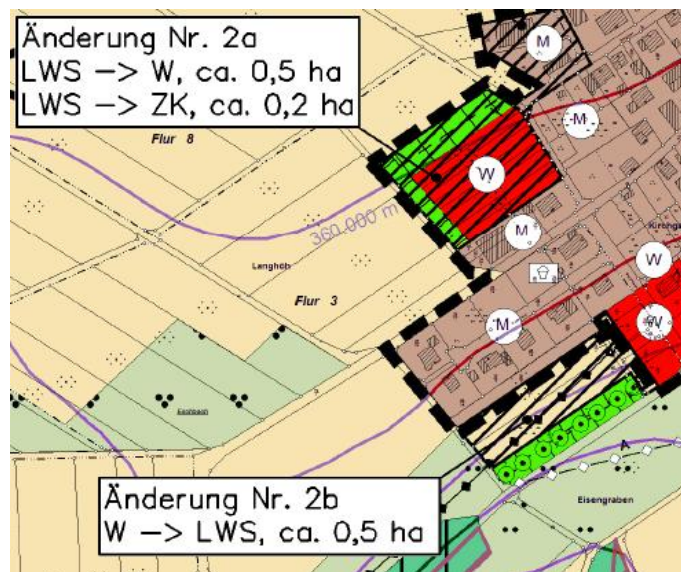
Die Landwirtschaftskammer RLP hat in der Stellungnahme vom 07.12.2016 darauf verwiesen, dass eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes nicht ausgeschlossen werden könnte. Derzeit soll die Planänderungsfläche als eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Deshalb wird von der Landwirtschaftskammer zur Konfliktverminderung bezüglich der möglichen entstehenden Immissionen angeregt, die Planänderungsfläche als eine Mischbaufläche (M) auszuweisen.

Da der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb jedoch seit vielen Jahren keine Tierhaltung mehr betreibt, wurde dieser Anregung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung durch die Plangeberin nicht gefolgt. Die bauleitplanerisch angemessene Festlegung der Art der baulichen Nutzung

17. September 2020

ist eine Wohnbaufläche, da durch die Ortsgemeinde ein Wohngebiet entwickelt werden soll. Bei einer anderen Gebietsausweisung stünde der Vorwurf eines sogenannten „Etikettenschwindels“ im Raum. Bei konkreter Planung der Wohnbebauung, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, muss der immissionstechnische Aspekt jedoch noch einmal entsprechend geprüft und in der Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

**Archäologie und Denkmalschutz:** Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie aufgeführt, dass bislang für den Planänderungsbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen. Aufgrund der geographischen und topografischen Lage des Planänderungsbereiches kann der Bereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Entsprechend sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen fachgerechte Untersuchungen durchzuführen und Bodeneingriffe mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.



**Abb.: Darstellungen des Planbereichs im Stand der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ortsgemeinde Eschbach**



**Abb.: Blick auf die direkten Umgebungsstrukturen  
(Standort östlich der Änderungsfläche; links: Blickrichtung: Süden, rechts: Blickrichtung: Nordosten)**

17. September 2020



**Abb.: Blick auf die Änderungsflächen** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)



**Abb.: Blick auf die Änderungsflächen**  
(Standort südöstlich der Änderungsfläche; Blickrichtung: Nordwesten)

17. September 2020

## Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	<p>Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Eschbach.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 2a stellt sich im Bestand teilweise als Weidefläche und teilweise als bewirtschaftete Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Der Südöstliche Teilbereich stellt sich im Bestand als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar.</p> <p>In ihrer Lage grenzt die Änderungsfläche im Nordosten und Südosten unmittelbar an die Siedlungslage an, so dass aus Blickrichtung Südwest bis Nordwest auf die Ortslage bereits deutliche Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungslage das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p> <p>Die Änderungsfläche selbst besitzt eine geringe Erholungseignung, da es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Angrenzende bestehende Wegeverbindungen werden von Anliegern, Spaziergängern und Joggern genutzt. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung bestehen, da sich diese auf die Grundstücksflächen außerhalb der Wegeflächen beschränkt und eine Veränderung dieser Wegebeziehungen nicht ausgelöst wird.</p>	Gering	<p>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>
<b>Wasser- haushalt</b>	<p>Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor.</p> <p>Oberflächengewässer sind in den Änderungsflächen nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.</p>	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	<p>Die Hauptbodenarten für die Änderungsflächen liegen im Korngrößenbereich Sand, Schluff und Lehm. Das natürliche Ertragspotential reicht von sehr gering (Fläche 2b) bis hoch (Fläche 2a). Zur Fläche 1 gibt es keine Angaben.</p> <p>Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm.</p>	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

17. September 2020



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Der Änderungsbereich stellt sich aufgrund der Nutzung als eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Süden ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.  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.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Es liegt ein FFH-Gebiet südwestlich der Siedlungslage.  Die Änderungsplanung dient durch Vornahme eines Flächentauschs der Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele des FFH-Gebietes südwestlich der Siedlungslage.  Durch den gegebenen Bestand und die erfolgende Nutzung (landwirtschaftlich genutzte Flächen) haben die Planänderungsflächen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.  Auch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen besteht eine Vorbelastung des Planänderungsbereichs. Hinweise auf streng geschützte Arten im Änderungsbereich liegen nicht vor.	Gering-mittel	Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“
- **Landschaftsschutzgebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen oder Grünland)

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung neuer Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs für die Ortsgemeinde in einem Bereich mit direkter Siedlungsanbindung ermöglicht ohne die Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebietes südlich der Ortslage zu erweitern. Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers unter Beachtung und Schonung des nahegelegenen FFH-Gebietes. Hochwertige Biotope sind nicht betroffen. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme daher nur in einem geringen Maße verloren gehen.

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

#### Abwägung / Fazit

1. Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Erweiterung des bestehenden und weitestgehend beleg-

17. September 2020

ten Siedlungsbestands im westlichen Anschluss an die Siedlungslage zur Deckung des Eigenbedarfs.

2. Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.
3. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
4. Geeignete Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf das Landschaftsbild erforderlich (umfassende Gebietseingrünung).

#### **8.2.2b Rücknahme von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Eschbach, ca. 0,5 ha**

##### **Ortsplanung**

Die Ortsgemeinde Eschbach beabsichtigt unter Vornahme eines Flächentauschs in westlicher Siedlungsrandlage die Neuausweisung eines Wohngebietes inkl. zugeordneter Kompensationsmaßnahmen zur Deckung des Eigenbedarfs. Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bieten hierfür eine Entwicklungsmöglichkeit im südwestlichen Anschluss an den Siedlungskörper. Eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich wird seitens der Ortsgemeinde jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Siedlungserweiterung im Bereich der bisher ungenutzten Wohnbaufläche stehen neben städtebaulichen Gründen insbesondere naturschutzfachliche Gründe entgegen. So liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ in einer Entfernung von weniger als 50 m südöstlich dieser aktuell dargestellten Fläche.

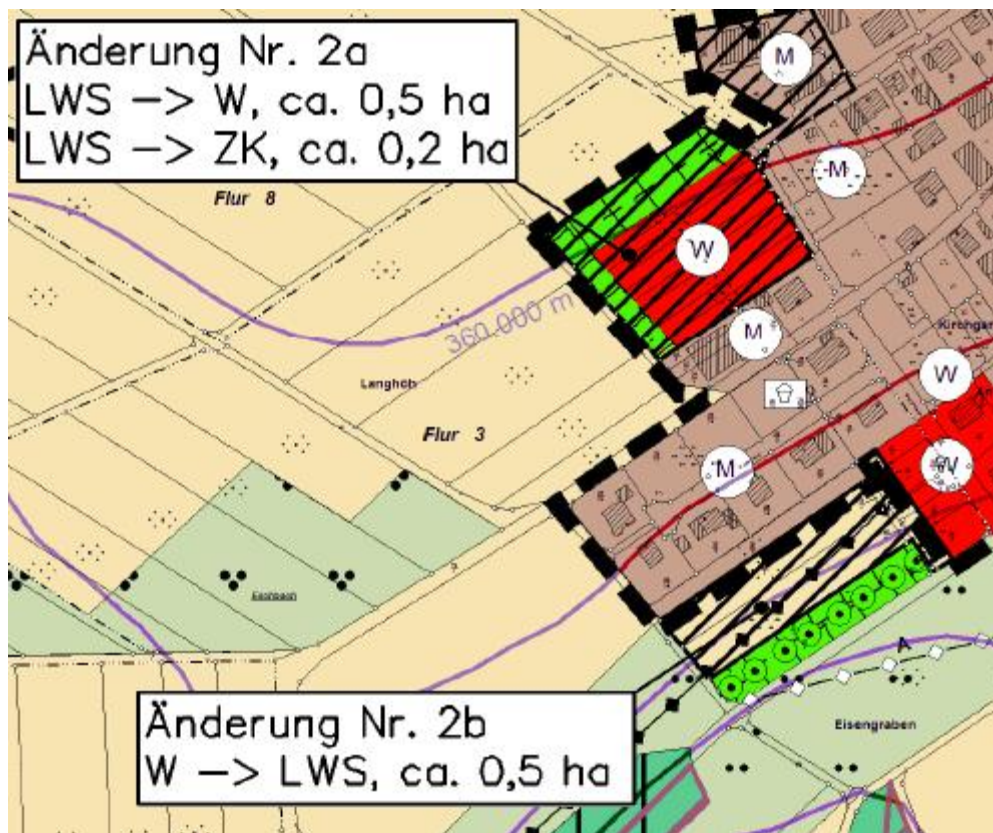
Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht sich die Ortsgemeinde in der Pflicht durch einen Flächentausch potenzielle Eingriffe in die Schutzziele des FFH-Gebietes zu vermeiden. Durch die neu gewählte Wohnbauflächenlage wird durch Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung von Wohnbaunutzungen ein Heranrücken der Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebiets vermieden. Entsprechend erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbaufläche in gleichem Umfang wie die Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche im direkten Anschluss dient der Kompensation von Eingriffen in direkter räumlicher Nähe unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Des Weiteren bieten sich der Ortsgemeinde in der angestrebten Lage Zugriffsmöglichkeiten durch Eigenbesitz, die in der bisherigen Lage nicht vorliegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan überlagert den Bereich der betroffenen Änderungsfläche Nr. 2b aktuell durch die Darstellung von Wohnbaufläche. Die Rückführung der bestehenden Wohnbauflächendarstellung erfolgt entsprechend der Bestandsnutzung zu Gunsten der Flächendarstellung „Ackerflächen oder Grünland“.

Die Änderungsfläche Nr. 2b stellt sich im Bestand als Weide- oder Wiesenfläche dar und verfügt in einem inselartigen Teilbereich über einen Baum- und Gehölzbestand.

17. September 2020



**Abb.: Darstellungen des Planbereichs im Stand der 17. Änderung  
des Flächennutzungsplanes, Ortslage Eschbach**

### **Landschaftsplanung**

Die Flächenrücknahme ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Änderung.

### **Abwägung / Fazit**

Unkritische Flächenrücknahme. Keine Abwägung erforderlich.

17. September 2020

### 8.3 Ortsgemeinde Miehlen

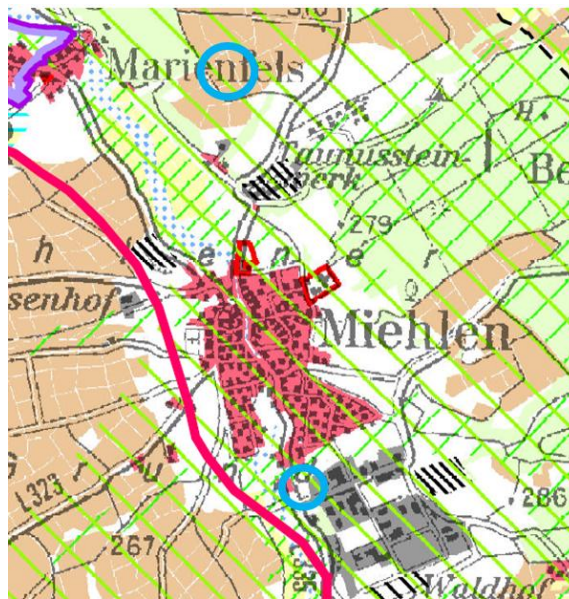
Die Änderungsplanung im Gemeindegebiet der **Ortsgemeinde Miehlen** dient der Einrichtung einer Parkplatzanlage für ein ortsansässiges Unternehmen über die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha abseits der Siedlungslage in direkter Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Miehlen.

Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 22.12.2016 wurde darauf hingewiesen, dass es zum Ausgleich des geplanten Parkplatzes einer externen zugeordneten Kompensationsfläche bedarf. Entsprechend wurde diese Kompensationsfläche mit der Zweckbestimmung auf der Flur 42/Flurstück 158/5 tlw. in einer Größe von ca. 0,25 ha ausgewiesen. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### 8.3.1 Ausweisung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe zugeordnete Kompensationsfläche von ca. 0,25 ha

### Regionalplanung

#### Inhalte des wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP Entwurfsfassung 2017 mit eingezeichneter Lage der Änderungsflächen (blaue Kreise)**

Die Änderungsfläche für die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ unterliegt gemäß aktuell wirksamen RROP 2017 keiner Darstellung und wird entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt. Die Änderungsfläche für die Ausweisung der zugeordneten Kompensationsfläche befindet sich in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Darüber hinaus verläuft über die gesamte Ortsgemeinde und auch über beide Änderungsflächen ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus.

17. September 2020

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

Über die Betroffenheit der Vorrangfläche für die Landwirtschaft wird angemerkt, dass die Änderungsfläche durch die geplante Ausweisung der zugeordneten Kompensationsfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird. Somit wird keine Zielverletzung eingegangen und es liegt kein Zielkonflikt vor.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Erholung und den Tourismus handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Durch das Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ erhält die Gemeinde Eschbach eine überörtliche Bedeutung für die Erholung und den Tourismus. Die Erholung wird durch die landschaftliche Attraktivität begünstigt, der Tourismus hingegen durch die infrastrukturelle Ausstattung.

Die Schutzwürdigkeit der betroffenen Freiraumstruktur ist im Bereich der Änderungsflächen grundsätzlich nicht von besonderer Relevanz. Bei der Hauptänderungsfläche handelt es sich lediglich um die Errichtung eines Parkplatzes, um der Bedarfsdeckung nach Mitarbeiterparkplätzen für ein bestehendes ortsansässiges Unternehmen ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Fläche grenzt direkt an das Gewerbe- und Industriegebiet von Miehlen an, sodass eine Einschränkung der Erholungsfunktion bereits vorherrscht. Die Ausweisung der zugeordneten Kompensationsfläche dient eher für die Einhaltung der Schutzfunktionen innerhalb des betroffenen Vorbehaltsgebietes.

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

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung dient der Bedarfsdeckung eines ortsansässigen Unternehmens. Dieses kann auf dem eigenen Firmengelände nicht genügend Parkplatzflächen zur Verfügung stellen. Das Unternehmen ist zu seiner Sicherung am bestehenden Standort auf standortnahe Stellplätze entsprechend der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Wirtschaftslage i.V.m. der entsprechend benötigten Mitarbeiterzahl angewiesen. Dieser Bedarf wird durch das Interesse der Standort- und Arbeitsplatzsicherung am Ort seitens der Orts- und der Verbandsgemeinde überlagert.

In räumlicher Angrenzung soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu der Stellplatzanlage in der Ortsgemeinde Miehlen ist die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen für Mitarbeiter vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der VG Nastätten wird die betreffende Fläche als „geschützte Biotopfläche“ und als umgrenzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Im Bestand sind überwiegend Gehölzstrukturen und dichte Vegetationsbestände vorzufinden. Jedoch ist die Planänderungsfläche weder als schutzwürdiges Biotop zu kartieren, noch als gesetzlich pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG einzustufen. Die Gehölze im Planbereich haben eine gewisse Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für lokale Populationen, sind aber aufgrund der unmittelbar angrenzenden und vielbefahrenen „Nastätter Straße“ (L 355) sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet bereits durch Lärm und Unruhe vorbelastet.

Der Ausweisung einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Standortsicherung des Unternehmens wird daher gegenüber der bestehenden Ausweisung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der

17. September 2020

Vorrang eingeräumt. Daher erfolgt in der Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung auf die Inhalte des Bebauungsplans und es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha ausgewiesen.

Mit der Stellungnahme des LBM Diez vom 01.12.2016 wurde auf die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Bebauungsplanaufstellung „Stellplatzanlage Auf der Nab“ eingereichte Stellungnahme vom 08.06.2016 hingewiesen. Die dort ausgeführten Hinweise wurden bereits entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

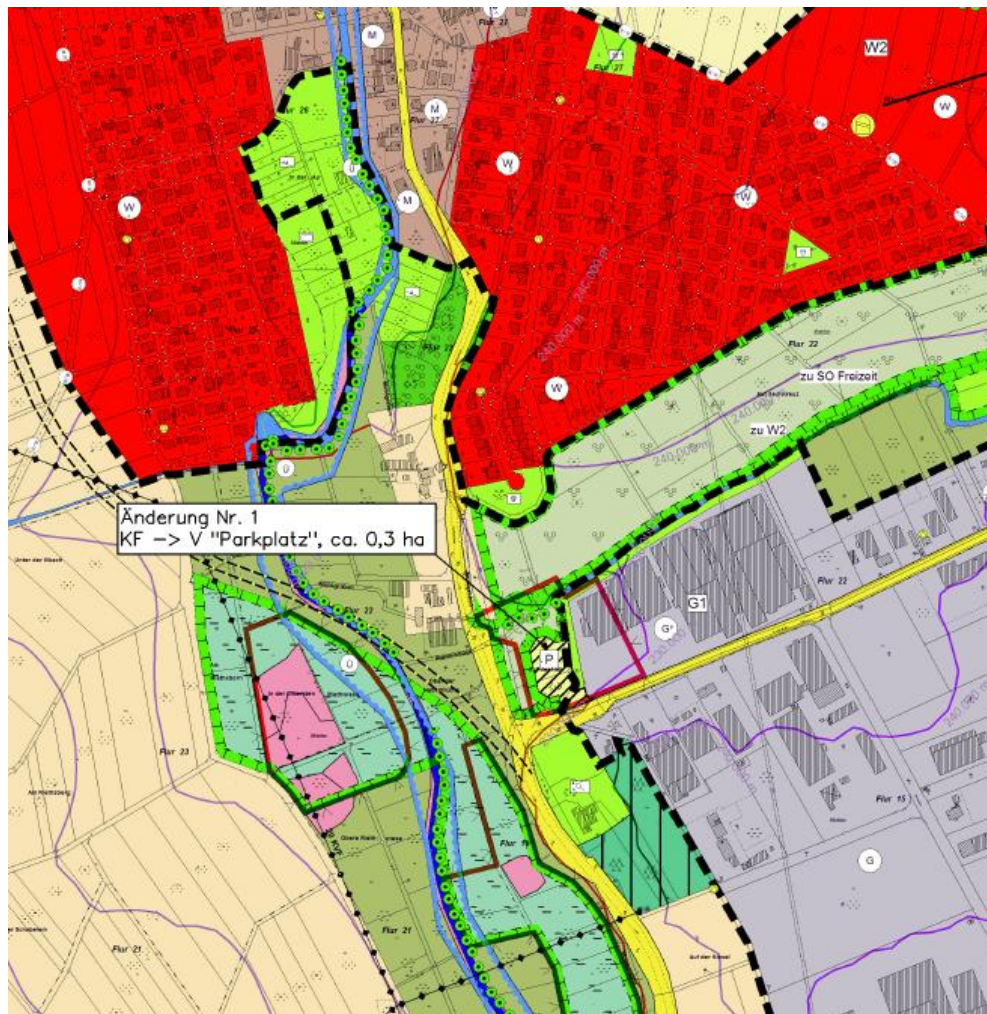
Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über das bestehende Werksgelände. Die Stellplatzanlage erfolgt auf einer Fläche, die derzeit brach liegt und überwiegend durch dichten Gehölzbestand gekennzeichnet ist.

Zudem besteht ein weiterer Bedarf an Ausgleichsflächen, diesem dient die Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechend dieser Planung erfolgt in der vorliegenden Änderungsplanung eine Ausweisung als zugeordnete Kompensationsfläche auf der Flur 42/Flurstück 158/5 tlw.

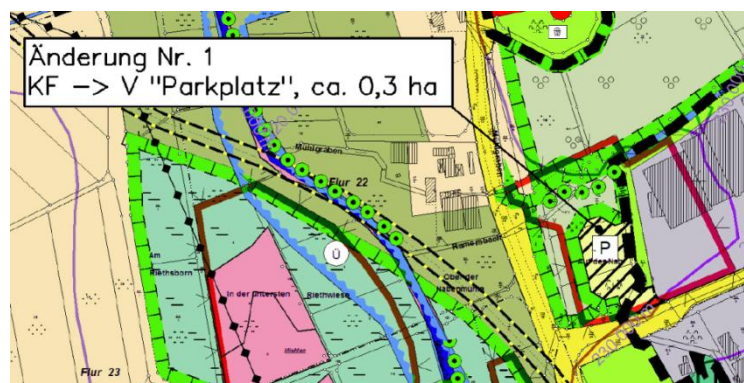
**Archäologie und Denkmalschutz:** Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie aufgeführt, dass bislang für den Planänderungsbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen. Aufgrund der geographischen und topografischen Lage des Planänderungsbereiches kann der Bereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft werden. Entsprechend sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen fachgerechte Untersuchungen durchzuführen und Bodeneingriffe mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.

17. September 2020



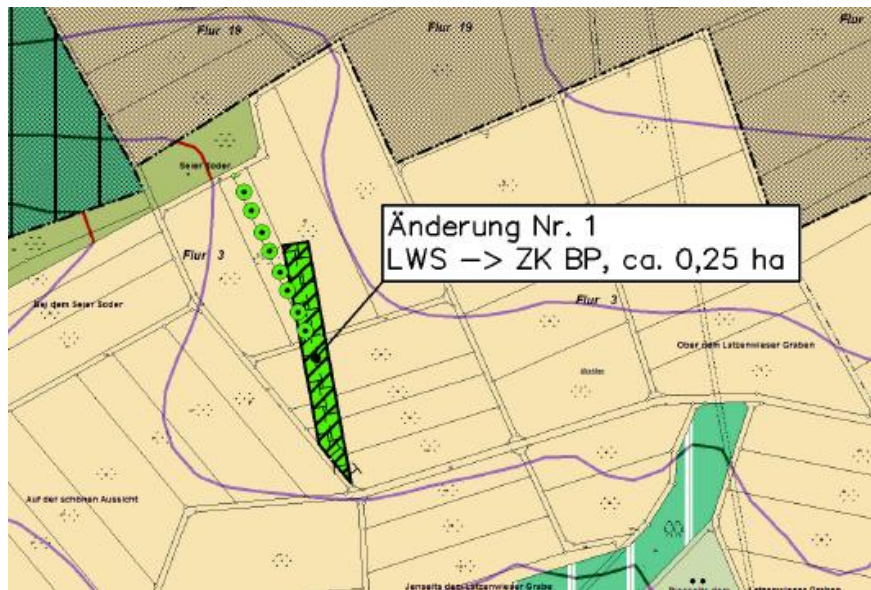


**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Miehlen (schraffierter Bereich)**



**Abb.: Detaillierte Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Miehlen (schraffierter Bereich)**

17. September 2020



**Abb.: Darstellung der zugeordneten Kompensationsfläche in der Gemarkung Miehlen, Flur 42, Flurstück 158/5 tlw.**

## Landschaftsplanung



**Abb.: Blick auf die Änderungsfäche**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

17. September 2020

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortsgemeinde Miehlen am Rand des Gewerbegebietes und in unmittelbarer Nähe zur westlich vorbeiführenden L335. Das Plangebiet selbst stellt sich im Bestand als Grünfläche mit einem hohen Gehölz- und Baumbestand dar. Durch die Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, da die Parkplatzfläche innerhalb der Grünfläche liegt und von dem Baum- und Gehölzbestand bereits eingegrünt wird. Aufgrund der Lage und des Bestandes hat die Änderungsfläche keine Erholungsfunktion.	Gering	Die vorhandene randliche Eingrünung des Plangebietes sollte erhalten bleiben. Altbestände an Gehölzen sollten in die Planung einer verbindlichen Bauleitplanung mit aufgenommen werden.
<b>Wasser- haushalt</b>	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. Angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung der „Ramersbach“, welcher aber von der Planung auch unter Beachtung eines ausreichenden Schutzabstandes gemäß § 76 LWG nicht tangiert wird. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Zu Hauptbodenarten im Bereich des Plangebietes liegen keine Angaben vor. 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 Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Da die ausgewiesene Plangebietsfläche als „Verkehrsfläche“ innerhalb bestehender Bebauung 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.	Mittel	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten auszugleichen.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in der nahen Umgebung. Der Bestand an standortgerechten Gehölzen ist als hochwertiges Biotop zu bewerten. Die Gehölze im Plangebiet haben eine Bedeutung für lokale Populationen als Nahrungs- und Lebensraum. Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.	Hoch	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichspflanzungen in räumlicher Nähe

17. September 2020



---

#### Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** -
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** es sind keine Biotope kartiert.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche als „geschützte Biotopfläche“ und als umgrenzte Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

---

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ermöglicht. Die gesamte Plangebietsfläche weist derzeit einen hohen Gehölz- und Baumbestand auf. Durch die schon bebauten gewerblichen Bauflächen im Osten, welche mittelbar an die Plangebietsflächen anschließt, ist eine Vorprägung des Gebietes hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung gegeben. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme überwiegend verloren gehen. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht als hoch zu bewerten und sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass das Maß der Versiegelung durch die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ auf ein Minimum begrenzt wird.

---

#### Abwägung / Fazit

1. Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Unternehmens.
2. Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur
3. Lage innerhalb einer „geschützten Biotopfläche“ gemäß alter FNP-Darstellung: Im Bestand sind überwiegend Gehölzstrukturen und dichte Vegetationsbestände vorzufinden. Jedoch ist die Planänderungsfläche weder als schutzwürdiges Biotop zu kartieren, noch als gesetzlich pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG einzustufen.
4. Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stellplatzanlage Auf der Nab“ in der Ortsgemeinde Miehlen auf ca. 0,25 ha ermittelt und festgelegt.

---

17. September 2020



## 8.4 Ortsgemeinde Welterod

Die Änderungsplanung, angeregt von der Ortsgemeinde Welterod, zur Darstellung einer Wohnbaufläche, dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes. Hierzu hat die Ortsgemeinde einen Änderungspunkt für das Planverfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt.

### 8.4.1 Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,1ha (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft - Dauergrünland“)

#### Regionalplanung

#### Inhalte des wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017



**Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 mit eingezeichneter Lage der Änderungsfläche (blauer Kreis)**

Die Änderungsfläche für die Ausweisung von Wohnbaufläche unterliegt gemäß aktuell wirksamen RROP 2017 bereits einer Siedlungsfläche für Wohnen. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich eines im Gesamtplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, dieses wird allerdings nicht von der Änderungsplanung tangiert.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

Gemäß der Begründung des Grundsatzes G 26 im LEP IV stehen der Ortsgemeinde Entwicklungen im Rahmen der Eigenentwicklung zu, die sich an den realistischen Entwicklungschancen orientieren müssen. Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu, dies gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Vorbereitung einer Neuerrichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich, sondern um eine Umnutzung der bestehenden Bebauung. Die Änderungsplanung dient der Nutzung vorhandener Infrastrukturen.

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

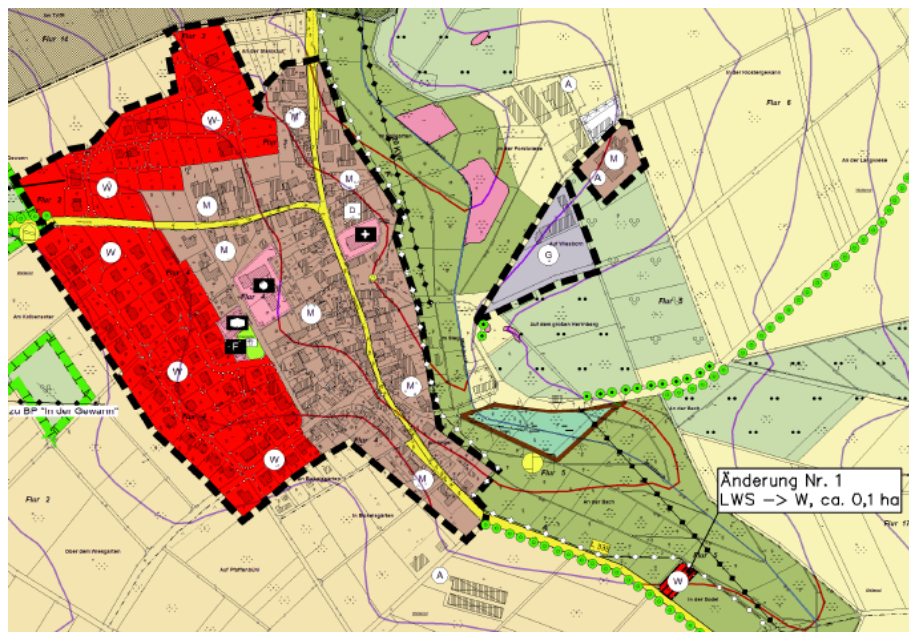
17. September 2020

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung, angeregt von der Ortsgemeinde Welterod, zur Darstellung einer Wohnbaufläche, dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes von einer Größe mit ca. 0,1 ha. Im derzeit wirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Nastätten ist der Bereich des ehemaligen Jagdhauses als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Umnutzung eines ehemaligen Jagdhauses zu Gunsten einer Wohnnutzung erfolgen, um bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Daher wird die forstwirtschaftliche Fläche umgewidmet und es wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

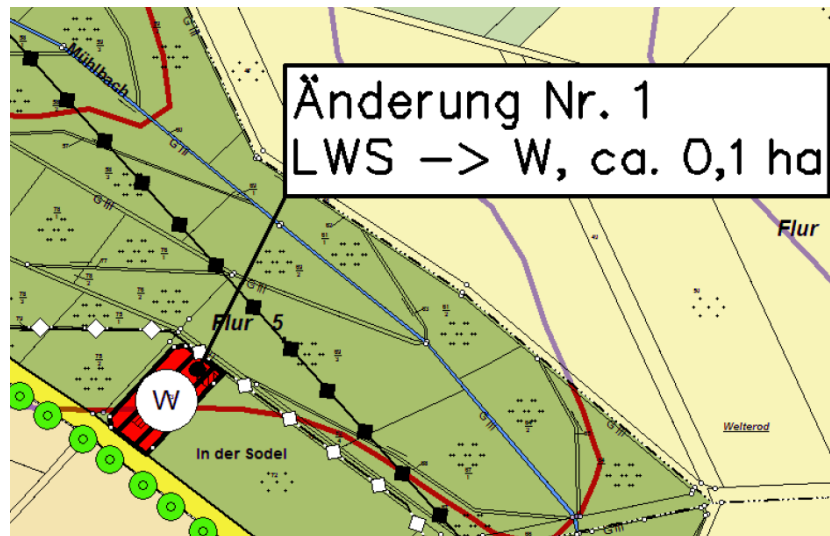
Die Landwirtschaftskammer RLP hat in der Stellungnahme vom 07.12.2016 darauf verwiesen, dass eine Beeinträchtigung des westlich der Planänderungsfläche gelegenen Stallgebäudes des ehemaligen Betriebes Beilstein nicht ausgeschlossen werden könnte. Diese Annahme wurde bereits in der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplans „In der Sodel“ von der Landwirtschaftskammer RLP am 03.02.2016 vorgetragen und entsprechend berücksichtigt und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass aufgrund des großen Abstandes von ca. 180 m zwischen dem westlich gelegenen Stallgebäude und der nächstgelegenen überbaubaren Fläche kein Immissionsschutzkonflikt erkannt wird und somit einer Ausweisung von Wohnbaufläche nichts entgegensteht.

Mit der Stellungnahme des LBM Diez vom 01.12.2016 wurde auf die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Bebauungsplanaufstellung „In der Sodel“ eingereichte Stellungnahme vom 21.01.2016 hingewiesen. Die dort aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die weiteren Detailspekte sind auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu beachten.



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

17. September 2020



**Abb.: Detaillierte Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Welterod (schraffierter Bereich)**

## Landschaftsplanung



**Abb.: Blick auf die Änderungsfläche**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich)

17. September 2020

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	Eine Funktion und Nutzung als öffentlicher Erholungsraum ist nicht gegeben. Da es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Bebauung und Eingrünung des Grundstücks handelt, besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild. Durch das geplante Vorhaben sind daher keine weiteren wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.	Gering	Es sollte die randliche Eingrünung des Plangebietes beibehalten und eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen vorgenommen werden.
<b>Wasser- haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonischen Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter vor, mit einer geringen Ergiebigkeit. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.	Gering	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Im Plangebiet kommen Böden der Ton- und Schluffschiefer, mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm vor. Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet liegt im mittleren bis hohen Bereich.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Die Plangebietsfläche stellt keine Kaltluftproduktionsfläche dar. Aufgrund der Lage hat das Plangebiet klimatisch keine Bedeutung für die Ortslage. Im Plangebiet selber gibt es keine Immissionsquellen. Die Plangebietsfläche stellt keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung und eine sehr geringe Bedeutung für das örtliche Klimapotential.	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich als strukturreich und vielfältig dar. Innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Flächen rings um das Plangebiet wurden keine naturschutzfachlich wertvollen Naturbestandteile verzeichnet. Es liegen keine Vogelnester oder Baumhöhlen vor. Auch von bodenbrütenden Arten wurden keine Brutplätze vorgefunden.	Gering - mittel	Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

#### Übergeordnete Vorgaben:

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

#### Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei Umsetzung der Planung wird die Entwicklung einer neuen Wohnbaunutzung ermöglicht. Auf der Plangebietsfläche ist durch das bereits vorhandene Bestandgebäude eine Vorprä-

17. September 2020

gung des Gebietes hinsichtlich der geplanten Nutzung gegeben. Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt würden bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt ist bei der Durchführung der geplanten Umnutzung nicht zu erwarten. Die Eingriffe sind aus landespflegerischer Sicht durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

---

### Abwägung / Fazit

1. Umnutzung eines ehemaligen Jagdhauses zu Gunsten einer Wohnnutzung
2. Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur
3. Der Eingriff ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt.
4. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

---

17. September 2020



## II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)

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

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

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

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand 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. September 2020	heu-sch-ct-mh-sv	Nastätten, den.....
Projektnummer:	30 809	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser	
	Dipl.-Ing. Sabine Schöneberg	
	Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)	
	Sophia Venetsanos, M. Sc.	

KARST INGENIEURE GmbH

.....  
Güllering (Bürgermeister)

17. September 2020



# **VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS**

---

## **Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Schlussfassung  
gemäß § 6 BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 17. September 2020  
Projekt-Nr.: 30 809

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



56283 NÖRTERS  
AM BREITEN WEG  
TELEFON 0 26 05 /  
TELEFAX 0 26 05 /  
info@karst-ingenieur  
www.karst-ingenieur

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Verfahren der Umweltprüfung und Inhalt des Umweltberichts	4
1.3	Naturräumliche Kurzcharakteristik des Untersuchungsraums	9
1.4	Leitbildentwicklung	12
<b>2</b>	<b>ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>15</b>
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	15
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017	18
<b>3</b>	<b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>20</b>
3.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	20
3.2	Schutzgebiete	21
	Naturschutzgebiete § 17 LNatSchG / § 23 BNatSchG	21
	Naturparke nach § 21 LNatSchG / § 27 BNatSchG	22
	Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 LNatSchG / § 29 BNatSchG	23
	Naturdenkmale nach § 22 LNatSchG / § 28 BNatSchG	23
	Natura 2000 nach § 25 LNatSchG / § 31 ff. BNatSchG	24
3.3	Biotopverbundsystem Landschaftsplan	25
<b>4</b>	<b>EINZELFLÄCHEN</b>	<b>26</b>
4.1	Ortsgemeinde Eschbach	27
4.1.1	Nr.1: Ausweisung von gemischter Baufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 0,25 ha	27
4.1.2	Nr. 2a: Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha)	31
4.1.3	Nr.1: Ausweisung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe zugeordnete Kompensationsfläche von ca. 0,25 ha	37
4.2	Ortsgemeinde Welterod	42
4.2.1	Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha) (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland“)	42

---

<b>5</b>	<b>HINWEISE AUF VERFAHREN UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE ZUM MONITORING</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES</b>	<b>48</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht grundsätzlicher Bedarf für Änderungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen 4 einzelne Änderungen in den Ortsgemeinden Bogel, Welterod, Miehlen und Eschbach an der wirksamen Fassung des Planwerkes.

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel** dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Anlass der Änderungsplanung ergibt sich aus dem Bedarf nach erweiterten Gewerbeflächen für die Ortsgemeinde Bogel, da diese über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen verfügt und somit ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Diesem Bedarf kommt das Interesse eines Gewerbebetriebes entgegen, der konkreten Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung benötigt.

Da die Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, bedarf es im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung lediglich einer Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zugeordneten Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Heide II“ mit einer Größe von ca. 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche „Dauergründland“ (Flur 40/Flurstück 34 tlw.).

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Eschbach** dient der Neuausweisung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha und einer zugeordneten Kompensationsfläche von ca. 0,2 ha am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Zugleich soll eine Rücknahme von Wohnbaufläche in einer Größe von 0,5 ha am südwestlichen Ortsrand erfolgen. Der Flächentausch soll der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dienen ohne eine zusätzliche Flächenausweisung vornehmen zu müssen. Auch die Neuausweisung einer gemischten Baufläche als Erweiterung der bestehenden Siedlungslage mit einer Größe von ca. 0,3 ha dient der Sicherung des Bestandes sowie der Eigenentwicklung.

Die Änderungsplanung im Gemeindegebiet der **Ortsgemeinde Miehlen** dient der Einrichtung einer Parkplatzanlage für ein ortsansässiges Unternehmen über die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha in direkter Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Miehlen. Darüber hinaus wird eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt.

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** zur Darstellung einer Wohnbaufläche als Anpassung an den Bebauungsplan „In der Sodel“ mit einer Größe von ca. 0,1 ha dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes.

### 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.

17. September 2020

- **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.
- 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.

17. September 2020



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:**

Die <b>Bedeutung/Schutzwürdigkeit</b> der Schutzgüter wird in einer 5-stufigen Skala bewertet:	
<b>sehr gering:</b>	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz
<b>gering:</b>	Zwischenstufe
<b>mittel:</b>	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz
<b>hoch:</b>	Zwischenstufe
<b>sehr hoch:</b>	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 <b>Eingriffsschwere</b> in die jeweiligen Schutzgüter erfolgt mit einer 5-stufigen Skala. Die Erheblichkeit setzt einen mindestens „mittleren“ Eingriff voraus.	
<b>sehr gering/kein Eingriff:</b>	kein oder kaum merklicher Eingriff in das Schutzgut
<b>gering:</b>	Zwischenstufe
<b>mittel:</b>	deutliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Minderung seiner Funktion oder Ausprägung
<b>stark:</b>	Zwischenstufe, erheblicher Eingriff
<b>sehr stark:</b>	Völlige Entwertung des Schutzgutes auf der ganzen Fläche

17. September 2020



## 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 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.

17. September 2020

## 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.

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 Schutzzgüter 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 Schutzzgüter 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.

17. September 2020

## 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 werden. 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.

### 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 rechtsrheinischen 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 namensge-

17. September 2020

bende 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  $\frac{3}{4}$  ackerbaulich genutzt. Grünland liegt in den Talursprungsmulden und teilweise entlang der Bäche sowie von Waldrandbereichen vor. Der Anteil von extensiven Nutzungsformen 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 kleine 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 Rodungsinselfen 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 Landschaftsraum 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 Abschnittes 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.

17. September 2020

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 Mittelrheintausus 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 bachbegleitend 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 Südost 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 Talursprungsmulden 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 um-

fasst 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.

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 Biotop 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)

17. September 2020



### 3. Biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung des Waldes.

#### **Biototyp 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. (Bedeutendste Ansatzpunkte bestehen südlich von Nastätten sowie im Umfeld von Miehlen. Der Mühlbach ist die wichtigste Vernetzungsachse).
4. Erhalt von Röhrichen und Großseggenriedern.
5. Erhalt und Entwicklung von Zwergstrauchheiden und Halbtrockenrasen (Erhalt und Entwicklung des Biotopkomplexes)
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 Biototypes westlich von Miehlen.

Die nächste relevante Planungseinheit gemäß VBS ist der **Mittelrheintausen**. 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 Biototypen folgendermaßen zusammengefasst:

17. September 2020

#### 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, Gesteinsaldenwälder, 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.
4. Erhalt von Röhrrichten 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 **Katzeneinbogener 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

17. September 2020



4. Biotypenverträgliche 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. Biotypenverträgliche 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.

## **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 Ein-

17. September 2020



richtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten (Grundsatz 41, Kapitel 3.1 Zentrale Ortstruktur, LEP IV).

Im LEP IV werden auch Aussagen über die Zentrenreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in Bereichen mit geringer Zentrenreichbarkeit liegen. Dies bedeutet, in weniger als 30 Autofahrminuten sind maximal 3 Zentren erreichbar. Dies gilt für die 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 dörflichen 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 Verbandsgemeindengrenze

17. September 2020



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.

Besonders herauszustellen ist an dieser Stelle noch der rheinland-pfälzische Teil des obergemansich-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.

17. September 2020

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 2017**

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

Die Verbandsgemeinde Nastätten liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze des RROP Mittelrhein-Westerwald zu beachten. Gemäß der Raumstrukturgliederung im RROP liegt Nastätten in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Der Verwaltungssitz liegt in der namensgebenden Stadt Nastätten, welche gemäß dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum dargestellt wird. Den Ortsgemeinden Bogel, Eschbach, Miehlen und Welterod wird keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben.

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.

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:

17. September 2020



Gemeinde/Stadt	Besondere Funktion / Zweckbestimmung	
	RROP 2006	wirksamer RROP 2017
Berg	ER, L	
Bettendorf	ER, L	
Bogel	E, ER, L	
Buch	L	
Diethardt	-	
Ehr	L	
Endlichhofen	L	
Eschbach	ER	
Gemmerich	ER, L	
Hainau	-	
Himmighofen	ER, L	
Holzhausen a. d. Haide	G, ER, L	
Hunzel	ER, L	
Kasdorf	ER, L	
Kehlbach	ER	
Lautert	ER	
Lipporn	ER, L	
Marienfels	ER, L	
Miehlen	G, ER, L	
Nastätten	G, E	MZ
Niederbachheim	ER, L	
Niederwallmenach	ER, L	
Oberbachheim	ER, L	
Obertiefenbach	ER, L	
Oberwallmenach	ER, L	
Oelsberg	-	
Rettershain	ER, L	
Ruppertshofen	ER, L	
Strüth	ER	
Weidenbach		
Welterod	ER	
Winterverb	ER, L	

17. September 2020

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN 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 der RROP Fassung von 2006 ist deutlich ersichtlich, dass die überwiegenden Teile der Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet durch die Lage in Erholungsräumen geprägt sind. 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).

Gegenteilig wird in der derzeit wirksamen RROP Fassung von 2017 den Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet Nastätten keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Lediglich die Stadt Nastätten wird als Mittelzentrum dargestellt. Es ist jedoch anzumerken, dass die Gemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung haben.

*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.

17. September 2020

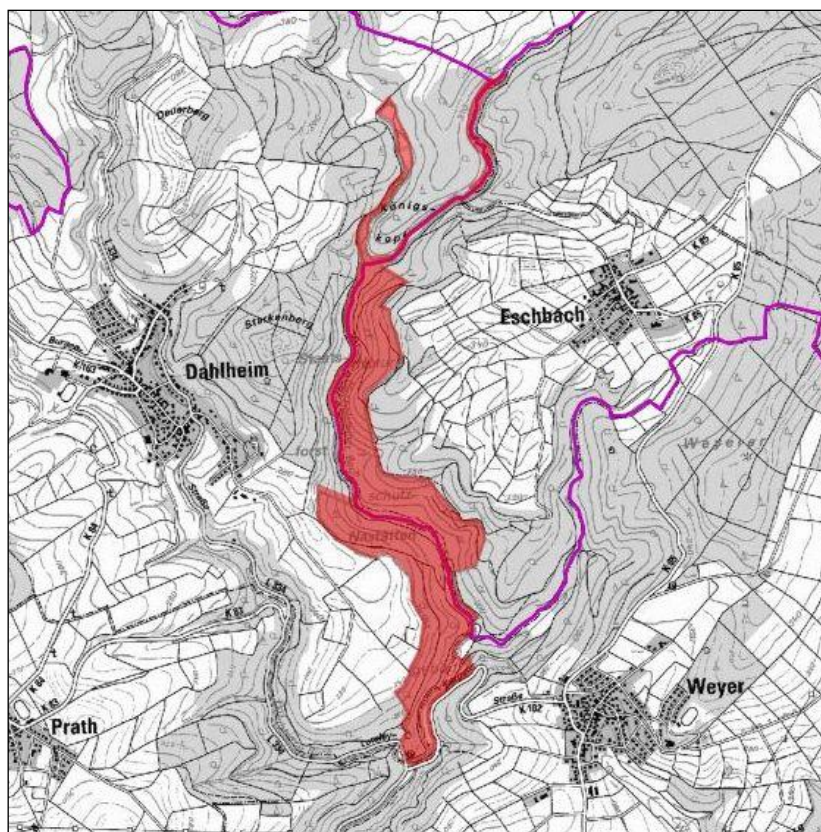
### 3.2 Schutzgebiete

#### 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:

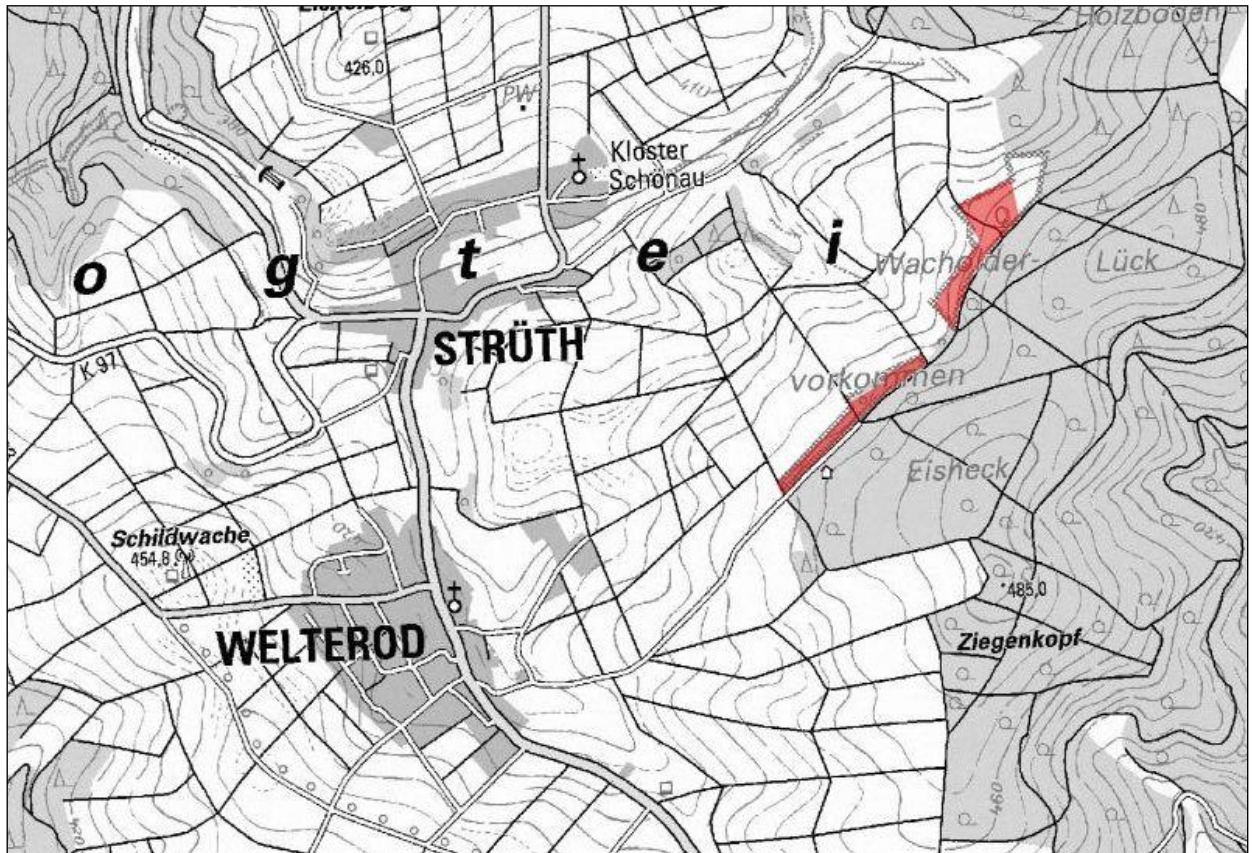
Nummer	Name	Gesamtfläche
NSG-7141-074	Wacholdervorkommen Welterod	ca. 2,65 ha
NSG-7141-027	Reichelsteiner Bachtal	ca. 69,8 ha <sup>1</sup>



**Abb.: Naturschutzgebiet Reichelsteiner Bachtal** (unmaßstäblich verkleinert, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

<sup>1</sup> Nur eine Teilfläche des NSG liegt auf dem Gebiet der VG Nastätten.

17. September 2020



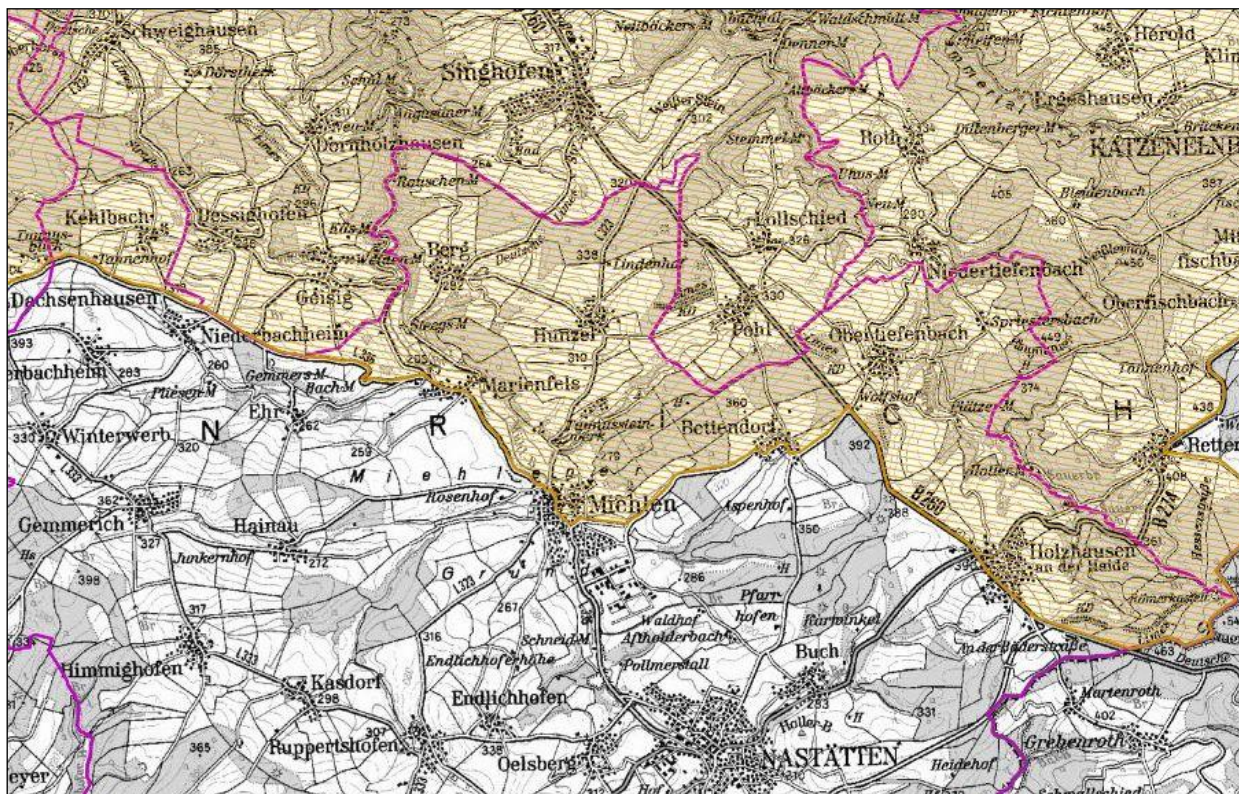
**Abb.: NSG Wacholdervorkommen Welterod** (unmaßstäblich verkleinert, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

#### 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.

17. September 2020



**Abb.: Naturpark Nassau** (unmaßstäblich verkleinert, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

### 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 Landespflegebereich.

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

17. September 2020

## 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
5613-301	Lahnhänge	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Lahnzufüssen und Durchgängigkeit des Wasserkörpers für Wanderfische,</li><li>- von großen Fledermauswochenstuben,</li><li>- von Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und des Alteenbestands,</li><li>- von nicht intensiv genutztem Grünland, von Magerrasen und unbeeinträchtigten Felslebensräumen im bestehenden Offenland,</li><li>- von Kleingewässern für Amphibien mit vielfältigem Lebensraummosaik im Bereich Lahnstein-Schmittenhöhe</li></ul>
5711-301	Rueinhänge zwischen Lahnstein und Kaub	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen,</li><li>- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,</li><li>- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,</li><li>- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren</li></ul>
5813-302	Zorner Kopf	<u>Erhaltung oder Wiederherstellung</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- von Buchenwäldern und Bechsteinfledermauswochenstuben</li></ul>

### 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 Biotop-schutzes 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 Gesteinshalden-wäldern, mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden.
- Sicherung aller weiteren landesweit bestandsgefährdeten Biotoptypen.
- Sicherung der landschaftsprägenden Lebensräume.

17. September 2020

- Erhalt des derzeitigen Grünlandanteils.

#### 4 EINZELFLÄCHEN

Flächennutzungsplan VG Nastätten													
Flächenbilanz 17. Änderung (Stand Februar 2016)													
Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Siedlung im Außenbereich	Grünfläche	Forstwirtschaft o. Landwirtschaft	Hecken und Feldgehölze	Landespflegefläche u. Suchräume	Streubestand
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,20		0,20	
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,40		0,40	
Ortsgemeinde Eschbach	Nr. 1		0,30							-0,30			
	Nr. 2a									-0,20		0,20	
	Nr. 2a	0,50								-0,50			
	Nr. 2b	-0,50								0,50			
Ortsgemeinde Miehlen	Nr. 1					0,30						-0,30	
	Nr. 1									-0,25		-0,25	
Ortsgemeinde Welterod	Nr. 1	0,10								-0,10			
Summe		0,10	0,30	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	-1,45	0,00	0,25	0,00

Tab.: Übersicht der Änderungsflächen im Flächennutzungsplan Nassau, 17. Änderung

17. Änderung Flächennutzungsplan VG Nastätten								
Relevanz für die Umweltprüfung								
Stadt / Stadtteil / Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Bemerkungen	Planung ist bereits rechtsverbindlich (verbindliche Bauleitplanung o. Fachplanung)	Planung ist im Verfahren (verbindliche Bauleitplanung o. Fachplanung)	Anpassung an den Bestand	Bewertung erfolgt im Umweltbericht	Eingriffsbewertung wird mit der verbindlichen Planung bzw. Bauleitplanung erledigt	kein Eingriff
OG Bogel	Nr.1	Anpassung an den Bebauungsplan "Heide II", Grünfläche "zugeordnete Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha) und externe zugeordnete Kompensationsfläche "Dauergrünland" (ca. 0,4 ha)		verbindliche Bauleitplanung, BP "Heide II"				○
OG Eschbach	Nr.1	Ausweisung von gemischter Baufläche am nordwestlichen Ortsrand (ca. 0,3 ha)				✓		
	Nr.2a	Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca.0,2 ha)				✓		
	Nr.2b	Rücknahme von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Eschbach, (ca. 0,5 ha)						○
OG Miehlen	Nr.1	Ausweisung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" (ca. 0,3 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca.0,25 ha)		verbindliche Bauleitplanung, BP "Stellplatzanlage auf der Nab"		✓		
OG Welterod	Nr.1	Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha)		vorhabenbezogener Bebauungsplan "In der Sodel"		✓		

Tab.: Übersicht über die Änderungsflächen und deren Relevanz für die Umweltprüfung

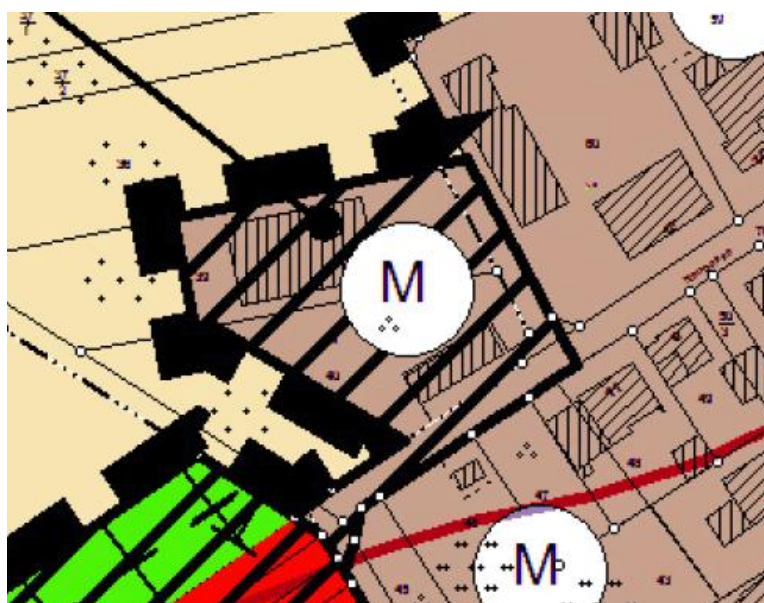
17. September 2020



## 4.1 Ortsgemeinde Eschbach

### 4.1.1 Nr.1: Ausweisung von gemischter Baufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 0,25 ha

<b>geplante Darstellung im FNP:</b>	Mischbaufläche
<b>bestehende Darstellung im FNP:</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Fläche (ha):</b>	0,3 ha
<b>Lage, Exposition:</b>	nordwestlicher Ortsrand
<b>derzeitige Flächennutzung:</b>	gewerbliche Nutzung (Handwerksbetriebe)
<b>Sonstiges:</b>	-



**Abb.: Darstellungen des Planbereichs im Stand der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslage Eschbach**

### Ortsplanung

Im Westen der Ortslage hat der Bestand zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude bereits eine Umnutzung zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung durch örtliche Handwerksbetriebe erfahren. Diese Umnutzung dient der Bedarfsdeckung in räumlicher Nähe der Betriebe. Eine Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude dient der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild an anderer Stelle.

Eine Betriebserweiterung dient der wirtschaftlichen Bestandssicherung am Ort und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde. Eine Betriebserweiterung am Ort ist aus Sicht der Unternehmen zu Gunsten der Zukunftsperspektive unumgänglich. Die Ortsgemeinde ist an einer Bestandssicherung der Betriebe am Ort gelegen und unterstützt diese in ihrer Standortsuche.

Die Bestandsgebäude in der gewählten Lage verfügen an zwei Seiten über eine direkte Angrenzung an die Siedlungslage, einhergehend mit einer direkten Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen. Des Weiteren verfügt der gewählte Bereich über eine ausreichende räumliche Nähe zu

17. September 2020

den bisherigen Betriebsstandorten, so dass eine Erweiterung an diesem Standort auch die betriebswirtschaftlichen Belange der Unternehmen berücksichtigt. Durch die gewählte Ortsrandlage können gleichzeitig jedoch auch immissionsschutzfachliche Konflikte vermieden werden, die in anderen Bereichen innerhalb der Siedlungslage weniger problematisch sein könnten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass für die Betriebserweiterungen eine Mindestflächengröße i.V.m. mit einer ausreichenden Erschließung benötigt wird. Diesen Kriterien kann innerhalb der Ortslage nicht genügt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Neugasse“ gewährleistet. Diese verfügt mit einer Ausbaubreite von ca. 5,50 m über einen ausreichenden Straßenquerschnitt. Aus städtebaulichen Gründen ist entsprechend der gewählte Standort zu bevorzugen. Ein Verzicht auf die Umnutzung hätte eine Neuerrichtung an anderer Stelle zur Folge. Dies möchte die Ortsgemeinde im Hinblick auf die umweltbezogenen Schutzgüter vermeiden.

### **Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme**

**Bestand:** keine Darstellung.

**Ziele:** keine Darstellung

**Prioritäten:** Keine Aussagen.

### **Boden**

**Bestand:** Die Änderungsflächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Zu Bodenart und Bodeneigenschaften der Änderungsfläche gibt es keine Angaben. Die Fläche ist bereits durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude teilversiegelt (ca. 50 %). Durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist von einer hohen Bodenverdichtung aufgrund der Befahrung mit Traktoren und anderen landwirtschaftlichen Maschinen auszugehen. **Geringer Wert.**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

**Eingriffsbewertung:** Aufgrund der Vorbelastungen der Änderungsflächen ist bei Beachtung der Minimierungsempfehlungen im verbindlichen Bauleitplanverfahren ein geringer Eingriff zu prognostizieren. **Geringer Eingriff**

### **Wasser**

**Bestand:** *Oberflächenwasser:* Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. *Grundwasser:* Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Die Grundwasserlandschaft des Änderungsbereichs wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Entsprechend besitzt die Fläche keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung (mittlere Grundwasserneubildungshöhe: 50-75mm/a). Die Änderungsfläche ist bereits zu ca. 50 % versiegelt und überbaut. **Geringer Wert.**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

**Eingriffsbewertung:** Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Wertigkeit der Fläche sowie des quantitativ geringen Ausmaßes des zusätzlichen Eingriffs kann der Eingriff als gering bewertet werden. **Geringer Eingriff**

17. September 2020

### **Klima/Luft**

**Bestand:** Der Änderungsbereich verfügt über einen baulichen Bestand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Die Freiflächen im Änderungsbereich haben aufgrund der geringen Größe keine große Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage. **Geringe Bedeutung**

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

**Eingriffsbewertung:** Durch die Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in den Klimahaushalt. 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. **Sehr geringer Eingriff.**

### **Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung**

**Bestand:** Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Es liegt ein FFH-Gebiet südwestlich der Siedlungslage. Durch den gegebenen Bestand und die erfolgende Nutzung (landwirtschaftlich genutzte Flächen und gewerbliche Nutzung) haben die Planänderungsflächen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Auch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen besteht eine Vorbelastung des Planänderungsbereichs. Hinweise auf streng geschützte Arten im Änderungsbereich liegen nicht vor, konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen auch nicht bestätigt werden. **Geringe bis mittlere Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** Erhalt vorhandener Gehölze. Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

**Eingriffsbewertung:** Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz und des geringen Flächenumfangs kann der Eingriff als gering bewertet werden. **Geringer Eingriff.**

### **Landschaftsbild/Erholung**

**Bestand:** Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Eschbach. Die Änderungsfläche ist vorwiegend durch den Bestand gewerblich genutzter ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude geprägt. Des Weiteren weist sie Baum- und Gehölzbestände auf.

In ihrer Lage grenzt die Änderungsfläche im Osten und Süden unmittelbar an die Siedlungslage an, so dass aus Blickrichtung Norden und Westen auf die Ortslage bereits deutliche Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungslage das Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch die Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild.

Die Änderungsflächen selbst besitzen eine geringe Erholungseignung, da es sich im Bestand um gebäudebestandene Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung im Privateigentum handelt die einer Freizeitnutzung grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Wegeverbindungen östlich und südlich des Planänderungsbereichs wird von Anliegern, Spaziergängern und Joggern genutzt. Diese Möglichkeit bleibt bei Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung bestehen, da sich diese auf die Grundstücksflächen außerhalb der Wegeflächen beschränkt und eine Veränderung dieser Wegebeziehungen nicht ausgelöst wird. **Geringe Bedeutung**

**Minimierung/Ausgleich:** Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild. Sicherung beste-

hender Gehölzbestände. Erhalt der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.

**Eingriffsbewertung:** Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der geringen Bedeutung der Fläche für die Naherholung wird der Eingriff als gering bewertet. **Sehr geringer Eingriff**

### **Mensch/Gesundheit**

**Bestand:** Die Fläche grenzt im Osten und Westen an Wohnbebauung.

**Eingriffsbewertung:** Je nach Art der Handwerksbetriebe und nach Art der Nutzung ggf. erweitern der baulicher Anlagen kann es zu Lärmbelästigungen kommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die potentielle Lärmbelastung über die der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung hinausgeht. Das Ausmaß einer möglichen Lärmbelastung ist ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bewerten. **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.

### **Kultur- und Sachgüter**

**Bestand:** Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vom 07.12.2016 wird die Änderungsfläche vom bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ überdeckt. Die letzte bekannte Eigentümerin war die Firma Solberger Telecom AG, Cockerillstraße 69, 52222 Stolberg (Rheinl.).

### **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 Anpassung der Darstellung an die aktuell tatsächlich stattfindenden Nutzung. Es ist keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Bei Nichtdurchführung der Planänderung ist nicht mit einer erheblichen Änderung des Umweltzustandes zu rechnen. Die derzeitige Nutzung wird beibehalten.

### **Alternativen in Betracht der Einzelfläche**

Die vorgenommene Änderung des Flächennutzungsplans stellt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den tatsächlichen Bestand vor Ort dar.

### Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:

Die gesamte Ortsgemeinde Eschbach unterliegt im wirksamen RROP 2017 der Darstellung eines großflächigen Erholungsraums.

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

#### 4.1.2 Nr. 2a: Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha)

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche, zugeordnete Kompensationsfläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	0,7 ha
Lage, Exposition:	westlicher Ortsrand
derzeitige Flächennutzung:	Weidefläche, bewirtschaftete Streuobstwiese
Sonstiges:	-

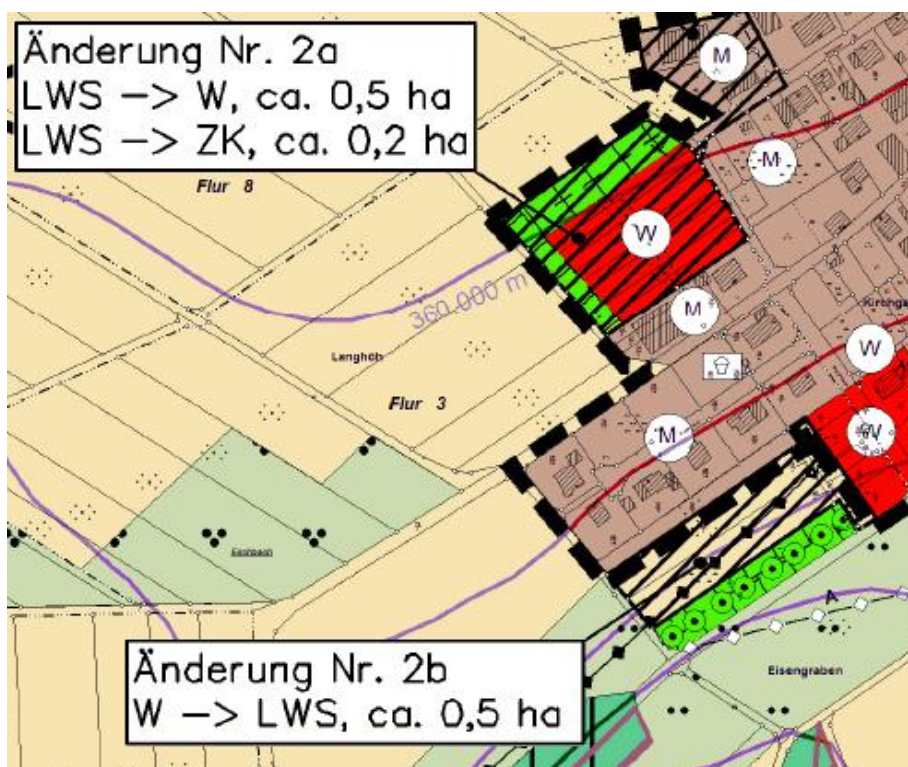


Abb.: Darstellungen des Planbereichs im Stand der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslage Eschbach

### Ortsplanung

Die Ortsgemeinde Eschbach beabsichtigt unter Vornahme eines Flächentauschs in westlicher Siedlungsrandlage die Neuausweisung eines Wohngebietes inkl. zugeordneter Kompensationsmaß-

17. September 2020

nahmen im nördlichen und westlichen Randbereich zur Deckung des Eigenbedarfs. Die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans bieten hierfür eine Entwicklungsmöglichkeit im südwestlichen Anschluss an den Siedlungskörper. Eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich wird seitens der Ortsgemeinde jedoch nicht weiter verfolgt.

Städtebaulich begründet sich die veränderte Verortung grundsätzlich aus der geringeren Entfernung zum Ortskern und somit eine bessere Integration in die bestehende Siedlungsinfrastruktur. Diese ist so gewählt, dass sie im Osten und Süden an bestehende bebaute Siedlungsflächen anschließt und somit eine Ortsabrundung bildet.

Der Siedlungserweiterung im Bereich der bisher ungenutzten Wohnbaufläche stehen neben städtebaulichen Gründen insbesondere naturschutzfachliche Gründe entgegen. So liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ in einer Entfernung von weniger als 50 m südöstlich dieser aktuell dargestellten Fläche.

Diesem Umstand Rechnung tragend, sieht sich die Ortsgemeinde in der Pflicht durch einen Flächentausch potenzielle Eingriffe in die Schutzziele des FFH-Gebietes zu vermeiden. Durch die neu gewählte Wohnbauflächenlage wird durch Konkretisierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung von Wohnbaunutzungen ein Heranrücken der Siedlungslage in Richtung des FFH-Gebiets vermieden. Entsprechend erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbaufläche in gleichem Umfang wie die Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche im direkten Anschluss dient der Kompensation von Eingriffen in direkter räumlicher Nähe unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Des Weiteren bieten sich der Ortsgemeinde in der angestrebten Lage Zugriffsmöglichkeiten durch Eigenbesitz, die in der bisherigen Lage nicht vorliegen. Der Ortsgemeinde stehen somit bei der Vermarktung zukünftiger Wohnbaugrundstücke Lenkungsmöglichkeiten zur Verfügung, die insbesondere eine Vermarktung im Rahmen der Eigenentwicklung zu Gunsten Bauwilliger aus dem Ort oder deren Familienangehörigen entsprechend der übergeordneten Vorgaben zulassen.

Die äußere Erschließung der neuen Wohnbaufläche besteht über die Straßen „Kirchgasse“ und „Neugasse“. Auch bestehen Anschlussmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsbestände.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich der betroffenen Flächen der Änderungsfläche Nr. 2a bislang „Ackerflächen oder Grünland“ dar.

Aus fachplanerischer Sicht ist zu empfehlen, eine randliche Eingrünung der Wohnsiedlungslage zu sichern. Diesem Umstand dient die Festsetzung einer zugeordneten Kompensationsmaßnahme im nördlichen und westlichen Randbereich. Für diese Ausweisung werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen, die bislang als „Ackerflächen oder Grünland“ ausgewiesen sind.

Die Änderungsfläche Nr. 2a stellt sich im Bestand teilweise als Weidefläche und teilweise als bewirtschaftete Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Der südöstliche Teilbereich stellt sich im Bestand als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar.

### **Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme**

**Bestand:** Ohne Darstellung

**Ziele:** Ohne Darstellung

**Prioritäten:** Keine Aussagen.

17. September 2020

## Boden

**Bestand:** Die Fläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Dabei handelt es sich gemäß der Standorttypisierung BFD200 um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Bodenart ist sandiger Lehm und im westlichen Bereich der Fläche schwerer Lehm. Das natürliche Ertragspotential des Bodens ist sehr gering. **Geringer - mittlerer Wert.**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden

**Eingriffsbewertung:** Qualitativ muss jeder Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich eingestuft werden, da Bodenstrukturen verändert und Flächen versiegelt werden. Nach der Änderung der Landwirtschaftsfläche in Wohnbaufläche ist mit einer hohen Versiegelung, Bodenverdichtung und Störung der bisherigen Bodenstruktur zu rechnen. Es besteht ein Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur und durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Dadurch entsteht ein Verlust bzw. starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. **Mittlerer-hoher Eingriff**

Die Änderung der Landwirtschaftsfläche in Kompensationsfläche wird hingegen voraussichtlich eine Verbesserung des Bodens zur Folge haben. Zur Eingrünung der neu geschaffenen Wohnbaufläche werden hier voraussichtlich Pflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze erfolgen. Durch die Wurzeln der Gehölze wird der Boden aufgelockert und das Bodengefüge sowie die Retentionsfunktion des Bodens verbessert.

## 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. Entsprechend haben die Flächen keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die mittlere Grundwasserneubildungshöhe liegt bei 50-75 mm/a. **Geringer Wert.**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

**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. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als mittel bewertet. **Mittlerer Eingriff.**

Die Änderung der Landwirtschaftsfläche in Kompensationsfläche wird sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Zur Eingrünung der neu geschaffenen Wohnbaufläche werden hier voraussichtlich Pflanzungen heimischer standortgerechter Gehölze erfolgen. Durch die Wurzeln der Gehölze wird die Retentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem vergrößert das Laub der Pflanzen die benetzbare Oberfläche, so dass der Abfluss verzögert und Abflussspitzen abgeschwächt werden.

### **Klima/Luft**

**Bestand:** Der Änderungsbereich stellt sich aufgrund der Nutzung als eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Süden entlang des Ortsrandes ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. **Geringe Bedeutung**

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

**Eingriffsbewertung:** Im Umfeld verbleiben genügend Flächen welche für die Kaltluftversorgung zur Verfügung stehen. Aufgrund der geringen Größe des Ortes nicht mit der Ausbildung eines unzumutbaren Wärmeineffektes auszugehen. Durch die Eingrünung auf der zugeordneten Kompensationsfläche wird der Anteil an Frischluftproduzenten erhöht. **Geringer Eingriff.**

### **Fauna/Flora/Biotop/Biodiversität/Biotopvernetzung**

**Bestand:** Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Es liegt ein FFH-Gebiet südwestlich der Siedlungslage. Die Änderungsplanung dient durch Vornahme eines Flächentauschs der Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele des FFH-Gebietes südwestlich der Siedlungslage. Durch den gegebenen Bestand und die erfolgende Nutzung (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) haben die Planänderungsflächen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Auch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen besteht eine Vorbelastung des Planänderungsbereichs. Hinweise auf streng geschützte Arten im Änderungsbereich liegen nicht vor. **Geringe Bedeutung**

**Minimierung/Ausgleich:** Eingrünung des Änderungsbereichs mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotop und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Festsetzung einer anteiligen Begrünung der Baugrundstücke mit standortgerechten und heimischen Pflanzen.

**Eingriffsbewertung:** Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche wird eine Versiegelung der Wiesenflächen im Zuge der Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet. Die vorhandenen Gehölze müssen dafür gerodet werden. Auf der zugeordneten Kompensationsfläche wird dafür eine Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen geschaffen. Des Weiteren ist die Festsetzung anteiligen Begrünung der Baugrundstücke auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Damit könnte der Anteil der Gehölze im Plangebiet voraussichtlich sogar erhöht werden. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff deshalb als gering bewertet werden. **Geringer Eingriff.**

### **Landschaftsbild/Erholung**

**Bestand:** Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Eschbach. Die Änderungsfläche setzt sich im Bestand aus einer Weidefläche, einer bewirtschaftete Wiesenfläche mit Streuobstbestand sowie einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche zusammen.

In ihrer Lage grenzt die Änderungsfläche im Nordosten und Südosten unmittelbar an die Siedlungslage an, so dass aus Blickrichtung Südwest bis Nordwest auf die Ortslage bereits deutliche Vorbelastungen durch die bestehende Siedlungslage das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Änderungsfläche selbst besitzt eine geringe Erholungseignung, da es sich im Bestand um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, die einer Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stehen. Angrenzende bestehende Wegeverbindungen werden von Anliegern, Spaziergängern und Joggern genutzt. **Geringe Bedeutung**

17. September 2020

**Minimierung/Ausgleich:** Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild. Erhalt der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.

**Eingriffsbewertung:** Durch die randliche Eingrünung wird ein fließender Übergang zwischen der freien Landschaft und dem Wohngebiet geschaffen, sodass sich das Landschaftsbild nennenswert verschlechtert. Da die Wegebeziehungen, die die Änderungsfläche eingrenzen in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben, ist die Nutzung der Wege für Jogger und Spaziergänger weiterhin ungehindert möglich. Die Anlage der Privatgärten im Plangebiet wird den Erholungswert der Flächen zudem erhöhen. **Geringer Eingriff**

#### **Mensch/Gesundheit**

**Bestand:** Wesentlich störende Lärm- oder andere Emissionsquellen liegen im Plangebiet oder näheren Umfeld nicht vor. In unmittelbarer Nähe, südlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes. Eine Tierhaltung besteht nicht. Von der gemischten Baunutzung nordöstlich des Plangebietes (Änderungsfläche Nr. 1) gehen keine das Wohnen unzulässig störenden Emissionen aus.

**Eingriffsbewertung:** Bei Umsetzung der Planung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Es wird sich keine Verschlechterung für das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen einstellen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. **Geringer Eingriff.**

#### **Natura 2000**

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

#### **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.

#### **Kultur- und Sachgüter**

**Bestand:** Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, vom 07.12.2016 wird die Änderungsfläche vom bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ überdeckt. Die letzte bekannte Eigentümerin war die Firma Solberger Telecom AG, Cockerillstraße 69, 52222 Stolberg (Rheinl.).

#### **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 großflächig versiegelt. Auf der Fläche werden entsprechend der städtebaulichen Festsetzungen Wohnhäuser und Verkehrsanlagen sowie Privatgärten entstehen. Der derzeitige Umweltzustand kann in diesem Bereich nicht erhalten bleiben. Hierbei werden aber keine hochwertigen Lebensräume zerstört. Auf der zugeordneten Kompensationsfläche wird eine Anpflanzung heimischer standortgerechter Gehölze erfolgen. Der allgemeine Umweltzustand auf dieser Fläche wird dadurch verbessert. Der Erholungswert dieses Gebietes würde sich bei Umsetzung des Vorhabens durch die Anlage von Privatgärten sogar steigern. Es ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend der zuvor getroffenen Erheblichkeitsbewertung zu rechnen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Das Gebiet wird weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Umweltbedingungen würden sich voraussichtlich nicht ändern.

### **Alternativen in Betracht der Einzelfläche**

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 17. Änderung ist zur Siedlungserweiterung eine Fläche am südwestlichen Ortsrand der Fläche vorgesehen. In weniger als 50 m Entfernung zu dieser Fläche liegt das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Zur vorsorglichen Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele des FFH-Gebietes hat sich die Gemeinde entschieden im Rahmen eines Flächentauschs die bisher dargestellte Wohnbaufläche zurückzunehmen und dafür die zur Bewertung vorliegende Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

Städtebauliche Vorteile der Fläche liegen außerdem in der geringeren Entfernung zum Ortskern, sodass die Fläche besser in die bestehende Siedlungsinfrastruktur integriert wird. Dadurch wird auch eine kompakte Bebauung gewährleistet, die wiederum Konflikte mit Natur und Landschaftsbild minimiert.

Zudem liegt die Fläche im Gegensatz zur bisher dargestellten Fläche bereits zu Teilen im Eigentum der Gemeinde.

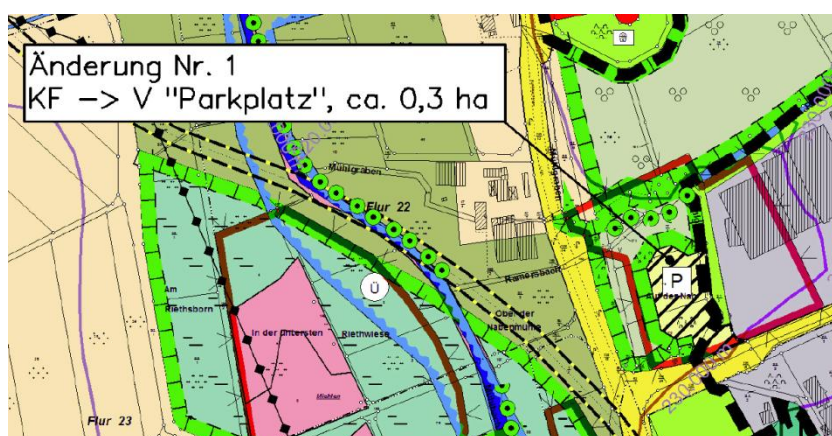
### **Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:**

Die gesamte Ortsgemeinde Eschbach unterliegt im wirksamen RROP 2017 der Darstellung eines großflächigen Erholungsraums Ortsgemeinde Miehlen.

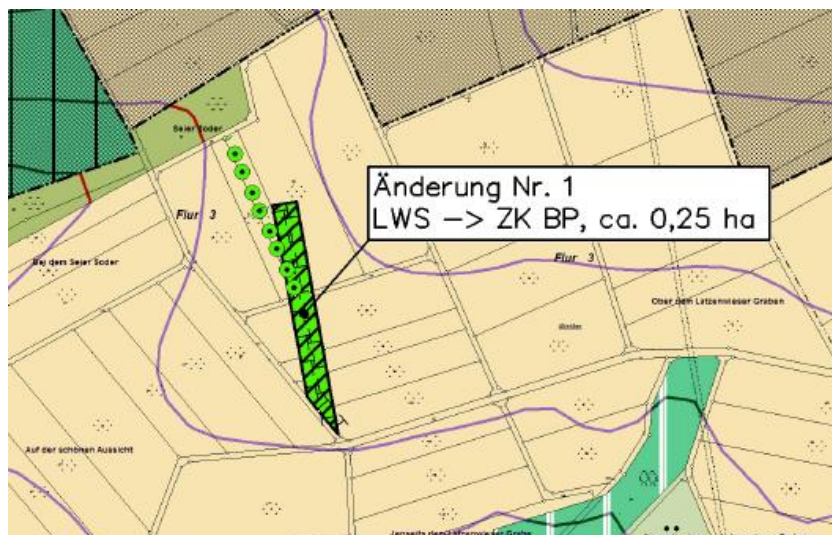
Ein Zielkonflikt mit den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans ist durch die Planung nicht gegeben. Die Änderungsdarstellung in eine Wohnbaufläche ist mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans vereinbar.

#### 4.1.3 Nr.1: Ausweisung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe zugeordnete Kompensationsfläche von ca. 0,25 ha

<b>geplante Darstellung im FNP:</b>	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, externe Kompensationsfläche
<b>bestehende Darstellung im FNP:</b>	Kompensationsfläche, landwirtschaftliche Fläche
<b>Fläche (ha):</b>	0,3 ha, 0,25 ha
<b>Lage, Exposition:</b>	Südlich der Siedlungslage Miehlen, im Nordwesten des Gewerbegebietes, Nördlich der Siedlungslage Miehlen (Flur 42/ Flurstück 158/5)
<b>derzeitige Flächennutzung:</b>	Laubwald, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Bereich Ausgleichsfläche)
<b>Sonstiges:</b>	-



**Abb.: Detaillierte Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Miehlen (schraffierter Bereich)**



**Abb.: Darstellung der zugeordneten Kompensationsfläche in der Gemarkung Miehlen, Flur 42/Flurstück 158/5 tlv.**

17. September 2020

## Ortsplanung

Die Änderungsplanung dient der Bedarfsdeckung eines ortsansässigen Unternehmens. Dieses kann auf dem eigenen Firmengelände nicht genügend Parkplatzflächen zur Verfügung stellen. Das Unternehmen ist zu seiner Sicherung am bestehenden Standort auf standortnahe Stellplätze entsprechend der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Wirtschaftslage i.V.m. der entsprechend benötigten Mitarbeiterzahl angewiesen. Dieser Bedarf wird durch das Interesse der Standort- und Arbeitsplatzsicherung am Ort seitens der Orts- und der Verbandsgemeinde überlagert.

In räumlicher Angrenzung soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu der Stellplatzanlage in der Ortsgemeinde Miehlen ist die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen für Mitarbeiter vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung wird der Bedarf an Ausgleichsflächen erkannt. Entsprechend wird in der Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung einer Kompensationsfläche in einer Größe von ca. 0,25 ha notwendig. Diese Kompensationsfläche befindet sich auf der Flur 42, Flurstück 158/5 in der Gemarkung Miehlen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten wird die auszuweisende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ derzeit als umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „geschützte Biotopfläche“ dargestellt. Die Fläche der zugeordneten Kompensationsfläche unterliegt der Nutzungszuweisung „landwirtschaftliche Fläche“.

Der Ausweisung einer Verkehrsfläche zu Gunsten der Standortsicherung des Unternehmens wird daher gegenüber der bestehenden Ausweisung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Vorrang eingeräumt. Daher erfolgt in der Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung auf die Inhalte des Bebauungsplans und es wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha und zugeordneter Kompensationsfläche von ca. 0,25 ha ausgewiesen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über das bestehende Werksgelände. Die Stellplatzanlage erfolgt auf einer Fläche, die derzeit brach liegt und überwiegend durch dichten Gehölzbestand gekennzeichnet ist.

## Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

**Bestand:** Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

**Ziele:** Entwicklung von Biotopen. Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

**Prioritäten:** Keine Aussagen.

## Boden

**Bestand:** Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Dabei handelt es sich laut Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau RLP um Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. **Mittlere bis hohe Bedeutung**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, 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. Nach der Änderung der Fläche zu einer Verkehrsfläche ist mit einer hohen Versiegelung, Bodenverdichtung und Störung der

17. September 2020

bisherigen Bodenstruktur zu rechnen. Es besteht ein Eingriff in das Retentionsverhalten der bisherigen Bodenstruktur. Durch die Versiegelung von Oberflächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Die Entnahme von Gehölzen verringert die benetzbare Oberfläche. Dadurch entsteht ein Verlust bzw. starke Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Da im Plangebiet keine besonders schützenswerten Böden vorkommen, ist der Eingriff grundsätzlich funktional ausgleichbar. **Mittlerer bis hoher Eingriff.**

### **Wasser**

**Bestand:** Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung der „Ramersbach“, welcher aber von der Planung auch unter Beachtung eines ausreichenden Schutzabstandes gemäß § 31 LWG nicht tangiert wird.

Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Entsprechend hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die mittlere Grundwasserneubildungshöhe liegt bei ca. 75-100 mm/a. **Geringe bis mittlere Bedeutung**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

**Eingriffsbewertung:** Aufgrund des derzeitigen Bestandes (Laubwald) und der geplanten Versiegelung der Fläche zugunsten eines Parkplatzes ist der Eingriff als mittel bis hoch zu bewerten. Der Eingriff kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich ausgeglichen werden. **Mittlerer bis hoher Eingriff.**

### **Klima/Luft**

**Bestand:** Da die ausgewiesene Plangebietsfläche als „Verkehrsfläche“ innerhalb bestehender Bebauung 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:** Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten auszugleichen.

**Eingriffsbewertung:** Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes ist nicht mit einer Verschlechterung für das Schutzgut zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff als gering bewertet werden. **Geringer Eingriff.**

### **Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung**

**Bestand:** Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in der nahen Umgebung. Die Gehölze im Planbereich haben eine gewisse Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für lokale Populationen, sind aber aufgrund der unmittelbar angrenzenden und vielbefahrenen „Nastätter Straße“ sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet bereits durch Lärm und Unruhe vorbelastet. Die Flächen sind außerdem weder als schutzwürdiges Biotop kartiert, noch als pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG eingestuft. Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. **Mittlere bis hohe Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna. Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichspflanzungen in räumlicher Nähe.

**Eingriffsbewertung:** Die Änderungsfläche überplant nicht den gesamten Gehölzbestand. Entsprechend bleibt ein Restbestand der den betreffenden Arten weiterhin zur Verfügung steht. In der direkten Umgebung der Änderungsfläche finden sich zahlreiche weitere zum Großteil linienförmige Gehölzbestände, die für die Arten eine Leitfunktion Richtung Wald im Osten und Süden darstellen. Da nicht der gesamte Gehölzbestand der Änderungsfläche entnommen wird, bleibt diese Funktion auch weiterhin bestehen. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff als mittel bewertet werden. **Mittlerer Eingriff.**

### ***Landschaftsbild/Erholung***

**Bestand:** Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortsgemeinde Miehlen am Rand des Gewerbegebietes und in unmittelbarer Nähe zur westlich vorbeiführenden L335. Das Plangebiet selbst stellt sich im Bestand als Grünfläche mit einem hohen Gehölz- und Baumbestand dar. Aufgrund der Lage und des Bestandes hat die Änderungsfläche keine Erholungsfunktion. **Sehr geringe Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** Die vorhandene randliche Eingrünung des Plangebietes sollte erhalten bleiben. Altbestände an Gehölzen sollten in die Planung einer verbindlichen Bauleitplanung mit aufgenommen werden.

**Eingriffsbewertung:** Durch die Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, da die Parkplatzfläche innerhalb der Grünfläche liegt und von dem erhalten bleibenden Baum- und Gehölzbestand eingegrünt wird. **Sehr geringer Eingriff.**

### ***Mensch/Gesundheit***

**Bestand:** Im Umfeld sind keine erheblich störenden Nutzungen bekannt, welche negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen besitzen. Es werden keine neuen oder störenden Nutzungen vorbereitet. **Geringer Eingriff**

### ***Natura 2000***

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

### ***Energienutzung/Abwasser/Abfall***

Anfallendes Oberflächenwasser sollte im Plangebiet durch die Verwendung von Zisternen oder Regenwassertonnen zurückgehalten werden.

### ***Kulturelles Erbe***

**Bestand:** 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 „Stellplatzanlage auf der Nab“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Durch die Planung wird die Entnahme von Gehölzbeständen und die Versiegelung der Fläche vorbereitet. Entsprechend kann der derzeitige Umweltzustand nicht erhalten bleiben. Es ist mit Auswirkungen entsprechend der getroffenen schutzgutbezogenen Bewertung zu rechnen.

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

### **Alternativen in Betracht der Einzelfläche.**

Die geplante Flächenänderung bereitet die Herstellung eines Mitarbeiterparkplatzes vor. Der Parkplatz soll der steigenden Mitarbeiterzahl des ortsansässigen Unternehmens Rechnung tragen. Als Mitarbeiterparkplatz ist eine räumliche Nähe zwischen Parkplatz und Unternehmen sinnvoll und notwendig. Im Osten und Süden grenzen weiträumig weitere Gewerbeflächen an das Unternehmen. Entsprechend ist die Anlage des Parkplatzes nur noch in Richtung Norden und Westen möglich. Die Fläche im Norden ist ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Kompensationsfläche dargestellt. Zwischen der Kompensationsfläche im Norden und dem Unternehmen verläuft der Ramersbach mit Ufergehölzen. Um hier eine Verbindung zwischen Parkplatz und Unternehmen zu schaffen, müssten Ufergehölze gefällt werden und der Bach mittels einer Brücke überquert werden. Durch die Ausweisung der Verkehrsfläche zugunsten eines Parkplatzes auf dieser Fläche würden demnach mindestens ebenso schwere Eingriffe vorbereitet werden, sodass die Wahl der Fläche begründet ist.

### **Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:**

Die Fläche im Bereich des Änderungsbereiches unterliegt im aktuell wirksamen RROP 2017 keiner zeichnerischen Darstellung, der Bereich der auszuweisenden Kompensationsfläche nördlich der Siedlungslage von Miehlen wird von einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ überdeckt. Beide Änderungsflächen ebenso wie die gesamte Siedlungs- und Gewerbefläche Miehlen unterliegen der Darstellung eines großflächigen Erholungsraums.

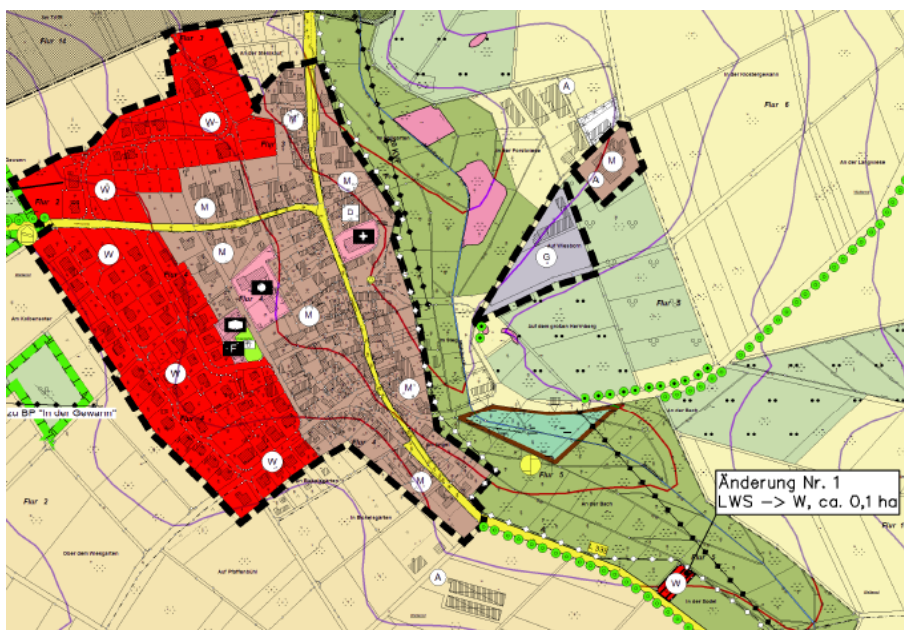
Die Betroffenheit der Vorrangfläche für die Landwirtschaft ist mit keinem Zielkonflikt verbunden, da die Änderungsfläche durch die geplante Ausweisung der zugeordneten Kompensationsfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird.

Die Änderungsdarstellungen sind insgesamt mit den Inhalten des regionalen Raumordnungsplans vereinbar.

## 4.2 Ortsgemeinde Welterod

### 4.2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha) (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland“)

<b>geplante Darstellung im FNP:</b>	Wohnbaufläche
<b>bestehende Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland)
<b>Fläche (ha):</b>	W-Fläche 0,1
<b>Lage, Exposition:</b>	Südöstlich der Ortslage Welterod
<b>derzeitige Flächennutzung:</b>	Ehemaliges Jagdhaus
<b>Sonstiges:</b>	-



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

### Ortsplanung

Die Änderungsplanung, angeregt von der Ortsgemeinde Welterod, zur Darstellung einer Wohnbaufläche, dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes von einer Größe mit ca. 0,1 ha. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist der Bereich des ehemaligen Jagdhauses als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Umnutzung eines ehemaligen Jagdhauses zu Gunsten einer Wohnnutzung erfolgen, um bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Daher wird die bisher landwirtschaftlich klassifizierte Fläche umgewidmet und es wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

### Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

**Bestand:** Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

**Ziele:** Entwicklung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

**Prioritäten:** Keine Aussagen.

17. September 2020

## Boden

**Bestand:** Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer, mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Laut Standorttypisierung handelt es sich hierbei um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential der Böden im Plangebiet liegt im mittleren bis hohen Bereich. Teile der Fläche sind bereits durch ein Jagdhaus versiegelt. **Geringe Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** 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.

**Eingriffsbewertung:** Auf der Änderungsfläche gibt es bereits bestehende Bebauung. Im Zuge der Umnutzung zu Wohnzwecken kann eine zusätzliche Flächenversiegelung nicht ausgeschlossen werden. Diese wird jedoch in einem flächenmäßig geringen Bereich sein. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Eingriff nicht auf unbelastetem Boden stattfindet. Die Bereiche, die das bestehende Jagdhaus umgeben sind durch Befahrung sowie Umgrabung im Zuge der Herstellung des Planums für das Jagdhaus bereits beeinträchtigt. Bei Umsetzung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen ist, lassen sich die Eingriffsfolgen minimieren und der Eingriff ausgleichen. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff als gering bewertet werden. **Geringer Eingriff.**

## Wasser

**Bestand:** Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonischen Schiefer und Grauwacken bestimmt. Es liegen Kluftgrundwasserleiter mit einer geringen Ergiebigkeit vor. Entsprechend hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt mm/a. **Geringe Bedeutung**

**Minimierung/Ausgleich:** Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.

**Eingriffsbewertung:** Da auf der Änderungsfläche bereits Bebauung existiert, ist der natürliche Wasserhaushalt der Fläche bereits gestört. Im Zuge der Umnutzung von einem Jagdhaus in eine Wohnnutzung kann eine zusätzliche Flächenversiegelung nicht ausgeschlossen werden. Bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Aufgrund der Gebietsgröße und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen baulichen Bestands ist der Eingriff nur gering. Der Eingriff wird als gering bewertet. **Geringer Eingriff.**

## Klima/Luft

**Bestand:** Die Plangebietsfläche stellt teilweise eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Aufgrund der Lage hat das Plangebiet klimatisch keine Bedeutung für die Ortslage. Im Plangebiet selber gibt es keine Emissionsquellen. Die Plangebietsfläche stellt keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung und das örtliche Klimapotential dar. **Geringe Bedeutung.**

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

**Eingriffsbewertung:** Verlust einer kleinen Offenlandfläche ohne Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der Eingriff wird als sehr gering bewertet. **Sehr geringer Eingriff.**

17. September 2020

### **Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung**

**Bestand:** Die Änderungsfläche ist teilweise bebaut. Teilweise stellt die Änderungsfläche eine intensiv genutzte Scherrasenfläche mit Gehölzbeständen dar. Innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Flächen rings um das Plangebiet wurden keine naturschutzfachlich wertvollen Naturbestandteile verzeichnet. Es liegen keine Vogelnester oder Baumhöhlen vor. Auch von bodenbrütenden Arten wurden keine Brutplätze vorgefunden. Im Umfeld der Änderungsfläche liegen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen ohne Gehölzbestände oder nur mit einzelnen Gehölzen oder Baumgruppen. Es ist davon auszugehen, dass in dieser ausgeräumten Landschaft auch die einzelnen Gehölze der Änderungsfläche keinen großen Wert ausmachen. Vogelarten, die die Ackerflächen als Nahrungshabitat nutzen, werden als Ansitz eher auf den südlich und östlich gelegenen Waldrand zurückgreifen. Die Eingrünung der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen wertet die Biotopfunktion der Fläche sogar auf. **Geringe Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Biotope und Teillebensräume der heimischen Flora und Fauna.

**Eingriffsbewertung: Geringer Eingriff.**

### **Landschaftsbild/Erholung**

**Bestand:** Eine Funktion und Nutzung als öffentlicher Erholungsraum ist nicht gegeben. Da es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Bebauung und Eingrünung des Grundstücks handelt, besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild. **Geringe Bedeutung.**

**Minimierung/Ausgleich:** Es sollte die randliche Eingrünung des Plangebietes beibehalten und eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. der Vornahme einer Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen vorgenommen werden. Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung.

**Eingriffsbewertung:** Durch die Vorbelastung aufgrund der bestehenden Bebauung geht durch die Umnutzung der Änderungsfläche keine negativen Auswirkungen auf Landschaftsbild aus. Die geplante Eingrünung bringt wichtige Strukturen in die ansonsten so ausgeräumte Landschaft. **Sehr geringer Eingriff.**

### **Mensch/Gesundheit**

**Eingriffsbewertung:** Im direkten Umfeld der Änderungsfläche befinden sich intensiv genutzte Landwirtschafts- und Grünlandflächen. Durch die Bewirtschaftung der Flächen kommt es zu Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbaufläche. Gleiches gilt für den Verkehrsschall von der vorbeiführenden Bundesstraße. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht einzuschätzen. Darüber hinaus sind keine Störungen und Einflüsse auf den Mensch und seine Gesundheit bekannt. Das Plangebiet hat umgekehrt keine Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zur Folge. **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. Die Nutzung von regenerativen Energien ist zu empfehlen.

17. September 2020

### **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:** Bei Umsetzung der Planung wird die Änderungsfläche zugunsten einer Wohnbebauung umgenutzt. Da auf der Fläche bereits ein Jagdhaus steht, wird sich der Umweltzustand bei Umsetzung der Planung nicht erheblich verändern. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche, kann es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung kommen, die negative Auswirkungen u.a. auf die Boden- und Wasserkfunktionen nach sich zieht. Aufgrund der Vorbelastung der Änderungsfläche und der flächenhaften Geringfügigkeit wird der Umweltzustand dadurch aber nicht erheblich verschlechtert.

**Bei Nichtdurchführung:** Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich an den derzeit stattfindenden Nutzungen im Plangebiet nichts Erhebliches ändern wird. Allerdings könnte es ohne die vorliegende und verbindliche Bauleitplanung zu einem schleichenden Verfall des Anwesens kommen, wenn keine Nachnutzung durch einen privilegierten Personenkreis gefunden wird. Insgesamt betrachtet wird sich der Umweltzustand nicht erheblich negativ verändern.

### **Alternativen in Betracht der Einzelfläche.**

Auf der Änderungsfläche befindet sich ein ehemals als Jagdhaus genutztes Gebäude. Für die Nutzung als Jagdhaus besteht nun kein Bedarf mehr, da eine privilegierte Nachfolgenutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 35 BauGB nicht vorliegt. Stattdessen soll eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche erfolgen. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der umgebenden Nutzungen, hätte die Realisierung von ca. 0,1 ha zusätzlicher Wohnbaufläche wohl auf kaum einer anderen Fläche im Gemeindegebiet so geringe Umweltauswirkungen wie auf der gegebenen Änderungsfläche.

### **Inhalte RROP Mittelrhein – Westerwald:**

Die Fläche im Bereich des Plangebietes ist im aktuell wirksamen RROP 2017 bereits als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich eines im Gesamtplan dargestellten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, dieses wird jedoch von der Änderungsplanung nicht tangiert.

## 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.

## 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 verbindliche Bauleit-	Bebauungsplanaufstellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Vorgaben/ Hinweisen aus den FNP-Plankarten, Begründung und weiterer Anlagen

17. September 2020



planung			
Entwicklung von Bau- gebieten aus dem wirksamen FNP (Ent- wicklungsgebot)	Bebauungsplanaufstel- lungsverfahren oder Ein- zelantragsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umwelt- verwaltung	Vergleich mit Aussagen des wirksamen Flächennutzungs- plans
Integrierte land- schaftsplanerische Entwicklungskonzep- tion	regelmäßiger Turnus (ca. 10 Jahre) und Bebauungs- planaufstellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umwelt- verwaltung, beauftragte Fachplaner	Überprüfung durch aktuelle Be- standsaufnahmen, ggf. nur kri- tischer Bereiche und Vergleich mit den Ziel- und Entwicklung- aussagen des Fläche- nnutzungsplans bzw. Land- schaftsplans.
Umsetzung der Emp- fehlungen zu landes- pflegerischen Kom- pensationsmaßnah- men zu Änderungsflä- chen	Bebauungsplanaufstel- lungsverfahren oder Nach- kontrolle	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umwelt- verwaltung	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.

<b>Vorschlag Überwachungsmatrix Bebauungsplan</b>			
<b>Überwachungs- gegenstand</b>	<b>Zeitpunkt</b>	<b>Aufgabenträger</b>	<b>Art des Monitorings</b>
Einhaltung der Fest- setzungen zu Dach- und Fassadengestal- tung sowie Höhen- entwicklung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Real- isierung des Baugebietes bzw. der jeweiligen Bauab- schnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauf- tragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwal- tungsgang, Begehung – Doku- mentation der Ergebnisse
Umsetzung der lan- despflegerischen Kompensationsmaß- nahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes	2 Jahre nach Planumset- zung, turnusmäßige Nachkontrol- le alle 10 Jahre	Ortsgemeinde bzw. beauf- tragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Begehung oder Luftbildauswer- tung - Dokumentation der Er- gebnisse
Umsetzung des Ent- wässerungskonzept- es, Wirksamkeit der Versickerung des Oberflächenwassers	Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Über- wachung der Kanalanlagen	VGV-Bau- und Umwelt- verwaltung, Verbandsge- meindewerke, SGD Nord	Volumenprüfung bei Bemess- ungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus

## 7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten werden nur geringfügige Änderungen am Planwerk vorgenommen. Gegenstand der Änderung sind Neuausweisung von Wohnbau-, Mischbau- und Verkehrsflächen, die Rücknahme einer Wohnbaufläche sowie die Neuausweisung von Kompensationsflächen.

Für die Neuausweisung der Kompensationsflächen sowie die Rücknahme der Wohnbaufläche ist keine Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter erforderlich. Die Rücknahme der Wohnbaufläche stellt keinen Eingriff dar und führt somit nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, der Status quo wird gewahrt. Die Neuausweisung der Kompensationsflächen führen ebenfalls nicht zu negativen Auswirkungen, sondern stellen eine Verbesserung des Status quo dar.

Für die geplanten Neuausweisungen der Wohnbau-, Mischbau- und Verkehrsflächen wurden die möglichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter geprüft 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.

### Zusammenfassende Übersicht zur Eingriffserheblichkeit der untersuchten Flächen

Stadt / Ortsgemeinde	Nummer der Änderungsfläche	Fläche (ha)	Boden	Wasser	Klima/Luft	Flora/Fauna/ Biodiversität/ Biotop- vernetzung	Landschafts- bild/ Erholung	Mensch / Gesundheit	Natura 2000 betroffen?
Eschbach	Nr.1	0,3	2	2	1	2	1	2	Nein
	Nr. 2a	0,5	3-4	3	2	2	2	2	Nein
Miehlen	Nr. 1	0,3	3-4	3-4	2	3	1	1	Nein
Welterod	Nr. 1	0,1	2	2	1	2	1	1	Nein

kein Eingriff	0
sehr geringer Eingriff	1
geringer Eingriff	2
mittlerer Eingriff	3
starker Eingriff	4
sehr starker Eingriff	5

17. September 2020



Anhand der Übersichtstabelle wird deutlich, dass Eingriffsstärke sich bei den meisten Flächen zwischen gering und mittel bewegt.

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.

<b>Bewertung</b>	<b>Kriterien</b>	<b>Beispiele</b>
<b>sehr gering</b>	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz.	voll versiegelte Flächen
<b>gering</b>	Zwischenstufe	stark vorbelastete Bereiche mit hohem Anteil befestigter Flächen
<b>mittel</b>	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz	Wiesen, mittel strukturierte Bereich
<b>hoch</b>	Zwischenstufe	Auenbereiche, Magerwiesen, Streuobstwiesen, Hecken, biotopkartierte Bereiche, gut strukturierte Bereiche
<b>sehr hoch</b>	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
<b>sehr gering</b>	kein oder so geringer Eingriff, dass eine Veränderung des Schutzgutes praktisch nicht ins Gewicht fällt
<b>gering</b>	Zwischenstufe
<b>mittel</b>	Eingriff mit deutlicher Beeinträchtigung des Schutzgutes
<b>stark</b>	Zwischenstufe
<b>sehr stark</b>	Eingriff so stark, dass die Funktionen nicht mehr oder kaum noch Bestehen

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. September 2020      heu-bb-sch-sv  
Projektnummer:      30 809  
Bearbeiter:      Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                         Beatrix Busch M. Sc.  
                         Dipl.-Ing. Sabine Schöneberg  
                         Sophia Venetsanos, M. Sc.

**KARST INGENIEURE GmbH**

17. September 2020



# **VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS**

---

## **17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a (1) BauGB**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

Stand: 17. September 2020  
Projekt-Nr.: 30 809

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



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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS</b>	<b>9</b>

---

17. September 2020



## 1 VORBEMERKUNGEN

Nach aktueller Gesetzeslage ist dem Flächennutzungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 a (1) BauGB).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit teilt sich die vorliegende zusammenfassende Erklärung in drei Teile. Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren eingegangen. **Teil B** fasst die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren zusammen und gibt die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wieder, die wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten. Ergänzend wird im **Teil C** dargelegt, aus welchen Gründen die Entscheidung für den Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

## 2 TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht grundsätzlicher Bedarf für Änderungen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen 4 einzelne Änderungen in den Ortsgemeinden Bogel, Welterod, Miehlen und Eschbach an der wirksamen Fassung des Planwerkes. Diese einzelnen Änderungen sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst.

<b>Ortsgemeinde Bogel</b>	Ausweisung von Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ (ca. 0,2 ha) und externe zugeordnete Kompensationsfläche „Dauergrünland“ (ca. 0,4 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „Heide II“
<b>Ortsgemeinde Eschbach</b>	Ausweisung von gemischter Baufläche (ca. 0,3 ha) am westlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)
	Neuausweisung von Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (ca. 0,2 ha) am westlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerflächen oder Grünland“)
	Rücknahme von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand (ca. 0,5 ha)
<b>Ortsgemeinde Miehlen</b>	Ausweisung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“, ca. 0,3 ha und externe, zugeordnete Kompensationsfläche, ca. 0,25 ha
<b>Ortsgemeinde Welterod</b>	Ausweisung von Wohnbaufläche, ca. 0,1 ha (Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“)

**Tab.: Kurzübersicht der Änderungsflächen zur 17. Änderung  
des Flächennutzungsplanes Nastätten**

17. September 2020

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel**, dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Anlass der Änderungsplanung ergibt sich aus dem Bedarf nach erweiterten Gewerbeflächen für die Ortsgemeinde Bogel, da diese über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen verfügt und somit ein zusätzliches Angebot geschaffen werden muss. Diesem Bedarf kommt das Interesse eines Gewerbebetriebes entgegen, der konkreten Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung benötigt.

Da die Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, bedarf es im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung lediglich einer Ausweisung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zugeordneten Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Heide II“ mit einer Größe von circa 0,2 ha innerhalb des Geltungsbereiches sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche „Dauergründland“ (Flur 40, Flurstück 34 tlw.).

Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Eschbach**, dient der Neuausweisung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von circa 0,5 ha und einer zugeordneten Kompensationsfläche von etwa 0,2 ha am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Zugleich soll eine Rücknahme von Wohnbaufläche in einer Größe von 0,5 ha am südwestlichen Ortsrand erfolgen. Der Flächentausch soll der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dienen ohne eine zusätzliche Flächenausweisung vornehmen zu müssen. Auch die Neuausweisung einer gemischten Baufläche als Erweiterung der bestehenden Siedlungslage mit einer Größe von circa 0,3 ha dient der Sicherung des Bestandes sowie der Eigenentwicklung.

Die Änderungsplanung im Gemeindegebiet der **Ortsgemeinde Miehlen** dient der Einrichtung einer Parkplatzanlage für ein ortsansässiges Unternehmen über die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von etwa 0,3 ha in direkter Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Miehlen sowie einer externen zugeordneten Kompensationsfläche in einer Größe von circa 0,25 ha (Flur 42, Flurstück 158/5).

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** zur Darstellung einer Wohnbaufläche als Anpassung an den Bebauungsplan „In der Sodel“ mit einer Größe von circa 0,1 ha dient der planungsrechtlichen Umnutzung des baulichen Bestandes.

Nachfolgend werden in einer Tabelle die geänderten Flächendarstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgelistet und die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt.

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

Flächennutzungsplan VG Nastätten													
Flächenbilanz 17. Änderung (Stand Februar 2016)													
Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft o. Landwirtschaft ha	Hecken und Feldgehölze ha	Landespflegefläche u. Suchräume ha	Streubestand ha
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,20		0,20	
Ortsgemeinde Bogel	Nr. 1									-0,40		0,40	
Ortsgemeinde Eschbach	Nr. 1		0,30							-0,30			
	Nr. 2a									-0,20		0,20	
	Nr. 2a	0,50								-0,50			
	Nr. 2b	-0,50								0,50			
Ortsgemeinde Miehlen	Nr. 1					0,30						-0,30	
	Nr. 1									-0,25		-0,25	
Ortsgemeinde Welterod	Nr. 1	0,10								-0,10			
Summe		0,10	0,30	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,00	-1,45	0,00	0,25	0,00

In der aufgeführten Übersichtsabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten ein Zuwachs insbesondere von Landespflegeflächen zu verzeichnen ist. Dies jedoch in geringem Umfang.

Ein weiterer Zuwachs in geringerem Umfang betrifft daneben die Darstellung von Mischbauflächen und Verkehrsflächen. Ein minimaler Zuwachs von Wohnbauflächen ist ebenfalls zu verzeichnen. Dem steht insbesondere eine negative Flächenbilanz bezüglich landwirtschaftlicher Flächen gegenüber.

#### Auswertung des Umweltberichtes:

Für die Neuausweisung der Kompensationsflächen sowie die Rücknahme der Wohnbaufläche ist keine Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter erforderlich. Die Rücknahme der Wohnbaufläche stellt keinen Eingriff dar und führt somit nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, der Status quo wird gewahrt. Die Neuausweisung der Kompensationsflächen führen ebenfalls nicht zu negativen Auswirkungen, sondern stellen eine Verbesserung des Status quo dar.

Für die geplanten Neuausweisungen der Wohnbau-, Mischbau- und Verkehrsflächen wurden die möglichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter geprüft und bewertet. Die Eingriffsbewertungen werden im Folgenden in einer Übersichtstabelle dargestellt.

17. September 2020

Ortsgemeinde	Nummer der Änderungsfläche	Fläche (ha)	Boden	Wasser	Klima/Luft	Flora/Fauna/ Biodiversität/ Biotop- vernetzung	Landschafts- bild / Erholung	Mensch / Gesundheit	Natura 2000 betroffen?
Eschbach	Nr.1	0,3	2	2	1	2	1	2	Nein
	Nr. 2a	0,5	3-4	3	2	2	2	2	Nein
Miehlen	Nr. 1	0,3	3-4	3-4	2	3	1	1	Nein
Welterod	Nr. 1	0,1	2	2	1	2	1	1	Nein

kein Eingriff	0
sehr geringer Eingriff	1
geringer Eingriff	2
mittlerer Eingriff	3
starker Eingriff	4
sehr starker Eingriff	5

**Tab.: Zusammenfassende Übersicht zur Eingriffserheblichkeit der untersuchten Flächen**

Anhand der Übersichtstabelle wird deutlich, dass Eingriffsstärke sich bei den meisten Flächen zwischen gering und mittel bewegt.

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 zum Beispiel 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 Flächennutzungsplanes ist nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich somit nicht prognostizieren, dass durch die vorgesehenen Planänderungen erheblich negative Umweltauswirkungen entstehen, welche die Planungen verhindern würden bzw. der Planung entgegenstehen.

### 3 TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Einholung der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG wurden weitere Änderungen in das laufende Verfahren aufgenommen, die die Einholung einer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme unter Berücksichtigung der zusätzlichen Änderungen zur Folge hatte.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorlie-

17. September 2020

genden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden eingegangen. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

In der Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems** vom **22.12.2016** wurden die allgemeinen Vorbemerkungen, die Aspekte zur Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Hinweise zu Erfordernissen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen lediglich zur Kenntnis genommen. Einige Hinweise zur Betroffenheit der landwirtschaftlichen Flächen und zum Mindestabstand zur Landesstraße L 333 wurden redaktionell in die Begründung eingearbeitet. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die KFZ-Stellplätze der Firma Heuchemer in Miehlen gefundene Kompensationsfläche sollte in die Planfassung des Flächennutzungsplanes für das Offenlageverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB noch eingearbeitet werden. Außerdem wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass die Abstimmung mit den Nachbargemeinschaften im Zuge des Beteiligungsverfahrens erfolge.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** äußerte in der Stellungnahme vom **07.12.2016** allgemeine Informationen über den bergbaulichen Sachstand in den einzelnen betroffenen Ortsgemeinden. Die Verweise auf die einschlägigen Regelwerke und DIN Normen sollten im Rahmen einer späteren Objektplanung und Bauausführung bauherrenseitig beachtet werden.

Aus der Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** vom **14.11.2016** wurden lediglich denkmalschutzbezogene Hinweise in der Begründung redaktionell aktualisiert. Zum überwiegenden Teil der Flächen bestanden seitens der Direktion Landesarchäologie keine Bedenken unter Vorbehalt. Hierbei handelte es sich um Flächenbereiche, in denen der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Denkmäler bekannt waren. Der Hinweis auf frühzeitige Bekanntgabe von Erdarbeiten wurde lediglich zur Kenntnis genommen.

Der **Landesbetrieb Mobilität Diez** bezog sich in der Stellungnahme vom **01.12.2016** auf die zugeordnete Kompensationsfläche. Die entsprechenden Hinweise waren allerdings bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt und berücksichtigt worden. Die Ausführungen zur Änderungsfläche im Süden der Gemarkung (zugeordnete Kompensationsfläche) wurden lediglich zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Kompensationsfläche befand sich in einem hinreichend großen Abstand zur Landesstraße. Über die Frage von Baumpflanzungen und der tatsächlichen landespflegerischen Ausführungsplanung war auf der vorliegenden Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht zu entscheiden. Dies betraf Detailfragen, die nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten waren. Planänderungsbedarf für die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan resultierte aus der Stellungnahme nicht.

In der Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz** vom **07.12.2016** wurde für die Ortsgemeinden Eschbach und Welterod eine inhaltliche Nutzungsänderung von „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ in „Dorfgebiet (MD)“ angeregt. Zu Eschbach wurde abgewägt, dass die Ausweisung eines MD-Dorfgebietes einem unzulässigen „Etikettenschwindel“ entsprechen würde. Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb betreibe jedoch seit vielen Jahren keine Tierhaltung mehr und eine Wiederaufnahme sei sehr unwahrscheinlich. Die bauleitplanerisch angemessene Festlegung der Art der baulichen Nutzung war deshalb eine Wohnbaufläche, weshalb von einer Planänderung abgesehen wurde.

Bezüglich Welterod wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass aufgrund des großen Abstandes von circa 180 m zwischen dem westlich gelegenen Stallgebäude und der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, kein Immissionsschutzkonflikt erkannt werde. Der Anregung zu einer inhalt-

17. September 2020



lichen Nutzungsänderung wurde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht gefolgt. Zudem sei die Ausweisung eines „Dorfgebietes (MD)“ an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht durchsetzbar. Eine erforderliche Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft sei für das Plangebiet, das ein Grundstück umfasst, nicht möglich.

**Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen.**

Auf die relevanten Anregungen, eingegangen im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß **§ 3 (2) BauGB** bei gleichzeitiger Beteiligung nach **§ 4 (2) BauGB** wird im Folgenden eingegangen.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems** regte in der Stellungnahme vom **22.01.2020** keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken an. In der Stellungnahme wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald nach der gültigen wirksamen Fassung von 11.12.2017 in den Planunterlagen anzupassen seien. Dem vorstehenden Sachverhalt wurde entsprochen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur** wies in der Stellungnahme vom **17.01.2020** auf die Stellungnahme vom 15.11.2016 hin, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG seitens der Fachbehörde eingereicht wurde. Aus der zuvor erwähnten Stellungnahme gingen keine Anregungen oder Bedenken gegen die 17. Flächennutzungsplanänderung hervor.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** wies in der Stellungnahme vom **12.02.2020** ebenfalls auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der landesplanerischen Stellungnahme eingereichten Stellungnahme vom 07.12.2016 hin. Auch hier gingen aus der zuvor erwähnten Stellungnahme keine Anregungen oder Bedenken gegen die 17. Flächennutzungsplanänderung hervor. Die in der Stellungnahme vom 12.02.2020 vorgetragenen Hinweise zum betroffenen, bereits erloschenem Bergwerksfeld wurden lediglich zur Kenntnis genommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesarchäologie/Erdgeschichte, Koblenz** teilte in der Stellungnahme vom **14.01.2020** mit, dass sich im Plangebiet potentiell Fossil führende Gesteine befinden und somit die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz in den Planunterlagen berücksichtigt werden solle. In der Abwägung wurde auf die Stellungnahme vom 14.11.2016 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und die bereits erfolgte Berücksichtigung der Belange in den Planunterlagen verwiesen. Es wurde entsprechend ein Hinweis zur Archäologie und zum Denkmalschutz in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

Der **Landesbetrieb Mobilität Diez** wies in der Stellungnahme vom **27.01.2020** auf die Stellungnahme vom 01.12.2016 hin, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG seitens des Landesbetriebes Mobilität eingereicht wurde. Aus der zuvor erwähnten Stellungnahme ging erneut kein Planänderungsbedarf hervor. Die vorgetragenen Hinweise bezogen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen oder auf weitere Planungs- und Genehmigungsebenen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz** bezog sich in ihrer Stellungnahme vom **06.03.2020** ebenfalls auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der landesplanerischen Stellungnahme abgegebenen Stellungnahme vom 07.12.2016. In der Stellungnahme vom 07.12.2016 wurde für die Ortsgemeinden Eschbach und Welterod eine inhaltliche Nutzungs-

17. September 2020



änderung von „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ in „Dorfgebiet (MD)“ angeregt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde dieser Anregung jedoch nicht gefolgt. An dieser Abwägung wurde weiterhin festgehalten.

**Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.**

#### 4 TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS

In der Verbandsgemeinde Nastätten besteht grundsätzlicher Bedarf für Änderungen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgen 4 einzelne Änderungen in den Ortsgemeinden Bogel, Welterod, Miehlen und Eschbach an der wirksamen Fassung des Planwerkes. Gegenstand der Änderungsplanung sind Neuausweisung von Wohnbau-, Mischbau- und Verkehrsflächen, die Rücknahme einer Wohnbaufläche sowie die Neuausweisung von Kompensationsflächen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde deutlich, dass sich die Eingriffsstärke bei den meisten Flächen auf einem geringen bis mittleren Niveau bewegt. Die größten Eingriffe sind in das Schutzgut Boden zu verzeichnen. 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 zum Beispiel 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 Flächennutzungsplanes ist nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich somit nicht prognostizieren, dass durch die vorgesehenen Planänderungen erheblich negative Umweltauswirkungen entstehen, welche die Planungen verhindern würden bzw. der Planung entgegenstehen.

In Abwägung der vorgebrachten Interessen und Belange hat der Verbandsgemeinderat die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes gewählt und beschlossen. Die Wahl der Änderungsplanung ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürger und der örtlichen Situation sind berücksichtigt worden.

17. September 2020



17. September 2020      heu-sv  
Projektnummer:      30 809  
Bearbeiter:      Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                         M. Sc. Sophia Venetsanos

## KARST INGENIEURE GmbH

17. September 2020

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



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