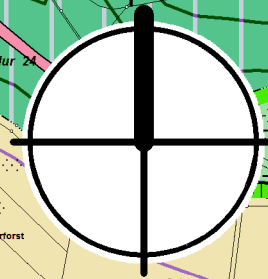


# Gemarkung Buch



Änderung Grünflächen  
zu Wohnbaufläche ca.  
0,25 ha

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

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

Änd. Nr. 4  
LPF zu W, ca. 0,20 ha

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

Änd. Nr. 9  
LWS zu zK, ca. 0,63 ha

Änd. Nr. 5  
LWS zu M, ca. 0,03 ha

Änd. Nr. 1  
Abrundung Ortslage

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

Änd. Nr. 5  
LWS zu zK, ca. 0,43 ha

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN 13. ÄNDERUNG ORTSGEMEINDE BUCH



STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

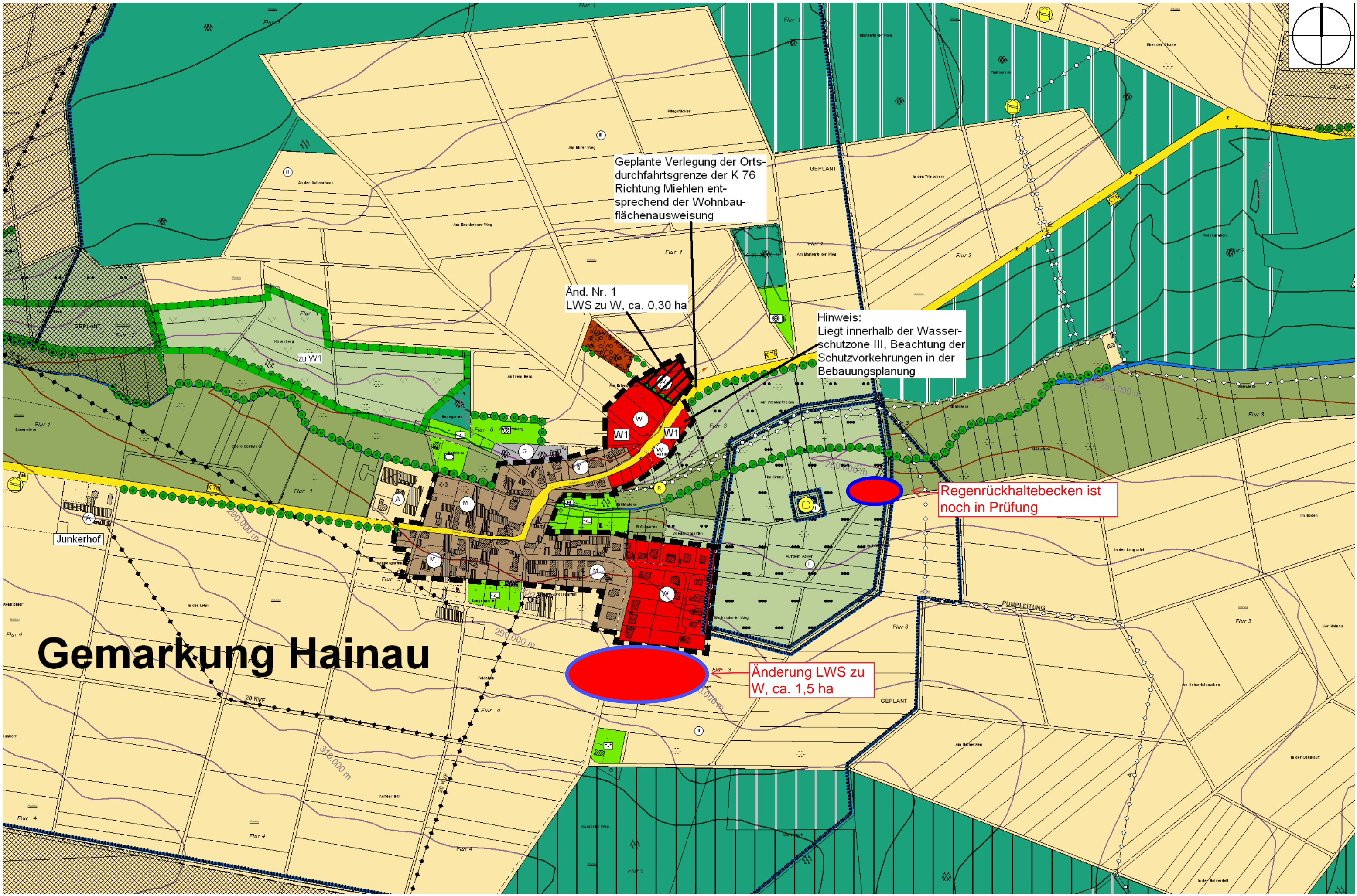
MAßSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

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



80255 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02066/9930-0  
TELEFAX 02066/9930-90  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



Geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze der K 76 Richtung Miehlen entsprechend der Wohnbauflächenausweisung

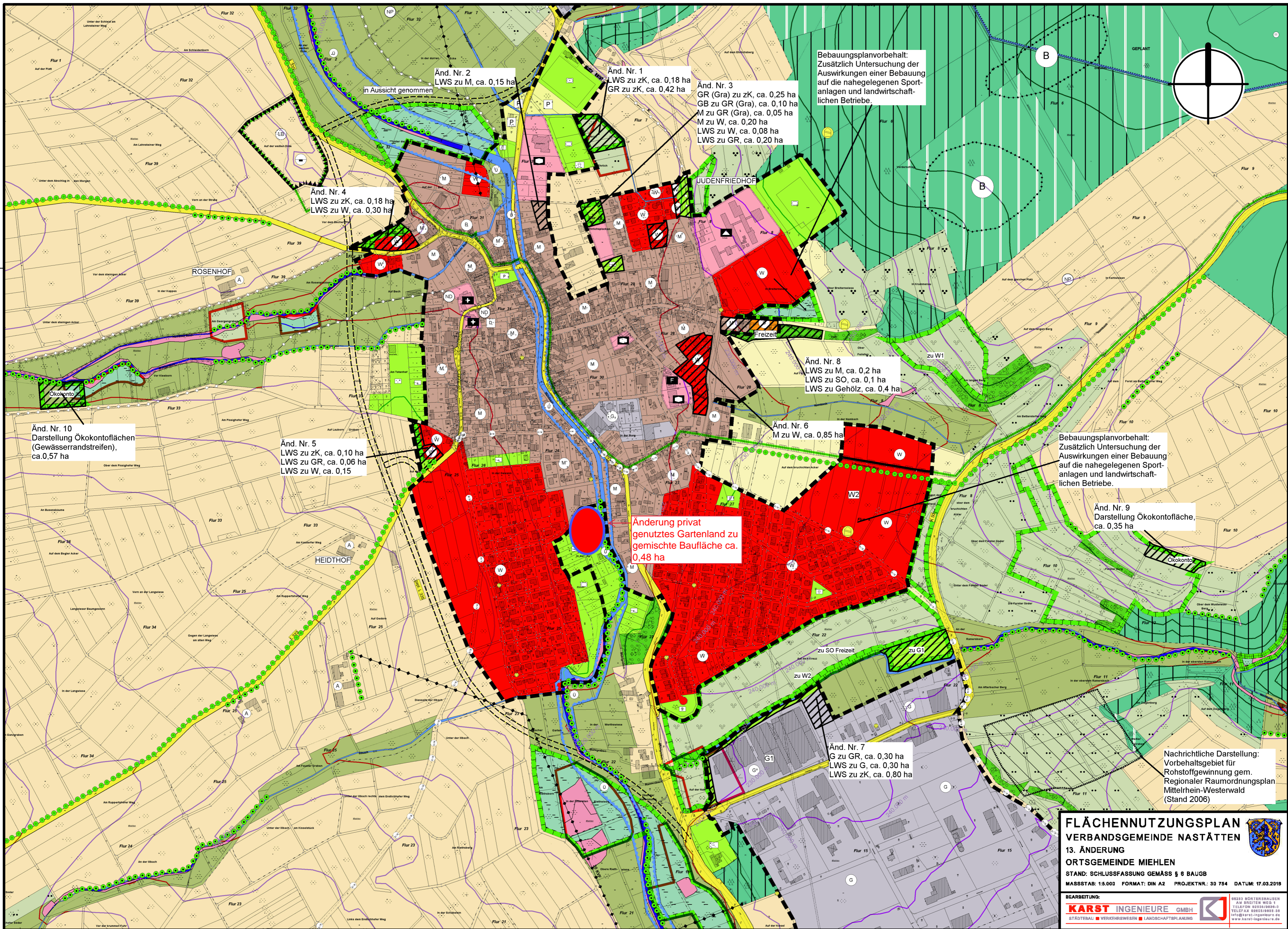
Änd. Nr. 1  
LWS zu W, ca. 0,30 ha

Hinweis:  
Liegt innerhalb der Wasserschutzzone III, Beachtung der Schutzvorkehrungen in der Bbauungsplanung

Regenrückhaltebecken ist noch in Prüfung

Änderung LWS zu W, ca. 1,5 ha

Gemarkung Hainau



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

Änd. Nr. 2  
LWS zu M, ca. 0,15 ha  
in Aussicht genommen

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

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

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

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

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

Änderung privat  
genutztes Gartenland zu  
gemischte Baufläche ca.  
0,48 ha

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

Änd. Nr. 6  
M zu W, ca. 0,85 ha

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

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

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

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

13. ÄNDERUNG

ORTSGEMEINDE MIEHLEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

MASSTAB: 1:5.000    FORMAT: DIN A2    PROJEKTNR.: 30 754    DATUM: 17.03.2018

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU    VERKEHRSWESEN    LANDSCHAFTSPLANUNG

BR233 NORTERSHAUSEN

AM HEDTOW WEG 5

TELEFON 02636/9636-0

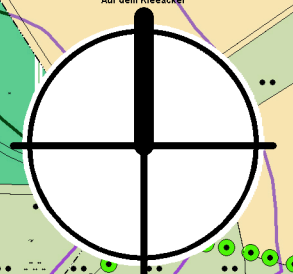
TELEFAX 02636/9636-10

info@karst-ingenieure.de

www.karst-ingenieure.de



# Gemarkung Obertiefenbach



Änd. Nr. 2  
LWS zu M, ca. 0,15 ha

Änderung LWS zu  
Kompensationsfläche ca. 0,25 ha  
Änderung LWS zu M ca. 0,29 ha

Hinweis:  
Mögliche Betroffenheit des  
unmittelbar bei/oder durch  
das Plangebiet ver-  
laufenden "Limes".

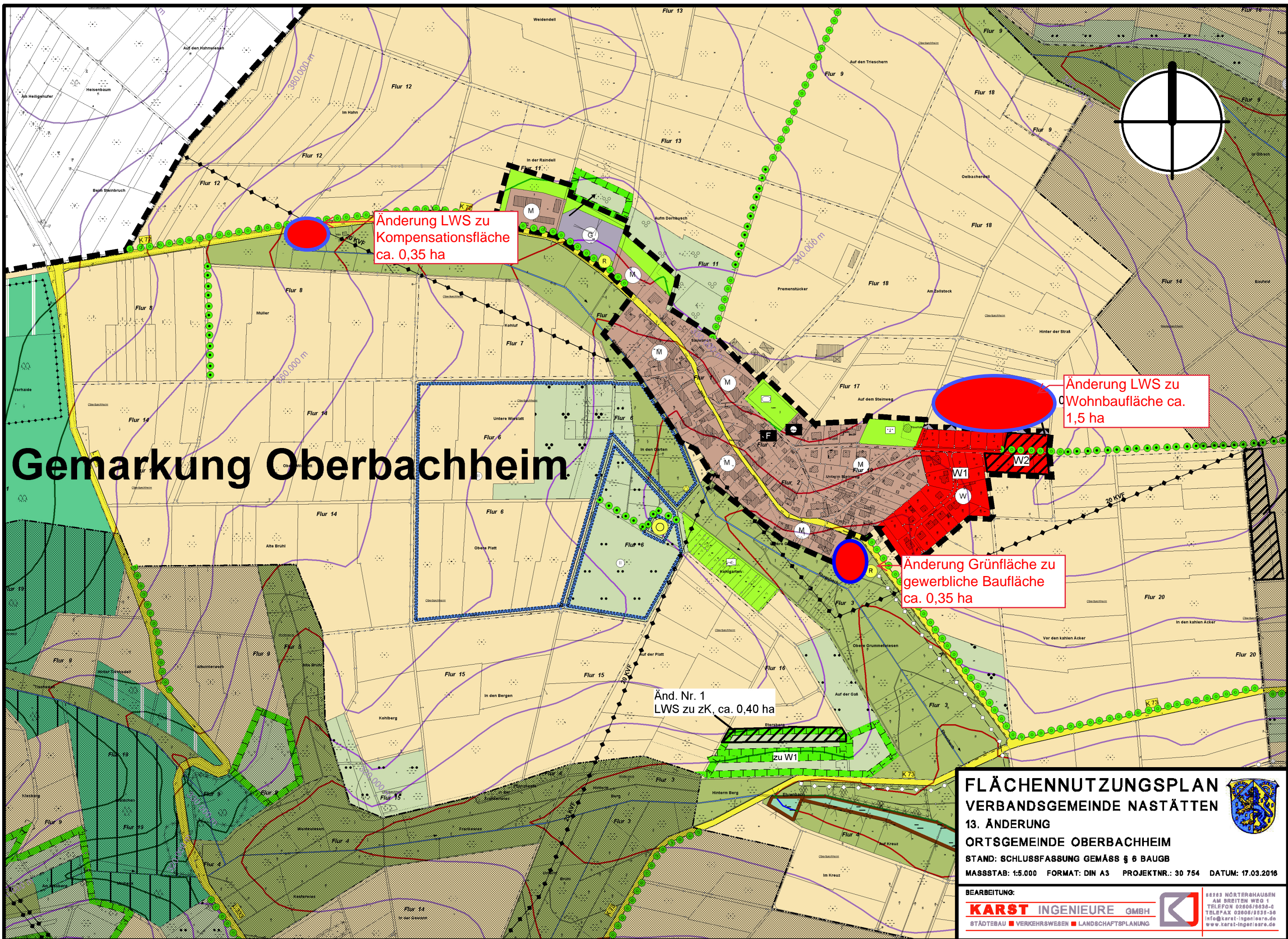
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**  
**13. ÄNDERUNG**  
**ORTSGEMEINDE OBERTIEFENBACH - TEIL 2**

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB  
MASSSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:

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

88283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02806/9838-0  
TELEFAX 02806/9838-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



# Gemarkung Oberbachheim

Änderung LWS zu  
Kompensationsfläche  
ca. 0,35 ha

Änderung LWS zu  
Wohnbaufläche ca.  
1,5 ha

Änderung Grünfläche zu  
gewerbliche Baufläche  
ca. 0,35 ha

Änd. Nr. 1  
LWS zu zK, ca. 0,40 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**  
**13. ÄNDERUNG**  
**ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM**  
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄß § 6 BAUGB  
MAßSTAB: 1:5.000    FORMAT: DIN A3    PROJEKTNR.: 30 754    DATUM: 17.03.2016

BEARBEITUNG:  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG  
58283 NÖRTERHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02606/9838-0  
TELEFAX 02606/9838-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

# Gemarkung Weidenbach

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

Änderung LWS zu  
Wohnbaufläche 0,15 ha

Wohnendhausgebiet

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

**13. ÄNDERUNG**

**ORTSGEMEINDE WEIDENBACH**

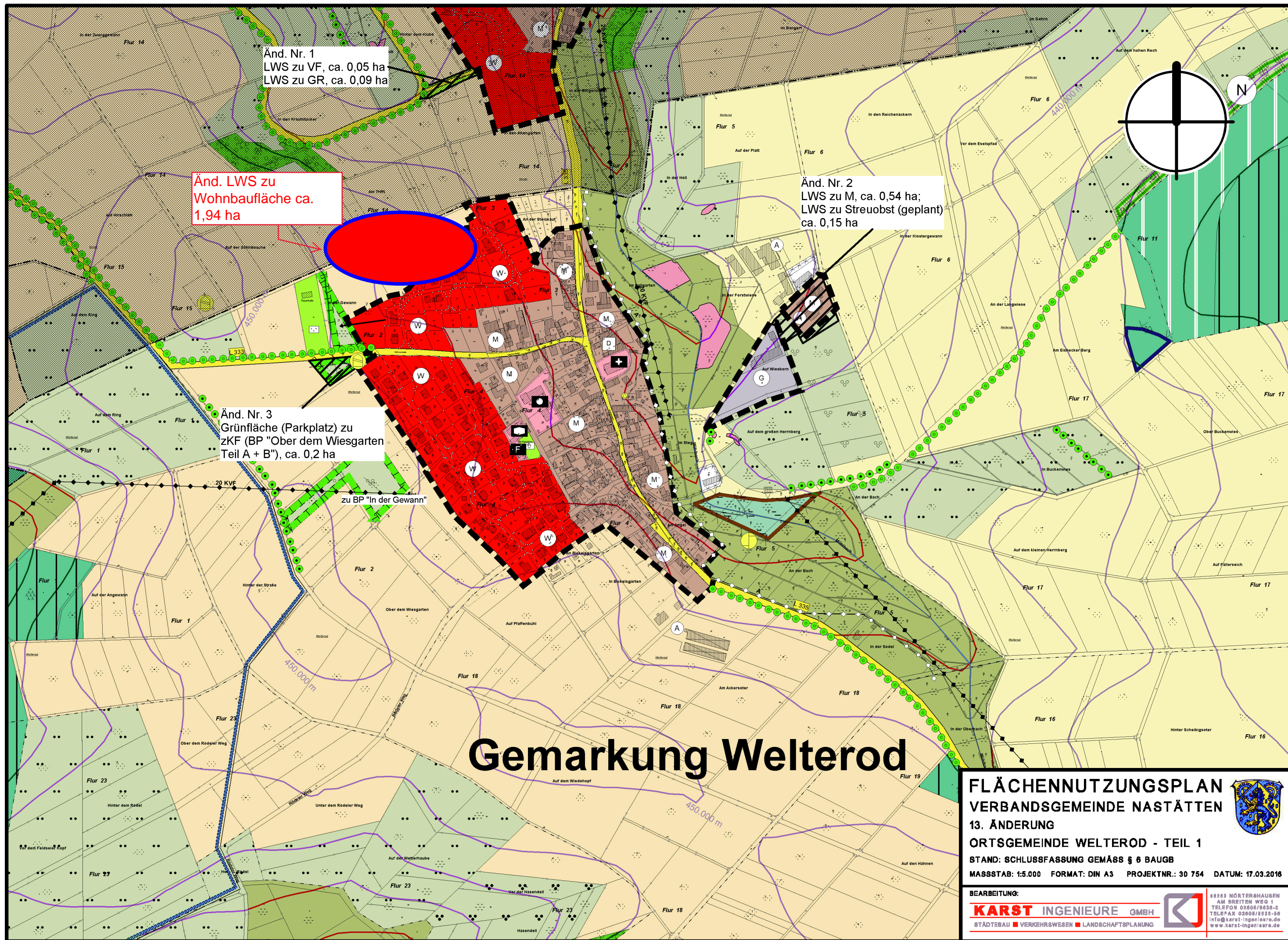
STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 6 BAUGB

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

BEARBEITUNG:

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

88283 NÖRTERHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02806/9838-0  
TELEFAX 02806/9838-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



# Gemarkung Welterod

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**



**13. ÄNDERUNG**  
**ORTSGEMEINDE WELTEROD - TEIL 1**

**STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄß § 6 BAUGB**  
**MAßSTAB: 1:5.000 FORMAT: DIN A3 PROJEKTNR.: 30 754 DATUM: 17.03.2016**

**BEARBEITUNG:**

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



66283 NÖRTERHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02606/9938-0  
TELEFAX 02606/9938-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## Anlage 1

### **Tabelle Kurzübersicht der Änderungsflächen zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes**

<b>Ortsgemeinde Buch</b>	Ausweisung von Wohnbaufläche und externe Kompensationsfläche in Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Kleegarten“ (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 0,35 ha
<b>Ortsgemeinde Hainau</b>	Neuausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand im Verfahren nach § 13b BauGB (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 1,5 ha
<b>Ortsgemeinde Miehlen</b>	Ausweisung einer gemischten Baufläche am südlichen Ortsrand (Umwidmung von „Privat genutztes Gartenland“) in Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baier Mühle“ ca. 0,48 ha
<b>Ortsgemeinde Oberbachheim</b>	Ausweisung von Grünfläche „zugeordnete Kompensationsfläche“ (externe Kompensationsfläche“ ca. 0,35 ha)
	Ausweisung einer gewerblichen Baufläche am südöstlichen Ortsrand (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 0,35 ha
	Neuausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand im Verfahren nach § 13b BauGB (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 1,5 ha
<b>Ortsgemeinde Obertiefenbach</b>	Ausweisung einer gemischten Baufläche am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde ca. 0,29 ha (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“)
	„Zugeordnete Kompensationsfläche“ ca. 0,25 ha in Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unter dem Dorf“
<b>Ortsgemeinde Weidenbach</b>	Neuausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand im Verfahren nach § 13b BauGB (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 0,15 ha
<b>Ortsgemeinde Welterod</b>	Neuausweisung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand im Verfahren nach § 13b BauGB (Umwidmung von „Ackerfläche oder Grünland“) ca. 1,94 ha

In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten sollen insgesamt 8 einzelne Änderungen in den Teilgebieten der Ortsgemeinden Buch, Hainau, Miehlen, Oberbachheim, Obertiefenbach, Weidenbach und Welterod erfolgen.

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Buch**, wird erforderlich aufgrund den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Kleegarten“. Die Planung dient der Schaffung einer Wohnbaufläche. Die Plankonzeption sieht hier ein freistehendes Einfamilienwohnhaus am nördlichen Siedlungsrand vor. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens kann ein Beitrag zur bedarfsorientierten Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Buch geleistet werden und dient zur Stärkung des Wohnstandortes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,25 ha und betrifft die Fläche aus der Gemarkung Buch, Flur 2 Flurstück 1 und 2/1 teilweise („Im Kleegarten“), 7/1 teilweise (Wirtschaftsweg) welche sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Hainau** wird erforderlich, da die Ortsgemeinde den Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Kasdorfer Weg III“ in der

Gemeinderatssitzung am 28.09.2022 gefasst hat. Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 1,5 ha. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Änderungsplanung der Ortsgemeinde **Miehlen** ist der in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baier Mühle“. Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Errichtung eines Bewegungstalls für Pferde sowie einen privaten Reitplatz mit einer Größe von 20 x 40 m. Die Idee der Konzipierung ist, dass durch den ständigen Bewegungsanreiz der Tiere die Gesunderhaltung der Pferde positiv beeinflusst wird. Die Flächen befinden sich zum Teil innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich verfügt über einer Gesamtfläche von 8.916 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Flur: 26 Flurstücke: 55; 50/1; 56; 54/3 und 54/4 in der Gemarkung Miehlen. Im Außenbereich werden ca. 0,48 ha überplant und müssen im Flächennutzungsplan entsprechend „Sondergebiet Pferdehof“ geändert werden.

Die Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Oberbachheim** umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Krautstücker – Erweiterung“. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „In den Krautstücker - Erweiterung“ beträgt circa 1,5 ha. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgte die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine weitere Änderungsplanung von der **Ortsgemeinde Oberbachheim** ist erforderlich, aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Metallbau Wieland“. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines Metallbetriebes auf dem Standort Waldstraße in der Ortsgemeinde Oberbachheim. Bei der Erweiterung handelt es sich um die Errichtung eines Gebäudekörpers. Geplant ist der Neubau einer Lagerhalle von ca. 20 x 15 Meter und wird zum Lagern von Rohmaterial sowie Fertigteilen verwendet. Darüber hinaus sollen in dem neuen Gebäudekomplex Sozial- und Aufenthaltsräume, Büro und eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung der neuen Räumlichkeiten erfolgt über die Waldstraße (K72). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über eine Flächengröße von ca. und betrifft die Flächen aus der Gemarkung Oberbachheim, Flur 3 Flurstück 7 teil22 Flurstück 193weise (Graben „Untere Gärten“), 12/3 teilweise (Wirtschaftsweg), 13/1; 13/2; 13/3 und 16 teilweise (Graben „Obere Grummetwiesen“) welche sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Die erforderliche Kompensationsfläche soll auf dem Grundstück Flur 22 Flurstück 193 Gemarkung Oberbachheim umgesetzt werden. Die Flächen des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten als vorhandene Grünfläche dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht eingehalten, so dass der Flächennutzungsplan im parallelverfahren zu ändern ist (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Änderungsplanung von der **Ortsgemeinde Obertiefenbach** wird erforderlich, aufgrund des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter dem Dorf“. Ziel der Planung soll die Schaffung einer Fläche zur Nutzung eines Bewegungs- und Reitplatzes sowie eines temporären Lagerplatzes von Heu und Stroh im bisherigen Außenbereich sein. Der

Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über eine Flächengröße von ca. 0,78 ha und betrifft die Flächen aus der Gemarkung Obertiefenbach Flur 2 Flurstück 101 und teilweise Flur 6 Flurstück 38/1. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich befinden sich in der Flur 2, Flurstück 101 und 105 (teilweise). Im Plangebiet befinden sich ca. 0,55 ha Fläche im unbeplanten Außenbereich, aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Eine weitere Änderungsplanung der **Ortsgemeinde Weidenbach**, wird erforderlich aufgrund den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Änderung und 1. Erweiterung – Schmittwiese II“. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weidenbach hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 14.12.2022 den Planaufstellungsbeschluss beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,25 ha. Hiervon befinden sich 0,15 ha im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die Abweichung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Änderungsplanung in der **Ortsgemeinde Welterod** betrifft der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „In der Gewinn“, 1. Erweiterung. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welterod hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 26.10.2021 den Planaufstellungsbeschluss beschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,94 ha. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Von der Aufstellung des Planes sind folgende Grundstücke in der Gemarkung Welterod betroffen: Flur 2 Flurstück 1/1; 3/8; 4/4: 5/13 (teilweise); 5/2 (teilweise) und 12/8. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO. Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.