

# 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  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN 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 in W 1,2 ha</b>
<b>W in GR 0,4 ha</b>

### **Legende:**

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

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

## **2.2 Allgemeine Hinweise**

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

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 Vorentwurfsstand für die landesplanerische Stellungnahme überschlägige Aussagen zu den einzelnen Flächen. Eine Konkretisierung der Aussagen erfolgt im anschließenden Verfahren nach BauGB.

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

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

## **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 **Flächenneuinanspruchnahme** 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 Biootypen 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 Materialiensammlung vor. Diese Informationen wurden mit den Kommunen und anderen Betroffenen in Informationsveranstaltungen diskutiert. Anschließend wurden die Rückmeldungen ausgewertet und die Gebietskulisse anhand differenzierter Kriterien von der Projektgruppe Vogelschutzgebiete (Ministerium für Umwelt und Forsten - MUF, SGD, Staatliche Vogelschutzwarte und LfUG) überarbeitet. Der Gebietsvorschlag erfasste ca. 8,9 % der Landesfläche.

Der einheitliche Schutz potentieller FFH-Gebiete ist bereits 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 herandrückender 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 Verbandsgemeindengrenze. 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 verzeich-

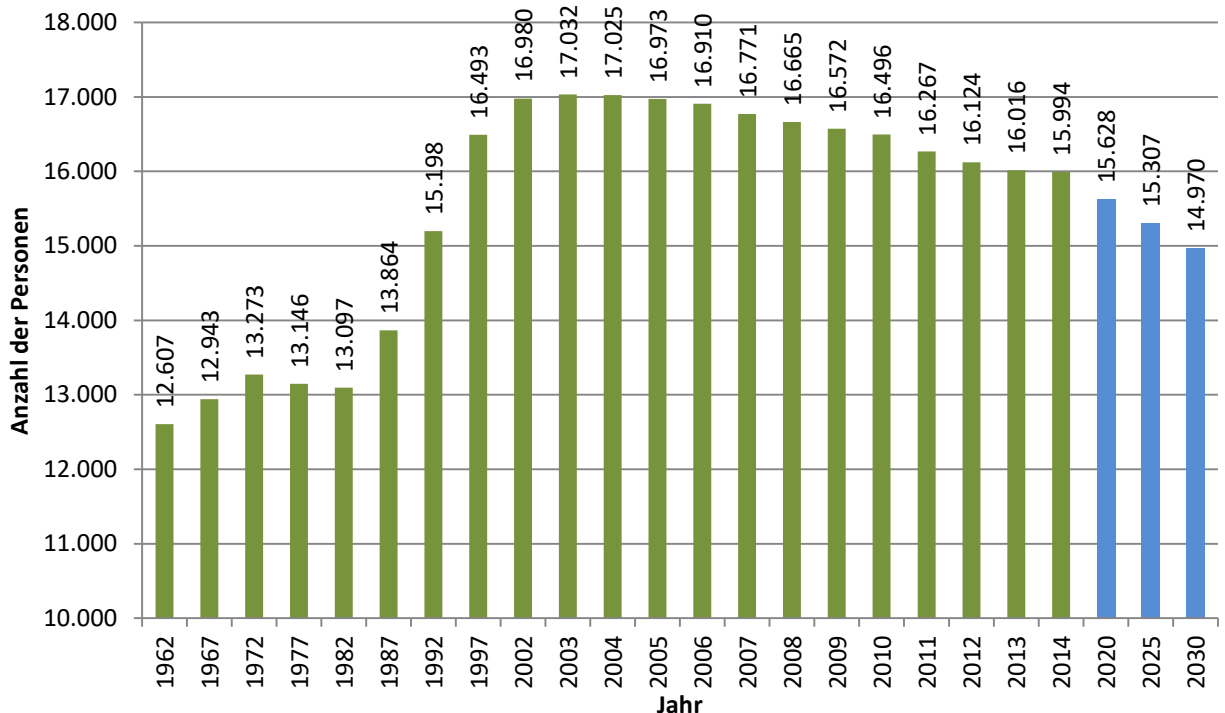
17. September 2020



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	Streuo- bst- bestand 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			
<b>Summe</b>		<b>0,10</b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,25</b>	<b>0,00</b>

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

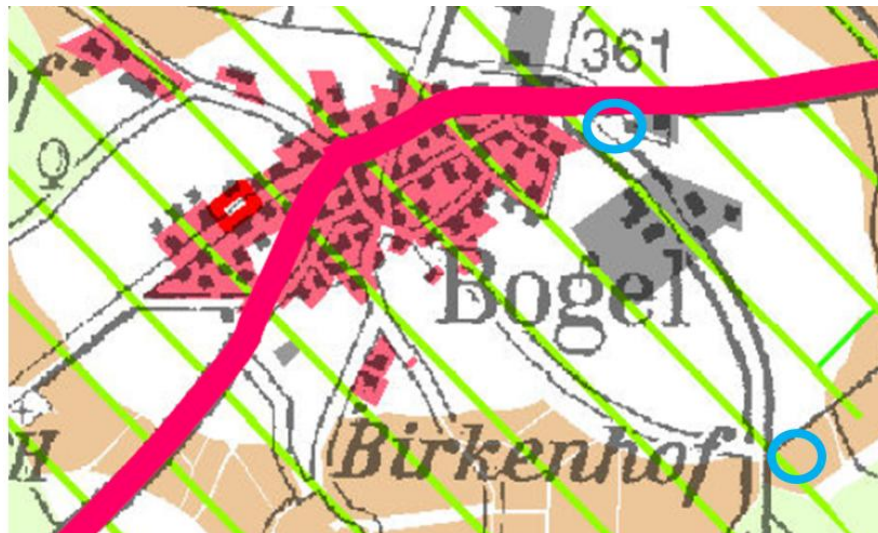
Die Änderungsplanung, angeregt von der **Ortsgemeinde Bogel** dient der Anpassung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heide II“. Anlass der Änderungsplanung ergibt sich aus dem Bedarf nach erweiterten Gewerbeflächen für die Ortsgemeinde Bogel, da diese über keine ungenutzten Gewerbegebietsflächen 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 Änderungsfelder (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.

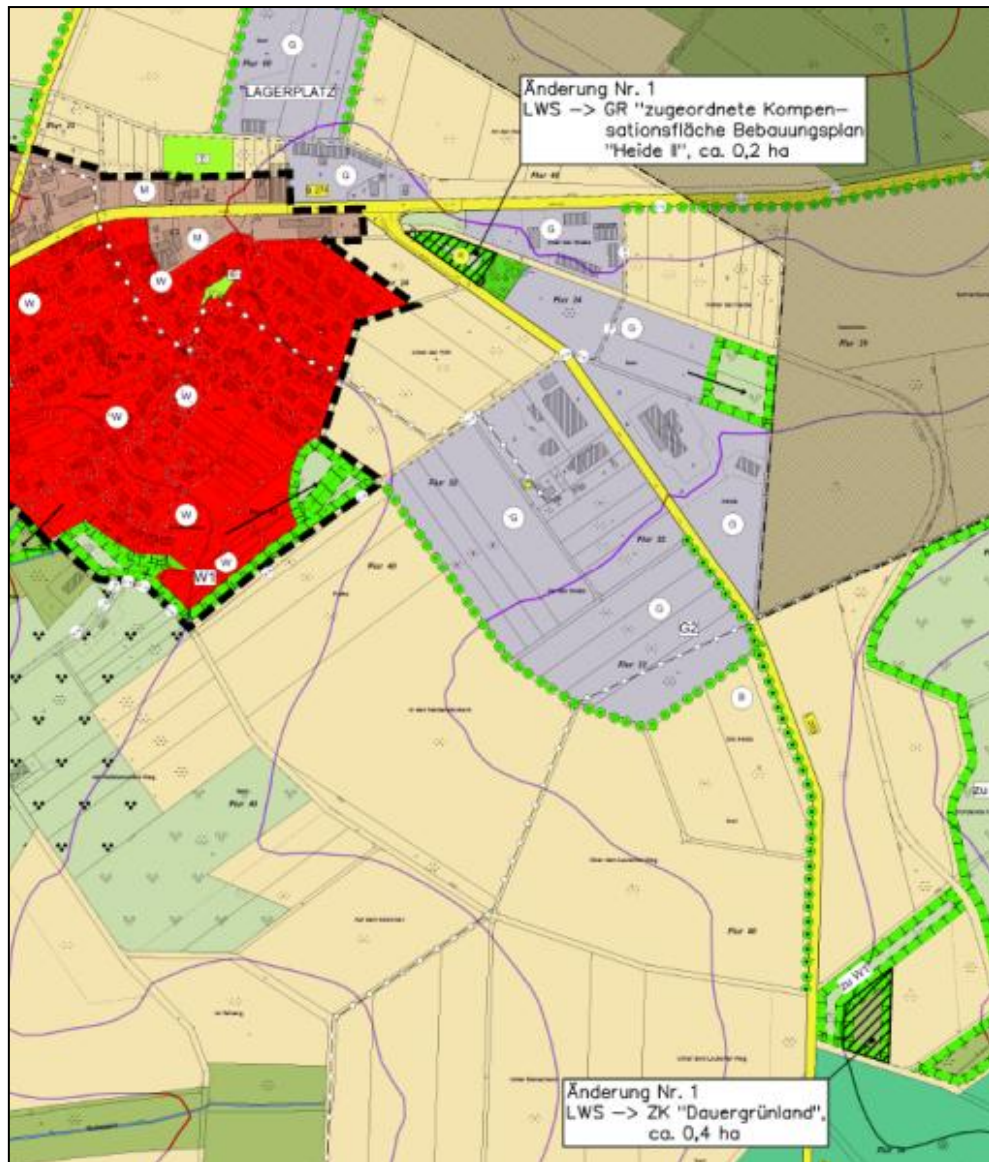
Der LBM Diez hat in seinen Stellungnahmen vom 01.12.2016 darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen der erforderliche Abstand der Kompensationsfläche zu der vorbeiführenden L333 beachtet werden muss. Die Ausweisung der Kompensationsfläche wird in der verbindlichen Bauleitplanung, dem 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



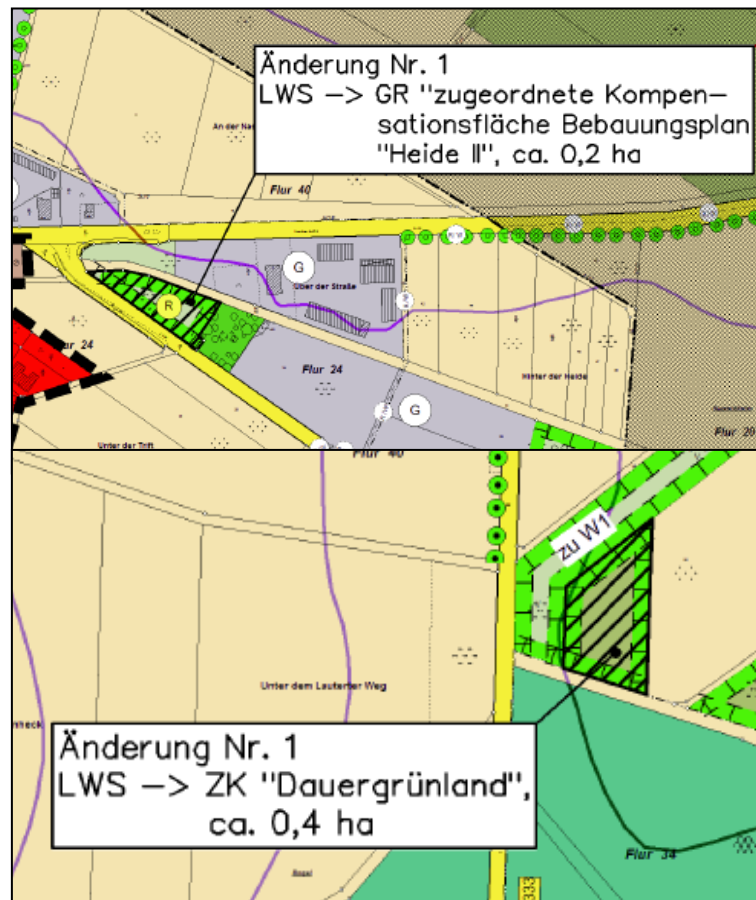
chen landespflegerischen Ausführungsplanung vorgetragen. Diese Detailfragen sind jedoch den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten und dort zu berücksichtigen.

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)

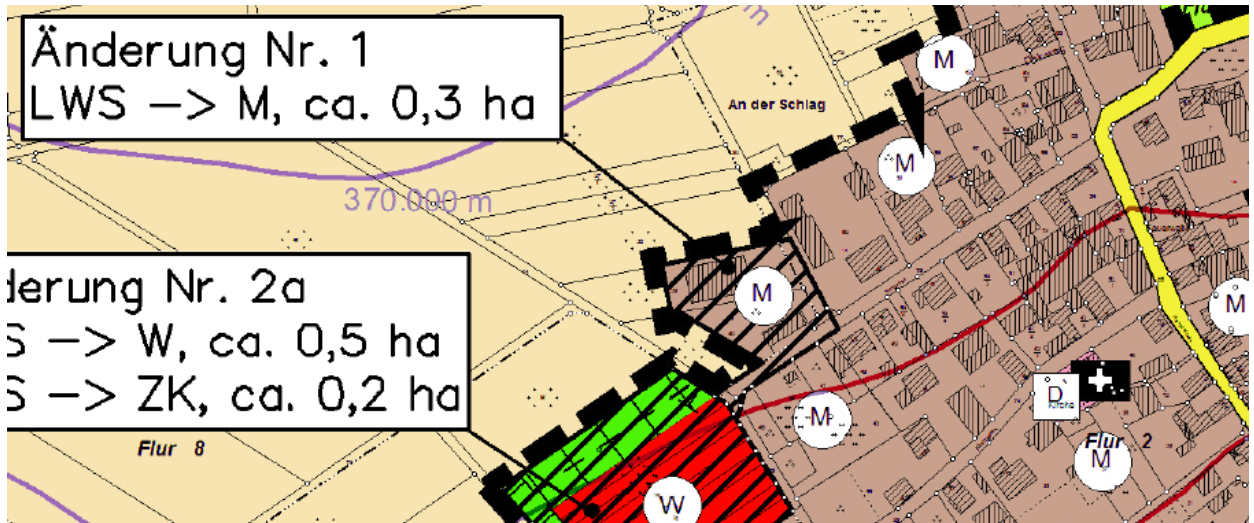


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 1 (schraffierter Bereich) in der Ortsgemeinde Eschbach (unmaßstäbliche Darstellung)

## 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 Angrenzung 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.

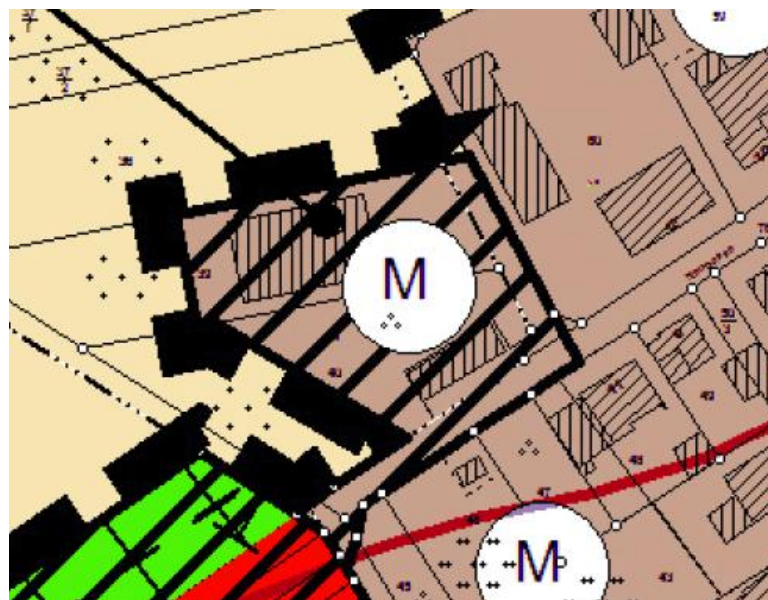
Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Neugasse“ gewährleistet. Diese verfügt mit einer Ausbaubreite von ca. 5,50 m über einen ausreichenden Straßenquerschnitt. Aus städtebaulichen Gründen ist entsprechend der gewählte Standort zu bevorzugen. Ein Verzicht auf die Umnutzung hätte eine Neuerrichtung 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 Klufgrundwasserleiter 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

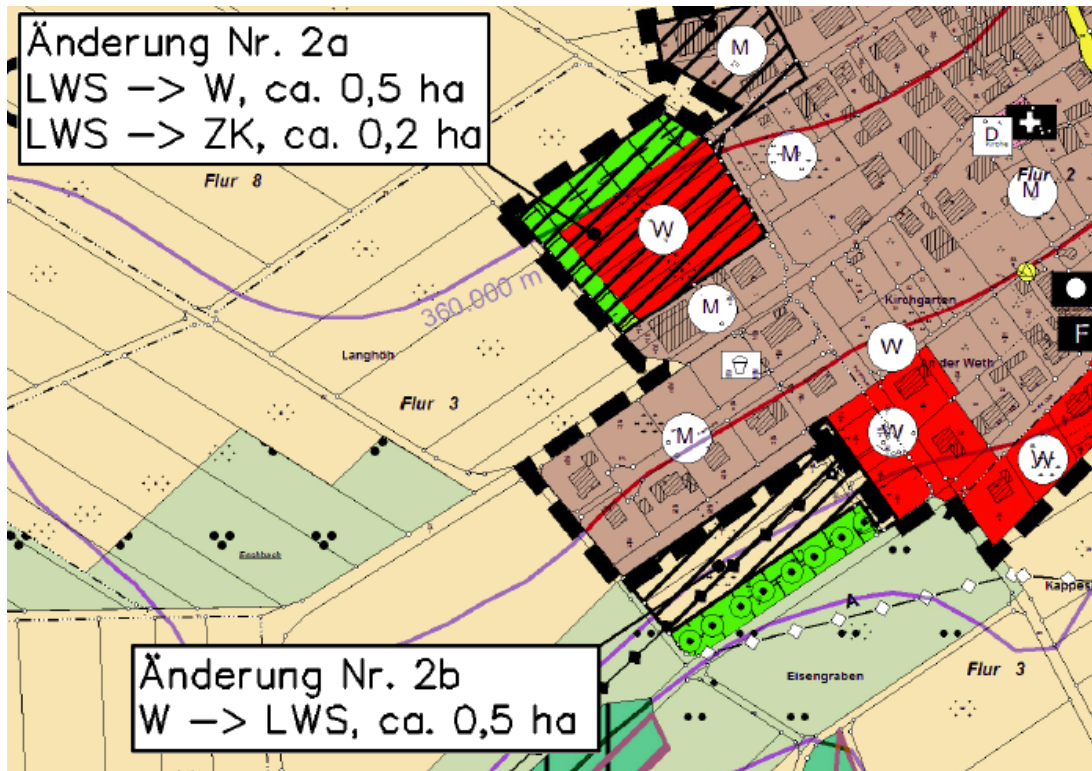
1. Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bestandsgebäude im Rahmen gewerblicher Nutzungen ortsansässiger Unternehmen.
2. Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.
3. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
4. 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.

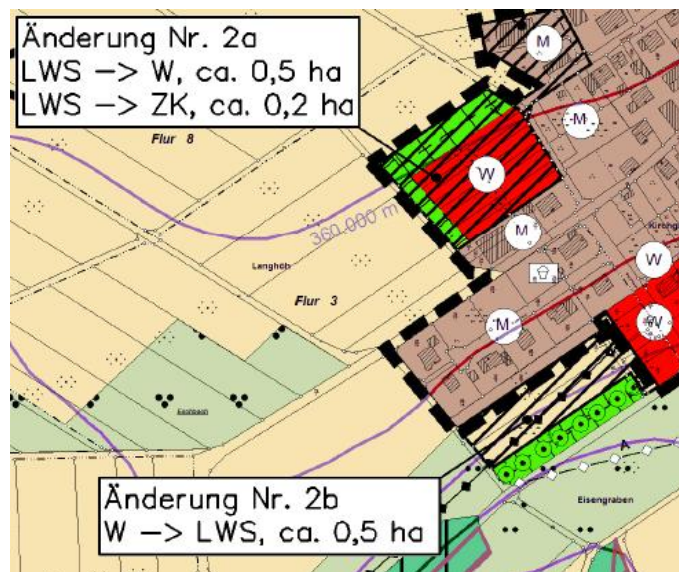
Da der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb jedoch seit vielen Jahren keine Tierhaltung mehr betreibt, wurde dieser Anregung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung durch die Plangeberin nicht gefolgt. Die bauleitplanerisch angemessene Festlegung der Art der baulichen Nutzung

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, Ortslage 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 Freizeitanutzung 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>	<p>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.</p> <p>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..</p>	Gering	Eingrünung des Plangebiets, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
<b>Arten und Biotope</b>	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Es liegt ein FFH-Gebiet südwestlich der Siedlungslage.</p> <p>Die Änderungsplanung dient durch Vornahme eines Flächentauschs der Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele des FFH-Gebietes südwestlich der Siedlungslage.</p> <p>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.</p> <p>Auch durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen besteht eine Vorbelastung des Planänderungsbereichs. Hinweise auf streng geschützte Arten im Änderungsbereich liegen nicht vor.</p>	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.

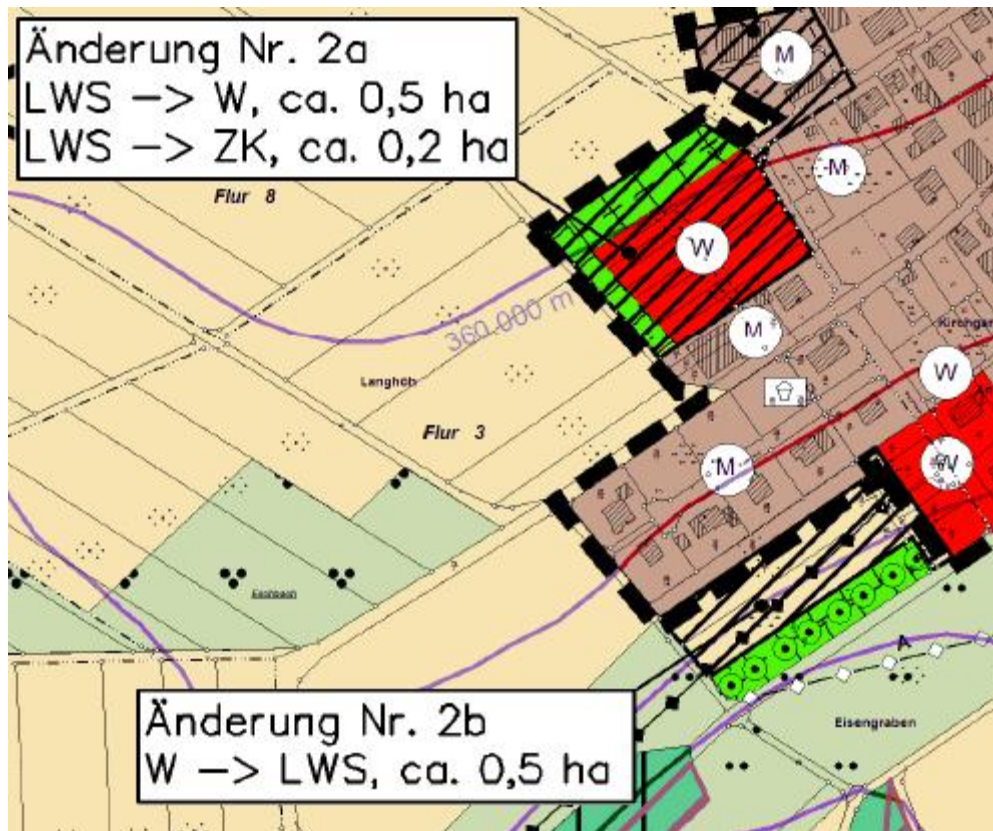
Des Weiteren bieten sich der Ortsgemeinde in der angestrebten Lage Zugriffsmöglichkeiten durch Eigenbesitz, die in der bisherigen Lage nicht vorliegen.

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

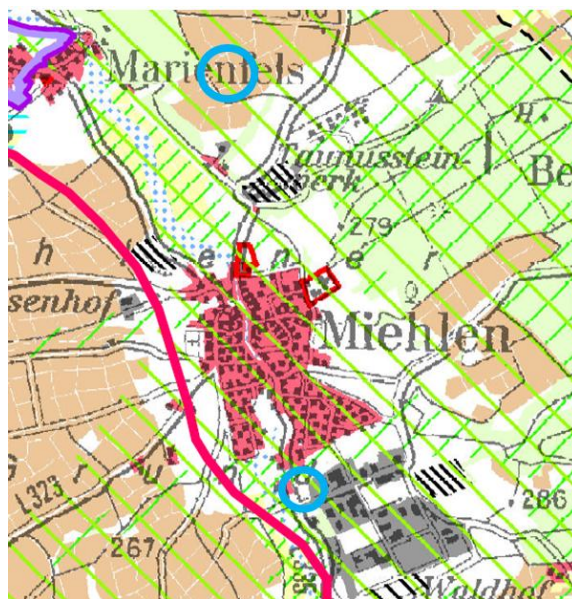
Die Änderungsplanung im Gemeindegebiet der **Ortsgemeinde Miehlen** dient der Einrichtung einer Parkplatzanlage für ein ortsansässiges Unternehmen über die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha abseits der Siedlungslage in direkter Angrenzung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

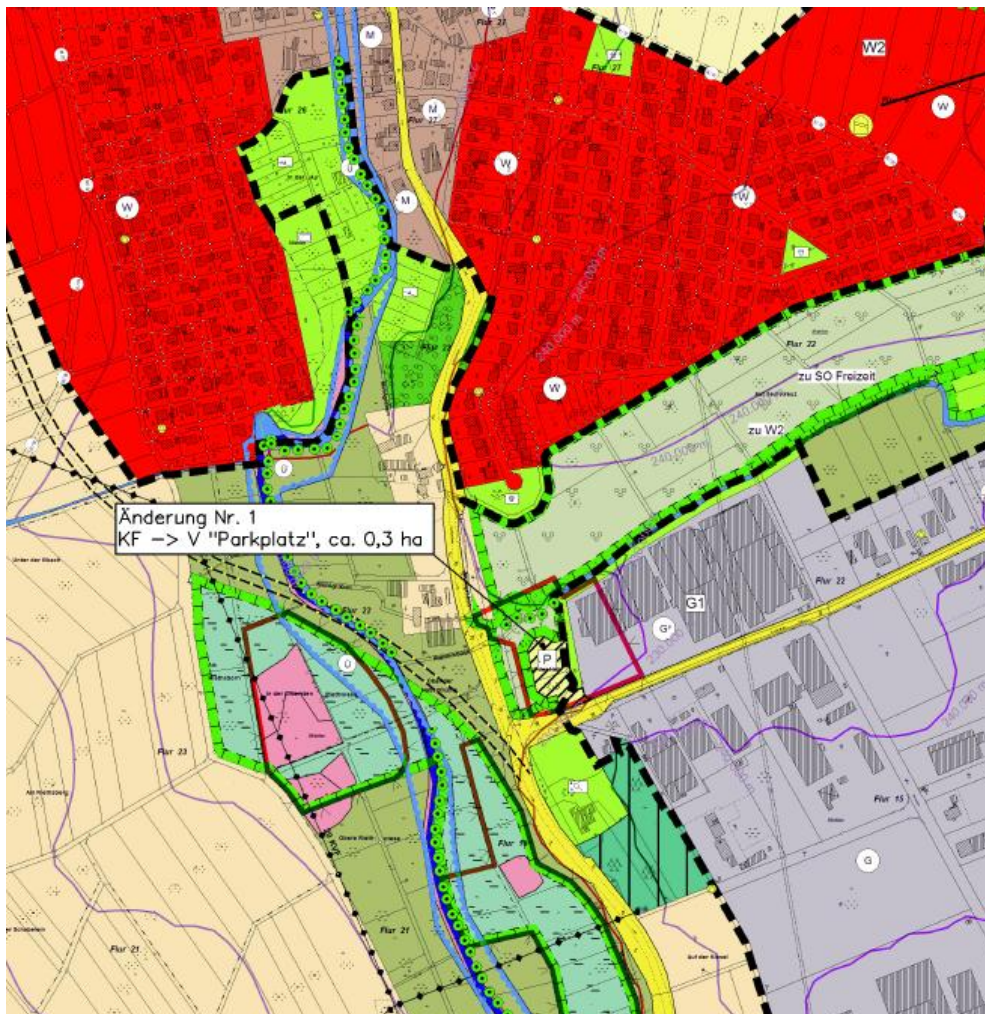
Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über das bestehende Werksgelände. Die Stellplatzanlage erfolgt auf einer Fläche, die derzeit brach liegt und überwiegend durch dichten Gehölzbestand gekennzeichnet ist.

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.

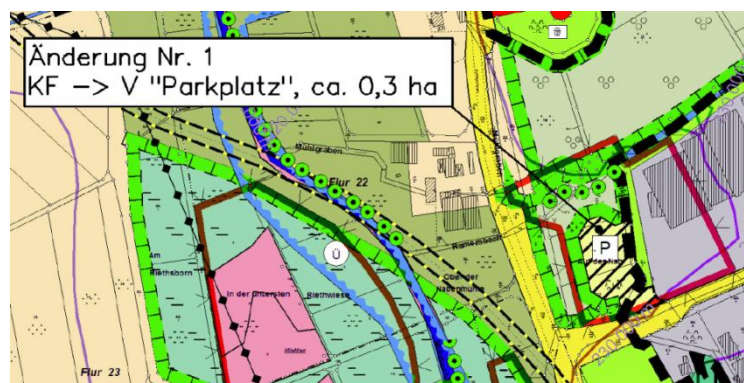
**Archäologie und Denkmalschutz:** Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie aufgeführt, dass bislang für den Planänderungsbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen 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



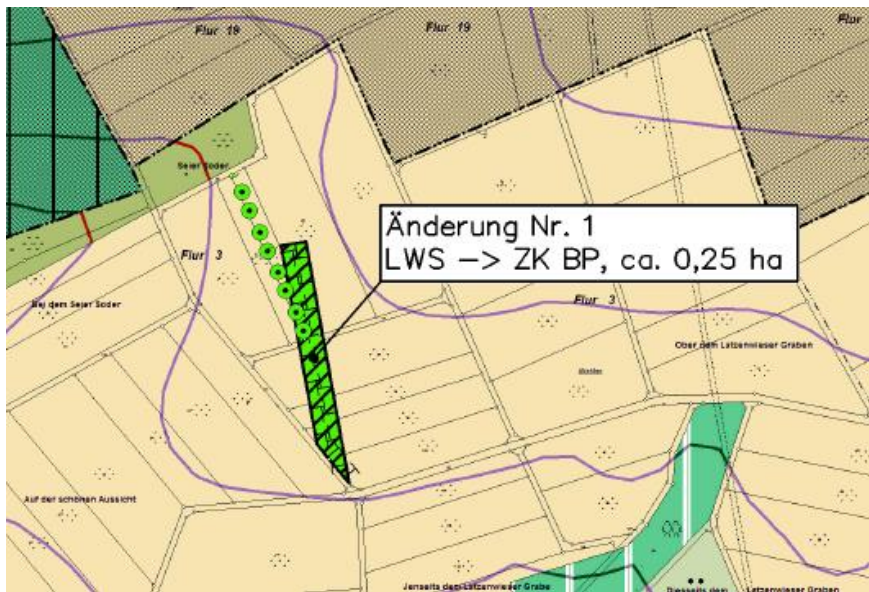


**Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Miehlen  
(schraffierter Bereich)**



**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 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>	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 Kluffgrundwasserleiter 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 Gestaltungsmöglichkeiten 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.

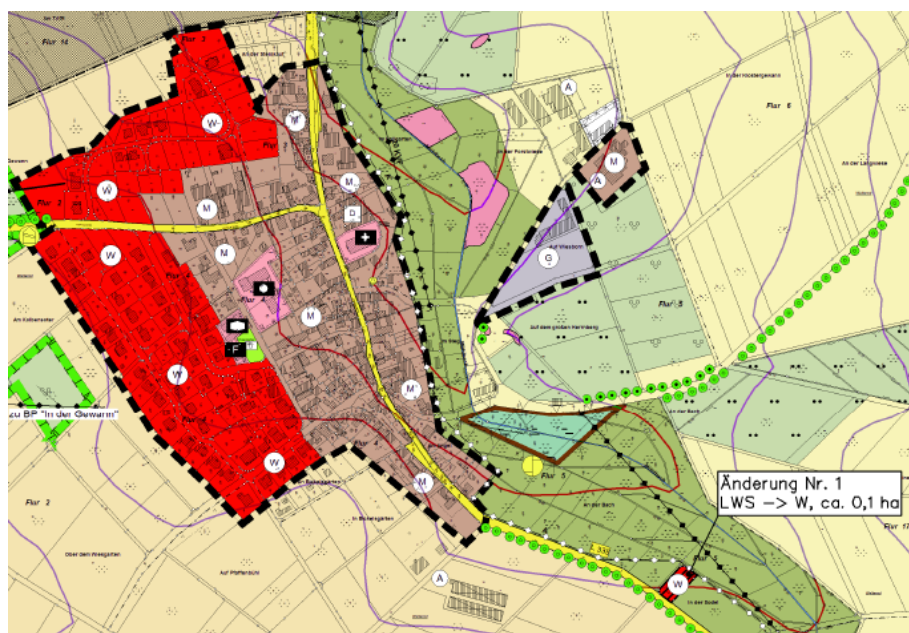
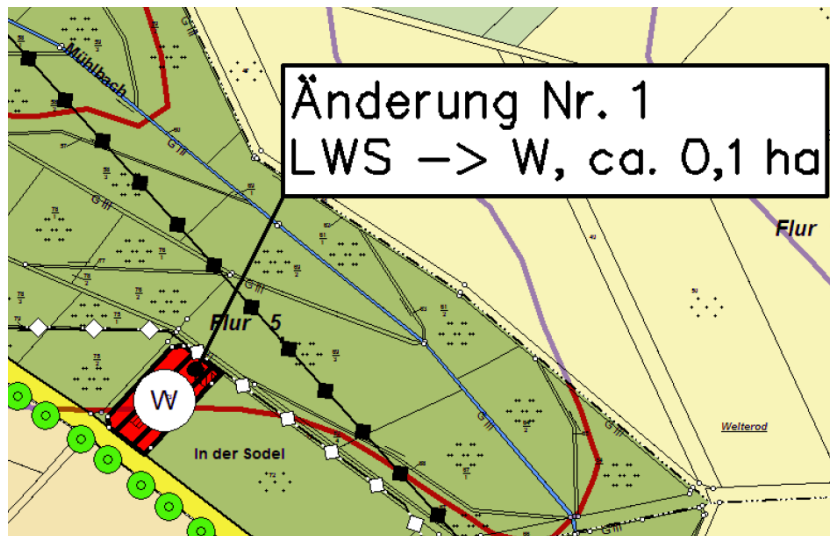


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Welterod (schraffierter Bereich)

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 Kluffundwasserleiter 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 natur- schutzfachlich 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

