

**VERBANDSGEMEINDE
RENGSDORF-WALDBREITBACH
KREIS NEUWIED**

**Begründung
zum Flächennutzungsplan
Rengsdorf-Waldbreitbach
(Neuaufstellung / Zusammenführung)**

**F a s s u n g
zum Antrag auf landesplanerische
Stellungnahme gemäß § 20 LPlG sowie
Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VG RENGSDORF-WALDBREITBACH**

Stand: 04. Oktober 2024
Projekt-Nr: 30 854

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU ■ VERKEHRSMITTEL ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56285 HÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON: 0 26 0 5 / 96 36 0
TELEFAX: 0 26 0 5 / 96 36 36
info@karst-ingenieur.de
www.karst-ingenieur.de

Inhaltsverzeichnis

I	PLANBERICHT	12
1	EINLEITUNG	12
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	12
1.2	Aufbau der Begründung	23
1.3	Plankarten zur Zusammenführung des Flächennutzungsplans	23
1.4	Allgemeine Hinweise	25
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	25
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	25
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017	29
2.2.1	Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung	30
2.2.2	Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren / Schwellenwertberechnung	33
2.2.3	Zur Industrie- und Gewerbeentwicklung	40
2.3	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	41
2.4	Leitbildentwicklung	44
3	FLÄCHENBILANZ	45
4	ORTSLAGENTEIL	52
4.1	Ortsgemeinde Anhausen	52
4.1.1	Neudarstellung Sonderbaufläche „Einzelhandel“ auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft (LWS in SO Einzelhandel ca. 1,0 ha)	52
4.1.2	Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,10 ha)	58
4.1.3	Bestandsanpassung: Änderung von Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in Bauhof im Bestand (GB FW in GB Bauhof ca. 0,20 ha)	63

04. Oktober 2024



4.1.4	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlage“ (G in S Biogas ca. 1,60 ha, G in V ca. 0,10 ha und G in LPF ca. 0,10 ha)	66
4.1.5	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Huschweg/Neuwieder Strasse“ (LWS in GR ca. 0,15 ha, W in GR ca. 0,05 ha, W in M ca. 0,05 ha)	69
4.1.6	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage (LWS in W ca. 4,0 ha)	73
4.1.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Nordosten der Ortslage (LWS in W ca. 0,43 ha)	79
4.1.8	Neudarstellung von Sonderbaufläche „Soziale Einrichtungen“ auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in S Soziale Einrichtungen ca. 3,2 ha)	85
4.2	Ortsgemeinde Bonefeld	91
4.2.1	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand auf landwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen (LWS in G ca. 6,50 ha)	91
4.2.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bonefeld (LWS in W ca. 1,40 ha)	98
4.2.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Beuelsberg“ (GR (Streuobst) in W ca. 0,16 ha, Grünfläche von Streuobst in GR ca. 0,07 ha)	104
4.3	Ortsgemeinde Breitscheid	107
4.3.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden des Ortsteils Hochscheid (LWS in W ca. 2,0 ha)	107
4.3.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Fläche für die Landwirtschaft zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen (LWS in W ca. 2,50 ha)	113
4.3.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,90 ha)	119
4.3.4	Rücknahme/Umwidmung von Wohnbaufläche in land- und forstwirtschaftliche Fläche (ca. 0,20 und 0,02 ha)	124
4.3.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Goldscheid“ (LWS in M ca. 0,25 ha)	126
4.3.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Hochscheid-West“ (LWS in M ca. 0,25 ha)	129
4.3.7	Bestandsanpassung: Anpassung an die 4. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ (LWS in G ca. 1,50 ha)	132

4.3.8	Bestandsanpassung: Anpassung an eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Dasbach der Ortsgemeinde Breitscheid (LWS in M ca. 0,08 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)	136
4.3.9	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauschuttrecycling Peter Hardt GmbH“ (LPF in G ca. 0,08 ha, FWS in G ca. 0,07 ha, FWS in LPF ca. 0,10 ha)	140
4.3.10	Neudarstellung von Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich des Ortsteils Elsbach (LWS in S Photovoltaik ca. 1,0 ha)	144
4.3.11	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Nassen – Siebenmorgen“ (LWS in W ca. 0,65 ha)	148
4.3.12	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen auf Grünfläche Sportplatz im Westen der Gemeinde Breitscheid (GR Sportplatz in G ca. 1,56 ha)	151
4.3.13	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Anwesen Dorfstraße 25“ (LWS in M ca. 0,16 ha, LWS in GR ca. 0,04 ha)	156
4.3.14	Rücknahme/Umwidmung von Wohnbaufläche zugunsten von fortwirtschaftlicher Fläche, ca. 1,0 ha	158
4.3.15	Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche im Ortsteil Elsbach, ca. 1,66 ha	161
4.4	Ortsgemeinde Datzeroth	163
4.4.1	Neudarstellung von forstwirtschaftlicher Fläche in „Grünfläche Friedhof“ (FWS in GR Friedhof ca. 0,10 ha)	163
4.4.2	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „An der Hardt“ am nordwestlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)	169
4.5	Ortsgemeinde Ehscheid	172
4.5.1	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde (LWS in W ca. 2,80 ha)	172
4.5.2	Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden von Ehscheid (LWS in W ca. 1,40 ha)	177
4.5.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Außenbereichssatzung „Talhof“ (LWS in SiA ca. 2,60 ha)	182
4.5.4	Bestandsanpassung: Umwandlung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche Kulturelles zur Berücksichtigung der bestehenden Heimathalle (GR in GB Kulturelles ca. 0,20 ha)	186
4.5.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Hotelanwesen Müller-Krug“ (M in W ca. 0,40 ha)	188

4.5.6	Kleinflächige Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche Kinderheim in Wohnbaufläche (GB Kinderheim in W ca. 0,20 ha)	191
4.6	Ortsgemeinde Hardert	193
4.6.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im hintersten Tal“ – 1. Änderung und Erweiterung (LWS in V ca. 0,07 ha, in W jeweils ca. 0,10 ha und 0,08 ha und in GR ca. 0,18 ha, W in GR ca. 0,28 ha und in LWS ca. 0,30 ha)	193
4.6.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 2,40 ha)	197
4.6.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten der Ortslage (LWS in W ca. 1,15 ha)	202
4.6.4	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nordöstlichen Außenbereich der Gemeinde Hardert (LWS in G ca. 2,60 ha)	209
4.7	Ortsgemeinde Hausen (Wied)	215
4.7.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ (LWS in GB Feuerwehr, ca. 0,45 ha)	215
4.7.2	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Aulwies“ (LWS in LPF ca. 1,0 ha, LWS in G ca. 1,60 ha, LWS in V ca. 0,14 ha und LWS in GR ca. 0,03 ha)	217
4.7.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „An der Kappel“ im Ortsteil Solscheid (LWS in M ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha)	220
4.7.4	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teilbereich A (LWS in M ca. 0,07 ha und LWS in GR ca. 0,08 ha)	223
4.7.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teilbereiche B und C (LWS in M ca. 0,02 ha, LWS in LPF ca. 0,03 ha und M in LWS ca. 0,13 ha)	226
4.7.6	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Sankt Josefshaus“ (Neubau Schädel-Hirn-Zentrum) (S Klinik in GR ca. 0,10 ha und in S (SHZ) ca. 0,30 ha, FWS in GR ca. 0,45 ha, FWS in LPF ca. 0,55 ha und FWS in S (SHZ) ca. 0,15 ha)	229
4.7.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Verkehrsfläche (LWS in W ca. 0,33 ha, V in W ca. 0,07 ha)	232
4.7.8	Neudarstellung von Sonderbaufläche Klinik auf forstwirtschaftlicher Fläche im Zuge der Erweiterung des Schädel-Hirn-Zentrums – St. Josefshaus (FWS in S Klinik, ca. 1,60 ha)	237

4.7.9	Neudarstellung von Mischbaufläche auf „Siedlungsfläche im Außenbereich“ in Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,70 ha)	246
4.7.10	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf land- und forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in W ca. 0,15 ha und LWS in W ca. 0,75 ha)	251
4.7.11	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden der Gemeinde Hausen (Wied) (LWS in W, ca. 1,0 ha)	257
4.7.12	Neudarstellung von Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Frorath der Gemeinde Hausen (Fläche von Streuobst in M ca. 0,30 ha)	263
4.8	Ortsgemeinde Hümmerich	269
4.8.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf/Grillhütte“ (FWS in GB Grillhütte ca. 0,05 ha, FWS in V ca. 0,03 ha, LWS in V ca. 0,01 ha, GR in V ca. 0,03 ha)	269
4.8.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in Niederhümmerich (LWS in W ca. 3,0 ha)	272
4.8.3	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich von Hümmerich (LWS in G ca. 12,20 ha)	278
4.8.4	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhümmerich“ (LWS in W ca. 0,11 ha und LWS in GR 0,09 ha)	284
4.9	Ortsgemeinde Kurtscheid	288
4.9.1	Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche (W in LWS, ca. 1,24 ha und Grünfläche (Gehölze) (W in GR, ca. 0,10 ha)	288
4.9.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Norden der Gemeinde Kurtscheid (FWS in W ca. 0,65 ha und GR in W ca. 0,20 ha)	290
4.9.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten der Gemeinde Kurtscheid (LWS in W ca. 2,0 ha)	296
4.9.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,57 ha)	303
4.9.5	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 4,30 ha)	309
4.9.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,35 ha)	316

4.9.7	Bestandsanpassung: Darstellung einer Sonderbaufläche für einen bestehenden Aussichtsturm (LWS in S Aussichtsturm ca. 0,05 ha)	319
4.9.8	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche nördliche angrenzend an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,43 ha)	322
4.10	Ortsgemeinde Meinborn	328
4.10.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden der Ortslage (LWS in W ca. 3,2 ha)	328
4.10.2	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in G ca. 1,30 ha)	335
4.10.3	Neudarstellung eines Auffüllgebietes auf landwirtschaftlicher Fläche südlich von Meinborn (ca. 1,50 ha)	341
4.10.4	Neudarstellung eines Auffüllgebietes auf Fläche für die Forstwirtschaft im südöstlichen Außenbereich von Meinborn (ca. 3,0 ha)	344
4.10.5	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlich der Gemeinde angrenzend an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 1,50 ha)	347
4.10.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 0,35 ha)	353
4.11	Ortsgemeinde Melsbach	356
4.11.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche „Bei Theisbäumen“ (LWS in W ca. 1,20 ha)	356
4.11.2	Neudarstellung von Sonderbaufläche Einkaufszentrum auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Ortsrand (LWS in S Einkaufszentrum ca. 1,90 ha)	362
4.11.3	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemarkung Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12 und 13“ im Westen der Ortslage (GR in W ca. 0,07 ha)	370
4.12	Ortsgemeinde Niederbreitbach	373
4.12.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Helden“ (LWS in W ca. 0,30 ha und in GR ca. 0,10 ha)	373
4.12.2	Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendplatz Auf dem Platz“ (GR in S Camping ca. 0,13 ha)	376
4.12.3	Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand (LWS in M ca. 0,95 ha)	379
4.12.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche zur Abrundung und Erweiterung der Ortslage OT Wolfenacker (LWS in W ca. 1,75 ha)	384

04. Oktober 2024



4.12.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Campingplatz und Wochenendgebiet Bürder“ (GR in S ca. 0,03ha, FWS in S ca. 0,04 ha, LWS in S ca. 0,04 ha und V in S ca. 0,07 ha)	390
4.13	Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend	394
4.13.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche, (LWS in W ca. 1,04 ha und FWS in W 0,01 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 1,1 ha)	394
4.13.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortsrand (LWS in W ca. 1,70 ha)	400
4.13.3	Redaktionelle Anpassung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,46 ha)	406
4.14	Ortsgemeinde Oberraden	409
4.14.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrrgerätehaus Oberraden – Straßenhaus“ (LWS in GB „Feuerwehr“ ca. 0,80 ha)	409
4.14.2	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlich der Ortslage (LWS in G ca. 0,60 ha)	411
4.14.3	Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche „Reitsport“ im Bestand (LWS in S Reitsportanlage ca. 0,60 ha)	417
4.14.4	Bestandsanpassung: nachrichtliche Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in „Siedlungsfläche im Außenbereich“, ca. 0,20 ha	419
4.14.5	Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Reitsport“ im Bestand (LWS in S „Reitsport“ ca. 0,30 ha)	422
4.14.6	Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in „Siedlungsfläche im Außenbereich“ (vorhandene Betriebsstätte) (LWS in SiA ca. 0,70 ha)	425
4.14.7	Neudarstellung von Gewerbefläche, Grünfläche und Verkehrsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in G ca. 4,60 ha, in GR ca. 0,63 ha und in V ca. 0,30 ha)	428
4.14.8	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden des Siedlungskörpers (LWS in W ca. 1,30 ha)	434
4.14.9	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Niederraden (LWS in W ca. 0,60 ha)	439
4.14.10	Neudarstellung von Aufforstungsflächen im Ortsteil Niederraden (LWS in FWS ca. 1,20 ha)	445
4.14.11	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Niederraden“ (W in GR ca. 0,20 ha, W in GB, ca. 0,05 ha)	448

- 4.14.12 Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche zu „Siedlungsfläche im Außenbereich“ im Bestand (LWS in SiA ca. 0,65 ha) 450
- 4.14.13 Rücknahme von Wohn- und Mischbaufläche für Grünfläche im Ortsteil Niederraden (M in GR ca. 0,10 ha und W in GR ca. 0,25 ha) 453
- 4.14.14 Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Süden des Ortsteils Niederraden (LWS in W ca. 0,05 ha) 456
- 4.15 Ortsgemeinde Rengsdorf 460**
- 4.15.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Obere Westerwaldstraße“ (M in V ca. 0,02 ha, M in GB ca. 0,04 ha und W in GR ca. 0,12 ha) 460
- 4.15.2 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan Rengsdorf Ortskern „Untere Westerwaldstraße“ (GB in V ca. 0,04 ha und M in GR ca. 0,06 ha) 463
- 4.15.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Alter Ort“ der Gemeinde Rengsdorf (2. Änd., W in GR ca. 0,07 ha und 3. Änd., GR in W ca. 0,16 ha) 467
- 4.15.4 Bestandsanpassung: Darstellung von gewerblicher Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche auf forstwirtschaftlicher Fläche, bestehendes Gewerbegebiet (FWS in G ca. 1,43 ha, FWS in GR ca. 0,10 ha und GR in V ca. 0,04 ha) 470
- 4.15.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Schauinsland Auf den Weiden“ der Gemeinde Rengsdorf (M in W ca. 0,22 ha) 473
- 4.15.6 Neudarstellung von Mischbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung der „Waldstraße“ (FWS in M, ca. 1,40 ha) 476
- 4.15.7 Neudarstellung, kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im Westen des Siedlungskörpers (GR in W ca. 0,14 ha) 483
- 4.15.8 Neudarstellung von Verkehrsfläche und forstwirtschaftlicher Fläche auf Wohnbaufläche sowie Abgrenzung einer Waldfläche für einen Kletterwald im Westen von Rengsdorf (W in V ca. 0,06 ha und W in FWS ca. 0,24 ha) 488
- 4.15.9 Neuausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ am südöstlichen Ortsrand (LWS in GR Sport insgesamt ca. 3,80 ha) 494
- 4.15.10 Neudarstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in S Photovoltaik ca. 1,25 ha) 501
- 4.15.11 Bestandsanpassung: Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf auf Grünfläche (Evangelische Kirche, GR in GB ca. 0,28 ha) 508

04. Oktober 2024



4.16	Ortsgemeinde Roßbach	511
4.16.1	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Aufm Scheuercheskopf“ und den Bebauungsplan „Aufm Scheuercheskopf, Teil 2“ im Ortsteil Reifert (SiA in W ca. 0,15 ha, LWS in W ca. 1,0 ha, LWS in M ca. 0,40 ha, LWS in LPF ca. 0,50 ha)	511
4.16.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (LWS in W ca. 0,40 ha und LPF in W ca. 0,30 ha)	514
4.16.3	Neudarstellung Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche, „Erweiterung neues Feld“ (LWS in W ca. 0,45 ha)	522
4.16.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Lache (LWS in W ca. 1,80 ha)	529
4.16.5	Neudarstellung Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche „Freizeit“ und landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche „Freizeit“, Erweiterung Freizeitgelände (M in GR, ca. 0,60 ha und LWS in GR „Freizeit“ ca. 0,50 ha)	535
4.16.6	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im Ortskern der Gemeinde Roßbach (GR in W ca. 0,50 ha)	542
4.16.7	Neudarstellung, Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im südlichen Ortskern von Roßbach (GR in W ca. 0,15 ha)	547
4.16.8	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche und Grünfläche auf bsiheriger Fläche für den Gemeinbedarf (GB in GR ca. 0,65 ha und in G ca. 1,05 ha)	553
4.17	Ortsgemeinde Straßenhaus	559
4.17.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhonnefelder Straße – Kindertagesstätte“ (FWS in GB Kita ca. 0,30 ha und SO TÜV in GR Spielplatz ca. 0,30 ha)	559
4.17.2	Neudarstellung, kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche“ (LWS in W ca. 0,10 ha)	562
4.17.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden des Ortsteils Ellingen (LWS in W ca. 2,20 ha)	566
4.17.4	Neudarstellung von Gewerbefläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,50 ha und in Landespflegefläche ca. 0,50 ha)	573
4.17.5	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,80 ha)	579

- 4.17.6 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte“ im Siedlungskörper der Gemeinde Straßenhaus (M in W ca. 1,20 ha, GR in V ca. 0,06 ha) 585
- 4.17.7 Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Ost“ (W in M ca. 0,20 ha) 588
- 4.18 Ortsgemeinde Waldbreitbach 591**
- 4.18.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im Alten Garten“ in der Ortsgemeinde Wüscheid (LWS in W ca. 0,30 ha) 591
- 4.18.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher- und forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Glockscheid (LWS in W ca. 2,60 ha und FWS in W ca. 0,50 ha) 594
- 4.18.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Over (LWS in W ca. 1,10 ha) 601
- 4.18.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Over (FWS in W ca. 0,50 ha) 606
- 4.18.5 Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Glockscheid (LWS in W ca. 2,20 ha) 612
- 4.18.6 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche in der Nähe der Wied (LWS in G ca. 1,16 ha) 618
- 4.18.7 Neudarstellung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ (GR in GB „Kita“ ca. 0,27 ha und V in GB „Kita“ ca. 0,20 ha) 625
- 4.18.8 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Amselweg“ - Darstellung Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,08 ha) 630
- 4.19 Ortsgemeinde Thalhausen 633**
- 4.19.1 Neudarstellung von Sonderbauflächen Photovoltaik auf landwirtschaftlicher Fläche. (LWS in S Photovoltaik ca. 22,0 ha) 633
- 4.19.2 Bestandsanpassung: Kleinflächige Anpassung an die Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“ (LWS in W ca. 0,28 ha, LWS in V ca. 0,02 ha und LWS in GR ca. 0,10 ha) 642

5. ÄNDERUNGEN AUS DEM FACHPLANUNGSRECHT 645

I PLANBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach sieht die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Zusammenführung der beiden bisher wirksamen Flächennutzungspläne der ehem. Verbandsgemeinden Rengsdorf und Waldbreitbach zzgl. neuer Bauflächendarstellungen vor.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach basiert auf dem FNP der Verbandsgemeinde Rengsdorf aus dem Jahr 2006 und dem FNP Waldbreitbach im Stand der 3. Änderung. Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf beide bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden Rengsdorf und Waldbreitenbach, ergänzt um neue Bauflächendarstellungen.

Die zeichnerische Grundlage der Zusammenführung für den Bereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Rengsdorf bildet eine bereits digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans auf Basis einer topographischen Karte (Stand 2006), während analoges Kartenmaterial (eingescanntes Rasterbild) die Grundlage der Verbandsgemeinde Waldbreitbach darstellt. Der Flächennutzungsplan von Waldbreitbach wurde somit im Rahmen der Zusammenführung erstmalig digitalisiert.

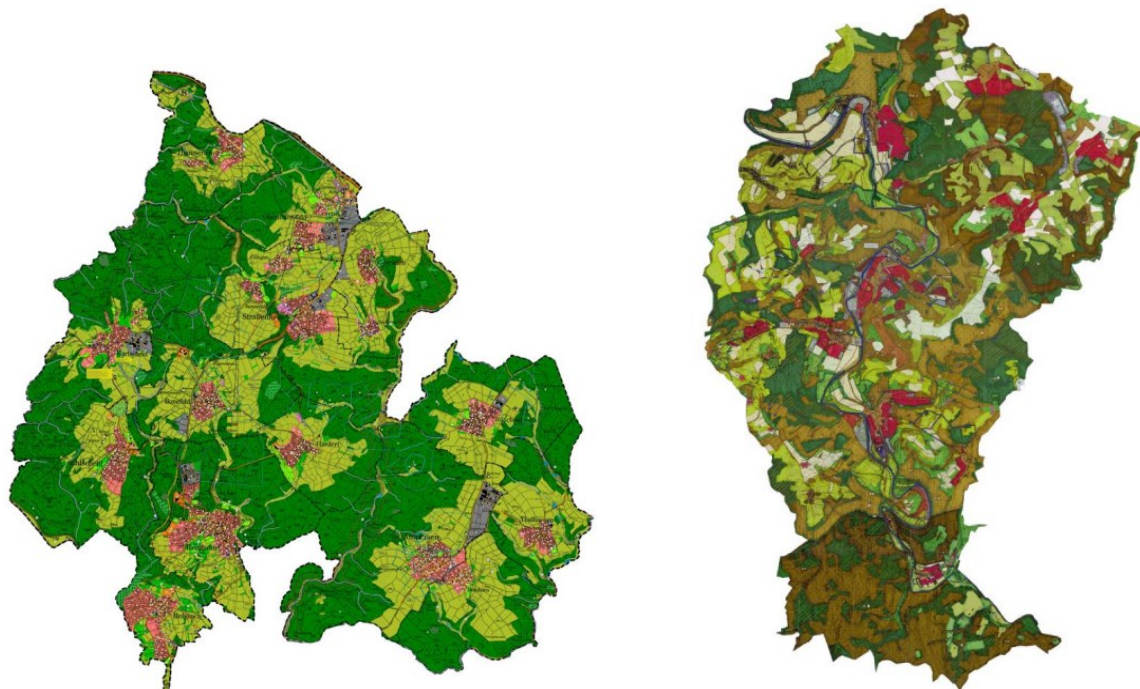


Abb.: Zeichnerische Grundlage für die Zusammenführung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (Rengsdorf (links) und Waldbreitbach (rechts))

04. Oktober 2024

Der neue Flächennutzungsplan wird an neue Situationen vor Ort oder neue Bebauungspläne angepasst und berichtigt. Die Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen die Ortsgemeinde Anhausen, Bonefeld, Breitscheid, Datzeroth, Ehlscheid, Hardert, Hausen (Wied), Hümmerich, Kurscheid, Meinbonn, Melsbach, Niederbreitbach, Oberhonnefeld-Gierend, Oberraden, Rengsdorf, Roßbach, Straßenhaus, Waldbreitbach und Thalhausen.

Im Zuge der Zusammenführung wurden zudem naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Daten ergänzt sowie eine einheitliche Legende (Synopsis) erstellt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Waldbreitbach und des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Verbandsgemeinde Rengsdorf von 2006 werden bei einer sehr großen Anzahl der Änderungspunkte redaktionelle bzw. nachrichtliche Anpassungen des Planwerkes vorgenommen. Bei der zeichnerischen und inhaltlichen Zusammenführung des Flächennutzungsplans erfolgt auch die Einarbeitung und Berücksichtigung zusätzlicher, neuer Änderungsabsichten, z.B. durch Darstellung neu benötigter Wohnbauflächen (W), Mischbauflächen (M) Gewerbeflächen (G) sowie Sonderbauflächen (SO) für Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen (u.a.) sowie die Anpassung an rechtsverbindliche Bauleitpläne.

In den Kapitelüberschriften wird im Falle einer nachrichtlichen Anpassung auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Es erfolgt eine kurze Darlegung der Änderungsinhalte in der Begründung. Eine weitere Betrachtung im Umweltbericht (wird dem späteren Planverfahren beigefügt) ist aber nicht erforderlich, weil es sich um jeweils zulässige städtebauliche Planvorhaben oder Bauvorhaben handelt, die bereits umgesetzt worden sind. Somit ist es nicht sinnvoll, eine mögliche Abschätzung über erhebliche Umweltwirkungen nachträglich durchzuführen.

Die vorliegende Planfassung dient dem Antragsverfahren mit Einholung der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG und den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu den vorgesehenen Flächenänderungen des Flächennutzungsplans:

Gemeinde:	Nr.	Änderungsinhalt	Nachträgliche Übernahme in FNP	Bebauungsplan in Aufstellung	Neue Fläche „Antragsfläche“
Anhausen	1.1	Neudarstellung Sonderbaufläche „Einzelhandel“, ca. 1,0 ha		X	
	1.2	Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche, ca. 0,10 ha			X
	1.3	Bestandsanpassung: Änderung von Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in Bauhof im Bestand (GB FW in GB Bauhof ca. 0,20 ha)	X		
	1.4	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlage“ (G in S Biogas ca. 1,60 ha, G in V ca. 0,10 ha und G in LPF ca. 0,10 ha)	X		
	1.5	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Huschweg/Neuwieder Strasse“ (LWS in GR ca. 0,15 ha, W in GR ca. 0,05 ha, W in M ca. 0,05 ha)	X		

04. Oktober 2024



	1.6	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 4,0 ha			X
	1.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 0,43 ha			X
	1.8	Neudarstellung von Sonderbaufläche (soziale Einrichtung), ca. 3,20 ha			X
Bonefeld	2.1	Neudarstellung: Erweiterung des Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand, ca. 6,50 ha			X
	2.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand, ca. 1,40 ha			X
	2.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Beuelsberg“ (GR (Streuobst) in W ca. 0,16 ha, Grünfläche von Steuobst in GR ca. 0,07 ha)	X		
Breitscheid	3.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Norden des Ortsteils Hochscheid, ca. 2,0 ha		X	
	3.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche zwischen Nassen und Siebenmorgen, ca. 2,50 ha		X	
	3.3	Neudarstellung Wohnbaufläche, ca. 0,90 ha		X	
	3.4	Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von land- und forwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,20 und 0,02 ha)			X
	3.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Goldscheid“ (LWS in M ca. 0,25 ha)	X		
	3.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Hochscheid-West“ (LWS in M ca. 0,25 ha)	X		
	3.7	Bestandsanpassung: Anpassung an die 4. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ (LWS in G ca. 1,50 ha)	X		
	3.8	Bestandsanpassung: Anpassung an eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Dasbach der Ortsgemeinde Breitscheid (LWS in M ca. 0,08 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)	X		
	3.9	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauschuttrecycling Peter Hardt GmbH“ (LPF in G ca. 0,08 ha, FWS in G ca. 0,07 ha, FWS in LPF ca. 0,10 ha)	X		
	3.10	Neudarstellung von Sonderbaufläche „Photovoltaik“ im nördlichen Außenbereich des Ortsteils Elsbach, ca. 1,0 ha		X	

04. Oktober 2024



	3.11	Bestandsanpassung: Darstellung von Wohnbaufläche zwischen Nassen und Siebenmorgen auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,65 ha)	X		
	3.12	Neudarstellung von Grünfläche (Sportplatz) in gewerbliche Baufläche, ca. 1,56 ha			X
	3.13	Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Anwesen Dorfstraße 25“ (LWS in M ca. 0,16 ha, LWS in GR ca. 0,04 ha)	X		
	3.14	Rücknahme von Wohnbaufläche für forstwirtschaftlicher Fläche ca. 1,0 ha			X
	3.15	Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche ca. 1,66 ha			X
Datzeroth	4.1	Neudarstellung von forstwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche Friedhof, ca. 0,10 ha			X
	4.2	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „An der Hardt“ am nordwestlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)	X		
Ehlscheid	5.1	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche, ca. 2.80 ha			X
	5.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Norden von Ehlscheid, ca. 1,40 ha			X
	5.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Außenbereichssatzung „Talhof“ (LWS in SiA ca. 2,60 ha)	X		
	5.4	Bestandsanpassung: Umwandlung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche Kulturelles, bestehende Heimathalle (GR in GB Kulturelles ca. 0,20 ha)	X		
	5.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Hotelanwesen Müller-Krug“ (M in W ca. 0,40 ha)	X		
	5.6	Kleinflächige Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche Kinderheim in Wohnbaufläche (GB Kinderheim in W ca. 0,20 ha)	X		
Hardert	6.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im hintersten Tal“ – 1. Änderung und Erweiterung (LWS in V ca. 0,07 ha, in W jeweils ca. 0,10 ha und 0,08 ha und in GR ca. 0,18 ha, W in GR ca. 0,28 ha und in LWS ca. 0,30 ha)	X		

04. Oktober 2024



	6.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 2,40 ha			X
	6.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 1,15 ha			X
	6.4	Neudarstellung von Gewerbefläche, ca. 2,60 ha			X
Hausen (Wied)	7.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrgerä- tehaus“ (LWS in GB Feuerwehr, ca. 0,45 ha)	X		
	7.2	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Aulwies“ (LWS in LPF ca. 1,0 ha, LWS in G ca. 1,60 ha, LWS in V ca. 0,14 ha und LWS in GR ca. 0,03 ha)	X		
	7.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „An der Kap- pel“ im Ortsteil Solscheid (LWS in M ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha)	X		
	7.4	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teil- bereich A (LWS in M ca. 0,07 ha und LWS in GR ca. 0,08 ha)	X		
	7.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teil- bereiche B und C (LWS in M ca. 0,02 ha, LWS in LPF ca. 0,03 ha und M in LWS ca. 0,13 ha)	X		
	7.6	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Sankt Josefs- haus“ (S Klinik in GR ca. 0,10 ha und in S (SHZ) ca. 0,30 ha, FWS in GR ca. 0,45 ha. FWS in LPF ca. 0,55 ha und FWS in S (SHZ) ca. 0,15 ha)	X		
	7.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Ver- kehrsfläche (LWS in W ca. 0,33 ha, V in W ca. 0,07 ha)		X	
	7.8	Neudarstellung von Sonderbaufläche Klinik auf forstwirtschaftlicher Fläche im Zuge der Erweiterung des Schädel- hirnzentrums – St. Josefshaus (FWS in S Klinik, ca. 1,60 ha)			X
	7.9	Aleviten Malberg: Änderung Siedlungs- fläche im Außenbereich in Mischbau- fläche, ca. 0,70 ha			X

04. Oktober 2024



	7.10	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf land- und forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in W ca. 0,15 ha und LWS in W ca. 0,75 ha)			X
	7.11	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 1,0 ha			X
	7.12	Neudarstellung von Mischbaufläche, ca. 0,30 ha			X
Hümmerich	8.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf/Grillhütte“ (FWS in GB Grillhütte ca. 0,05 ha, FWS in V ca. 0,03 ha, LWS in V ca. 0,01 ha, GR in V ca. 0,03 ha)	X		
	8.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche in Niederhümmerich, ca. 3,0 ha			X
	8.3	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich von Hümmerich (LWS in G ca. 12,20 ha)			X
	8.4	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhümmerich“ (LWS in W ca. 0,11 ha und LWS in GR 0,09 ha)	X		
Kurtscheid	9.1	Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche (W in LWS, ca. 1,24 ha und Grünfläche (Gehölze) (W in GR, ca. 0,10 ha)			X
	9.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche (FWS in W ca. 0,65 ha und GR in W ca. 0,20 ha)			X
	9.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche, ca. 2,0 ha			X
	9.4	Neudarstellung Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche, ca. 0,57 ha			X
	9.5	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 4,30 ha)			X
	9.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,35 ha)	X		
	9.7	Bestandsanpassung: Darstellung des bestehenden Aussichtsturms (LWS in S Aussichtsturm ca. 0,05 ha)	X		

04. Oktober 2024



	9.8	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche nördliche angrenzend an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,43 ha)			X
Meinborn	10.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 3,20 ha			X
	10.2	Neudarstellung von Gewerbefläche, ca. 1,30 ha			X
	10.3	Darstellung eines Auffüllgebietes, ca. 1,50 ha			X
	10.4	Darstellung eines Auffüllgebietes, ca. 3,0 ha			X
	10.5	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlich der Gemeinde angrenzend an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 1,50 ha)			X
	10.6	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 0,35 ha)	X		
Melsbach	11.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche „Bei Theisbäumen“ (LWS in W ca. 1,20 ha)			X
	11.2	Neudarstellung von Sonderbaufläche Einkaufszentrum am östlichen Ortsrand (LWS in S Einkaufszentrum ca. 1,90 ha)			X
	11.3	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemarkung Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12 und 13“ im Westen der Ortslage (GR in W ca. 0,07 ha)	X		
Niederbreitbach	12.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Helden“ (LWS in W ca. 0,30 ha und in GR ca. 0,10 ha)	X		
	12.2	Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendplatz Auf dem Platz“ (GR in S Camping ca. 0,13 ha)	X		
	12.3	Neudarstellung von Mischbaufläche am nordwestlichen Ortsrand, ca. 0,95 ha			X
	12.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche zur Abrundung und Erweiterung der Ortslage (LWS in W ca. 1,75 ha)			X

04. Oktober 2024



	12.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Campingplatz und Wochenendgebiet Bürder“ (GR in S ca. 0,03ha, FWS in S ca. 0,04 ha, LWS in S ca. 0,04 ha und V in S ca. 0,07 ha)	X		
Oberhonnefeld-Gierend	13.1	Neudarstellung von Wohnbaufläche, (LWS in W ca. 1,04 ha und FWS in W 0,01 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 1,10 ha)			X
	13.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 1,70 ha			X
	13.3	Redaktionelle Anpassung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche	X		
Oberraden	14.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Oberraden – Straßenhaus“ (LWS in GB Feuerwehr ca. 0,80 ha)	X		
	14.2	Neudarstellung von Gewerbefläche, ca. 0,60 ha			X
	14.3	Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche Reitsportanlage im Bestand (LWS in S Reitsportanlage ca. 0,60 ha)	X		
	14.4	Bestandsanpassung: nachrichtliche Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche Außenbereich, ca. 0,20 ha	X		
	14.5	Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche Reitsportanlage im Bestand (LWS in S Reitsportanlage ca. 0,30 ha)	X		
	14.6	Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche im Außenbereich im Bestand (vorhandene Betriebsstätte) (LWS in SiA ca. 0,70 ha)	X		
	14.7	Neudarstellung von Gewerbefläche „Auf der Heide“, Grünfläche und Verkehrsfläche (LWS in G ca. 4,60 ha, in GR ca. 0,63 ha und in V ca. 0,30 ha)		X	
	14.8	Neudarstellung von Wohnbaufläche als Erweiterung, ca. 1,30 ha			X
	14.9	Neudarstellung von Wohnbaufläche in Niederraden, ca. 0,60 ha			X
	14.10	Aufforstung Wald südöstlich von Niederraden, ca. 1,20 ha			X

04. Oktober 2024



	14.11	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Niederraden“ (W in GR ca. 0,20 ha, W in GB, ca. 0,05 ha)	X		
	14.12	Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche zu Siedlungsfläche im Außenbereich im Bestand (LWS in SiA ca. 0,65 ha)	X		
	14.13	Rücknahme von Wohn- und Mischbaufläche für Grünfläche im Ortsteil Niederraden (M in GR ca. 0,10 ha und W in GR ca. 0,25 ha)			X
	14.14	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Süden des Ortsteils Niederraden (LWS in W ca. 0,05 ha)			X
Rengsdorf	15.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Obere Westerwaldstraße“ (M in V ca. 0,02 ha, M in GB ca. 0,04 ha und W in GR ca. 0,12 ha)	X		
	15.2	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan Rengsdorf Ortskern „Untere Westerwaldstraße“ (GB in V ca. 0,04 ha und M in GR ca. 0,06 ha)	X		
	15.3	Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. Und 3. Änderung des Bebauungsplans „Alter Ort“ der Gemeinde Rengsdorf (2. Änd., W in GR ca. 0,07 ha und 3. Änd., GR in W ca. 0,16 ha)	X		
	15.4	Bestandsanpassung: Darstellung von gewerblicher Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche auf forstwirtschaftlicher Fläche, bestehendes Gewerbegebiet (FWS in G ca. 1,43 ha, FWS in GR ca. 0,10 ha und GR in V ca. 0,04 ha)	X		
	15.5	Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Schauinsland Auf den Weiden“ der Gemeinde Rengsdorf (M in W ca. 0,22 ha)	X		
	15.6	Neudarstellung von Mischbaufläche, ca. 1,40 ha			X
	15.7	Neudarstellung: Kleinflächige Ausweitung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im Westen des Siedlungskörpers (GR in W ca. 0,14 ha)			X

04. Oktober 2024



	15.8	Neudarstellung von Verkehrsfläche und forstwirtschaftlicher Fläche auf Wohnbaufläche sowie Abgrenzung einer Waldfläche für einen Kletterwald im Westen von Rengsdorf (W in V ca. 0,06 ha und W in FWS ca. 0,24 ha)		X	
	15.9	Neuausweisung von Grünflächen „Sport“ am südöstlichen Ortrand, ca. 3,80 ha			X
	15.10	Neudarstellung von Sonderbaufläche Photovoltaik am südwestlichen Ortsrand, ca. 1,25 ha			X
	15.11	Bestandsanpassung: Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf auf Grünfläche (Evangelische Kirche, GR in GB ca. 0,28 ha)	X		
Roßbach	16.1	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzungen „Aufm Scheuercheskopf“ und „Aufm Scheuercheskopf, Teil 2“ im Ortsteil Reifert (SiA in W ca. 0,15 ha, LWS in W ca. 1,0 ha, LWS in M ca. 0,40 ha, LWS in LPF ca. 0,50 ha)	X		
	16.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,40 ha und LPF in W ca. 0,30 ha)			X
	16.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 0,45 ha			X
	16.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Ortsteil Lache, ca. 1,80 ha			X
	16.5	Neudarstellung Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche Freizeit und landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche Freizeit, Erweiterung Freizeitgelände (M in GR, ca. 0,60 ha und LWS in GR Freizeit ca. 0,50 ha)			X
	16.6	Neudarstellung von Wohnbaufläche, 0,50 ha			X
	16.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Grünfläche Spielplatz, ca. 0,15 ha		X	
	16.8	Neudarstellung von Grünfläche und gewerblicher Baufläche auf Fläche für den Gemeinbedarf (GB in GR ca. 0,65 ha und in G ca. 1,05 ha)			X
Straßenhaus	17.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhonnefelder Straße – Kindertagesstätte“ (FWS in GB Kita ca. 0,30 ha und SO TÜV in GR Spielplatz ca. 0,30 ha)	X		

04. Oktober 2024



	17.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 0,10 ha	X		
	17.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche, ca. 2,20 ha			X
	17.4	Neudarstellung von Gewerbefläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,50 ha und in Landespflegefläche ca. 0,50 ha)			X
	17.5	Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,80 ha)			X
	17.6	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte“ im Siedlungskörper der Gemeinde Straßenhaus (M in W ca. 1,20 ha, GR in V ca. 0,06 ha)	X		
	17.7	Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Ost“ (W in M ca. 0,20 ha)	X		
Waldbreitbach	18.1	Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im Alten Garten“ in der Ortsgemeinde Wütscheid (LWS in W ca. 0,30 ha)	X		
	18.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Ortsteil Glockscheid, ca. 3,10 ha			X
	18.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Ortsteil Over, ca. 1,10 ha			X
	18.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Ortsteil Over, ca. 0,50 ha		X	
	18.5	Neudarstellung von Wohnbaufläche im Ortsteil Glockscheid, ca. 2,20 ha			X
	18.6	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen, ca. 1,16 ha			X
	18.7	Neudarstellung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita (GR in GB Kita ca. 0,27 ha und V in GB Kita ca. 0,20 ha)	X		
	18.8	Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Amselweg“ - Darstellung von Wohnbaugebiet (LWS in W ca. 0,08 ha)	X		
Thalhausen	19.1	Neudarstellung Sonderbaufläche Photovoltaik auf landwirtschaftlicher Fläche, ca. 22,0 ha			X

04. Oktober 2024



	19.2	Bestandsanpassung: Kleinflächige Anpassung an die Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“ (LWS in W ca. 0,28 ha, LWS in V ca. 0,02 ha und LWS in GR ca. 0,10 ha)	X		
--	------	---	---	--	--

Erläuterungen: X → Aussage trifft zu

1.2 Aufbau der Begründung

Die vorliegende Begründung gliedert sich in vier Teile:

- Teil 1: Planungsbericht (u.a. mit Einleitung, Grundlagendarstellungen und Ortslagenteil)
- Teil 2: Umweltbericht (wird für die späteren Verfahrensschritte beigelegt)
- Teil 3: Zusammenfassende Erklärung (wird bei Abschluss des Verfahrens beigelegt)

Der Planungsbericht umfasst unter anderem den Ortslagenteil, in dem die einzelnen Änderungen detailliert beschrieben werden. Der Ortslagenteil ist auf die Einzelfläche bezogen jeweils in die folgenden Unterkapitel aufgeteilt:

- Ortsplanung
- Landschaftsplanung
- Fazit / Abwägung

Die landschaftsplanerischen 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 detaillierte Aufnahmen vor Ort ergänzt wurden.

1.3 Plankarten zur Zusammenführung des Flächennutzungsplans

Die zeichnerische Behandlung der Änderungsinhalte erfolgt auf Basis der Ortslagenblätter in Ausschnittsblättern im Maßstab 1:5.000. Die Änderungsflächen werden dabei mittels farbiger Schraffur hervorgehoben. Zudem erfolgt zu jeder Änderung der Einschrieb der Änderungsnummer; unter der Änderungsnummer wird die Nutzungsänderung angegeben (Vorher-Nachher-Darstellung); zudem erfolgt die Angabe des Flächenumfangs der Änderung.

Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

Zeichenerklärung für Planausschnitte

1:5.000

- W - Wohnbaufläche (WR= Reines Wohngebiet, WA= Allgemeines Wohngebiet)
- M - Mischbaufläche (MD = Dorfgebiet, MI = Mischgebiet)
- G - Gewerbliche Baufläche (GE = Gewerbegebiet)
- GB - Fläche für den Gemeinbedarf
- S - Sonderbaufläche (SO = Sondergebiet)

04. Oktober 2024



GR	-	Grünfläche
LWS	-	Fläche für die Landwirtschaft
FWS	-	Fläche für die Forstwirtschaft
LPF	-	Landespflegefläche
SiA	-	Siedlungsfläche im Außenbereich
V	-	Verkehrsfläche
Streuobst	-	Flächen mit Streuobstbeständen
Auffüllgebiet – Flächen für Auffüllgebiete (ehemalige Abbauflächen)		

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:

Änd. Nr. 1.1
LWS → W , ca. 1,2 ha
W → GR, ca. 0,4 ha

Legende:

Änd. Nr. 1.1	=	Nr. der Änderung
LWS	=	wirksame Flächendarstellung: z. B. „Fläche für die Landwirtschaft“
LWS → W	=	Änderung (von i. d. R. „Fläche für die Landwirtschaft“) in „Wohnbaufläche“
W → GR	=	Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“
1,2 ha	=	Größenangabe in ha

Die Begründung enthält u. a. im Kapitel 4 zahlreiche detaillierte, unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Die Flächen der geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan werden mittels dieses Kartenmaterials abgebildet: Einerseits werden die größeren Flächen in den jeweiligen Detailansichten präsentiert, andererseits werden die Änderungsflächen in Übersichtskarten vorgestellt. Die räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches wird mittels einer markanten Schraffur gekennzeichnet.

Zur Veranschaulichung der Änderungen im Planbild des digitalen Flächennutzungsplans (die Digitalisierung wurde mit der GIS-Software Caigos erstellt) 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.).

1.4 Allgemeine Hinweise

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

Für nachrichtliche Anpassungen des Flächennutzungsplans an bereits genehmigte und rechtskräftige Bebauungspläne, sonstige Satzungen und genehmigte Einzelvorhaben sind diese Aussagen jedoch nicht mehr erforderlich, weil die rechtliche Entscheidung, ob ein planerischer Eingriff oder das Bauvorhaben selbst zulässig ist oder nicht, bereits entschieden ist.

Zur besseren Unterscheidung wurden diesbezüglich zudem die Überschriften der einzelnen Änderungen angepasst. Es wird zwischen folgenden Änderungsinhalten unterschieden:

- **Neudarstellungen**

Beispiel: Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,43 ha)

- **Bestandsanpassungen an den baulichen Bestand**

Beispiel: Bestandsanpassung: Umwandlung von Mischbaufläche zu Gemeinbedarffläche Kirche im Bestand (M in GB Kirche ca. 0,80 ha)

- **Bestandsanpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne oder Ergänzungssatzungen**

Beispiel: Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ (FWS in G ca. 1,50 ha)

- **Flächenrücknahmen**

Beispiel: Rücknahme von Wohnbaufläche für land- und forstwirtschaftliche Fläche (W in LWS ca. 0,70 ha und W in FWS ca. 0,40 ha)

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

§ 1 (4) Baugesetzbuch bindet sich 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 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.

04. Oktober 2024

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft.

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

Der Ministerrat hat am 17. Januar 2023 die vierte Fortschreibung des Kapitels "Erneuerbare Energien" des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beschlossen. Durch die Änderung im LEP IV werden beispielsweise die Mindestabstände von Windrädern zu Wohnsiedlungen auf einheitlich nur noch 900 Meter – gemessen ab Mastfußmitte – reduziert. Weitere Neuerungen sind, dass die Windenergienutzung in Naturpark-Kernzonen künftig nicht mehr vollständig ausgeschlossen ist und in den regionalen Raumordnungsplänen künftig Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen sein müssen. Der Schutz des Unesco-Welterbes Oberes Mittelrheintal wird durch die Anpassungen im LEP IV ebenso erweitert.

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

Die übergeordneten Vorgaben des LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption

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

Besonders im Bereich der Siedlungsflächenausweisung der ländlichen Räume sollte zukünftig darauf geachtet werden, die prägende Struktur von suburbanen Ortslagen und Landschaften mit dörflichem Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln.

Dabei muss die Innentwicklung vor der Außenentwicklung als oberstes Ziel angesehen werden. Nur unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Ziele für die Gemeinden müssen sein:

- Sicherstellung der Grundlagen der Daseinsvorsorge unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels
- Beachtung der überörtlichen Erfordernisse bei Wahrung der örtlichen Aufgaben
- Eigenentwicklung unter Orientierung an den Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang und den demographischen Rahmenbedingungen
- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme



- Flächenneuausweisung in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparenden und umweltschonender Gesichtspunkte.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung der landestypischen Eigenarten, insbesondere der Kulturlandschaften weiterentwickelt werden. Die dafür notwendigen Maßnahmen werden durch die nationale und europäische Förderpolitik für den ländlichen Raum unterstützt. Mit der Erstellung und Umsetzung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte wird eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft, der gewerblichen Betriebe und der Dienstleistungsbetriebe, der Umweltsituation sowie der allgemeinen Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten ländlichen Raum angestrebt. (vgl. LEP IV 2008, Kapitel 2.3 „Integrierte Entwicklung des ländlichen Raumes, S. 71ff).

Jede 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. Dies bedeutet, die Gemeinden sind im besonderen Maße Gestaltungs- und Umsetzungsort für relevante, gesellschaftspolitische Aufgaben. Darüber hinaus kann die Regionalplanung den Gemeinden besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung zuweisen.

Über den **Grundsatz G 26** knüpft das Landesentwicklungsprogramm LEP IV die Eigenentwicklung an die begründeten Entwicklungschancen der Gemeinden im Siedlungszusammenhang, 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.

Auch sind die Kriterien aufgeführt, die dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, zugrunde gelegt werden können:

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, deren Nachweis auf Basis der Schwellenwerte der demografischen Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erbringen ist;
- der Ersatz- und Nachholbedarf durch Gebäudeabgänge, überalterte Bausubstanz, gestiegene Wohnansprüche und Nutzungsänderungen;
- der Bedarf der Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten;
- die kulturelle Identität.

Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen, welcher mit der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, soll nachfolgende Kriterien berücksichtigen:

- der Bedarf der ortsansässigen Betriebe;

- der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben mit besonderen örtlichen Standortvoraussetzungen sowie von Betrieben und Einrichtungen, die zur Sicherung oder Verbesserung der örtlichen Versorgungsstruktur erforderlich sind.

Die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach ist dem Mittelbereich des Landkreises Neuwied zugeordnet. Nach den Aussagen des LEP IV liegt die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach zumindest teilweise in einem Schwerpunktraum mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur). Diese Bereiche werden zusätzlich zu grenzüberschreitenden Entwicklungsräumen ausgewiesen und definieren landesweit und regional bedeutende Entwicklungsbereiche und Schwerpunkte. Diese zeichnen sich durch Clusterbildung in den Bereichen unternehmensnahe Dienstleistungen, gewerblich-industrielle Aktivitäten und wissenschaftliche Kooperationen aus.

Die gesamte Verbandsgemeinde liegt in einem Raum, der als „landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus“ ausgewiesen ist. Die Wied wird als großräumig bedeutsame „Verbindungsfläche Gewässer“ gekennzeichnet und stellt eine wichtige Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz dar.

Auf die Zuweisung besonderer Gemeindefunktionen wird in der geltenden Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet. Diesbezüglich erfolgen im anschließenden Kapitel keine vertiefenden Aussagen.

Im Bereich der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sollte die Steuerungsfunktion für raumbedeutsame Anlagen durch den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) übernommen werden. Diese Funktionalität ist jedoch aufgrund der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Koblenz und des Bundesverwaltungsgerichts hinfällig: dem Regionalen Raumordnungsplan wurden in Einzelfällen aufgrund verschiedener Abwägungsmängel fehlende Steuerungs- und Ausschlusswirkung bescheinigt.

Zur Wohnbauflächenentwicklung:

Gemäß des Z 31 des Landesentwicklungsprogramms 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. Entsprechend dieser Zielvorgabe sind alle vorhandenen Flächenpotenziale aufzuzeigen und zu bewerten. Gleiches gilt für den Wohnraumbedarf.

Es gilt zu beachten, dass das Flächenmanagement gemäß der Begründung des Z 31 auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet ist. Sie 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.

Nach dem Z 32 sind in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven begründet.

Das Z 32 weist einen Handlungsauftrag an die Planungsgemeinschaften auf und wurde zu einem „Grundsatz der Raumordnung“ abgestuft. Es weist damit einen Rechtscharakter als „Grundsatz der

04. Oktober 2024



Raumordnung“ auf und löst entsprechend keine Anpassungspflicht für die Verbandsgemeinde nach § 1 (4) BauGB aus.

Die aufgezeigte Bevölkerungsprojektion der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz soll keine abschließende Bindungswirkung erzielen, sondern kann durch weitere qualifizierte Erkenntnisse ergänzt werden. 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 „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist gemäß G 1 in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen auf der Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kommunen als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung heranzuziehen. Dabei kann sie gemäß der zugehörigen Begründung keine Größe mit Ziel- oder Verbindlichkeitscharakter darstellen. Für die vorliegende Planung ist die Veröffentlichung „Demographischer Wandel Rheinland-Pfalz - Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) - Ergebnisse für den Landkreis Neuwied“ heranzuziehen. Für die Ebene der jeweiligen Ortsgemeinden liegen keine veröffentlichten Daten der Bevölkerungsvorausberechnung vor.

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

Verbindliche Schwellenwerte sollen gemäß der Begründung des Z 32 dabei als zentrales Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung dienen. Eine 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.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 sowie die Fortschreibungen von 2011 und 2014 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV von 2008 und den nachfolgenden Teilfortschreibungen zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die wirksame Fassung des Regionalen Raumordnungsplans von 2017 der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald wurden von der Planungsgemeinschaft unter Beteiligung von Behörden und Planungsträgern des Bundes und des Landes sowie Gebietskörperschaften erarbeitet.

Die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach liegt in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Ziele des **Regionalen Raumordnungsplans** für die **Region Mittelrhein-Westerwald** zu beachten.

04. Oktober 2024



Leitvorstellung der Raumordnung ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die Ziele und Grundsätze des **Regionalen Raumordnungsplans** Mittelrhein-Westerwald sind folglich zu beachten. Die Gemeinden haben die Pflicht, durch eigenverantwortliche Lenkung eine struktur- und bedarfsgerechte Entwicklung anzustreben.

Sämtliche Gemeinden der Verbandsgemeinde gehören nach dem Regionalen Raumordnungsplan dem „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ an.

Gemäß den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplans liegt die komplette Verbandsgemeinde in einem Schwerpunktraum von Siedlungsstrukturentwicklung.

2.2.1 Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

Kapitel 1.2 Raumstruktur

Gemäß des nachrichtlich übernommenen Grundsatzes G 26 des LEP IV zur Eigenentwicklung hat diese sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit.

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 Teilnehmungsformen genutzt werden.

Kapitel „1.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“ G 29 und N

Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

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

Kapitel „1.2 Raumstruktur“ G 14

Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) aus dem Jahr 2017 werden siedlungsrelevante Aussagen, insbesondere im Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung“ getroffen. Die Weiterentwicklung basiert dabei insbesondere auf dem LEP IV aus dem Jahr 2008, Kapitel 2.4.2 und LEP IV-Erlass vom Juni 2009 / Dezember 2010 (Kapitel 4.2.2, 4.2.3.1, 4.2.3.2 mit Anlage).

04. Oktober 2024



Gemäß Grundsatz G 29 des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Zu Wohnbauflächenentwicklung

Gemäß Z 33 ist der bestimmte Schwellenwert für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplans ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotential den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sogenannter „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch sie weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Der Schwellenwert ermittelt sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

Aus der Begründung/Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen G 29 bis Z 33 ergibt sich, dass die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktionszuweisung übernommen werden soll, dass aber die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden sollen.

Des Weiteren ist aufgeführt, dass die Werte in der Anhangtabelle des RROP informativ aufgenommen wurden, dass jedoch die quantitative Bestimmung des Schwellenwerts im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans 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 ist des Weiteren zu entnehmen, dass zur quantitativen Bestimmung des Schwellenwertes eine Ausgestaltung bzw. **Konkretisierung auf der Ebene der Ortsgemeinde** erfolgen kann. Diese hat den Schwellenwert für die Ebene der Verbandsgemeinde einzuhalten.

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

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan von 2017 erlaubt ausdrücklich, dass unter Vornahme einer plausiblen Darlegung Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden können. Ähnliches gilt für vorhandene Baulücken, deren Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung von den Trägern der Bauleitplanung zu bewerten und gegebenenfalls auf den Bedarf anzurechnen ist.

04. Oktober 2024



„Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggf. 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. (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 17).“

Die dem RROP von 2017 beigefügte Tabelle „Anhang Methodik Schwellenwerte“ kann informativ zur Kenntnis genommen werden. Die aufgeführten Werte bedürfen jedoch einer Aktualisierung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 15.05.2011 informativ in den Anhang des RROP-Vorentwurfs 2011 aufgenommen und im Anhang des wirksamen RROP 2017 mit dem Stichtag 22.04.2014 angegeben. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potential zu Grunde zu legen. Durch die Möglichkeit der Fortschreibung der Potentialflächen im Rahmen des Projektes Raum+ Monitor, die durch die Verbandsgemeinden als Träger der Planungshoheit fortgeschrieben werden können, ist eine Aktualisierung des Datenmaterials möglich. Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandene Wohnbauflächenpotentiale gelten Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Das ursprünglich statistisch ermittelte Potential übersteigt mit 75,4 ha den ermittelten Bedarf von ca. 50,6 ha deutlich (gemäß Raum+RLP – Monitor, **Stichtag 22.04.2014**; wird als Anlage zum RROP 2017 geführt). Dies bedeutet, dass bei den geplanten Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen Flächentausche erforderlich werden (Rücknahme von Bauflächen, die noch nicht bebaut sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes).



Anhang Methodik Schwellenwerte

Gebiets-körperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
				Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012 *	Mittlere Variante StaLa***** Bevolk.vorausberechnung bis zum Jahr 2030**	Stichtag 30.06.2030	Angabe zum Stichtag 22.04.2014 aus Raum+Monitor*** im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen
					(ha) Bruttobaulandfläche
Rengsdorf	GZ	2.620	2.536		
Übrige Gemeinden	E	13.574	13.139		
VG Rengsdorf		16.194	15.675	33,1	54,7
Waldbreitbach	GZ	1.906	1.731		
Übrige Gemeinden	E	7.258	6.594		
VG Waldbreitbach		9.164	8.325	17,5	20,7
Landkreis Neuwied		179.812	165.168		538,6

Tab.: Statistische Werte zur Schwellenwertermittlung (zusammengestellter Auszug aus dem tabellarischen Anhang des RROP 2017)

2.2.2 Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren / Schwellenwertberechnung

RAUM + Monitor

Als weitere Grundlage zur Ermittlung bzw. Berechnung des Schwellenwertes in der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach werden die aktuellen Daten des Bauflächenmonitorings „RAUM+Monitor“ herangezogen. Auf dieser Grundlage können die Nachweise über den Bedarf bzw. das bestehende Potential innerhalb des Verbandsgemeindegebietes ermittelt werden.

Unter Betrachtung des Z 31 des LEP IV in dem es gemäß der 2. Teilfortschreibung wie folgt heißt:

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

Entsprechend dient das landesweit einheitliche Bauflächenmonitoring RAUM+Monitor der Erfassung und Fortschreibung der bestehenden Innenpotentiale, Außenpotentiale und der bestehenden Baulücken. Im Innen- und Außenbereich werden die bestehenden Potentiale erst ab Flächengrößen $\geq 2000 \text{ m}^2$ erfasst, während die bestehenden Baulücken auch mit kleineren Flächengrößen aufgenommen werden.

04. Oktober 2024

Die verwendeten Begriffe Innen- und Außenpotential beziehen sich nicht auf die Definitionen des Innen- und Außenbereichs gemäß BauGB, sondern orientieren sich an der tatsächlichen Siedlungsgrenze bzw. erfolgte durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers die Bestimmung des Außenbereichs. Das Außenpotential ergibt sich somit entsprechend aus nicht bebauten, jedoch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gesicherten Flächen außerhalb des engeren Siedlungskörpers.

Die Träger der Bauleitplanung sollen, laut der Begründung zu den Grundsätzen und Ziele G 29 bis Z 33 des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017, eine regelmäßige Fortschreibung der Potentialflächen vornehmen bzw. diese unterstützen. Dabei sind auch zwischenzeitlich erfolgte Flächennutzungsplanänderungen zu berücksichtigen.

Seitens der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach wurden die entsprechenden Daten des Bauflächenmonitorings RAUM+Monitor zum Stichtag 28.04.2022 ermittelt.

Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

(Die vollständigen Tabellen mit Werten für die einzelnen Gemeinden werden als separate Anlagen zur Begründung wiedergegeben)

1. Außenentwicklungspotentialflächen

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

	<u>Anzahl</u>	<u>Summe in m²</u>	<u>Summe in ha</u>	<u>davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha</u>
gesamt	56	538.978	53,90	53,79
davon W	46	462.006	46,20	46,20
davon M	7	33.492	3,35	3,25
davon G	3	43.480	4,35	4,35
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)				47,82

Abb.: Ergebnisdarstellung für das Außenpotential: 47,82 ha



2. Innenentwicklungspotentialflächen

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Innenentwicklungspotenzial VG Rengsdorf-Waldbreitbach (Fortsetzung)

davon W	25	84.391	8,44	8,44	0,00
davon M	7	23.192	2,32	2,32	0,34
davon G	16	90.928	9,09	9,09	0,00
davon	1	13.854	1,39	1,39	1,39
Landwirtschaft					
davon SO	1	2.413	0,24	0,24	0,00
-Sonstige					
Potenzialwert Wohnen					0,17
(100 % W + 50 % M)					

Abb.: Ergebnisdarstellung für das Innenentwicklungspotential

Ermittlung 03.09.2024:

Nicht blockierte Flächen W: 0,00 ha

Nicht blockierte Flächen M: 0,34 ha

Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M): 0,00 ha + 0,17 ha = 0,17 ha

3. Baulückenpotentiale

Verfügbare Baulücken

ha

Anhausen		0
Bonefeld		0
Breitscheid		0,1475
Datzeroth		0
Ehlscheid		0
Hardert		0
Hausen		0
Hümmerich		0
Kurtscheid		0
Melsbach		0
Meinborn		0
Niederbreitbach		0,0769
Oberhonnefeld-Gierend		0
Oberraden		0
Rengsdorf		0
Roßbach		0,0674
Rüscheid		0
Straßenhaus		0,0721
Thalhausen		0,1068
Waldbreitbach		0,266

0,7367

Tabelle: Darstellung der Baulückenflächen auf Basis der Ermittlung in Raum+Monitor gemäß Ermittlung der Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach (Stand: 28.04.2022)

Summe der anrechenbaren Baulückenflächen:

0,737 ha

04. Oktober 2024



Nachfolgend ist die Berechnung des aktuellen Schwellenwertes für die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (Stand: 03.09.2024) aufgeführt:

Schwellenwertberechnung

FNP VG Rengsdorf-Waldbreitbach, Schwellenwertberechnung

PN 30854, Stand 03.09.2024

Einwohner VG Rengsdorf-Waldbreitbach 30.06.2023:	26.801 EW
Einwohner VG Rengsdorf-Waldbreitbach 2040 (gemäß 6. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020 des Stat. Landesamtes)):	26.180 EW
OG Rengsdorf (Grundzentrum), Stand: 30.06.2023	2.899 EW
OG Waldbreitbach (Grundzentrum), Stand: 30.06.2023	1.902 EW

Insgesamt Einwohner Grundzentrum, Stand: 30.06.2023	4.801 EW = 17,91 %
Insgesamt Einwohner Mittelzentrum, Stand: 30.06.2023	0 EW = 0,00 %
Insgesamt Einwohner Orte Eigenentwicklung, Stand: 30.06.2023	22.000 EW = 82,09 %

Einwohner VG Rengsdorf-Waldbreitbach 2040:	26.180 EW
--	-----------

Grundzentren, EW 2040:	= 4.689 EW
Mittelzentrum, EW 2040:	= 0 EW
Orte Eigenentwicklung (ohne Zentralität), EW 2040:	= 21.491 EW

04. Oktober 2024



Bedarfsausgangswert gemäß RROP 2017:

Mittelzentren:	3,0 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)
Grundzentren:	2,5 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)
Orte Eigenentwicklung:	2,0 WE/1.000 EW/a (Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr)

Wohnbaudichte:

Mittelzentren:	25 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)
Grundzentren:	20 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)
Orte Eigenentwicklung:	15 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar)

Planungszeitraum: 2022-2040 = 19 Jahre (inkl. Basisjahr 2022)

Mittelzentren:	0 EW x 3,0 (WE/1.000 EW/a) : 25 (WE/ha) x 19 (Jahre): 1.000 = 0,00 ha Bedarf
Grundzentren:	4.689 EW x 2,5 (WE/1.000 EW/a) : 20 (WE/ha) x 19 (Jahre): 1.000 = 11,14 ha Bedarf
Orte Eigenentwicklung:	21.491 EW x 2,0 (WE/1.000 EW/a): 15 (WE/ha) x 19 (Jahre) : 1.000 = 54,44 ha Bedarf
Ingesamt:	65,58 ha Bedarf bis zum Jahr 2040

Potenzialwert: (= Außenpotenzial + Innenpotential aus Raum+Monitor; Stand: 27.06.2022)

Außenpotenzial:	47,8 ha (100 % W + 50 % M)
Innenpotenzial:	0,17 ha (100 % W + 50 % M)
Insgesamt:	47,8 ha + 0,17 ha = 47,97 ha Potenzial (ohne Baulücken)
zuzüglich:	Baulücken der VG aus Raum+Monitor: 0,737 ha
Potenzialwert gesamt:	47,97 ha + 0,737 ha = 48,71 ha
Schwellenwert: (= Bedarfswert - Potenzialwert)	65,58 ha – 48,71 ha = 16,87 ha Bedarf (mit Baulücken)

04. Oktober 2024

Nach dieser Berechnung des Schwellenwertes (Stand: 03.09.2024) ergibt sich ein **positiver Schwellenwert von gerundet 16,87 ha** in der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach, mit der Berücksichtigung der Baulücken.

Das bedeutet, dass weniger Wohnbauflächen in der gesamten Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach auf Grundlage der bisher rechtswirksamen Flächennutzungspläne ausgewiesen sind als Bedarf bis 2040 besteht.

Dies bedeutet für die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach, dass neue Wohnbauflächen (nur) in einem zusätzlichen Umfang von bis zu 16,87 ha ausgewiesen werden können, ohne das noch nicht baulich in Anspruch genommene Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden müssten.

Bewertung des aktuellen FNP-Vorentwurfs (Stand § 20 LPlG / §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB):

Seitens der Gemeinden wurden in der Verbandsgemeinde für das vorliegende FNP-Neuaufstellungsverfahren eine Vielzahl an neuen Bauflächen gemeldet. Für die hier in Rede stehende Schwellenwertthematik sind dabei nur die neu geplanten Wohnbauflächen relevant.

Gemäß den graphischen Flächenermittlungen ergeben sich folgende Ergebnisse:

Es sind in den 20 Ortsgemeinden in **Summe 51,37 ha neue Wohnbauflächen** geplant.

Es handelt sich hierbei um einen Saldowert. Dieser berücksichtigt gemäß der Detailermittlung die neu geplanten Wohnbauflächen abzüglich der Rücknahme/Umwidmung von bestehenden Wohnbauflächen und des Weiteren die Berücksichtigung die Rücknahme/Umwidmung von bestehenden Mischbauflächen zu 50 %.

Die Saldo-Summe der neu geplanten Wohnbauflächen ist vom positiven Schwellenwert abzuziehen:

$$51,37 \text{ ha} - 16,87 \text{ ha} = 34,50 \text{ ha}$$

Es besteht somit derzeit ein Überhang von 34,50 ha im Gebiet der neuen Verbandsgemeinde.

Zur Sicherstellung der Bindung an die Ziele der Raumordnung (somit auch der Landes- und Regionalplanung, § 1 (4) BauGB) bedarf es somit voraussichtlich im weiteren Verfahren der Rücknahme (Flächenumwidmung) von Wohnbauflächen oder Mischbauflächen (bei 50 %-Anrechnung) unter Anwendung des Instruments „Flächentausch“.



2.2.3 Zur Industrie- und Gewerbeentwicklung

Im wirksamen RROP 2017 werden in Kapitel 1.3.3 verschiedene Grundsätze zur Industrie- und Gewerbeentwicklung formuliert.

Im Grundsatz G 34 ist festgestellt, dass zentrale Orte auch Gewerbebestandorte sind. Grundsatz G 35 führt aus, dass günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung, insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung bieten. (Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt).

Im Grundsatz G 36 ist ausgeführt: „Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“ In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, dass eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung gestellt wird, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden (Begründung/Erläuterung zu G 36).

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.

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden in den ländlichen Räumen ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund des eigenen Bedarfes; dieses gilt sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen. Dieses Recht auf Eigenentwicklung gilt grundsätzlich auch für Gemeinden, die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten.

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen.

Im Flächennutzungsplan werden somit keine übermäßig großen Angebotsplanungen vorbereitet. Der Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden werden im Flächennutzungsplanverfahren berücksichtigt.

Mit der Darstellung von neuen Bauflächen ist nicht beabsichtigt, über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der Gewerbetreibenden hinaus Flächen auszuweisen, weil dieses Vorgehen den Zielen übergeordneter Planungsebenen, u. a. dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Raumordnungsplan, entgegenstehen würde.

Hinweis: Bei den einzelnen Neudarstellungen der Flächen / Anpassungen an den Bebauungsplänen wird in den einzelnen nachfolgenden Kapiteln nach Erforderlichkeit auf die Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans eingegangen.

Hinweise zum länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

2021 wurde der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses verabschiedet.

04. Oktober 2024



Grund hierfür waren die verheerenden Hochwasserschäden der vergangenen Jahre. Der BRPHV soll eine bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie einen raumplanerischen Ansatz für gesamte Flussgebietseinheiten, einschließlich des Unterliegerschutzes, einführen. Darüber hinaus soll ein risikobasierter Ansatz in der Raumplanung implementiert werden, der differenzierte Aspekte wie Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten berücksichtigt. Schließlich sollen Regelungen für "Kritische Infrastrukturen" geschaffen werden, um den Schutz von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung zu verbessern.

Im Zuge der Erarbeitung des Ortslagenteils wurden die jeweiligen Änderungsflächen in Bezug auf die Grundsätze und Ziele des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz untersucht. In die Bearbeitung ist neben einer Untersuchung der Überflutungsgefahr durch Starkregenthematik auch eine potenzielle Betroffenheit der folgenden Gebiete überprüft worden:

- Wasserschutzgebiete und Wasserschutzgebiete in Planung
- Gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)
- Hochwasserentstehungsgebiete (gem. 78d WHG)
- Potenzielle Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Die im Ortslagenteil getroffenen Aussagen basieren auf frei zugänglichen Daten verschiedener Behörden. Die getroffenen Untersuchungen dienen lediglich einer groben Einordnung der wasserwirtschaftlichen Gesamtsituation den jeweiligen Planungsbereiche. Abschließende Konzeptionen und Konkretisierungen obliegen der verbindlichen Bauleitplanung.

2.3 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

Natura 2000 ist ein Meilenstein zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa. Mit Natura 2000 wird ein zusammenhängendes ökologisches Netz naturnaher Gebiete geknüpft. Das europaweite Netzwerk bilden die ausgewählten Gebiete nach der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) und der **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Union. Ziel ist es, wichtige Lebensräume (und somit auch die Artenvielfalt) europaweit zu erhalten bzw. zu entwickeln und vor Eingriffen zu bewahren, so dass unter der Bezeichnung Natura 2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches, ökologisches Gebietssystem ausgewählter Schutzgebiete entsteht.

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

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

Die Gebiete der FFH-Richtlinie dienen der Erhaltung ausgewählter natürlicher oder naturnaher Lebensräume und gefährdeter Arten, deren Schutz in ganz Europa von hoher Bedeutung ist. Lebensräume und Arten, die aufgrund ihres seltenen Vorkommens oder der starken Gefährdung in der Eu-

04. Oktober 2024



ropäischen Union in besonderer Weise bedroht sind, werden als prioritär eingestuft. Für diese sind die Maßnahmen zur Sicherung besonders intensiv durchzuführen.

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

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

Die „Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1), EG- bzw. EU-**Vogelschutzrichtlinie** genannt, verpflichtet die 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 seit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, weil in der FFH-Richtlinie bzw. dementsprechenden Anhang bereits klar definiert wird, welche Gebiete als FFH-Gebiete einzustufen sind. Der einheitliche Schutz ist daher unabhängig davon, ob diese Gebiete der EU-Kommission gemeldet wurden bzw. werden oder nicht. Auf Landesebene wurde durch die Novellierung des Landespflegegesetzes im Mai 2004 der einheit-

04. Oktober 2024



liche Schutz hergestellt. Im Gesetzesanhang sind die einzelnen FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die allgemeinen Erhaltungsziele benannt.

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

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

Falls in einem Natura-2000-Gebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen sein sollte, ist § 34 BNatSchG maßgeblich, der Ausführungen zur Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen trifft.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach sind die folgenden FFH-Schutzgebiete zu finden:

- FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302)
- „Brexbach- und Saynbachtal“ (DE-5511-302) sowie
- „Wälder zwischen Linz und Neuwied“ (DE-5410-301)

Diese Gebiete werden von den Anpassungen im Rahmen der Zusammenführung der Flächennutzungspläne der ehemaligen Verbandsgemeinden Rengsdorf und Waldbreitbach jedoch nicht tangiert.

Wasserschutzgebiete:

Direkt betroffene Wasserschutzgebiete:

- Trinkwasserschutzgebiet III der Quelle Meinborn
- Trinkwasserschutzgebiet III der Quelle Anhausen / Waldquelle
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Aubachtal“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Rengsdorf/Bonefeld“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone I, Zone II und Zone III „Brunnen Hack + Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“

Wasserschutzgebiete in der Umgebung:

- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 2“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III Quelle Kurtscheid
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Oberraden u. Br In der Achterwies“

04. Oktober 2024



- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Quelle Gierend“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Arnold-Oberhonnefeld“
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Waldbreitbach / Versuchsbohrung“

Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002):

Der Naturpark Rhein-Westerwald erstreckt sich über den gesamten Planungsbereich der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach und weist eine Gesamtfläche von ca. 47.046 ha auf. Die Landesverordnung über den Naturpark Rhein-Westerwald vom 18. August 1978 definiert den Schutzstatus des Naturparks. Der Schutz bezieht sich auf die Erhaltung der landschaftlichen Schönheit und des Erholungswertes. Die Verordnung regelt Genehmigungspflichten für Bauvorhaben und verbietet Eingriffe in die Natur ohne vorherige Genehmigung. So sind im Naturpark gemäß § 5 der Landesverordnung grundsätzlich keine Bebauungen oder bauliche Erweiterungen ohne Genehmigung der Landespflegebehörden möglich. Für die nach § 3 Abs. 1 und 2 festgelegten Kernzonen (insgesamt 5) gelten zusätzlich strengere Restriktionen. Relevant in Bezug auf die im Ortslagenteil beschriebenen Änderungen sind die im § 1 Abs. 2 getroffenen Aussagen:

„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Naturparks. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim In-Kraft-Treten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Schutzziele des Naturparks, nämlich der Erhaltung der landschaftlichen Schönheit und des Erholungswertes, werden im Ortslagenteil im Bereich der Landschaftsplanung Handlungsanweisungen zum Schutz der eben genannten Punkte gegeben. Dies sieht beispielsweise eine randliche Eingrünung und Durchgrünung geplanter Flächen vor, um durch einen gewissen Sichtschutz eine Eingliederung in das Landschaftsbild zu begünstigen. Bei nachrichtlich übernommenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen oder anderen redaktionellen Anpassungen gilt dies gemäß dem vorher genannten § 1 Abs. 2 nicht.

2.4 Leitbildentwicklung

Im Hinblick auf die zukünftige siedlungsstrukturelle Entwicklung der Kommunen in der Verbandsgemeinde gilt der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen, gesamtheitlichen Entwicklung.

Diesem Leitbild kann nicht in jedem Fall umfänglich entsprochen werden und in der Gesamtschau ist eine Außenentwicklung nicht ausgeschlossen. Das Leitbild unterstützt den Gedanken, mit den vorhandenen, begrenzten natürlichen Ressourcen (wie Boden und verfügbare Flächen) sparsam umzugehen. In Abwägung der verschiedenen Belange, Restriktionen und Notwendigkeiten soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches vollzogen werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanung trägt einer sparsamen, weiteren städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung dahingehend Rechnung. Die Neuausweisung erfolgen aufgrund von begründeten siedlungsstrukturellen Entwicklungen (für den Eigenbedarf) in den jeweiligen Ortsgemeinden im Rahmen des Planungszeitraums eines Flächennutzungsplans.

04. Oktober 2024



3 FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach sieht in den Ortsgemeinden Anhausen, Bonefeld, Breitscheid, Datzeroth, Ehscheid, Hardert, Hausen (Wied), Hümmerich, Kurtscheid, Meinborn, Melsbach, Niederbreitbach, Oberhonnefeld-Gierend, Oberraden, Rengsdorf, Roßbach, Straßenhaus, Waldbreitbach und Thalhausen Anpassungen vor. Insgesamt werden 126 Änderungen in 19 Gemeinden vorbereitet.

Nachfolgend wird die Flächenbilanz zur Zusammenführung des Flächennutzungsplans, je nach Ortsgemeinde, dargestellt.

Ortsgemeinde Anhausen:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Verorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
1. OG Anhausen													
LWS -> S Einzelhandel	1.1						+1,00						-1,00
LWS -> W	1.2	+0,10											-0,10
GB FW -> GB Bauhof	1.3				+0,00								
G -> S Biogas / G -> V / G -> LPF	1.4			-1,80		+0,10	+1,60			+0,10			
W -> M / W -> GR / LWS -> GR	1.5	-0,10	+0,05								+0,20		-0,15
LWS -> W	1.6	+4,00											-4,00
LWS -> W	1.7	+0,43											-0,43
LWS -> S Soziale Einrichtung	1.8						+3,20						-3,20

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Anhausen, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Bonefeld:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Verorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
2. OG Bonefeld													
LWS -> G	2.1			6,50									-6,50
LWS -> W	2.2	+1,40											-1,40
(Streuobst) -> W / (Streuobst) -> GR	2.3	+0,16									-0,16		

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Bonefeld, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Breitscheid:



Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
3. OG Breitscheid													
LWS -> W	3.1	+2,00											-2,00
LWS -> W	3.2	+2,50											-2,50
LWS -> W	3.3	+0,90											-0,90
W -> LWS	3.4	-0,22										+0,02	+0,20
LWS -> M	3.5		+0,25										-0,25
LWS -> M	3.6		+0,25										-0,25
LWS -> G	3.7			+1,50									-1,50
LWS -> M / LWS -> LPF	3.8		+0,08							+0,15			-0,23
LPF -> G / FWS -> G / FWS -> LPF	3.9			+0,15						+0,02		-0,17	
LWS -> S Photovoltaik	3.10							+1,00					-1,00
LWS -> W	3.11	+0,65											-0,65
GR Sportplatz -> G	3.12			+1,56									-1,56
LWS -> M / LWS -> GR	3.13		+0,16								+0,04		-0,20
W -> FWS	3.14	-1,00										+1,00	
W -> LWS	3.15	-1,66											+1,66

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Breitscheid, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Datzeroth:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
4. OG Datzeroth													
FWS -> GR Friedhof	4.1										+0,10	-0,10	
LWS -> W / LWS -> LPF	4.2	+0,30								+0,15			-0,45

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Datzeroth, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Ehlscheid:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
5. OG Ehlschied													
LWS -> W	5.1	+2,80											-2,80
LWS -> W	5.2	+1,40											-1,40
LWS -> SIA	5.3								+2,60				-2,60
GR -> GB Kulturelles	5.4				+0,20						-0,20		
M -> W	5.5	+0,40	-0,40										
GB Kinderheim -> W	5.6	+0,20			-0,20								

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Ehlscheid, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Hardert:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
6. OG Hardert													
LWS -> W, GR, V / W -> G, LWS	6.1	-0,40				+0,07					+0,46		-0,13
LWS -> W	6.2	+2,40											-2,40
LWS -> W	6.3	+1,15											-1,15
LWS -> G	6.4			+2,60									-2,60

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Hardert, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

04. Oktober 2024



Ortsgemeinde Hausen (Wied):

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
7. OG Hausen													
LWS -> GB Feuerwehr	7.1				+0,45								-0,45
LWS -> G / LWS -> LPF / LWS -> GR / LWS -> V. a	7.2			+1,60		+0,14				+1,00	+0,03		-2,87
LWS -> M / LWS -> LPF	7.3		+0,30							+0,10			-0,40
LWS -> M / LWS -> GR	7.4		+0,07								+0,08		-0,15
M -> LWS / LWS -> M / LWS -> LPF	7.5		-0,11							+0,03			+0,08
S Klinik -> GR_S Him / FWS -> GR_S Him_LPF	7.6						+0,05			+0,55	+0,55	-1,15	
LWS -> W / V -> W	7.7	+0,40				-0,07							-0,33
FWS -> S Klinik	7.8						+1,60					-1,60	
SIA -> M	7.9		+0,70						-0,70				
FWS -> W / LWS -> W	7.10	+0,90										-0,15	-0,75
LWS -> W	7.11	+1,00											-1,00
Streubst -> M	7.12		+0,30								-0,30		

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Hausen (Wied), VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Hümmerich:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
8. OG Hümmerich													
FWS -> GB Grillhütte / FWS -> V / LWS -> V / GR -> V	8.1				+0,05	+0,07					-0,03	-0,08	-0,01
LWS -> W	8.2	+3,00											-3,00
LWS -> G	8.3			+12,20									-12,20
LWS -> W / LWS -> GR	8.4	+0,11									+0,09		-0,20

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Hümmerich, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Kurtscheid:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
9. OG Kurtscheid													
W -> LWS / W -> GR	9.1	-1,34									+0,10		+1,24
FWS -> W / GR -> W	9.2	+0,85									-0,20	-0,65	
LWS -> W	9.3	+2,00											-2,00
LWS -> W	9.4	+0,57											-0,57
LWS -> G	9.5			+4,30									-4,30
FWS -> W	9.6	+0,35										-0,35	
LWS -> S Aussichtsturm	9.7						+0,05						-0,05
FWS -> W	9.8	+0,43										-0,43	

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Kurtscheid, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Meinborn:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
10. OG Meinborn													
LWS -> W	10.1	+3,20											-3,20
LWS -> G	10.2			+1,30									-1,30
LWS -> Auffüllgebiet	10.3												-1,50
LWS -> Auffüllgebiet	10.4												-3,00
LWS -> W	10.5	+1,50											-1,50
LWS -> W	10.6	+0,35											-0,35

04. Oktober 2024

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Meinborn, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Melsbach:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Ver sorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
11. OG Melsbach													
LWS -> W	11.1	+1,20											-1,20
LWS -> S Einkaufszentrum	11.2						+1,90						-1,90
W -> GR	11.3	+0,07									-0,07		

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Melsbach, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Niederbreitbach:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Ver sorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
12. OG Niederbreitbach													
LWS -> GR / LWS -> W	12.1	+0,30									+0,10		-0,40
GR -> S Camping	12.2						+0,13				-0,13		
LWS -> M	12.3		+0,95										-0,95
LWS -> W	12.4	+1,75											-1,75
GR -> S / FWS -> S / V -> S / LWS -> S Camping	12.5					-0,07	+0,18				-0,03	-0,04	-0,04

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Niederbreitbach, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Ver sorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
13. OG Oberhonnefeld-Gierend													
LWS -> W / FWS -> W / W -> LWS	13.1	-0,05										-0,01	+0,06
LWS -> W	13.2	+1,70											-1,70
W -> M	13.3	-0,46	+0,46										

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Oberhonnefeld, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

04. Oktober 2024



Ortsgemeinde Oberraden:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Verorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
14. OG Oberraden													
LWS -> GB Feuerwehr	14.1				+0,80								-0,80
LWS -> G	14.2			+0,60									-0,60
LWS -> S Reitsportanlage	14.3						+0,60						-0,60
LWS -> SIA	14.4								+0,20				-0,20
LWS -> S Reitsportanlage	14.5						+0,30						-0,30
LWS -> SIA	14.6								+0,70				-0,70
LWS -> G / LWS -> GR / LWS -> V	14.7			+4,60		+0,30					+0,63		-5,53
LWS -> W	14.8	+1,30											-1,30
LWS -> W	14.9	+0,60											-0,60
LWS -> FWS	14.10											+1,20	-1,20
W -> GB / W -> GR	14.11	-0,25			+0,05						+0,20		
LWS -> SIA	14.12								+0,65				-0,65
W -> GR / M -> GR	14.13	-0,25	-0,10								+0,35		
LWS -> W	14.14	+0,05											-0,05

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Oberraden, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Rengsdorf:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Verorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
15. OG Rengsdorf													
M -> GB / M -> V / W -> GR	15.1	-0,12	-0,06		+0,04	+0,02					+0,12		
M -> GR / GB Kulturelles -> V	15.2		-0,08		-0,04	+0,04					+0,06		
W -> GR / GR -> W	15.3	+0,09									-0,09		
FWS -> G / FWS -> GR / GR -> V	15.4			+1,43		+0,04					+0,06	-1,53	
M -> W	15.5	+0,22	-0,22										
FWS -> M	15.6		+1,40									-1,40	
GR -> W	15.7	+0,14									-0,14		
W -> V / W -> FWS	15.8	-0,30				+0,06						+0,24	
LWS -> GR Sport	15.9										+3,80		-3,80
LWS -> S Photovoltaik	15.10						+1,25						-1,25
GR -> GB Kirche	15.11				+0,28						-0,28		

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Rengsdorf, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Roßbach:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Verorgungsfläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha
16. OG Roßbach													
LWS -> M / LWS -> LPF / SIA -> W / LWS -> W	16.1	+1,15	+0,40						-0,15	+0,50			-1,90
LWS -> W / LPF -> W	16.2	+0,70								-0,30			-0,40
LWS -> W	16.3	+0,45											-0,45
LWS -> W	16.4	+1,80											+1,80
M -> GR / LWS -> GR Freizeit	16.5		-0,60								+1,10		-0,50
GR -> W	16.6	+0,50									-0,50		
GR -> W	16.7	+0,15									-0,15		
GB -> GR / GB -> G	16.8			+1,05	-1,70						+0,65		

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Roßbach, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

04. Oktober 2024



Ortsgemeinde Straßenhaus:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
17. OG Straßenhaus													
FWS -> GB Kita / S TÜV -> GR Spielplatz	17.1				+0,30		-0,30				+0,30		-0,30
LWS -> W	17.2	+0,10											-0,10
LWS -> W	17.3	+2,20											-2,20
LWS -> G / LWS -> LPF	17.4			+1,50						+0,50			-2,00
LWS -> G	17.5			+1,80									-1,80
M -> W / Grün -> V	17.6	+1,20	-1,20			+0,06					-0,06		
W -> M	17.7	-0,20	+0,20										

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Straßenhaus, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Waldbreitbach:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
18. OG Waldbreitbach													
LWS -> W	18.1	+0,30											-0,30
LWS -> W / FWS -> W	18.2	+3,10										-0,50	-2,60
LWS -> W	18.3	+1,10											-1,10
FWS -> W	18.4	+0,50										-0,50	
LWS -> W	18.5	+2,20											-2,20
LWS -> G	18.6			+1,16									-1,16
V -> GB / GR -> GB Kita	18.7				+0,47	-0,20					-0,27		
LWS -> W	18.8	+0,08								-0,01			-0,07

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Waldbreitbach, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde Thalhausen:

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Thalhausen													
LWS -> S Photovoltaik	19.1						+22,00						-22,00
LWS -> W / LWS -> GR / LWS -> W	19.2	+0,28				+0,02					+0,15		-0,45

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans OG Thalhausen, VG Rengsdorf-Waldbreitbach

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbl. Baufläche	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Sonderbaufläche	Ver sorgungsfläche	Siedlung im Außenbereich	Landespflegefläche	Grünfläche	Forstwirtschaft	Landwirtschaft
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Neuausweisung		+58,68	+5,57	+43,85	+2,64	+0,92	+34,86	+0,00	+4,15	+3,10	+9,17	+2,46	+5,04
Rücknahme		-6,35	-2,75	-1,80	-1,94	-0,34	-0,30	+0,00	-0,85	-0,31	-2,61	-8,66	-145,53
Summe		+52,33	+2,82	+42,05	+0,70	+0,58	+34,56	+0,00	+3,30	+2,79	+6,56	-6,20	-140,49

Abb.: Flächenbilanz der Zusammenführung des Flächennutzungsplans VG Rengsdorf-Waldbreitbach

In der ausgeführten Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der Flächennutzungsplanung der VG Rengsdorf-Waldbreitbach eine Neuweisung von Wohnbauflächen von insgesamt ca. 58,68 ha vorgesehen sind. Des Weiteren werden ca. 43,85 ha gewerbliche Flächen und ca. 34,86 ha Sonderbauflächen ausgewiesen. Bei Mischbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen sind keine erheblichen Netto – Neuausweisungen vorgesehen.

Es folgt aber eine Reduzierung im Bereich der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen. Besonders in Bezug auf die Landwirtschaftsfläche erfolgt eine größere Umwidmung in einem Umfang von insgesamt 147,43 ha.

Weitere Einzelheiten sind den Erläuterungen im Ortslagenteil zu entnehmen.



4 ORTSLAGENTEIL

4.1 Ortsgemeinde Anhausen

4.1.1 Neudarstellung Sonderbaufläche „Einzelhandel“ auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft (LWS in SO Einzelhandel ca. 1,0 ha)

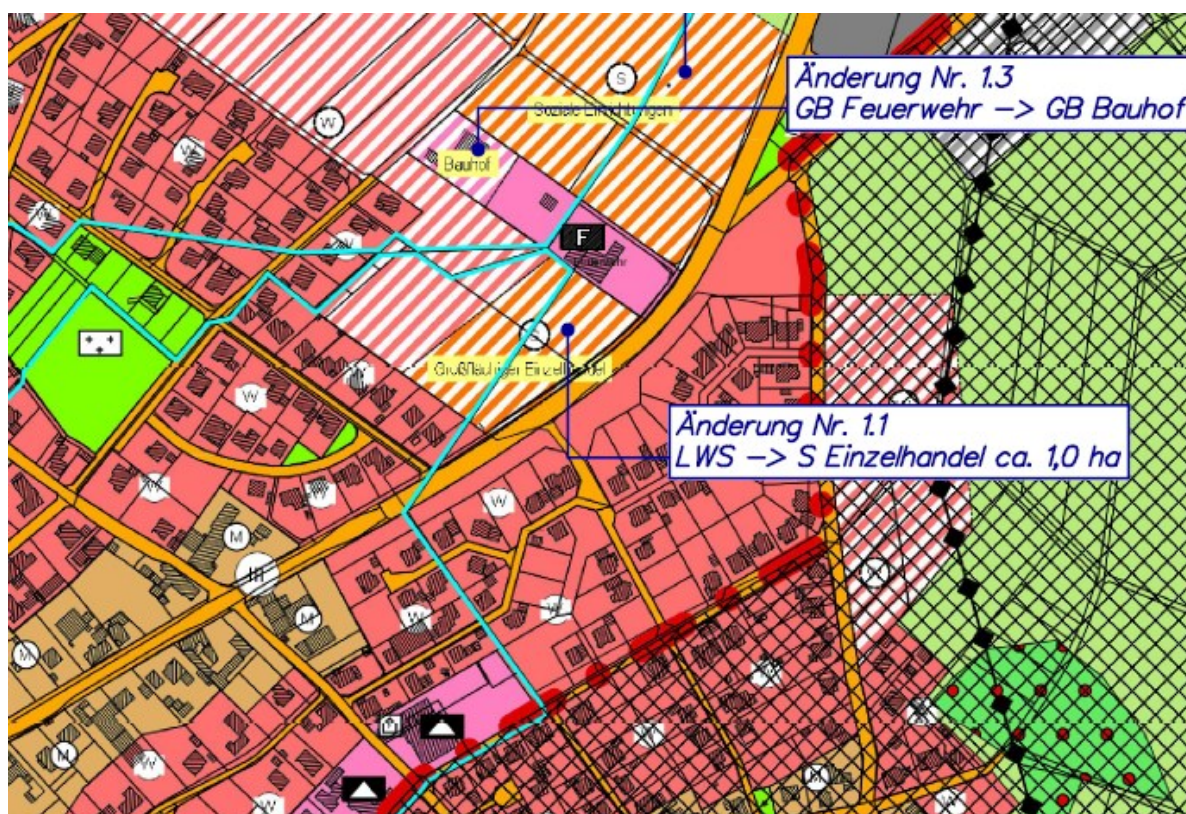


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.1 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich wird im RROP weiß dargestellt. Das Planänderungsgebiet befindet sich entlang einer dargestellten „Großräumigen Straßenverbindung“, der L 258.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittel-

04. Oktober 2024

rhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

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

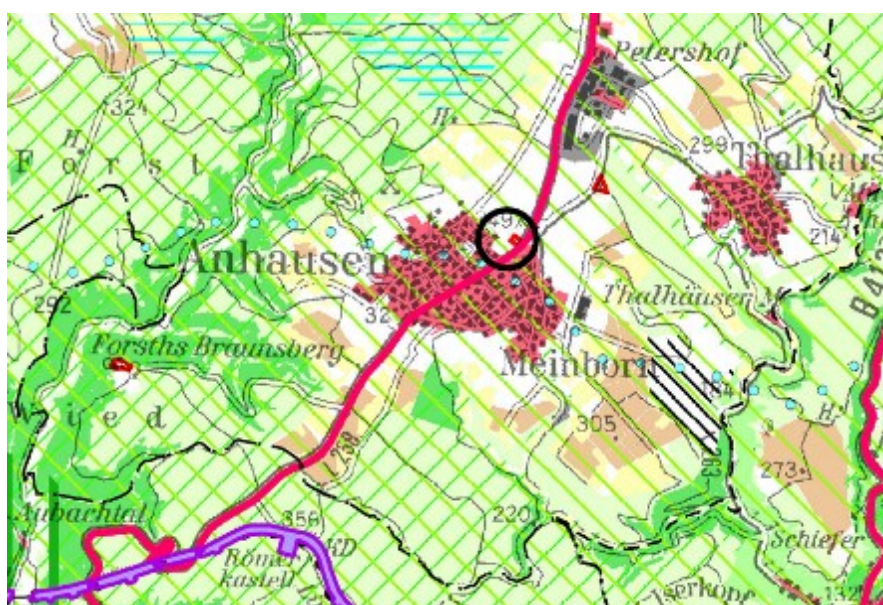


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Bei der in Rede stehende Änderung handelt es sich um die Umwandlung einer ca. 1,0 ha großen Fläche in Sonderbaufläche „Einzelhandel“. Das Ziel ist die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes, um die verbrauchernahe Grundversorgung in räumlich zumutbarer Entfernung sicherzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche derzeit Landwirtschaftsfläche dar.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Siedlungslage von Anhausen und direkt westlich der Hauptverbindung L 258. Im Südwesten und Südosten grenzt eine bestehende Wohnbaufläche an. Im Norden befinden sich derzeit die Gebäude der Feuerwehr des Kirchspiels Anhausen. Allerdings wird in der vorliegend geplanten Änderung des Flächennutzungsplans der Bereich zukünftig geändert und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

04. Oktober 2024

Die zukünftige verkehrliche Erschließung kann aus nördlicher Richtung über eine Verlängerung der „Wilhelmstraße“ oder östlich über die bestehende Zufahrt der Feuerwehr erfolgen. Sofern eine direkte Anbindung über die „Neuwieder Straße“ geplant ist, wird eine Genehmigung sowie die Ausarbeitung eines verkehrlichen Gesamtkonzepts mit dem Landesamt für Mobilität erforderlich, da der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze liegt. Über diese durch die Ortsgemeinde Anhausen verlaufende Landesstraße ist der Anschluss der Fläche an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Es wird allgemein auf die einzuhaltenden Mindestabstände der Bebauung zum Fahrbahnrand der Neuwieder Straße hingewiesen.

Die Fläche selbst stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar. Umliegend, um die Fläche befinden sich überwiegend Wohnbauflächen. Im Nordosten schließt direkt nebenan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an. Parallel zur Landesstraße verläuft ein Radweg. Die Fläche ist nicht gehölzbestanden und weist eine geringe Biotopwertigkeit auf.

Die bestehenden Wohnbauflächen im direkten Umfeld können aufgrund des Planvorhabens potenziell von Schallimmissionen betroffen sein. Die bestehende Wohnbebauung darf durch die Nutzung nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Die Belange des Immissionsschutzes sind auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu bewerten. Durch die Untersuchung immissionsschutzrelevanter Auswirkungen, beispielsweise mittels einer Schallkontingentierung, kann den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bei Bedarf durch entsprechende Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden. Durch die direkte Lage an der L 258 werden auf nachfolgender Planungsebene zudem die Schallemissionen auf das Plangebiet näher untersucht werden müssen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Vorfluter. Anfallendes Niederschlagswasser sollte primär ortsnah versickert werden und die Entwässerung soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete „Quelle Meinborn“ (Zone III) und „Quelle Anhausen / Waldquelle“ (Zone III). Für beide Gebiete besteht eine Rechtsverordnung, welche entsprechend zu beachten ist. Diese wird dem Anhang beigefügt.

Es besteht gemäß den Karten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse. Das anfallende Oberflächenwasser fließt entlang der Neuwieder Straße in Richtung Westen ab. Infolge der geplanten Änderungen im Umfeld (Änd 1.6 und 1.8) soll nach Möglichkeit ein ganzheitliches Entwässerungssystem entwickelt werden und potenzielle Wechselwirkungen zwischen den geplanten Ausweisungen beachtet werden.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist insbesondere geprägt durch die bereits bestehenden Wohngebiete, die Landesstraße und die intensiv genutzten Acker- und Grünflächen.</p> <p>Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Naherholung. Parallel zur Landesstraße verläuft ein Wirtschaftsweg, der potenziell von Joggern, Radfahrern oder Spaziergängern genutzt werden kann.</p>	Gering	<p>Empfehlung zu Begrenzung der Höhenentwicklung.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung die Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung.</p>
Wasser- haushalt	<p>Das Plangebiet liegt teilweise im Trinkwasserschutzgebiet Zone III der „Quelle Meiborn“ und der „Quelle Anhausen / Waldquelle“. Eine entsprechende Schutzgebietsverordnung liegt vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 84 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer,</p> <p>Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.</p> <p>Minimierung des Umgangs mit wasserschädlichen Chemikalien.</p>

04. Oktober 2024



Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Ton-schiefer oder Sandstein.</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm. Dies ermöglicht eine ausreichende Entwässerung. Gleichzeitig kann der Boden Wasser gut speichern und verfügt über eine lockere Bodenstruktur. Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotenzial werden als mittel bewertet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich infolge der Befahrung mit schweren Maschinen bereits vorbelastet.</p>	Mittel	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.</p> <p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen.</p> <p>Empfehlung zur Pflanzung von Gehölzen.</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Die Planungsfläche stellt aufgrund ihrer Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in Teile der Ortslage ab. Die Fläche trägt somit zu Kaltluftversorgung der Ortslage bei.</p>	Mittel	<p>Begrünungsmaßnahmen, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen; Minimierung der Flächenversiegelung.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe.</p> <p>Die Änderungsflächen liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche hat aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die vorhandenen Gehölzbestände bietet jedoch für den Arten- und Biotopschutz Teilhabensraum/ Vernetzungselement.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch nördlich, westlich und östlich von Siedlungsflächen „Wohnen“ tangiert und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Keine. • Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiet III der Quelle Meinborn, Wasserschutzgebiet III Quelle Anhausen / Waldquelle • Natura 2000-Gebiete: Keine direkte oder indirekte Betroffenheit. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine planungsrelevanten Aussagen • Wirksamer Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft 			



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Sonderbaufläche für Einzelhandel im nordöstlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura-2000-Gebiets.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete Quelle Meinborn und Quelle Anhausen / Waldquelle. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind im weiteren Verfahren zu beachten. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits baulich vorgeprägt. Ein besonderes Arten- und Habitatpotential ist der Fläche nicht zuzuschreiben. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und den Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu erhalten wird eine randliche Eingrünung empfohlen. Summationswirkungen mit den umliegend geplanten Änderungen 1.6 und 1.8 sind zu beachten. Es wird keine Gefahr für eine Überflutung infolge von Starkregenereignissen erkannt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit

- Es ist eine Sonderbaufläche für Einzelhandel auf landwirtschaftlicher Fläche geplant.
- Die zukünftige verkehrliche Erschließung ist im Detail auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und insbesondere mit dem LBM abzustimmen. Es gilt zu klären, ob eine eigenständige direkte Anbindung der Fläche an die Landesstraße (Neuwieder Straße (L 258) möglich ist. Alternativ wäre eine Anbindung über die Fläche des benachbarten Feuerwehrstandortes denkbar.
- Aufgrund der gewerblichen Nutzung auf der neuen Planungsfläche wird die unmittelbar südwestlich gelegene Wohnbaufläche von Schall betroffen. Es wird empfohlen, auf der nachfolgenden Planungsebene ein schalltechnisches Gutachten einzuholen und immissionsrelevante Maßnahmen hieraus in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III zweier Wasserschutzgebiete. Die Rechtsverordnung ist im weiteren Verfahren und auf nachfolgender Planungsebene zu beachten. Aussagen zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).
- Es sind keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher als funktional ausgleichsfähig anzusehen.

04. Oktober 2024



4.1.2 Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,10 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RRÖP (2017)

Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RRÖP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.2 liegt im nordwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich wird weiß dargestellt. Das Planänderungsgebiet befindet sich zwischen dem Wald und Wohnbaugbiet und etwa 500 m weg von der Hauptverbindung L 258.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024

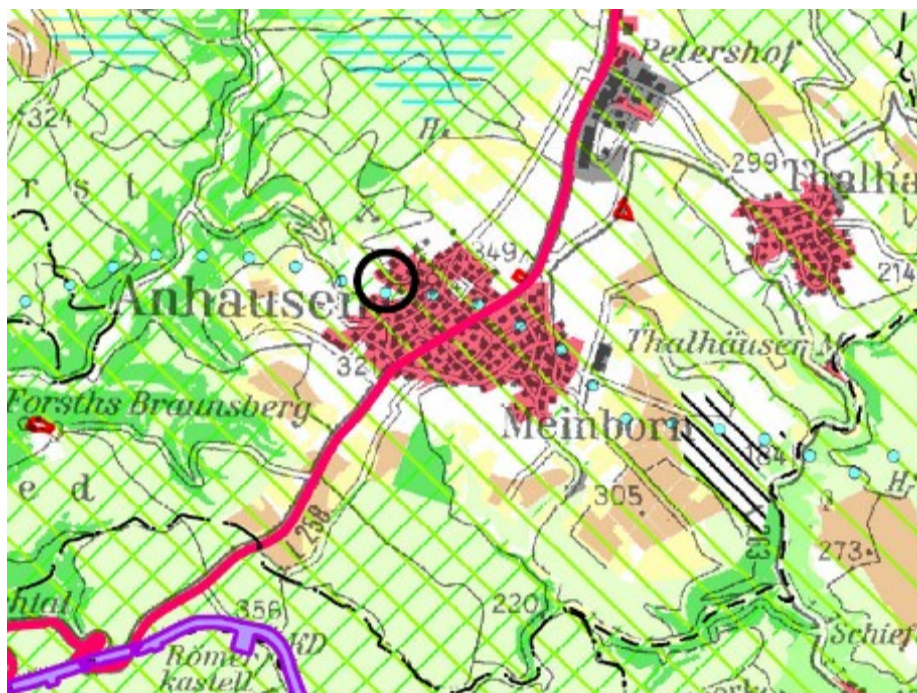


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung sieht eine kleinflächige Neudarstellung von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,10 ha im Nordwesten der Ortsgemeinde Anhausen vor. Hierdurch soll eine siedlungsstrukturelle Ortsabrundung vorgenommen werden und vorhandene Verkehrsinfrastruktur genutzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Planänderungsfläche derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in ruhiger Lage im nordwestlichen Randbereich der Ortslage. Im Südwesten befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage und im Nordosten liegt ein Mischbaugelände mit Lagerplatz. Weiter nördlich befindet sich weitläufiges Offen- bzw. Grünland. Der Bereich stellt sich im Bestand als strukturarmes Grünland dar.

Die Erschließung erfolgt südlich die „Scheidstraße“, von welcher aus eine Erschließung aus westlicher Richtung erfolgen kann. Die „Scheidstraße“ ist über die „Brunnenstraße“ und die „Kirchstraße“ an die Landesstraße L 258 angebunden. Dadurch ist die Änderungsfläche an das regionale Straßennetz angebunden. Auf der nördlichen Seite befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Durch die Änderungsplanung sind keine relevanten und schädlichen Immissionen auf die umliegenden Bebauung zu erwarten, da es sich lediglich um eine kleinflächige Neudarstellung mit der Nutzungsfunktionen „Wohnen“ handelt. Von dem unmittelbar östlich der Änderungsfläche befindlichen Lagerplatz können potenziell Schallimmissionen resultieren. Diese Auswirkungen sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene zu untersuchen und sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

04. Oktober 2024

Da es sich lediglich um die Ausweisung eines neuen Grundstücks handelt, kann die Entwässerung über die bestehenden Systeme gewährleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem erfolgen. Tiefergehende Ausführungen sind jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich einige Wasserschutzgebiete, welche das Plangebiet jedoch nicht tangieren. So liegt der Änderungsbereich etwa 60 m nördlich entfernt vom Wasserschutzgebiet III der Quelle Anhausen / Waldquelle. Nördlich, in etwa 70 m Entfernung vom Plangebiet, befindet sich das Wasserschutzgebiet II der Quelle Anhausen / Waldquelle und etwa 210 m entfernt ist das Wasserschutzgebiet I. Südwestlich befindet sich in der Entfernung von etwa 200 m das Wasserschutzgebiet I der Quelle Anhausen / Am Mühlenweg. Etwa 130 m entfernt liegt der Rand der Wasserschutzgebiete II und III der Quelle Anhausen/Am Mühlenweg.

Für den Änderungsbereich sind keine negativen Auswirkungen durch Starkregenereignissen zu erwarten.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die Siedlungsbebauung und Offenland. In einiger Entfernung Richtung Norden beginnt der Wald. In Richtung Osten wird die Änderungsfläche durch ein Mischbauggebiet abgegrenzt. Die Änderungsfläche hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung.	Gering	Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild.
Wasser- haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 127 mm/a. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete I und II. Ordnung, welche jedoch nicht tangiert werden. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.	Gering-mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer; Rückhaltmaßnahmen für Niederschlagswasser. Ausreichende Durchgrünung der Fläche
Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Ton-schiefer oder Sandstein. Hauptbodenart: Sand. Sandböden verfügen über eine starke Durchlässigkeit und sind oft gut durchlüftet. Das Wasser durchläuft den Sandboden schnell, was zu einer schnellen Entwässerung führen kann. Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotential der Änderungsfläche sind in diesem Bereich nicht angegeben.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.
Klima/ Luft- hygiene	Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Ausprägung als Offen- bzw. Grünland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die Fläche ist mit 0,10 ha sehr klein und die entstandene Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Südwesten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab.	Gering	Ausreichende Durchgrünung der Fläche

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zu angrenzender Bebauung und ist demnach Licht- und Bewegungsunruhe ausgesetzt. Die Fläche ist neben ihrer geringen Größe strukturarm und hat lediglich eine Bedeutung für Kulturfolger oder Offenlandarten. Im direkten Umfeld verbleibt jedoch genügend Offen- und Grünland als Ausweichhabitat.</p>	Gering - mittel	Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Eingrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Arten zur Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch südlich, westlich und östlich von Siedlungsflächen „Wohnen“ tangiert und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). • Planung vernetzter Biotopsysteme: Prioritätenkarte: keine Darstellung. Bestand: keine Darstellung. Ziele: keine Darstellung. • Wasserschutzgebiete: Keine direkte Betroffenheit. • Natura 2000-Gebiete: <u>Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.</u> • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Es sind keine Biotope betroffen. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die Änderungsplanung sieht die flächenhaft sehr geringe Neudarstellung von Wohnbaufläche im Norden im direkten Anschluss an die Siedlungslage vor.</p> <p>In der Nähe des Änderungsbereichs befinden sich die Wasserschutzgebiete Quelle Anhausen / Waldquelle und Quelle Anhausen / Am Mühlenbach, welche jedoch durch die Änderung nicht berührt werden.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Siedlungslage bereits vorgeprägt. Durch innere und randliche Begrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.</p> <p>Des Weiteren hat die Änderungsfläche nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe keine offensichtliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p>			

Abwägung/Fazit

- Ausweisung einer sehr kleinen Wohnbaufläche in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Süden
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind voraussichtlich als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung empfohlen.

04. Oktober 2024



4.1.3 Bestandsanpassung: Änderung von Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in Bauhof im Bestand (GB FW in GB Bauhof ca. 0,20 ha)

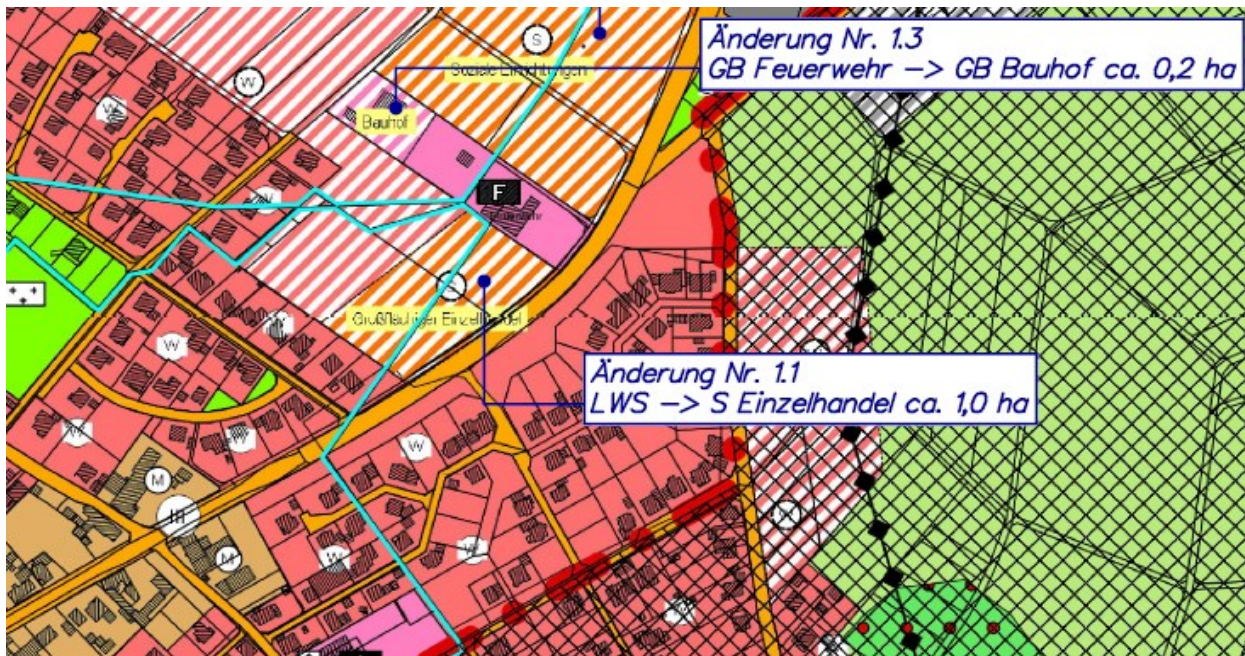


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche „GB Bauhof“ in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.3 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich wird weiß dargestellt. Das Planänderungsgebiet befindet sich entlang der großräumigen Straßenverbindung L 258.</p> <p>In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Rahmen der Anpassung ist lediglich eine Umwidmung von Fläche für den Gemeinbedarf und kein erneuter baulicher Eingriff vorgesehen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-</p>
---------------------------	---

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.

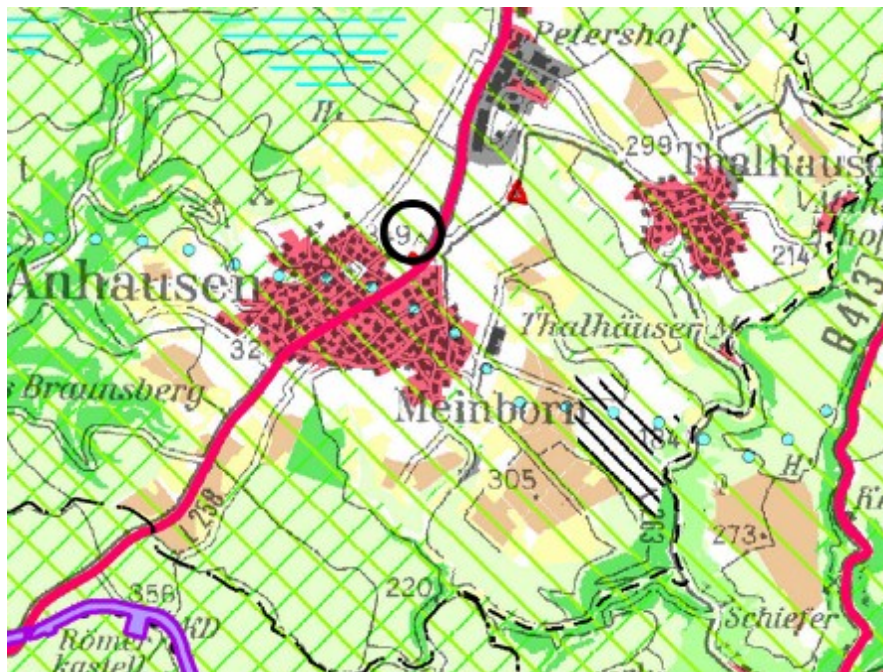


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um die Umwandlung einer ca. 0,20 ha großen, bereits ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche in Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche derzeit Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dar. Der ursprünglich einmal eingeschätzte Bedarf hat sich nunmehr in Richtung einer Fläche für den gemeindlichen Bauhof verlagert, so dass eine Änderung des FNP erfolgt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Siedlungslage von Anhausen und westlich der Hauptverbindung L 258. Im Südwesten grenzt unweit die Bestandsbebauung der Ortslage an. Im Süden befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Fläche, welche jedoch im Zuge der zugrundeliegenden Zusammenführung in Sonderbaufläche „Einzelhandel“ umgewandelt werden soll. Nördlich und nordöstlich befinden sich im Bestand landwirtschaftliche Flächen, welche in Wohnbauflächen umgenutzt werden sollen.

Die Erschließung der Fläche kann über einen asphaltierten Weg über die „Wilhelmstraße“ aus südwestlicher Richtung oder über eine bereits bestehende Einmündung der „Neuwieder Straße“ (außerorts L 258) bei der östlich gelegenen Feuerwehr geschehen. Durch die L 258 ist zudem die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Von Starkregenereignissen ist der Änderungsbereich nicht betroffen.

04. Oktober 2024

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und wurde in der Vergangenheit von der Feuerwehr genutzt. Es handelt sich somit lediglich um eine nachrichtliche Anpassung an den baulichen Bestand. Von weiteren städtebaulichen Aussagen wird somit abesehen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung

Im Rahmen der Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den baulichen Bestand. Es werden keine weiteren baulichen Eingriffe vorbereitet und die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert. Von weiteren Ausführungen wird somit abgesehen.

Abwägung/Fazit

- Kleinflächige Umwandlung von bestehender Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in „Bauhof“ im direkten Anschluss an die vorhandene Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr. Anpassung an den baulichen Bestand.
- Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen.
- Der Bereich ist bereits vollständig bebaut und versiegelt, weshalb keine hochwertigen Lebensräume betroffen sind

4.1.4 Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlage“ (G in S Biogas ca. 1,60 ha, G in V ca. 0,10 ha und G in LPF ca. 0,10 ha)

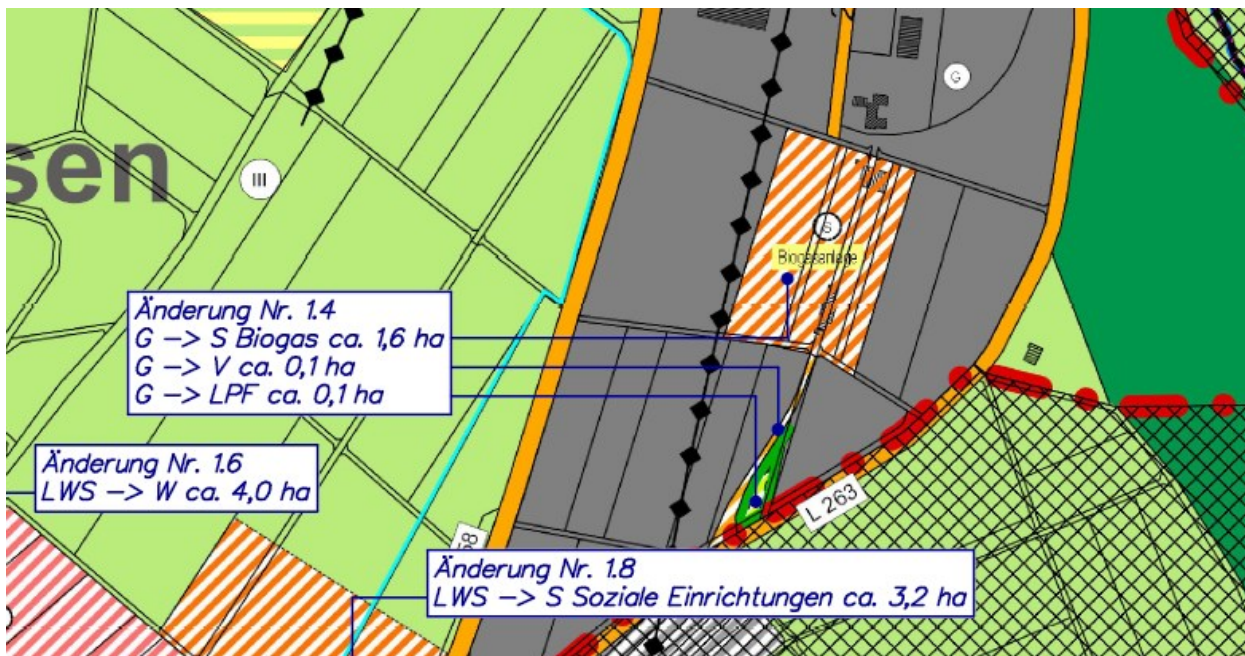


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 1.4 liegt nördlich außerhalb der Ortsgemeinde und zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet. Der Planänderungsbereich befindet sich südlich der Fläche für „Industrie und Gewerbe“. Unmittelbar westlich verläuft mit der L 258 eine „Großräumige Straßenverbindung“.</p> <p>In der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

04. Oktober 2024

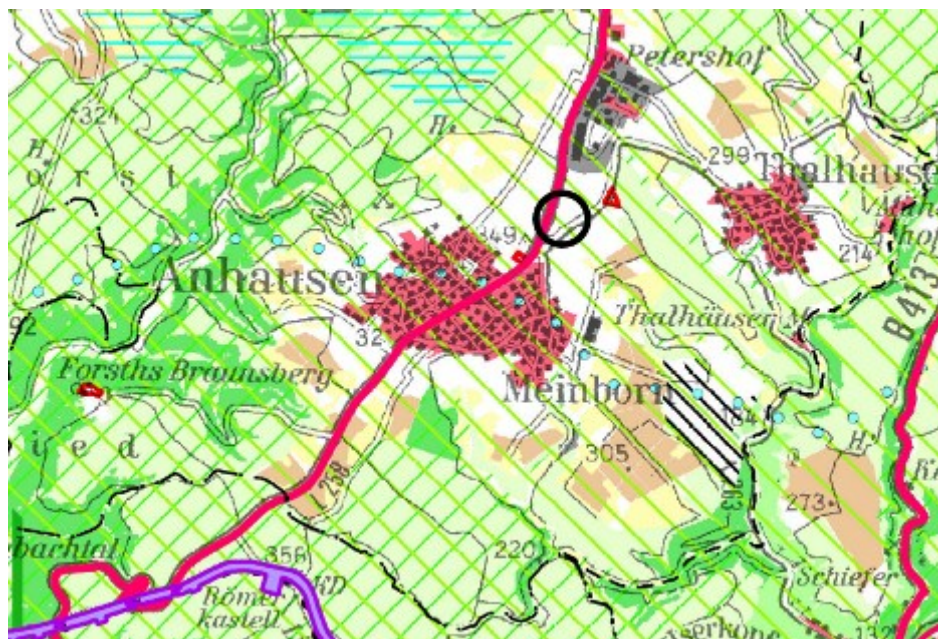


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Biogasanlage“ der Ortsgemeinde Anhausen. Der Plan wurde 2019 zur Rechtskraft gebracht.

Inhalt der besagten Planung ist hierbei die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“, welche den planerischen Fortbestand der bestehenden Anlage, welche bereits 2011 auf Basis des genehmigten Bebauungsplans „Sondergebiet Biogasanlage“ errichtet wurde, zu sichern, nachdem das Verwaltungsgericht diesen im Jahr 2017 für nicht ausreichend detailliert bestimmt hatte.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten außerhalb der Siedlungslage von Anhausen und östlich der Hauptverbindung L 258. Im Norden an die in Rede stehende Fläche grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Durch die direkte Anbindung an die L 258 ist die Fläche schnell erreichbar und stellt einen infrastrukturell vorteilhaften Standort dar.

Weitere Aspekte des Städtebaus wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend erläutert und abgearbeitet, weswegen von weiteren Aussagen diesbezüglich abgesehen wird.

04. Oktober 2024

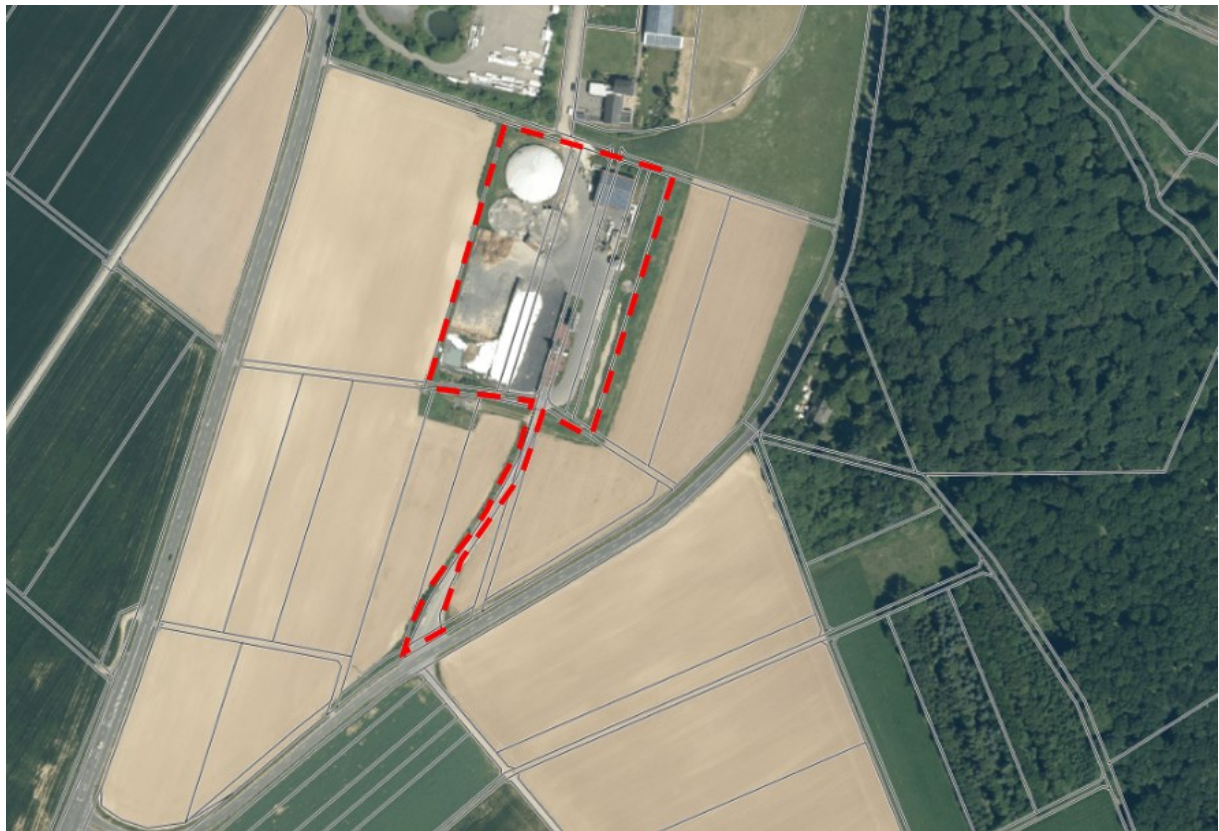


Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche gemäß Luftbild (©Lanis)

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand. Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

Abwägung/Fazit

- Unkritische Anpassung des FNP an einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

04. Oktober 2024

4.1.5 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Huschweg/Neuwieder Strasse“ (LWS in GR ca. 0,15 ha, W in GR ca. 0,05 ha, W in M ca. 0,05 ha)

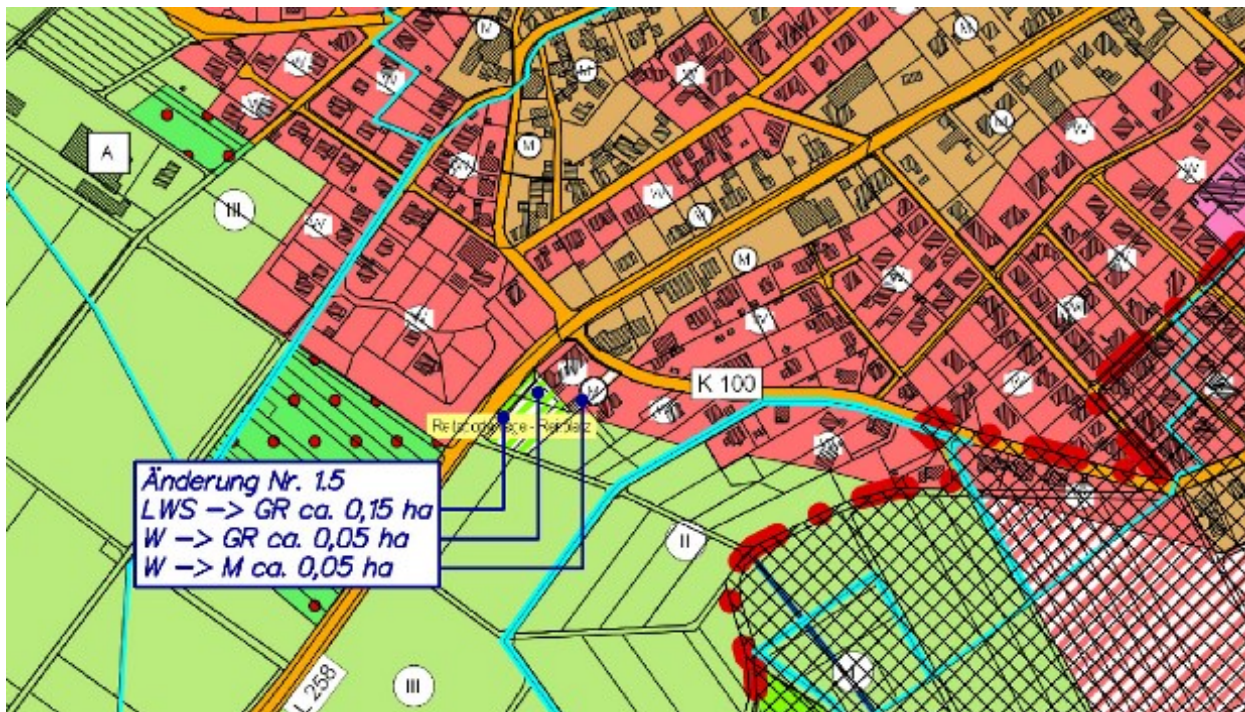


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.5 liegt im südlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Änderungsbereich unterliegt im wirksamen RROP keiner Flächendarstellung.

Das Planänderungsgebiet befindet sich entlang der „Großräumigen Straßenverbindung“ L 258.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

Westerwald sind nicht zu erkennen.

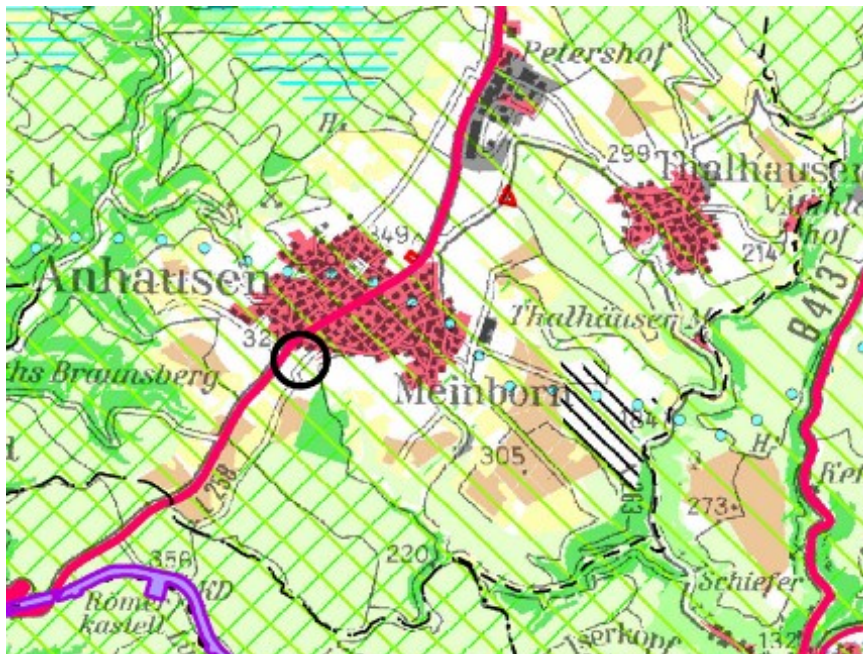


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um die Anpassung an den Bebauungsplan „Huschweg / Neuwieder Straße“. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist für das betreffende Gebiet derzeit eine Fläche von ca. 0,15 ha als Landwirtschaftsfläche und ca. 0,10 ha als Wohnbaufläche aus.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst und Mischbaufläche sowie Grünfläche ausgewiesen.

Der bereits im Jahr 2011 beschlossene Bebauungsplan „Huschweg / Neuwieder Straße“ diente der Umsetzung eines privaten Planvorhabens zur Planung eines Reitplatzes neben einem bestehenden Wohnhaus. Die Flächen waren bereits im Besitz des Vorhabensträgers und sollen langfristig den Sinn der Freizeit- und Erholungsnutzung erfüllen.

Die Änderungsfläche befindet sich im Süden der Siedlungslage von Anhausen und östlich der Hauptverbindung L 258. Im Norden befindet sich Mischbaufläche, während im Osten und Westen Wohnbauflächen angrenzen. Im Süden befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Fläche.

Das Planungsgebiet kann über den nördlich verlaufenden „Huschweg“ erschlossen werden. Über die durch die Ortsgemeinde Anhausen verlaufende Landesstraße L 258 ist der Anschluss der Fläche an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

04. Oktober 2024

Da es sich bei der Änderung um keinen erneuten baulichen Eingriff handelt, sondern um eine Anpassung an den beschlossenen Bebauungsplan, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.



Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Anpassung an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.



4.1.6 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage (LWS in W ca. 4,0 ha)

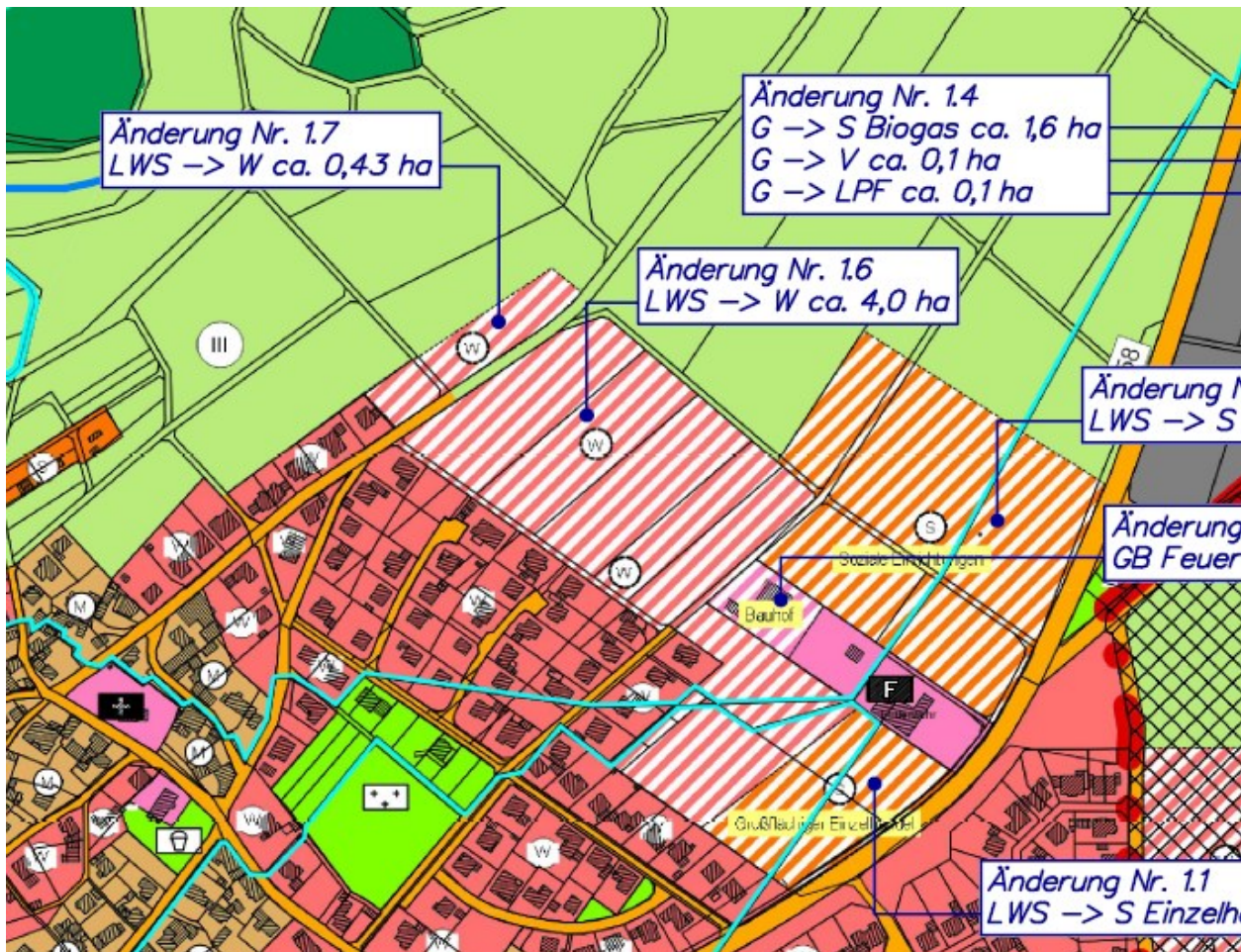


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.6 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Änderungsbereich unterliegt im wirksamen RROP keiner Flächendarstellung.

Das Planänderungsgebiet etwas westlich der Großräumigen Straßenverbindung L 258.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbe-

04. Oktober 2024

haltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um raunplanerische Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.

In Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sollen zusammenfassend touristische Infrastrukturen gefördert und die Eigenart der Landschaft in touristisch relevanten Bereichen gefördert und erhalten werden. Im Zuge geplanten Neuausweisung werden keine touristisch relevanten Landschaften überplant. Der Bereich ist durch erhebliche Siedlungsbebauung in der Umgebung bereits vorbelastet, so dass nicht in unberührten Landschaftsraum eingegriffen wird.

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

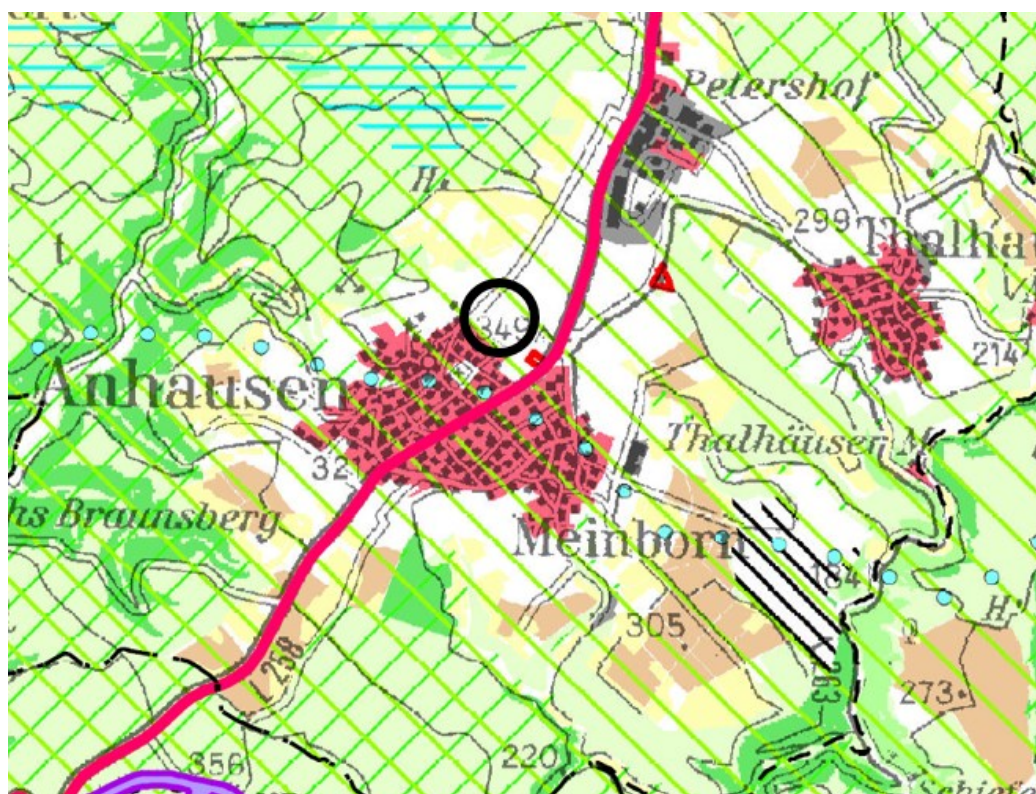


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um die Neudarstellung einer ca. 4,0 ha großen Fläche als Wohnbaufläche. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehen-

04. Oktober 2024

den Fläche derzeit Landwirtschaftsfläche dar. Im Zuge der Änderungsplanung wird der nördliche Randbereich abgerundet und baulich geschlossen.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Siedlungslage von Anhausen etwas westlich der Hauptverbindung L 258. Im Südwesten befinden sich bebaute Wohnbauflächen, während im Osten Flächen für Gemeinbedarf an den Änderungsbereich angrenzen. Nördlich sowie westlich befinden sich neben Wirtschaftswegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand der Gemeinde dient der mittelfristigen Bedarfssicherung. Innerhalb der Ortslage bestehen lediglich vereinzelte Baulücken und Innenpotenziale, welche sich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinden befinden, was diese in der Möglichkeit zur Erschließung neuer Baugrundstücke stark einschränkt. Baugrundstücke werden oft über Jahre von ihren Eigentümern vorgehalten, um diese für nachfolgende Generationen oder als Wertanlage zu verwahren. Die Gemeinde kann hier somit in naher Zukunft nicht mit planbaren Grundstückskäufen rechnen. Die Neuausweisung soll zusätzlich dem demographischen Wandel entgegenwirken, von dem insbesondere ländliche Raumstrukturen stärker betroffen sind. Die Ausweisung zusammenhängender, neuer Grundstücke erhöht die Attraktivität für den Zuzug von Familien und trägt somit zur Verjüngung der Gemeinden bei.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann sowohl über eine Verlängerung des „Rüschneider Wegs“ im Nordwesten als auch über die „Wilhelmstraße“ im Südosten erfolgen. Auch eine zentrale Erschließung über die sich im Süden befindlichen Straßen „Taubenweg“ und „Auf d. Zeilweg“ ist möglich. Über den unmittelbar südwestlich verlaufenden „Amselweg“ ist zudem eine schnelle Anbindung an die „Neuwieder Straße“ (außerorts L 258) und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich potenzielle immissionsschutzbezogene Störquellen. Ca. 200 m östlich des Änderungsbereichs verläuft die Landesstraße L 258. Aufgrund der Feuerwehrausfahrt gilt im relevanten Bereich jedoch eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h. Eine potenzielle Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist dennoch möglich, weshalb auf nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Schallschutzgutachtens empfohlen wird. Auch von der Feuerwehr und dem sich unmittelbar östlich befindlichen Bauhof können zeitweise Schallimmissionen auftreten. Hierbei gilt die Thematik auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren. Andere Störquellen sind nicht bekannt. Zudem ist auch vom Plangebiet aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht von schädlichen Immissionen auf die direkte Umgebung auszugehen.

In etwa 300 m Entfernung in Richtung Norden befindet sich die Biogasanlage Anhausen. Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen Emissionen von Anlagen, einschließlich Geruchsmissionen, so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Bau- und planungsrechtliche Vorschriften erfordern die Berücksichtigung von Abständen und Schutzmaßnahmen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete in der Nähe von potenziell störenden Anlagen. Im weiteren Verfahren kann die Einholung eines Geruchsgutachtens erforderlich werden.

Westlich, in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet, fließt der Anhausener Bach (Gewässer 3. Ordnung). Da sich die natürliche Neigung des Geländes ebenfalls in diese Richtung absenkt, eignet sich in dieser Richtung zudem die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens. Dies hätte den Vorteil, dass der Notüberlauf direkt in den Anhausener Bach entwässern könnte. Das anfallende Oberflächenwasser sollte jedoch vorher möglichst ortsnahe versickert, oder in Zisternen zurückge-

04. Oktober 2024



halten werden. Des Weiteren muss die Entwässerung des Änderungsbereiches entsprechend den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen.

Gemäß den detaillierten Karten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist im Bereich der Änderungsfläche selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht mit als gefährlich einzustufendem Oberflächenabfluss zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III der Quelle Anhausen / Waldquelle. Dies gilt jedoch auch für weitere Teile der Bestandsbebauung der Ortslage von Anhausen und steht dem Planvorhaben nicht konträr gegenüber. Die Rechtsverordnung ist jedoch bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Der geplante Bereich befindet sich zudem in höchstmöglicher Entfernung der zur Schutzzone II des nahegelegenen Wasserschutzgebietes „Quelle Anhausen – Waldquelle“.

Im Bestand stellt sich die Fläche als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Im Nordwesten befindet sich entlang des Wirtschaftsweges ein bereiter Randstreifen mit Feldgehölzen, Hecken und unterlagerter, extensiv genutzter Wiese. Durch die geplanten zusammenhängenden Neuausweisungen im Bereich der Änderungsfläche sind erhöhte Barrierefunktionen zwischen den umliegenden Waldflächen möglich. Aufgrund der großen Entfernung der Waldgebiete ist nicht mit einem erhöhten Wildwechsel in diesen Bereichen zu rechnen, da sich umliegend näher aneinanderliegende und zusammenhängende Waldflächen befinden.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die bereits bestehenden Wohngebiete, den Bereich der Feuerwehr sowie weitläufigem Offenland mit teilweisen Baumbeständen.</p> <p>Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Naherholung. Die umliegenden Wirtschaftswege werden jedoch von Joggern, Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt. Die Wegebeziehungen bleiben jedoch auch nach Umsetzung der Planung erhalten.</p>	Mittel	<p>Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassungen an die bereits bestehende Bebauung.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Bäume und randlichen Eingrünung, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.</p>
Wasser-haushalt	<p>Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet der Zone III der Quelle Anhausen / Waldquelle.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt zudem in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwassererneubildungsrate liegt bei etwa 84 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel- hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Die Anforderungen des Wasserschutzgebietes und der RVO sind zu beachten.</p> <p>Der Umgang mit wasserschädlichen Chemikalien ist zu minimieren.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Ton-schiefer oder Sandstein bilden.</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm. Dies ermöglicht eine ausreichende Entwässerung. Gleichzeitig hat der Boden eine erhöhte Speicherkapazität für Wasser und die lockere Struktur ermöglicht eine gute Durchlüftung.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als Mittel bis hoch bewertet</p> <p>Das Ertragspotential der Fläche ist als mittel bis hoch (westlich) eingestuft.</p>	Hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen, Erhalt der Bestandsgehölze Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Die Änderungsfläche stellt in einer Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt der natürlichen Neigung folgend Norden und damit in die freie Landschaft ab.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Erhaltung der randlichen inneren Eingrünung der Änderungsfläche, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.</p>

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von einem Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Das Planänderungsgebiet liegt im Bereich des Naturparks Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Die Ackerfläche hat aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopsschutz. Es handelt sich nicht um eine pauschal geschützte Biotopfläche im Sinne des § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG. Lediglich dem Randstreifen mit den Feldgehölzen kann eine gewisse Wertigkeit in Bezug auf den Arten und Biotopsschutz beigemessen werden. Die Gehölze können Offenlandarten als Ansitz- oder Quartiermöglichkeit dienen. Im direkten Umfeld verbleibt genügend Offen- und Grünland als Ausweichhabitat.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze und Entwicklung extensiver artenreicher Wiesen.</p> <p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch südlich von Siedlungsflächen „Wohnen“ tangiert, und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). • Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiet III der Quelle Anhausen / Waldquelle. • Natura 2000-Gebiete: <u>Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.</u> • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von ca. 4 ha Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III der Quelle Anhausen / Waldquelle und die damit verbundenen Anforderungen sind im weiteren Verfahren und auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.</p> <p>Auch die Auswirkungen auf die Tierwelt sind voraussichtlich durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Die bestehenden Gehölze sollten erhalten oder im Falle der Rodung ersetzt werden. Aufgrund der beträchtlichen Flächengröße wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen. Aufgrund der Nähe zur Biogasanlage sowie der angrenzenden Landesstraße werden entsprechende Gutachten empfohlen.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung von Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Es wird jedoch empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.
- Ein Geruchs- und Schallschutzgutachten werden aufgrund der Nähe zur betreffenden Störquellen empfohlen.

04. Oktober 2024



- Empfehlung zur Erhaltung und Erweiterung der inneren und randlichen Eingrünung der Fläche.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III. Die Rechtsverordnung ist entsprechend zu beachten.

4.1.7 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Nordosten der Ortslage (LWS in W ca. 0,43 ha)

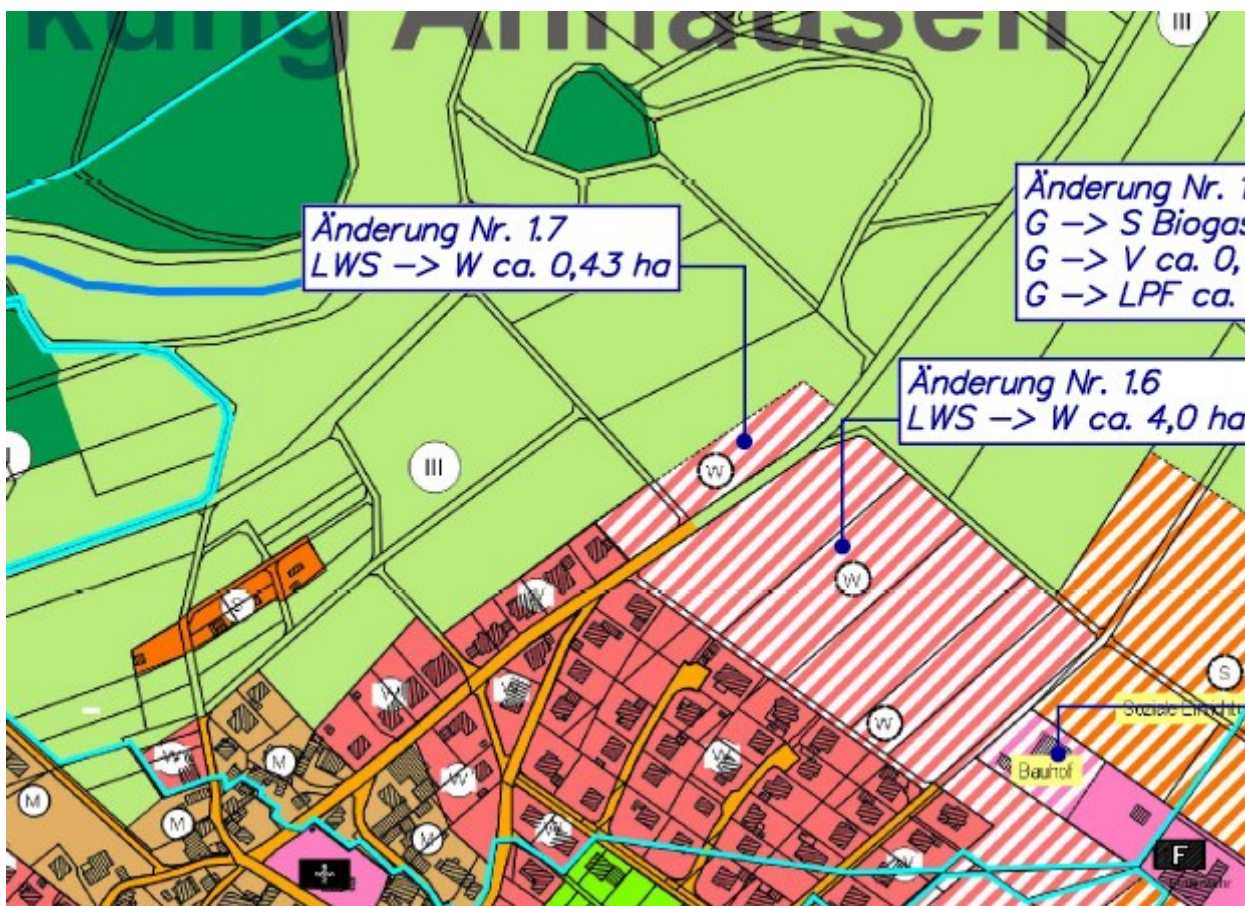


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.7 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Im RROP unterliegt der Planänderungsbereich keiner Darstellung (Weiß).</p>
---------------------------	---

04. Oktober 2024

In der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

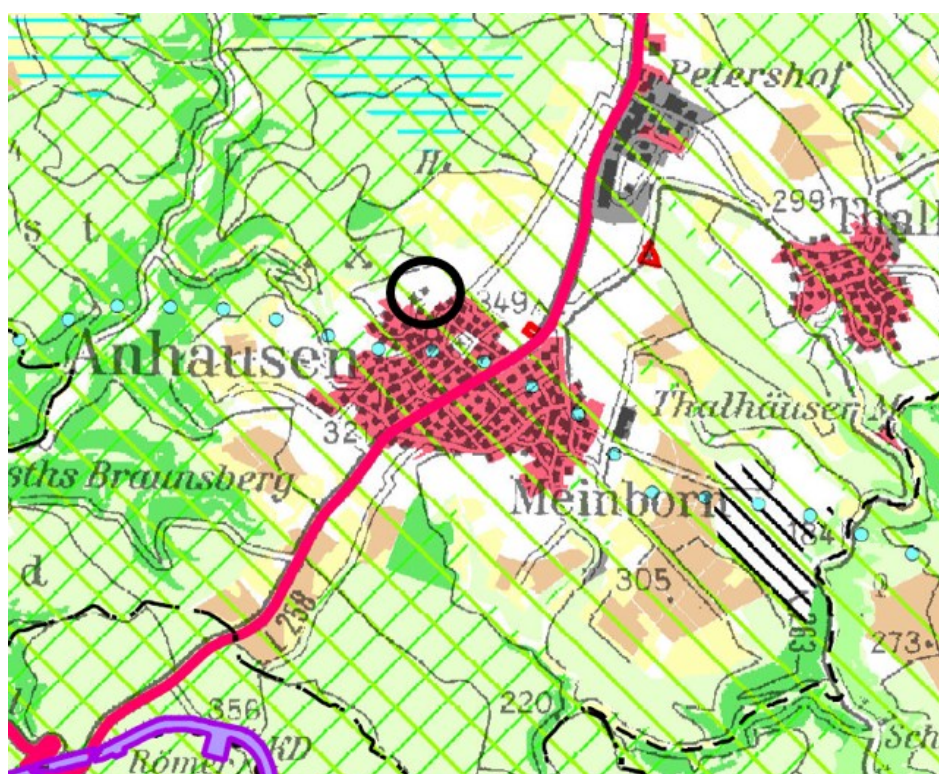


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im folgenden Änderungsschritt soll eine Umwidmung im Umfang von 0,43 ha Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Siedlungslage von Anhausen und ca. 440 m westlich von der Hauptverbindung L 258. Im Südwesten befinden sich Mischbauflächen, während im Süden Wohnbauflächen an den Änderungsbereich angrenzen. Im Osten befindet sich derzeit

04. Oktober 2024

Ackerfläche, welche jedoch im Zuge der Änderung 1.6 ebenfalls in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Weiter nordwestlich folgen auf Offen- und Grünlandflächen weitläufige Wälder.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand der Gemeinde dient der mittelfristigen Bedarfssicherung. Innerhalb der Ortslage bestehen lediglich vereinzelte Baulücken und Innenpotenziale, welche sich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinden befinden, was diese in der Möglichkeit zur Erschließung neuer Baugrundstücke stark einschränkt. Baugrundstücke werden oft über Jahre von ihren Eigentümern vorgehalten, um diese für nachfolgende Generationen oder als Wertanlage zu verwahren. Die Gemeinde kann hier somit in naher Zukunft nicht mit planbaren Grundstückskäufen rechnen. Die Neuausweisung soll zusätzlich dem demographischen Wandel entgegenwirken, von dem insbesondere ländliche Raumstrukturen stärker betroffen sind. Die Ausweisung zusammenhängender, neuer Grundstücke erhöht die Attraktivität für den Zuzug von Familien und trägt somit zur Verjüngung der Gemeinden bei.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über den „Rüschelder Weg“ bereits gewährleistet. Über den südlich abzweigenden „Amselweg“ ist zudem eine direkte Anbindung an die L 258 (innerorts „Neuwieder Straße“) und somit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Unweit südwestlich befindet sich der „Jazz Chor Neuwied e.V.“ von dem jedoch keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind.

In etwa 340 m Entfernung in Richtung Norden befindet sich die Biogasanlage Anhausen. Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen Emissionen von Anlagen, einschließlich Geruchsmissionen, so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Bau- und planungsrechtliche Vorschriften erfordern die Berücksichtigung von Abständen und Schutzmaßnahmen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete in der Nähe von potenziell störenden Anlagen. Im weiteren Verfahren kann die Einholung eines Geruchsgutachtens erforderlich werden.

Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine schädlichen Schall- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Abwasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens nahe dem nordwestlich gelegenen Vorfluter „Anhausener Bach“, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt, eignen. Neben der natürlichen Neigung, kann dann auch der Notüberlauf in diesen entwässern. Da in unmittelbarer Nähe im Laufe des Verfahrens weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen, ist eine gemeinschaftliche Konzeptionierung unter Berücksichtigung aller Flächen zu empfehlen. Die genaue Umsetzung der Gebietsentwässerung ist jedoch auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu konkretisieren.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Quelle Anhausen / Waldquelle“. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Starkregenereignisse haben laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10, über einen Zeitraum von 4 Std.) kann es am östlichen Plangebietsrand zu Oberflächenabflüssen mit einer Höhe von 5 -10 cm kommen (aus Richtung Südwesten kommend).

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Offenland dar. Der Bereich ist sehr strukturarm und weist keine Gehölz- oder Strauchbestände auf. Auch andere wertgebende

04. Oktober 2024

Strukturen wie Bachläufe oder andere Oberflächengewässer fehlen. Südlich grenzt ein Wirtschaftsweg an den Planbereich an, woraufhin weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen folgen. Auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich überwiegend intensiv genutztes Offen- und Grünland.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die bereits bestehenden Wohngebiete, dem Mischbaugebiet und den intensiv genutzten Acker- und Grünflächen nördlich der Ortslage. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Wirtschaftswegen von Spaziergängern und Joggern genutzt werden. Die Wegebeziehungen bleiben jedoch auch nach Umsetzung des Planvorhabens bestehen.	Gering - mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassung an die bereits bestehende Bebauung. Empfehlung zur randlichen Eingrünung, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonische Schiefer und Grauwacken.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate des Gebietes liegt bei etwa 127 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchem sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Ton-schiefer oder Sandstein.</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm. Dies ermöglicht eine ausreichende Entwässerung. Der Boden verfügt über eine gute Wasserspeicherkapazität und kann aufgrund der lockeren Struktur gut durchlüftet werden.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als mittel bis hoch bewertet.</p> <p>Das Ertragspotential der Fläche ist als mittel bis hoch eingestuft.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen,</p> <p>Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.</p> <p>Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Norden und damit in die freie Landschaft ab. Des Weiteren befinden sich weiter nördlich noch genügend Offenlandflächen zur Kaltluftproduktion.</p>	Gering	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatureausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe. Das Planänderungsgebiet liegt im Bereich des Naturparks Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Das intensiv genutzte Offenland hat aufgrund seiner Arten- und Strukturarmut keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopsschutz. Es handelt sich nicht um eine pauschal geschützte Biotopfläche im Sinne des § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG. Der Bereich hat lediglich eine Bedeutung für Offenlandarten, welche jedoch genügend angrenzende Offenlandflächen als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung haben.</p>	Gering	<p>Ausreichende Durchgrünung des Änderungsbereichs vorzugsweise mit heimischen Gehölzen und Sträuchern.</p> <p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Landesentwicklungsprogramm IV:** Ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch südlich von Siedlungsflächen „Wohnen“ tangiert, liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.
- **Landschaftsschutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).
- **Wasserschutzgebiete:** Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Flächen für die Landwirtschaft

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet und Mischgebiet vor.

Gemäß § 9 (1) der LVO über den Naturpark gelten die Schutzbestimmungen des § 8 jedoch nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat“. Die Lage innerhalb des Naturparks steht der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“. Die bestehenden Anforderungen sind zu beachten und der Umgang mit wasserschädlichen Stoffen zu minimieren.

Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Es sind keine negativen Auswirkungen durch Immissionen oder Starkregen zu erwarten.

Abwägung/Fazit

- Neuausweisung von ca. 0,43 ha Wohnbaufläche im nordöstlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung
- Durch die angrenzende Siedlungsbebauung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.
- Der Umgang mit wasserschädlichen Stoffen ist zu minimieren.
- Keine hochwertigen Biototypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen in dem weiteren Verfahren ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Empfehlung zur Vorsehung einer inneren und randlichen Eingrünung der Fläche.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III. Aussagen zur Gebietsentwässerung sind der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.



4.1.8 Neudarstellung von Sonderbaufläche „Soziale Einrichtungen“ auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in S Soziale Einrichtungen ca. 3,2 ha)

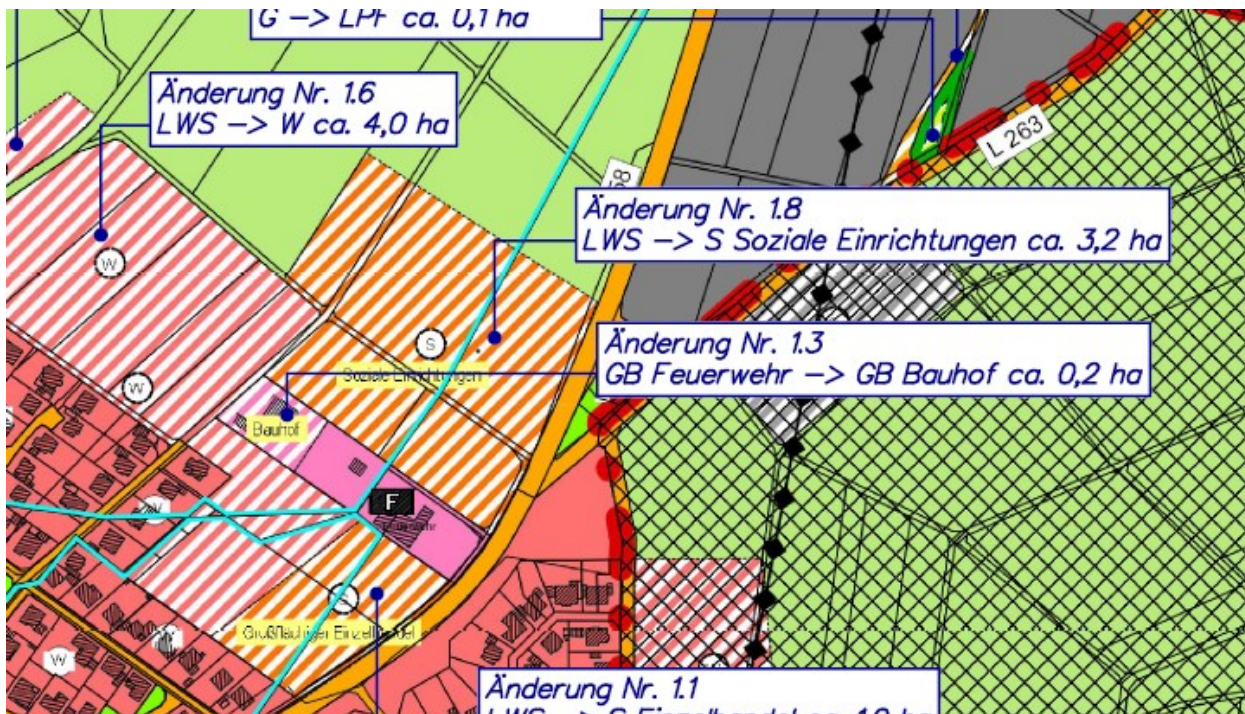


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Anhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Anhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Anhausen übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 1.8 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Im RROP unterliegt der Planänderungsbereich keiner Darstellung (Weiß).

In der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um raumplanerische Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Soziale Einrichtungen in einem Siedlungstechnisch stark vorbelasteten Gebiet vor. Es werden somit keine Eingriffe in für den Tourismus relevante Landschaftsbereiche vorbereitet.

04. Oktober 2024

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

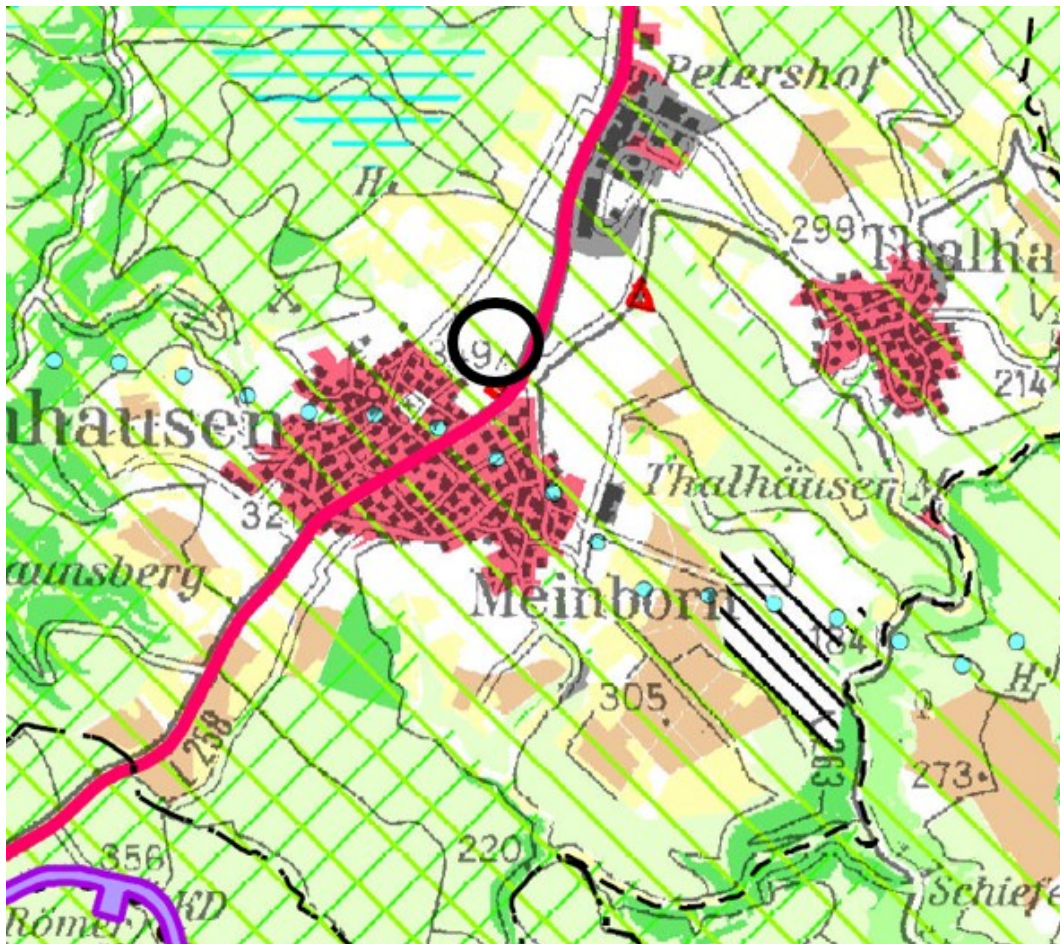


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehenden Flächen derzeit als landwirtschaftliche Fläche in einem Umfang von ca. 3,2 ha dar. Im Rahmen der Änderung soll eine Umwidmung der Fläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ im gleichen Umfang stattfinden. Der Bereich soll entsprechend der Errichtung von sozialen Anlagen dienen.

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Ortslage im direkten Anschluss an den Feuerwehrstandort und der Änderungsfläche Nr. 1.3. Zudem grenzt östlich die klas-

04. Oktober 2024

sifizierte Landesstraße L 258 an. Nördlich und westlich befinden sich Offenlandflächen und intensiv genutzte Ackerflächen.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über eine Verlängerung der aus Richtung Westen kommenden „Wilhelmstraße“ gewährleistet werden. Im Zuge der zahlreichen Neuausweisungen in der unmittelbaren Umgebung (vgl. Änderungen 1.1, 1.3, 1.6, 1.7) ist hier ein gesamtheitliches und sinnvolles Verkehrskonzept zu erstellen. Über die nahegelegene L 258 ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert. Dies macht den Standort infrastrukturell attraktiv und schnell erreichbar.

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ ist nicht mit grundlegend störenden Immissionen auf die weiter südlich und westlich liegende Wohnbebauung zu rechnen. Diese darf jedoch durch das in Rede stehende Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Weitere schalltechnische Untersuchungen sollten hier auf nachfolgender Planungsebene vorgesehen werden. Dies gilt auch für den aus dem Verkehr der südlich angrenzenden L 258 resultierenden Verkehrsschall. Hier müssen geltende Richtwerte eingehalten werden. Eventuell ist hier die Umsetzung von Maßnahmen für den Schallschutz nötig. Die Einholung eines Schallschutzgutachtens wird empfohlen.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Abwasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens nahe dem westlich gelegenen Vorfluter „Anhausener Bach“, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt, eignen. Da in unmittelbarer Nähe im Laufe des Verfahrens weitere Flächen ausgewiesen werden sollen ist eine gemeinschaftliche Konzeptionierung unter Berücksichtigung aller Flächen zu empfehlen. Die genaue Umsetzung der Gebietsentwässerung ist jedoch auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu konkretisieren.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Quelle Anhausen / Waldquelle“. Die geltende Rechtsverordnung ist daher im Verfahren der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Starkregenereignisse haben laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10, über einen Zeitraum von 4 Std.) kann es am östlichen Plangebietsrand zu Oberflächenabflüssen mit einer Höhe von 5 -10 cm kommen (aus Richtung Südwesten kommend). Überflutungsgefahr wird nicht erkannt.

Der Mindestabstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand der angrenzenden Landesstraße ist zu beachten.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand als intensiv genutzter Acker dar. Der Bereich ist sehr strukturarm und weist keine Gehölz- oder Strauchbestände auf. Auch andere wertgebende Strukturen wie Bachläufe oder andere Oberflächengewässer fehlen. Lediglich ein kleinerer Bereich im Südwesten, welcher direkt an die Feuerwehr angrenzt, weist Grünland mit teilweise verbuschten Strukturen auf. Der Planbereich wird von zwei asphaltierten Wirtschaftswegen durchschnitten, die sich im nordwestlichen Bereich kreuzen. Neben der südlich angrenzenden L 258 befinden sich überwiegend Offen- und Grünland im direkten Umfeld, welches teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die bereits bestehende Bebauung im Bereich des bestehenden Feuerwehrstandorts sowie den darauffolgenden Wohnbauflächen und Offen- sowie Grünland. Somit wird kein Eingriff in die unberührte Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet selbst hat lediglich eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung. Das Grünland nordöstlich der Feuerwehr kann potenziell von Spaziergängern mit Hunden oder Joggern genutzt werden. Die umgrenzenden Wirtschaftswege werden auch von Spaziergängern und Joggern genutzt. Die Wegebeziehungen bleiben jedoch auch nach Umsetzung des Planvorhabens bestehen.	Mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassung an die bereits bestehende Bebauung. Empfehlung zur randlichen Eingrünung, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.

04. Oktober 2024

Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonische Schiefer und Grauwacken.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate des Gebietes liegt bei etwa 127 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Tonschiefer oder Sandstein.</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm. Dies ermöglicht eine ausreichende Entwässerung. Der Boden verfügt über eine gute Wasserspeicherkapazität und kann aufgrund der lockeren Struktur gut durchlüftet werden.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als mittel bewertet.</p> <p>Das Ertragspotential der Fläche ist als mittel eingestuft.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen,</p> <p>Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.</p> <p>Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Norden und Osten und damit in die freie Landschaft ab. Des Weiteren befinden sich weiter nördlich noch genügend Offenlandflächen zur Kaltluftproduktion.</p>	Gering	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p>



Arten und Biotope	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in planungsrelevanter Nähe. Das Planänderungsgebiet liegt im Bereich des Naturparks Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Das intensiv genutzte Ackerland hat aufgrund seiner Strukturarmut keine erhöhte Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Lediglich das Grünland im Süden des Änderungsbereichs bzw. der verbuschte Teil nördlich des Bauhofs hat potenziell eine Bedeutung für Insekten oder Falter. Dem gesamten Bereich kann eine gewisse Relevanz für Offenlandarten beigemessen werden. Die Flächen sind jedoch durch die angrenzende Landesstraße und die Nähe zur Siedlungsbebauung durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Zudem verbleibt genügend Offenland nördlich und weiter östlich des Änderungsbereichs, welches als Ausweichhabitat dienen kann. Es handelt sich nicht um eine pauschal geschützte Biotopfläche im Sinne des § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Ausreichende Durchgrünung des Änderungsbereichs vorzugsweise mit heimischen Gehölzen und Sträuchern.</p> <p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). • Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“. • Natura 2000-Gebiete: <u>Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.</u> • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung einer Sonderbaufläche im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Fläche für den Gemeinbedarf im Nordosten der Ortslage (Bauhof und Feuerwehr) vor. Gemäß § 9 (1) der LVO über den Naturpark gelten die Schutzbestimmungen des § 8 jedoch nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat“. Die Lage innerhalb des Naturparks steht der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III „Anhausen / Waldquelle“. Die Rechtsverordnung ist entsprechend zu beachten. Der Bereich ist sehr strukturarm und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine hochwertigen Biotope innerhalb der Fläche.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit

- Neuausweisung von ca. 3,2 ha Sonderbaufläche im nordöstlichen Anschluss an die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf
- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen in dem weiteren Verfahren ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

04. Oktober 2024



- Schallschutzthematik muss im weiteren Verfahren bzw. auf nachfolgender Planungsebene thematisiert werden. Einholung eines Schallgutachtens wird empfohlen.
- Empfehlung zur Eingrünung und Durchgrünung der Fläche, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III. Aussagen zur Gebietsentwässerung sind der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

4.2 Ortsgemeinde Bonefeld

4.2.1 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen am westlichen Ortsrand auf landwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen (LWS in G ca. 6,50 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Bonefeld wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Bonefeld übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

04. Oktober 2024

Die geplante Änderungsfläche Nr. 2.1 liegt im südwestlichen Randbereich der bestehenden Siedlungslage. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des gültigen RROP keiner Siedlungsflächen-darstellung und ist entsprechend weiß dargestellt. Das Plangebiet grenzt nördlich an die bereits bestehende und bebaute Gewerbefläche an. Das Planänderungsgebiet befindet sich zudem entlang der überregionalen Straßenverbindung B 256.

In der gültigen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beige-messen werden. Es handelt sich somit nicht um raumplanerische Zielvorgaben, sondern lediglich um Grundsätze.

Die in Rede stehende Ausweisung die Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Baufläche in nördlicher Richtung vorsieht, wird kein erheblicher Eingriff in den unbelasteten und für den Tourismus relevanten Kulturraum vorbereitet.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um die Umwandlung einer ca. 6,50 ha großen landwirtschaftlichen Fläche in gewerbliche Baufläche. Die Umwandlung dient der Erweiterung des südlich gelegenen, bereits bestehenden Gewerbegebiets „Ökologischer Gewerbepark Beim weißen Stein“.

Die Änderungsfläche befindet sich im Westen der Siedlungslage von Bonefeld und direkt westlich anschließend an die überregionale Verbindungsachse der B 256. Östlich der Fläche und der B 256, befindet sich die bebaute Siedlungslage der Gemeinde Bonefeld, welche sich in diesem Bereich durch Mischbauflächen kennzeichnet. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über die B 256 sichergestellt werden. Im Zufahrtsbereich des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Beim weißen Stein“ befindet sich ein Kreisverkehrsplatz, aus dem die gleichnamige Straße westlich abzweigt. Über diese kann das Plangebiet in Richtung Norden erschlossen werden. Hier befindet sich zudem bereits ein Wirtschaftsweg. Die großräumige Straßenverbindung B 256 stellt gleichzeitig die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz dar und sichert eine verkehrlich attraktive Infrastruktur für das Plangebiet.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. In der räumlichen Nähe befinden sich keine Vorfluter. Anfallendes Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnah zurückgehalten und / oder versickert werden. Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu Oberflächenabfluss entlang der nordwestlichen Grenze sowie des südlichen Bereichs des Plangebietes kommen. Hierbei können laut dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Sammelpunkt ist dabei eine Vertiefung in der Nähe der westlichen Plangebietsgrenze. Erhebliche Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen werden für den Änderungsbereich nicht erkannt. Versorgungsrelevante Infrastruktur soll möglichst außerhalb der potenziellen Abflusssrinnen platziert werden.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen ergänzt/aktualisiert werden, unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren.

Sowohl vom Plangebiet ausgehend als auch auf das Plangebiet einwirkend ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Durch die direkte Lage an der B 256 wirkt Verkehrslärm auf den Änderungsbereich ein. Zudem können sich durch den gewerblichen Betrieb potenziell entstehende Schallemissionen auf das Mischbaugewerbegebiet östlich der B 256 und damit auf die Ortslage auswirken. Hier wird für die nachfolgende Planungsebene die Einholung eines Schallgutachtens und ausreichender Untersuchung der Thematik als erforderlich angesehen. Südlich und nördlich des geplanten Bereichs bestehen bereits gewerbliche Bauflächen.

Der Änderungsbereich liegt im Süden geringfügig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Rengsdorf/Bonefeld“. In diesem Bereich sind die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung zu beachten.

Im Südosten der Fläche an der B 256 entlang wird eine Kompensationsmaßnahme des LBM tangiert. Der Zielzustand der 193 m² großen Fläche sind Feldgehölze, welche so im Bestand auch vor-

04. Oktober 2024

handen sind. Betroffen sind die Flurstücke Flur 12, Flurnummer 160/12 und Flur 11, Flurnummer 1. Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine solche des Landesbetriebs für Mobilität und resultiert aus dem Bau des „Knoten B256/K105 bei Bonefeld“. Es wird empfohlen, die Flächen im weiteren Verfahren nach Möglichkeit beizubehalten und entsprechend zu erhalten.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Die Offenlandbereiche entlang der B 256 stellen sich als Ackerflächen dar, während die dahinterliegenden Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze Grünland sind. Im Südwesten befindet sich zudem eine Obstbaumreihe mit unterlagertem Grünland. Ein Pauschenschutz nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG liegt jedoch nicht vor. Entlang der B 256 wachsen ebenfalls einige Obstbäume sowie heimische Laubbäume. Östlich und südlich grenzen Siedlungsflächen an den Änderungsbereich an, während westlich und nördlich weiteres teilweise intensiv genutztes Offen- und Grünland folgt.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Die Änderungsflächen liegen südwestlich der bebauten Siedlungslage der Ortsge-meinde Bonefeld.</p> <p>Das Landschaftsbild in diesem Bereich ist durch die Grünlandflächen und intensiv ge-nutzten Ackerflächen geprägt. Zum anderen wird die Änderungsfläche von den Wohnbe-bauungen im Westen sowie vom Gewerbe-gebiet im Süden tangiert. Zudem ist der Be-reich von der Landesstraße belastet.</p> <p>Aufgrund der großflächigen Gesamtfläche der geplanten neuen Flächenausweisungen ist ein Eingriff in das Landschaftsbild zu er-warten. Durch geeignete Maßnahmen kön-nen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch minimiert werden.</p> <p>Die Änderungsfläche selbst hat keine Be-deutung für die Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt wer-den.</p>	Mittel	<p>Begrenzung des Höhenentwicklung.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebezie-hungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.</p> <p>Vorsehung einer Gebietseingrünung und einer weiteren inneren Durchgrünung der Plangebietsfläche.</p> <p>So weit möglich Erhalt vorhandener Gehöl-ze/Einzelbäume.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Südöstlich und westlich des Planänderungsgebietes befindet sich ein „Vorranggebiet Grundwasserschutz“, welches jedoch vom Plangebiet nicht tangiert wird.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 30 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung. Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes</p> <p>Befestigung von Gebäudezuwegen, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen mit offeneren, versickerungsfähigen Belägen</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Lockerbraunerden aus bimstephraführendem Lösslehm über Laacher See Bimstephra (Quartär) und Tonschiefer (Devon).</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm und Lehm. Der Boden kann Wasser gut speichern.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als mittel bis hoch bewertet.</p> <p>Das Ertragspotential der Fläche ist als mittel bis hoch eingestuft.</p>	Mittel - hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offeneren Belägen, Empfehlung zur Erhaltung der Bestandsgehölze Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Die Änderungsfläche stellt in einer Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt der natürlichen Geländeneigung folgend in Richtung Südosten und Norden und damit in die freie Landschaft ab. Die Ortslage ist dadurch nicht negativ betroffen.</p>	Gering-mittel	<p>Der Verlust der Kaltluftproduktionsfläche können durch intensive Eingrünungs- und innere Begrünungsmaßnahmen minimiert werden. Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Eingrünung der Änderungsfläche, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu sichern.</p>

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Es handelt sich auch nicht um eine pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Der überwiegende Teil der Fläche wird durch Grünland und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen charakterisiert.</p> <p>Aufgrund des hohen Störgrades ist das Gebiet bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p> <p>Es befinden sich vereinzelt Obstbäume und Feldgehölze auf der Fläche, welche als Trittsteinbiotop eine gewisse Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz aufweisen. Die Änderungsflächen haben überwiegend eine Funktion als Nahrungsraum für Offenlandarten. Aufgrund der Flächengröße und der einzelnen Baumbestände wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze und Entwicklung extensiver Wiesen.</p> <p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche wird unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch südlich von einem „Gewerbe und Industrie“ tangiert und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002) • Wasserschutzgebiete: Geringfügig Trinkwasserschutzgebiet „Rengsdorf/Bonefeld“ Schutzzone III. • Natura 2000-Gebiete: <u>Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.</u> • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von gewerblicher Baufläche im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet vor.</p> <p>Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Ackernutzung bereits beeinträchtigt.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Siedlungslage ebenfalls vorbelastet. Durch innere und randliche Begrünungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Klima minimiert werden.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße und wertgebenden Einzelbäume wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen. Die Thematik des Schallschutzes ist auf nachfolgender Planungsebene vertiefend zu behandeln. Gleiches gilt für Abwasser- und Starkregenvorsorge.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar. Es wird empfohlen, die betroffene Kompensationsmaßnahme des Landesamtes für Mobilität entsprechend zu erhalten.</p>			

Abwägung/Fazit

- Ausweisung eines Gewerbegebiets auf landwirtschaftlicher Fläche in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

04. Oktober 2024



-
- Im Bereich des Wasserschutzgebietes ist die Rechtsverordnung zu beachten.
 - Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
 - Die potenziell von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehenden immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die schützenswerte bestehende Wohnbebauung sind auf der weiteren Planungsebene genauer zu untersuchen und zu bewerten.

04. Oktober 2024



4.2.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bonefeld (LWS in W ca. 1,40 ha)

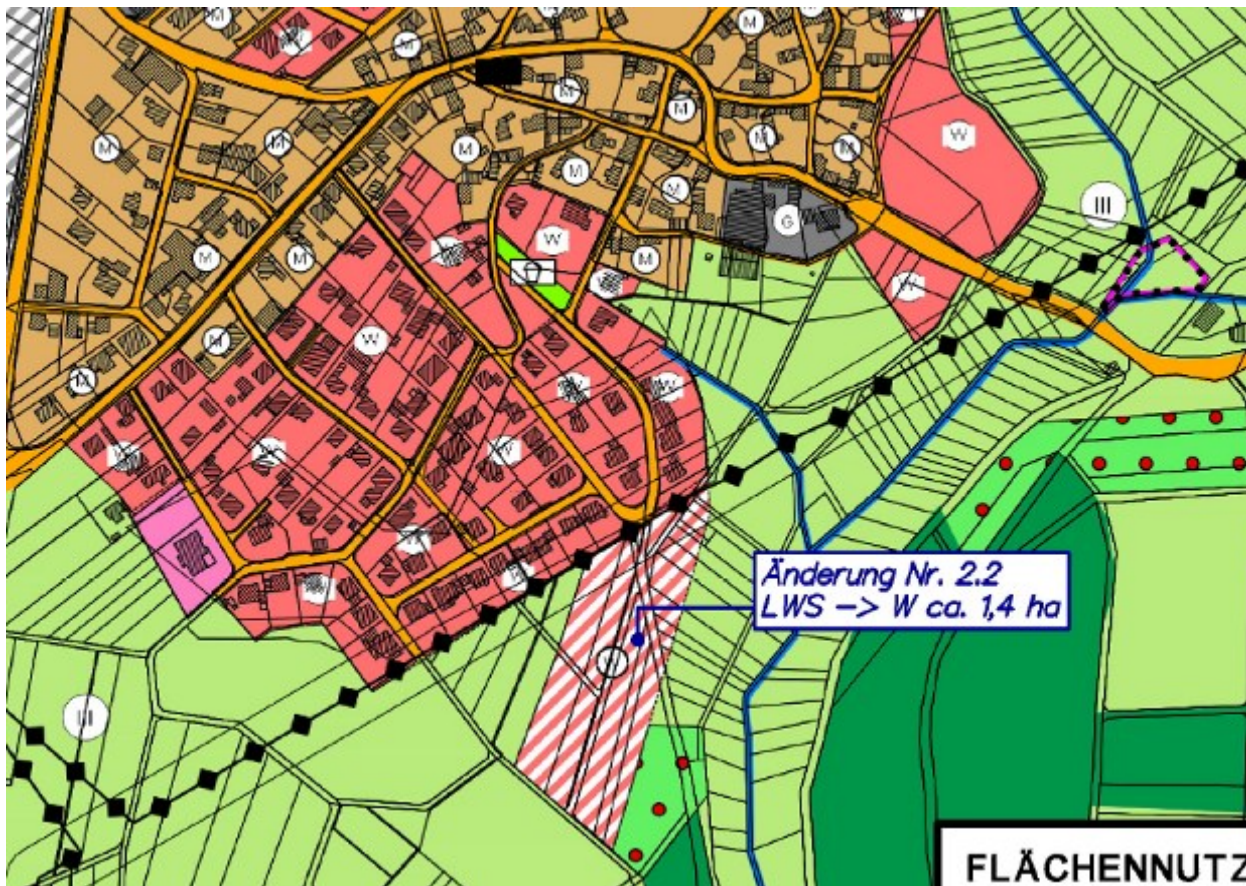


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Bonefeld (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RRÖP (2017)

Die Ortsgemeinde Bonefeld wird durch den aktuell wirksamen RRÖP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Bonefeld übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 2.2 liegt im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RRÖP keiner Siedlungsflächendarstellung. Das Plangebiet grenzt südlich an die bereits bestehende Wohnbaufläche an und liegt im Vorranggebiet für Grundwasserschutz.

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen

04. Oktober 2024

oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind gegeben, da die Änderungsfläche in einem Vorranggebiet des Grundwasserschutzes liegt.

Es muss voraussichtlich ein raumplanerisches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung sieht eine Neudarstellung von Wohnbaufläche von 1,40 ha am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bonefeld dar.

04. Oktober 2024

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Planänderungsfläche derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Änderungsfläche stellt sich im Bestand überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Norden befinden sich die vorhandenen Wohnbebauungen innerhalb der Siedlungslage. Im Osten und Süden grenzen Landwirtschaftsflächen an und in der Ferne sind am Horizont Waldflächen sichtbar.

Die Gemeinde Bonefeld befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rengsdorf-Bonefeld“. Neuausweisungen müssen daher stets unter Vorbehalt der Beachtung der Vorgaben und Ziele des Wasserschutzgebietes erfolgen, weshalb Ausweisungen nur begrenzt möglich sind. Hinzu kommt, dass innerhalb der Gemeinde zwar einige Baulücken und zwei Innenpotenziale bestehen, diese jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet.

Über die Trassen von Wirtschaftswegen, die das Plangebiet queren, kann das Plangebiet verkehrlich erschlossen werden. Die Wirtschaftswege schließen an die Goethestraße an. Aufgrund der Nähe zur westlich gelegenen Bundesstraße B 256 ist zudem eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 400 m Entfernung zur Bundesstraße B 256. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsbebauung, welche näher an die B 256 heranreicht, wird hierzu keine herausgehobene Immissionsschutzrelevanz erkannt. Weitere umliegende Störquellen, die aus Sicht des Immissionsschutzes relevant sein können, sind möglicherweise das ca. 550 m entfernte Gewerbegebiet vom Plangebiet. Durch die Untersuchung immissionsschutzrelevanter Auswirkungen auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung kann den immissionsschutzrechtlichen Belangen falls notwendig durch entsprechende Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes (Vorranggebiet für den Grundwasserschutz) sind wasserwirtschaftliche Themen im weiteren Verfahren vertiefend zu thematisieren. Die Vorgaben und Verordnungen diesbezüglich sind einzuhalten. Es muss voraussichtlich ein raumplanerisches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Die Entwässerung des Änderungsbereiches ist gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen im Trennsystem durchzuführen. Durch die direkte Angrenzung an die bestehende Siedlungslage der Ortsgemeinde kann ein Anschluss an bestehende Systeme gewährleistet werden. Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 100 m östlich fließende „Völkerwiesenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß dem östlich exponierten Plangebiet wäre bei vorliegender Notwendigkeit die Platzierung eines Regenrückhaltebeckens in dieser Richtung sinnvoll.

Die in Rede stehende Fläche unterliegt keinem erheblichen Starkregenrisiko. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über eine Dauer von 4 Stunden) bildet sich laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz kein Oberflächenabfluss auf der Plangebietsfläche.

04. Oktober 2024



Im Bestand stellt sich die Fläche als Grünland mit vereinzelt Gehölzbeständen dar. Während sich nordwestlich angrenzend die rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung befinden, liegen im Osten ein Wirtschaftsweg sowie darauffolgend Grünland. Weiter östlich befinden sich dann Waldflächen. Im Süden befinden sich Ackerflächen und weiteres Offenland. Am südlichen Rand ist zudem ein Unterstand zu finden.

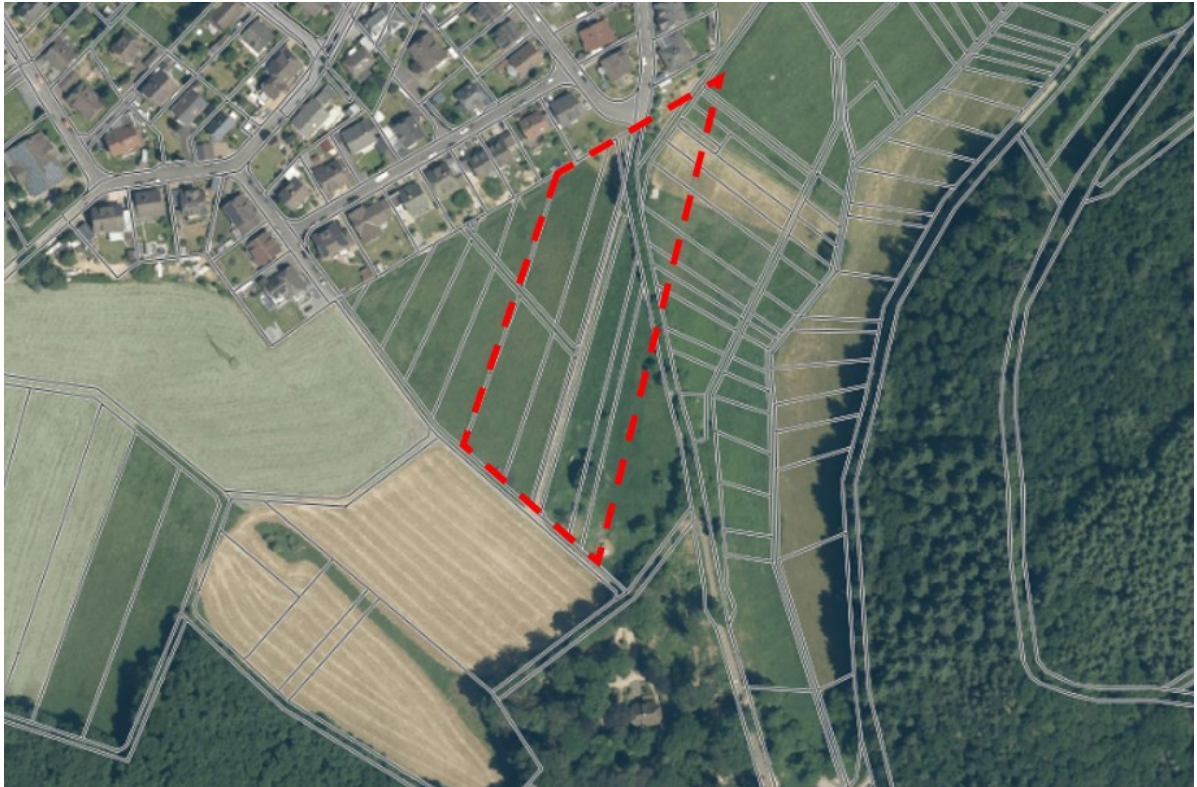


Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewer- tung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist zum einen durch den Siedlungsrand der Ortslage geprägt, zum anderen durch die östlich und südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen. Im Süden und Osten sind in der Ferne Wälder am Horizont sichtbar.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Siedlungslage bereits vorbelastet.</p> <p>Aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche selbst keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p> <p>Die Wirtschaftswege führen weiter in Richtungen Osten und Süden und sind Teil des Wanderwegs. Es ist anzunehmen, dass die Wegebeziehungen im Zuge der Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>	Gering- mittel	<p>Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung und Anpassung an die bestehende Bebauung.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.</p>
Wasser- haushalt	<p>Die Fläche liegt im Vorranggebiet für den Grundwasserschutz und innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Rengsdorf/Bonefeld“</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 35 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Hoch	<p>Minimierung der Versiegelung. Verwendung versickerungsfähiger Beläge.</p> <p>Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Die Anforderungen und Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zwingend zu beachten.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm.</p> <p>Die Hauptbodenart ist sandiger Lehm. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als Mittel bewertet.</p> <p>Das Ertragspotential der Fläche ist als Mittel eingestuft.</p>	Mittel	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.</p>

04. Oktober 2024



Klima/ Luft- hygiene	Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft/Waldflächen ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion bestehen.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Die intensiv genutzte Ackerfläche hat keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Offenlandarten sind potenziell betroffen. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht. Durch die direkte Nähe zur bestehenden Siedlungsbebauung im Norden ist das Plangebiet bereits durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet.	Gering-mittel	Empfehlung zur ausreichenden Durchgrünung mit heimischen Arten. Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahme.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Vorranggebiet Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Überwiegend keine Darstellung (weiß). Nördlich angrenzend befindet sich Siedlungsfläche „Wohnen“. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). • Natura 2000-Gebiete: Nicht betroffen. • Landschaftsplan (Zielkonzept): Das Plangebiet liegt innerhalb von ausgewiesenen Wohnbauflächen. Landschaftsgerechte Bepflanzung, Verbesserung der Ortsrandgestaltung auf den nördlich angrenzenden Flächen. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung vor. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes. Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Anforderungen und Rechtsvorgaben sind entsprechend zu beachten. Es sind keine negativen Immissionen vom Plangebiet ausgehend oder auf dieses einwirkend zu erkennen. Für die Fläche besteht kein Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen. Das Landschaftsbild ist aufgrund des bestehenden Wohngebietes bereits vorbelastet. Ein besonderes Arten- und Habitatpotential ist hier nicht erkennbar. Im Süden liegende vereinzelte Obstbäume können nach Möglichkeit erhalten werden. Um die negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine großzügige Be- und Eingrünung der Fläche empfohlen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung einer Wohnbaufläche in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet.
- Das Plangebiet liegt gemäß RROP 2017 im „Vorranggebiet Grundwasserschutz“, daher besteht ein raumplanerischer Konflikt. Es soll ein raumplanerisches Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

04. Oktober 2024



- Es sind keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher als funktional ausgleichsfähig anzusehen.

4.2.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Beuelsberg“ (GR (Streuobst) in W ca. 0,16 ha, Grünfläche von Streuobst in GR ca. 0,07 ha)

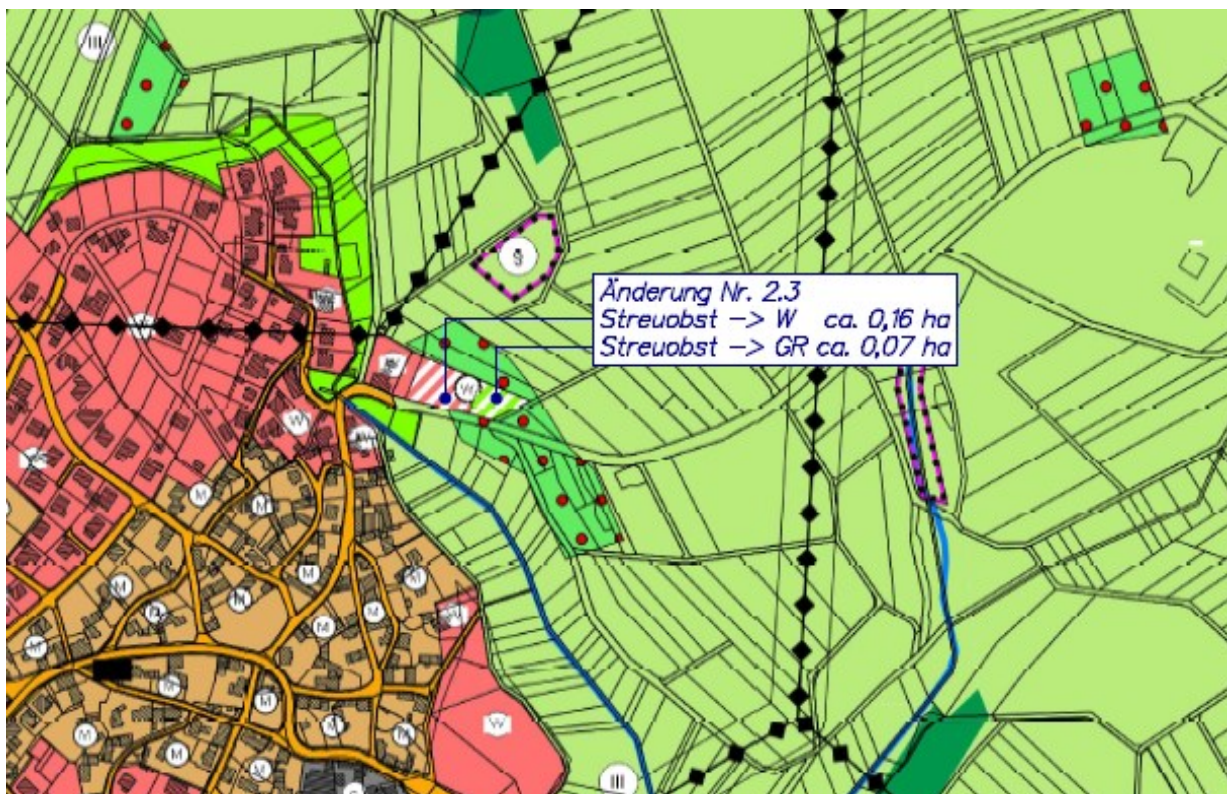


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Bonefeld (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Bonefeld wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Bonefeld übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 2.3 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde. Der Bereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung. Das Plangebiet grenzt östlich an die bereits bestehende Wohnbaufläche an und liegt in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald befindet sich die gesamte Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im

04. Oktober 2024

Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorliegende Planung thematisiert die Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung und damit an den baurechtlichen Bestand. Es wird somit kein erneuter baulicher Eingriff vorbereitet.

Da es sich um eine Anpassung an eine bereits rechtsverbindliche Planung handelt, bestehen keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans mehr.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsplanung dient der Anpassung an die Innenbereichssatzung „Beuelsberg“. Die Ortsgemeinde hat in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2021 beschlossen, eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bonefeld. Unmittelbar südlich befindet sich der „Jahrsfelder weg“, welcher in Richtung Süden weiter in den Ortskern verläuft. Der Bereich stellt das letzte Grundstück vor der offenen Flur dar und bildet somit den Übergangsbereich zwischen Siedlungsbebauung und Feldflur.

04. Oktober 2024

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Bonefeld ist die Fläche als Streuobstbestand dargestellt. Durch die geplante Änderung wird ein Wirtschaftsgebäude für die Lagerung von Geräten, Futtermittel etc. errichtet, welche für die Bewirtschaftung des Beuelsberg benötigt werden. Durch den NABU werden in diesem Gebiet Heidschnucken gehalten.

Durch die Errichtung des Wirtschaftsgebäudes vor Ort, können Transportwege für die Beschaffung von Futter oder Material deutlich minimiert werden. Auch kann das Gebäude zur Lagerung von Geräten genutzt werden, welche für die Instandhaltung der aufwändig errichteten Anlage benötigt werden.

Da es sich hier um eine rechtskräftige Innenbereichssatzung handelt, wurden alle städteplanerischen Aspekte wie Entwässerung und der Immissionenschutz bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und objektbezogenen Genehmigungsebene (Baugenehmigungsverfahren) konkretisiert und geprüft. Auch die Lage im Wasserschutzgebiet und dem Vorranggebiet Grundwasser wurden bereits entsprechend thematisiert. Somit wird im Folgenden von weiteren Ausführungen abgesehen.



Abb.: Bestandssituation der östlichen Änderungsfläche (aus Ergänzungssatzung am 17.11.2021

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

- Anpassung an eine rechtsverbindliche Innenbereichssatzung.

4.3 Ortsgemeinde Breitscheid

4.3.1 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden des Ortsteils Hochscheid (LWS in W ca. 2,0 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Hochscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.1 liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteils Hochscheid der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Westen, Süden und Osten der Fläche befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“. Das Planungsgebiet liegt in ca. 130 m Entfernung von der Kreisstraße K 90. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Touris-

04. Oktober 2024

mus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um abwägungsrelevante Grundsätze, nicht aber um raumpanerische Zielvorgaben.

Die Änderungsplanung sieht eine Abrundung der Ortslage in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung vor. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich und nicht als relevant für touristische Aktivitäten einzustufen.

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

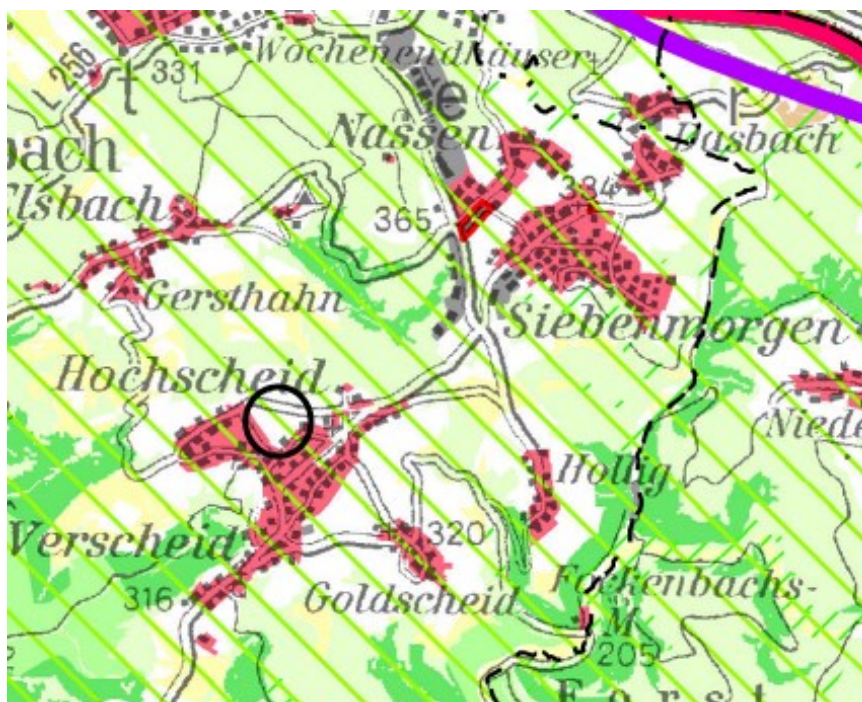


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hochscheid. Im Rahmen der Änderung sollen ca. 2,0 ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Einige, nördlich an die Bestandsbebauung angrenzende Teilbereiche sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochscheid“ bereits als Wohngebietsfläche festgesetzt. Durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf der Burg“ werden diese Bereiche überplant.

04. Oktober 2024

Die Ausweisung dient der Bestandssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Innerhalb der Siedlungslage bestehen zwar einige Baulücken und drei kleinflächige Innenpotenziale, welche sich jedoch nicht im Besitz der Gemeinde befinden oder lediglich vereinzelte Grundstücke darstellen. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privateigentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Deshalb wird die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohnbauflächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet.

Die Erschließung des Änderungsbereichs kann über eine Verlängerung des Höhenwegs aus Richtung Osten oder aus Richtung Südwesten über den Ausbau der Gartenstraße erfolgen. Über die unweit südlich verlaufende Poststraße ist ein schnelles Durchqueren des Ortsteils möglich. Die in Richtung Nordosten verlaufende Kreisstraße K 90, ermöglicht zudem eine Anbindung an die benachbarten Ortsteile Siebenmorgen und Nassen. Hierauf folgt in etwa 2,5 km Entfernung zudem die Autobahn A3, welche eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichert.

Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist nicht von negativen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung auszugehen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ein Friseursalon und ein Wirtschaftsforum. Umliegend sind somit keine störungsrelevanten Strukturen bekannt, weswegen in Bezug auf die Schallschutzthematik keine Komplikationen erwartet werden.

Die Entwässerung der Änderungsfläche soll gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem erfolgen. Durch die südliche Exponierung wird eine Anbindung an bestehende Infrastruktur und Rohrsysteme als durchführbar erachtet. In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Vorfluter. Sollte anfallendes Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert oder durch Zisternen zurückgehalten werden können, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vonnöten, sofern kein bestehendes Becken mit ausreichender Kapazität verwendet werden kann.

Für den in Rede stehenden Bereich ist gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht mit Überflutungen durch Starkregenereignisse zu rechnen. Es befinden sich zudem keine anderenartigen Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete im Planbereich.

Weitere und konkretisierende Äußerungen bezüglich der städtebaulich relevanten Aspekte sind auf nachfolgender Planungsebene zu treffen und mit den Aussagen der Fachbehörden abzustimmen.

Im Bestand stellt sich die Fläche als Grünland dar. Zentral durch den Bereich verlaufen zwei Wirtschaftswege, welche aus den Gemeindestraßen „Höhenweg“ und „Gartenstraße“ resultieren. Weiterhin befinden sich keine Gehölze oder andere wertgebende Strukturen im Bestand. Im Süden, Südosten und Südwesten grenzt die rückwertig ausgerichtete Bestandsbebauung mitsamt Gärten an. Im Norden befinden sich weiteres Grünland und in einiger Entfernung auch zusammenhängende Waldflächen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild in der Umgebung der Plangebietesfläche ist geprägt durch Grünland, Waldflächen und die Bestandsbebauung der Ortslage. Aufgrund der Ausprägung als Grünland ist der Fläche keine erhöhte Erholungsfunktion zuzuweisen. Die durch das Gebiet verlaufenden Wirtschaftswege können potenziell von Radfahrern, Joggern oder Spaziergängern zur Naherholung genutzt werden. Im Rahmen der Erschließung ist mit dem Ausbau mindestens einer der beiden Wege zu rechnen	Mittel	Empfehlung einer randlichen Eingrünung Begrenzung der Bauhöhe sowie Festsetzungen zur Angleichung an die angrenzende Bestandsbebauung Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 94 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist eine geringere bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.	Gering-Mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Empfehlung einer randlichen Eingrünung sowie Pflanzung von heimischen Gehölzen.

04. Oktober 2024



Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, vermutlich aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Regosole entwickelt haben.</p> <p>Die Bodenart der Änderungsfläche ist als lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm sowie Lehm kartiert. Insgesamt weisen die Böden ein mittleres Wasserspeichervermögen auf.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotenzial werden in diesem Bereich als Mittel bewertet.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Ein- bzw. Durchgrünung der Fläche</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Als Grünland hat der Bereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in die Ortslage ab. Die Fläche hat somit eine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion der Ortslage. Im direkten Umfeld verbleibt jedoch weiterhin genügend Grünland, so dass auch weiterhin genügend Kaltluftproduktionsflächen zur Verfügung stehen.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002).</p> <p>Aufgrund der Ausprägung als Grünland besitzt das Plangebiet lediglich eine Bedeutung für Offenlandarten. Wertgebende Strukturen wie Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden. Durch die Nähe zur Bestandsbebauung ist zudem mit erhöhter Lichtverschmutzung und Lärm zu rechnen, was das Vorkommen seltener oder scheuer Arten sehr unwahrscheinlich macht. Für den Bereich wurden keine geschützten Arten kartiert oder gesichtet. Kulturfolgende Arten oder Schmetterlinge, Falter und Fledermäuse können die besagte Fläche als Teillebensraum oder zur Nahrungssuche nutzen. Im direkten Umfeld bestehen jedoch genügend gleichwertige Habitate als Ausweichmöglichkeit.</p>	Gering-Mittel	<p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung und ausreichenden Durchgrünung der Gärten.</p> <p>Schaffung einer extensiv genutzten Wiese als Ausgleich.</p>



Übergeordnete Vorgaben:

- **Landesentwicklungsprogramm IV:** Ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Im Süden und Osten der Fläche grenzt die Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.
- **Landschaftsschutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002).
- **Wasserschutzgebiete:** Nicht betroffen.
- **Natura 2000-Gebiete:** **Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.**
- **FFH-Gebiete:** Nicht direkt betroffen. Das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302) liegt südlich etwa 1,2 km entfernt.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Flächen für die Landwirtschaft.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet vor. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauungen bereits vorgeprägt. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und den Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu erhalten, wird eine randliche Eingrünung sowie eine ausreichende Durchgrünung der Plangebietsfläche empfohlen.

Es besteht keine Gefahr für Überflutung durch Starkregenereignisse oder sonstige Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig einzuordnen.

Abwägung/Fazit:

- Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage im Umfang von ca. 2,0 ha
- Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur und städtebaulich günstige Lage
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse
- Empfehlung einer randlichen Eingrünung zur Schaffung eines Übergangs in die freie Feldflur
- Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.



4.3.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Fläche für die Landwirtschaft zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen (LWS in W ca. 2,50 ha)

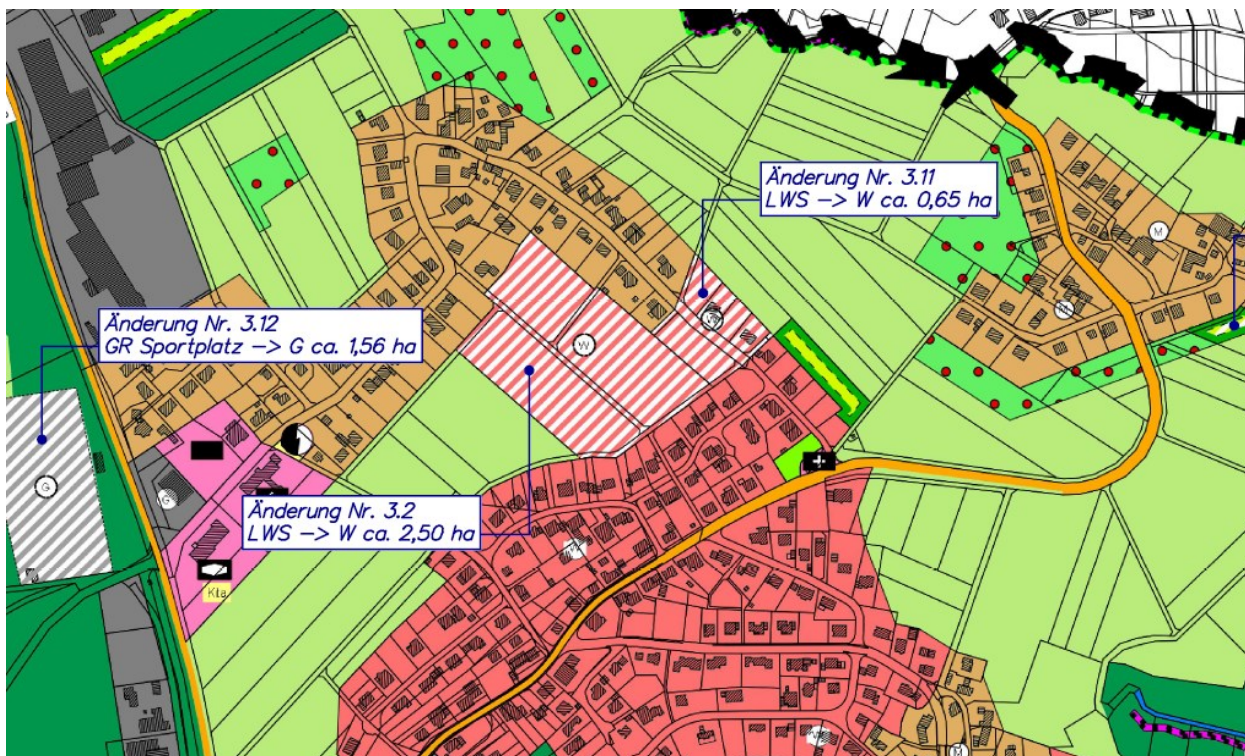


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.2 liegt zwischen dem Ortsteil Nassen und dem Ortsteil Siebenmorgen der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiße Darstellung). Im nordwestlichen und südöstlichen Umfeld befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“.

Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen baulichen Lückenschluss zwischen zwei bereits bebauten Siedlungskörpern. Eine Siedlungszäsur ist im gültigen RROP nicht ausgewiesen, so dass diesbezüglich kein

04. Oktober 2024

	<p>Konflikt besteht.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	--



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planänderung handelt es sich um die Entwicklung eines neuen Wohngebiets zwischen dem Ortsteil Nassen und dem Ortsteil Siebenmorgen der Ortsgemeinde Breitscheid. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird das Planänderungsgebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die neue Darstellung umfasst eine Neuausweisung von Wohnbaufläche im Rahmen von ca. 2,50 ha.

Innerhalb der Ortsteile bestehen lediglich vereinzelte Baulücken sowie ein kleinflächiges Innen- und Außenpotenzial. Die Ausweisung dient neben dem städtebaulichen Lückenschluss somit auch der Bedarfssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Die vereinzelten Baulücken befinden sich zudem nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde, was die Planungsattraktivität und Möglichkeiten der Gemeinde einschränkt. Die Neuausweisungen sollen zusätzlich dem demographischen Wandel entgegenwirken, von dem insbesondere ländlichere Raumstrukturen stärker betroffen sind. Die Ausweisung zusammenhängender, neuer Grundstücke erhöht die Attraktivität für den Zuzug von Familien und trägt somit zur Verjüngung der Gemeinden bei.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen der Ortsgemeinde Breitscheid. Im Südosten grenzen die gelegenen Wohnbebauungen im Ortsteil Siebenmorgen und

04. Oktober 2024

im Nordwesten schließt die Änderungsfläche direkt an die Mischbaufläche im Ortsteil Nassen. Die zukünftige verkehrliche Erschließung kann über die Verlängerung der Marienstraße in Richtung Nordwesten und Südosten erfolgen. Diese schließt dann weiter südöstlich an die Kreisstraße K 90 (Dasbacher Straße) an.

Durch die Entwicklung der neuen Wohngebietsfläche werden keine schallimmissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete entstehen. Umliegend lassen sich potenzielle Störquellen durch die Kreisstraße erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes relevant sind. Nach einer überschlägigen Vorprüfung gemäß DIN 18005 ergibt sich eine Lärmabweichung von -9 dB(A). Daher sind keine schallimmissionsrelevanten Auswirkungen durch den Verkehr auf der nahe verlaufenden Kreisstraße zu erwarten. Im direkten Umfeld befinden sich noch einige nicht- störende Betriebe, wie beispielsweise ein Nagelstudio oder eine Niederlassung des NABU. Im etwa 435 m entfernten Gewerbegebiet befinden sich einige lokale Unternehmen wie die Rhein-Chemotechnik GmbH. Hier sind aufgrund der Entfernung keine schädlichen Emissionen zu erwarten. Der Bereich befindet sich zudem in einer ländlich geprägten Umgebungsstruktur, weshalb zeitweise Lärm- oder Geruchsemissionen durch das Bearbeiten angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auftreten können. Dies wird jedoch in ländlichen Regionen häufig als „ortsüblich“ hingenommen. Abschließende Aussagen zum Immissionsschutz müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getätigt werden.

Die Entwässerung des Wohngebiets muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Nassen und dem Ortsteil Siebenmorgen der Ortsgemeinde Breitscheid. Das Plangebiet fällt leicht von Südwesten nach Nordosten. Die Änderungsfläche grenzt direkt an die Bestandsbebauung an, weshalb ein Anschluss an bestehende Systeme und Infrastruktur angestrebt werden sollte.

Nördlich ca. 250 bis 270 m entfernt vom Plangebiet fließt der Dasbach (Gewässer III. Ordnung). Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) fließt das Niederschlagswasser dem natürlichen Gelände folgend von Südwesten nach Nordosten in Richtung der Vorflut. Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Gräben entwässern können. Primär soll jedoch eine ortsnahe Versickerung angestrebt werden.

Bei extremem Starkregen kommt es laut den Karten des LFU lediglich zu geringem Oberflächenabfluss an vereinzelt Bereichen der Änderungsfläche. Hier wird keine Überflutungsgefahr erkannt. Weitere Risikogebiete in Bezug auf potenzielle Überflutungen sind zudem nicht erkennbar. Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind zudem den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich als Grünland dar. Im Norden befindet sich ein kleiner, stärker anthropogen geprägter Bereich, welcher als Lagerplatz für Holz und andere Naturstoffe genutzt wird. Der Bereich ist bis auf das südlich angrenzende Grünland komplett von Bestandsbebauung umschlossen. Durch die vorbereitete Planung wird somit eine großflächige Lücke geschlossen. Zentral verläuft ein Wirtschaftsweg durch den Planbereich, welcher westlich in die Marienstraße verläuft. Wertgebende Strukturen wie Gehölze sind nicht vorhanden.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der östlichen Änderungsfläche

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch die vorhandenen Wohn- und Mischgebiete sowie das Grünland vorgeprägt.</p> <p>Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für Naherholung. Jedoch können die Wirtschaftswege im Gebiet und Umfeld von Anliegern, Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p> <p>Der Eingriffe in das Landschaft ist erhöht, da sich durch die Änderungsplanung ein siedlungstrukturelles Zusammenwachsen zweier Ortsteile ergibt.</p>	Mittel-Hoch	<p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Begrenzung der Bauhöhe und Ausweisung von Festsetzungen zur Anpassung an die bauliche Situation der Bestandsbebauung</p>
Wasser-haushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 83 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer,</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.</p>

04. Oktober 2024



Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchem sich vornehmlich Braunerden und Regosole entwickelt haben.</p> <p>Die Bodenart der Änderungsfläche ist als sandiger Lehm sowie Lehm kartiert. Der Boden zeigt eine gute Wasserhaltefähigkeit.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität sowie das Ertragspotenzial sind als Mittel bis Hoch kartiert.</p> <p>Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die Bodenstruktur bereits vorbelastet.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen, Empfehlung zur Erhaltung der Bestandsgehölze,</p> <p>Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Als Grünland hat die Planungsfläche eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.</p> <p>Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend Richtung Norden und damit in zu geringen Teilen in die Ortslage, größtenteils jedoch in die freie Landschaft ab. Somit ist dem Bereich keine übermäßige Relevanz in Bezug auf die mikroklimatischen Gegebenheiten zuzuordnen.</p> <p>Außerdem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002).</p> <p>Die vorhandene Grünlandfläche stellt sich für den Arten- und Biotopschutz als weniger wertvoll dar. Das Grünland bietet jedoch Teillebensräume für Kleinsäuger, Vögel und Falter. Durch die umgrenzende Bebauung wird das Vorkommen seltener oder scheuer Arten als unwahrscheinlich erachtet.</p>	Gering-mittel	<p>Empfehlung zur Entwicklung extensiver artenreicher Wiesen.</p> <p>Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche sowie Empfehlung einer randlichen Eingrünung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche wird unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), wird jedoch von vorhandenen Siedlungsflächen „Wohnen“ tangiert und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002). • Wasserschutzgebiete: Nicht betroffen. • Natura 2000-Gebiete: Keine direkte oder indirekte Betroffenheit. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft. 			

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche zwischen südöstlich gelegener Wohnbaufläche und nordwestlicher Mischbaufläche vor. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Bebauungen bereits vorgeprägt. Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und den Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu erhalten, wird eine randliche Eingrünung und die Entwicklung extensiver Wiesen empfohlen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt können durch die Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und die Pflanzung von Gehölzen minimiert werden und auch die Eingriffe in weitere Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig angesehen.

Es besteht kein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse.

Fazit/Abwägung:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche als siedlungsstruktureller Lückenschluss zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen.
- Die zukünftige verkehrliche Erschließung kann voraussichtlich über die Trasse bisheriger Wirtschaftswege erfolgen, die in der Folge zu vollen verkehrlichen Erschließungsstraßen hergerichtet werden müssen. Die nahe verlaufende Kreisstraße K 90 kann den Anschluss des Plangebiets an das regionale Verkehrsnetz gewährleisten.
- Es sind keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung empfohlen.



4.3.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,90 ha)

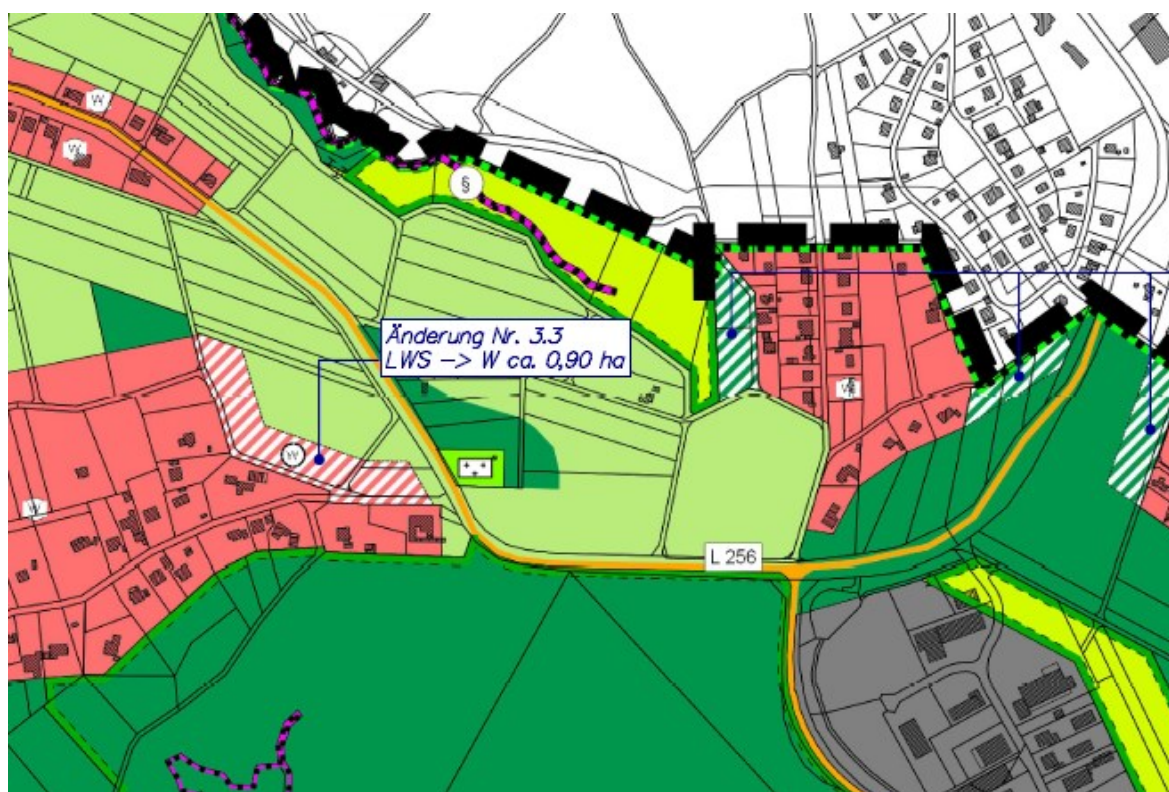


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.3 liegt im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Westen, Süden und Osten der Fläche befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Wohnbebauungen und der Landesstraße L 256. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit

04. Oktober 2024

konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Planänderungsfläche handelt es sich um die Neudarstellung einer ca. 0,90 ha Wohnbaufläche. Die Änderungsfläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bereich befindet sich im Südosten der Gemeinde grenzt östlich an bestehende Bebauung an.

Die Neuausweisung dient der Bedarfssicherung der nächsten Jahre. Es bestehen in der Gemeinde zwar vereinzelte Baulücken sowie ein Innenpotenzial, jedoch sind diese Grundstücke nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privateigentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Die Neuausweisungen sollen zusätzlich dem Demographischen Wandel entgegenwirken, von dem insbesondere ländlichere Raumstrukturen stärker betroffen sind. Die Ausweisung zusammenhängender, neuer Grundstücke erhöhte die Attraktivität für den Zuzug von Familien und trägt somit zur Verjüngung der Gemeinden bei.

Zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet verläuft die Straße „Auf'm Ernsenhahn“. Südlich der Änderungsfläche befindet sich die Waldstraße, die an der Hauptverbindung in

04. Oktober 2024

die Roßbacher Straße (L 256) verläuft. Die geplante Bebauung kann über die Gemeindestraße „Aufm Ernsenhahn“ erschlossen werden.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Nach Möglichkeit soll an die bestehende Infrastruktur der westlich angrenzenden Bestandsbebauung angeschlossen werden.

Nordöstlich ca. 250 m entfernt vom Plangebiet des Plangebiets fließt der Masbach (Gewässer III. Ordnung).

Laut den detaillierten Karten des LFU besteht für den in Rede stehenden Bereich kein Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse. Zudem befinden sich keine sonstige Überflutungsgebiete im oder in der Nähe des Änderungsbereichs.

Durch die Entwicklung des neuen Wohngebiets sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Die Änderungsfläche kann aufgrund der naheliegenden Landesstraße L 256 von Verkehrslärm betroffen sein. Das Ergebnis einer Schallprognose nach DIN 18005 zeigt jedoch eine Unterschreitung des Orientierungswertes. Somit sind nach der ersten Voruntersuchung keine normwertüberschreitenden Belastungen erkennbar.

Südöstlich ca. 330 m entfernt vom Plangebiet befindet sich ein Gewerbegebiet. Immissionsschutzrelevante Auswirkungen in Bezug auf Schall- oder Geruch sind potenziell möglich. Die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene kann gefordert werden. Bei Bedarf können entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt und durchgeführt werden.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden

Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde Breitscheid. Die Landesstraße L 256 verläuft direkt an der östlichen Seite des Planungsgebietes. Im Westen und Süden sind Wohnbebauungen angesiedelt. Nördlich erstreckt sich die Landschaft als Landwirtschaftsfläche und Bergen. Der Bereich stellt sich Grünland dar und es sind keine wertgebenden Strukturen wie Gehölze vorzufinden.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch die vorhandenen Wohnbaugebiete und die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Änderungsfläche selbst hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Im Plangebiet befinden sich zudem keine Wirtschaftswege. Nördlich der geplanten Fläche befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher jedoch von der Planung nicht tangiert wird.	Gering	Empfehlung einer randlichen Eingrünung. Begrenzung der baulichen Höhe und Festlegung von Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die angrenzende Bestandsbebauung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 97 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Empfehlung zur Pflanzung von heimischen Gehölzen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Die Bodenart der Änderungsfläche ist als Lehm kartiert. Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotenzial werden im Planbereich als Mittel eingestuft.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Offenland hat die Fläche eine Funktion als Fläche für die Kaltluftproduktion.</p> <p>Dem natürlichen Gelände folgend fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Norden und somit in die freie Landschaft und geringfügig in Richtung Süden ab.</p> <p>Im Umfeld verbleiben zahlreiche Grünflächen zur Frischluftproduktion und Luftfiltration bestehen.</p> <p>Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung nicht vorbereitet.</p>	Gering	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffiltration.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002).</p> <p>Das vorhandene Grünland weist eine erhöhte Relevanz für Offenlandarten auf, ist ansonsten jedoch nicht als besonders wertvoll für den Arten- und Biotopschutz einzuordnen. Wertgebende Strukturen fehlen. Durch die südlich und westlich angrenzenden Bäume stellt der Bereich ein gutes Jagdgebiet für Offenlandarten dar, jedoch bestehen hier genügend Ausgleichsflächen in unmittelbarer Umgebung. Durch die bestehende Straße sowie die Bestandsbebauung ist zudem eine Vorbelastung der Fläche gegeben.</p>	Gering-mittel	<p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich in die freie Flur.</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Landesentwicklungsprogramm IV:** Ohne Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Planänderungsfläche wird unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Im Westen der Fläche grenzt die Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.
- **Landschaftsschutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald (NPT-7000-002).
- **Wasserschutzgebiete:** Nicht betroffen.
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine direkte oder indirekte Betroffenheit.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Flächen für die Landwirtschaft.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche im östlichen Anschluss an die bereits bestehende Wohnbaufläche vor. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natura 2000 Gebiet.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und den Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu erhalten, wird empfohlen, den Planbereich ausreichend zu durchgrünen und eine randliche Eingrünung vorzunehmen. Es ist nicht mit einer Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse oder Überschwemmungen zu rechnen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Breitscheid.
- Die zukünftige verkehrliche Erschließung kann über die bereits vorhandene Straße „Auf'm Ernserhahn“ erfolgen.
- Die Eingriffe in die Natur sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.
- Gemäß den Karten des LFU ist nicht von einer Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse auszugehen.



4.3.4 Rücknahme/Umwidmung von Wohnbaufläche in land- und forstwirtschaftliche Fläche (ca. 0,20 und 0,02 ha)

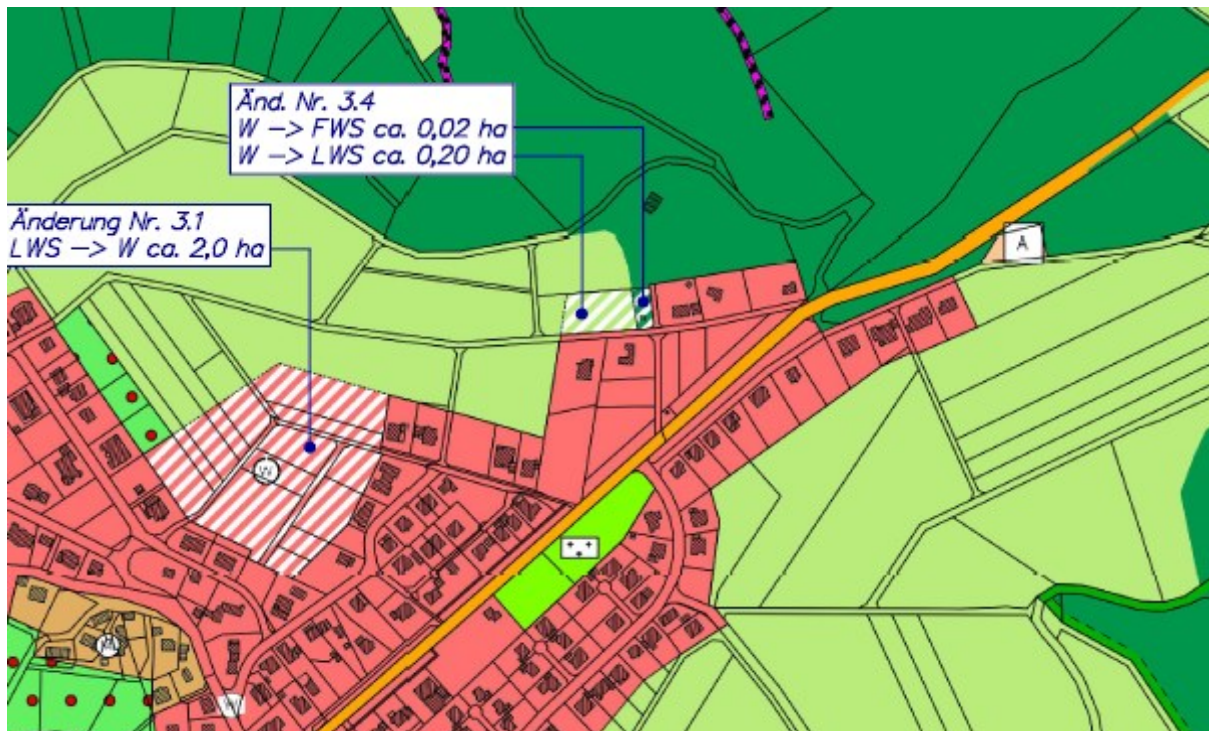


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Goldscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.4 liegt im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Hochscheid der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP teilweise keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß), Siedlungsfläche „Wohnen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“. Im Süden von der Fläche befindet sich Siedlungsfläche „Wohnen“. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Da es sich um eine Rücknahme handelt, sind hier keine Konflikte zu erkennen.</p>
---------------------------	---

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans werden am nordöstlichen Ortsrand des Ortschafts Hochscheid Wohnbauflächen für forst- und landwirtschaftliche Flächen zurückgenommen bzw. umgewidmet. Insgesamt werden Wohnbauflächen im Umfang von 0,22 ha (0,02 ha forst- und 0,20 ha landwirtschaftliche) Fläche zurückgenommen.

Die Fläche ist im Bestand unbebaut und wird durch die Rücknahme entsprechend vor weiterer Bebauung geschützt. Unmittelbar östlich und südlich grenzen bebaute Grundstücke an den Änderungsbereich an, welcher sich als intensiv genutztes Offenland mit Baumbeständen an die östliche Grenze darstellt.

Aufgrund der Rücknahme von Bauflächen wird von weiteren städtebaulichen Ausführungen abgesehen, da diese hier keine Relevanz haben. Es werden keine Eingriffe vorbereitet.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Es handelt sich beim in Rede stehenden Änderungspunkt um eine Flächenrücknahme, bei der keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Somit werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt.

Abwägung/Fazit

- Rücknahme von Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hochscheid

4.3.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Goldscheid“ (LWS in M ca. 0,25 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Goldscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.5 liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Goldscheid der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Norden der Fläche befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich

04. Oktober 2024

im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planänderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an die Ergänzungssatzung „Goldscheid“ gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB, welche im Jahr 2021 beschlossen wurde. Die Satzung umfasst einen Planbereich von ca. 0,25 ha.

Der Planbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Goldscheid und wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Plan auf die Inhalte der Satzung angepasst und Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Bereich wird verkehrlich über die Dorfstraße erschlossen und kann an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

04. Oktober 2024

Bei der Anpassung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme. Da keine weiteren Eingriffe verursacht und städtebauliche Aspekte bereits vertiefend thematisiert wurden, werden diesbezüglich nachfolgend keine weiteren Aussagen mehr getroffen.

Planzeichnung:



Abb.: Planzeichnung der Satzung (unmaßstäbliche Darstellung)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet und gegebenenfalls fällige Kompensationsmaßnahmen wurden ausgewiesen. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit

- Unkritische Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung.

4.3.6 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Hochscheid-West“ (LWS in M ca. 0,25 ha)

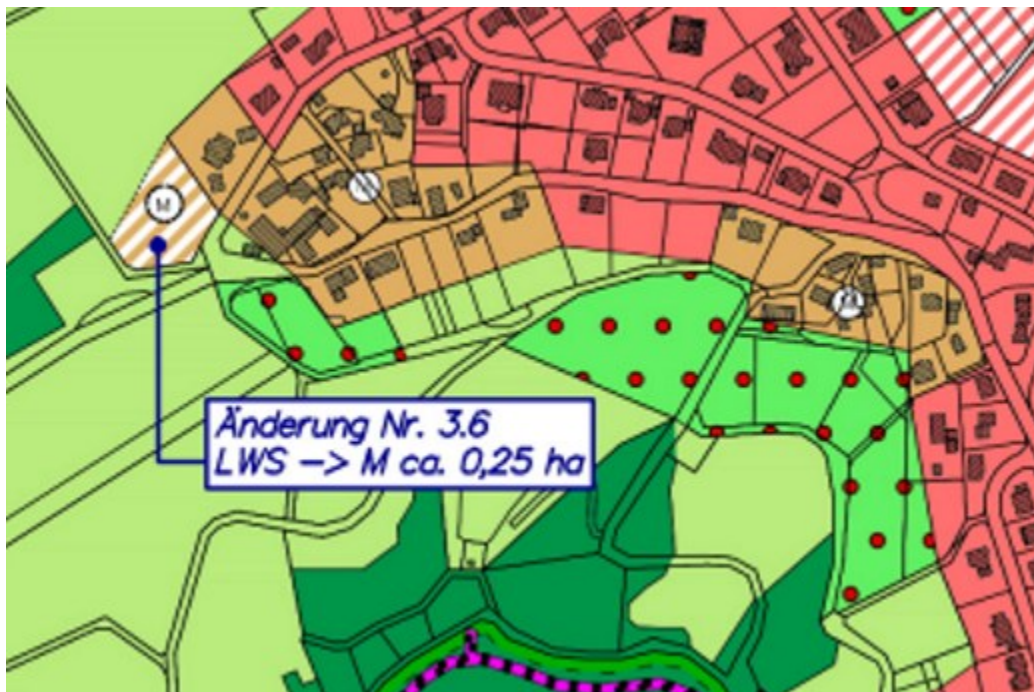


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.6 liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteils Hochscheid der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Osten von der Änderungsfläche befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung „Hochscheid-West“. Die Satzung wurde nach dem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Jahr 2022 rechtskräftig.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche soll nun unter Berücksichtigung der in Rede stehenden Ergänzungssatzung in Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,25 ha umgewandelt werden.

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die Hauptstraße des Ortsteils. Die Ver- und Entsorgungssysteme sollen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Von weiteren städtebaulichen Aussagen wird abgesehen. Besagte Themen wurden im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung bereits abgearbeitet und dargelegt. Weitere Überprüfungen sind somit nicht nötig.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend behandelt und abgewogen. Von weiteren Erläuterungen wird somit abgesehen.

Abwägung/Fazit:

- Unbedenkliche Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung.

4.3.7 Bestandsanpassung: Anpassung an die 4. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ (LWS in G ca. 1,50 ha)

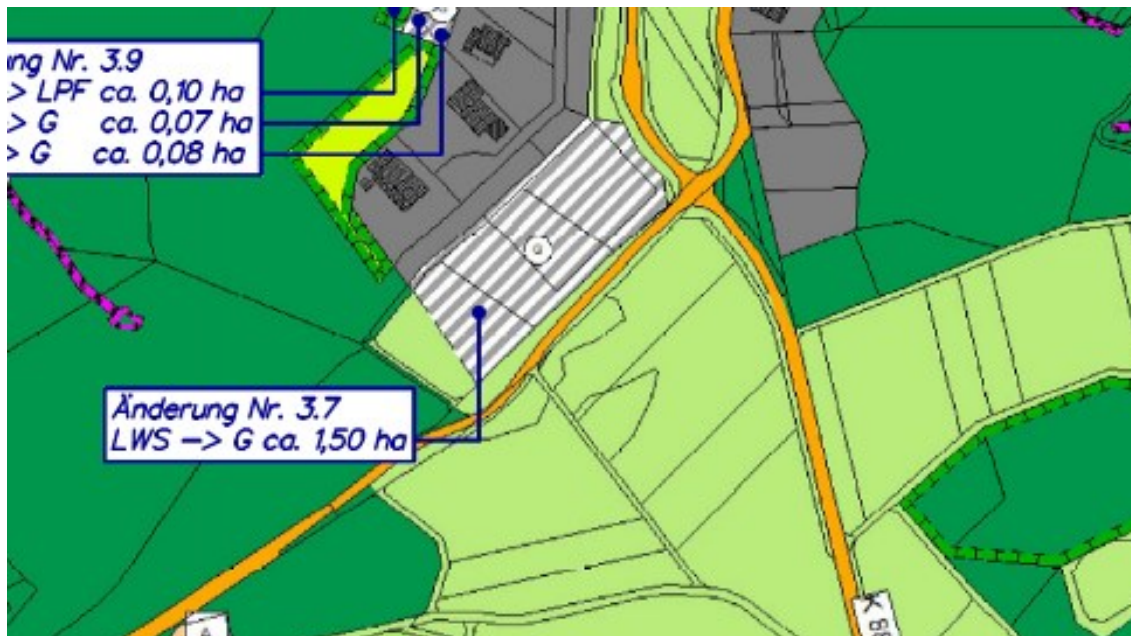


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.7 liegt am südlichen Rand des vorhandenen Industriegebietes des Ortsteils Siebenmorgen in der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Norden von der Fläche befinden sich Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordwestlich der Kreisstraße K 90. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

Westerwald sind nicht zu erkennen.

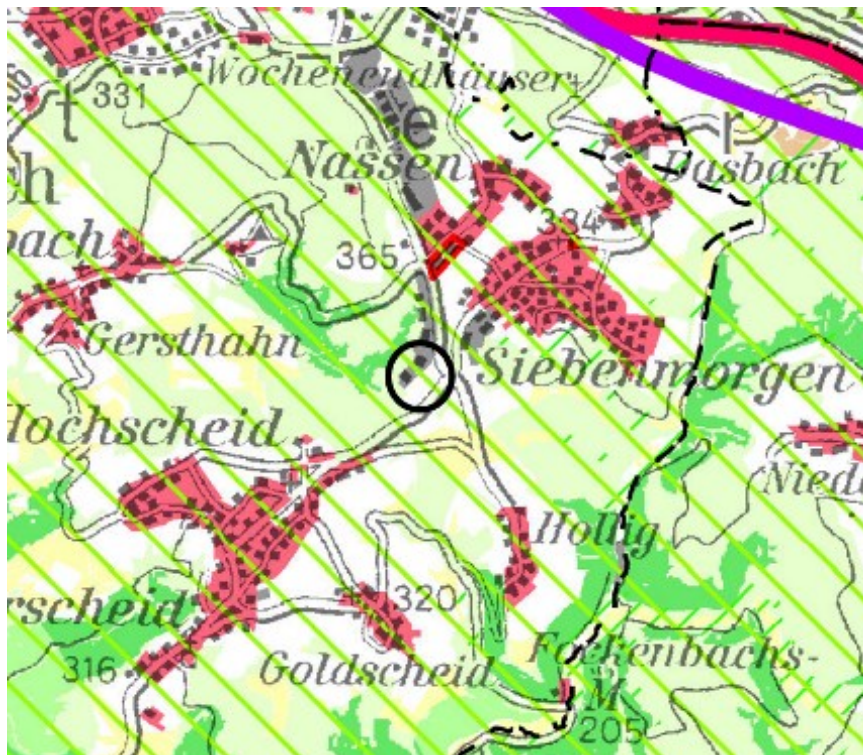


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung, welche aus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ resultiert, welche 2019 zur Rechtskraft gebracht wurde.

Anlass waren fortwährende Anfragen für gewerbliche Bauflächen, welche die Gemeinde nicht mehr bedienen konnte. Aufgrund der stetigen Nachfrage entschied man sich zur Erweiterung der bestehenden Flächen.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Das Gebiet ist südlich an das Gewerbegebiet Siebenmorgen angrenzend und stellt topographisch und städtebaulich die sinnvollste Erweiterungsfläche dar, da sich weiter nördlich, südlich und östlich Waldflächen befinden.

Da es sich bei der Änderung um eine Anpassung an den beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der östlichen Änderungsfläche (Aus BP-Unterlagen „Gewerbegebiet Siebenmorgen“ 4. Änderung und Erweiterung, 2019)

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus der 4. Änderung BP (2020)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen in Bezug auf landschaftsplanerische Belange erkannt. Im Rahmen der Planung anfallende Kompensationsmaßnahmen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits ausgewiesen.

Abwägung/Fazit:

- Unbedenkliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

04. Oktober 2024



4.3.8 Bestandsanpassung: Anpassung an eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Dasbach der Ortsgemeinde Breitscheid (LWS in M ca. 0,08 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)

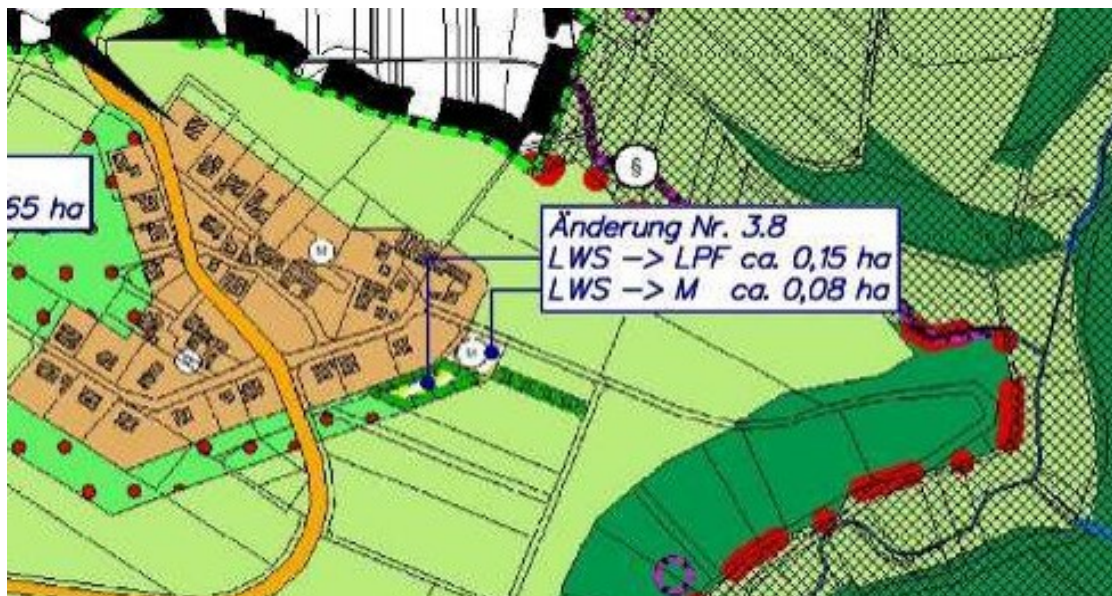


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Dasbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RRÖP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RRÖP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.8 liegt am östlichen Rand des vorhandenen Mischgebietes des Ortsteils Dasbach in der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RRÖP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Westen von der Fläche befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024

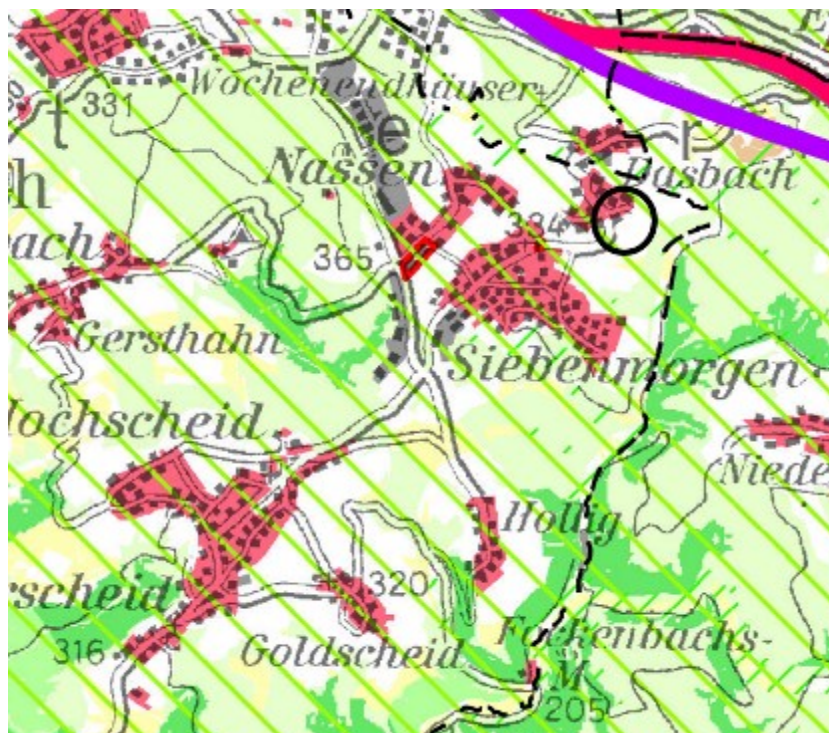


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der Flächennutzungsplan nachträglich angepasst. Der Ortsgemeinderat Breitscheid hat in seiner Sitzung vom 24. Jan. 2012 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Bereich am östlichen Rand des Ortsteils Dasbach beschlossen. Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde Breitscheid zu decken, war die Ausweisung erforderlich. Es besteht im Plangebiet zwischenzeitlich bereits ein Wohngebäude.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der F-Plan auf die Inhalte der Ergänzungssatzung angepasst und Mischbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Dasbach der Ortsgemeinde Breitscheid. Westlich befindet sich das vorhandene Mischbaugebiet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die nördlich gelegene Gemeindestraße „Im Dorf“ und westlich verläuft ein Wirtschaftsweg, während sich östlich die freie Feldflur befindet.

Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand einer rechtskräftigen Ergänzungssatzung im Ortsteil Dasbach der Gemeinde Breitscheid. Da im Zuge des „vereinfachten Verfahrens“ alle städtebaulichen Belange bereits entsprechend geprüft wurden, wird von weiteren Aussagen abgesehen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024





Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung (2012)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung.

04. Oktober 2024

4.3.9 Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauschuttrecycling Peter Hardt GmbH“ (LPF in G ca. 0,08 ha, FWS in G ca. 0,07 ha, FWS in LPF ca. 0,10 ha)

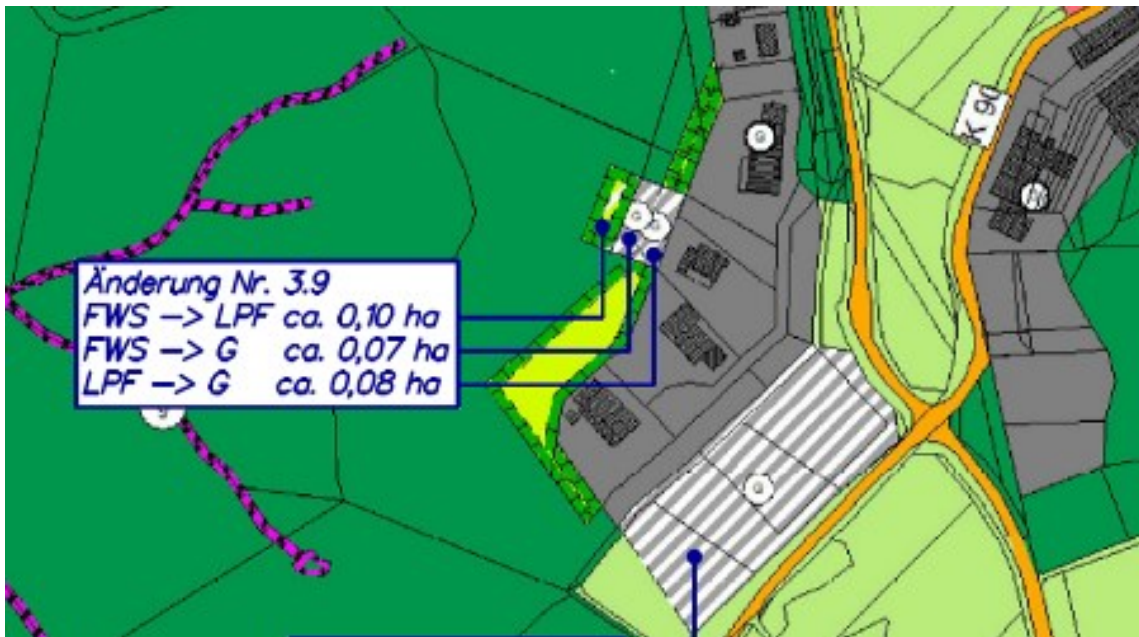


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.9 liegt am westlichen Rand des vorhandenen Gewerbegebietes des Ortsteils Siebenmorgen im Übergang zu ausgedehnten Waldflächen.

Der Planänderungsbereich unterliegt der Flächendarstellung einer Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ sowie potenziell einem „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“ im Gesamtplan des aktuellen RROP. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die in Rede stehende Änderung ist sehr kleinflächig, was eine genaue Lokalisierung erschwert. Die hier getroffenen Darstellungen sind somit als Annäherungen zu verstehen und sind nicht parzellenscharf.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein be-

04. Oktober 2024

sonderes Gewicht beigemessen werden.

Das geplante Vorhaben steht somit den Vorgaben des RROP nicht entgegen.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauschuttrecycling Peter Hardt GmbH“, welcher 2021 beschlossen wurde. Der Planbereich befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Siebenmorgen in der Ortsgemeinde Breitscheid.

Bei der verbindlichen Planung handelt es sich gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 18.08.2020 um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen, so dass der Vorhaben- und Erschließungsplan wegen der Geringfügigkeit der Überschreibung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet worden ist.

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende gewerbliche Baufläche an. In der wirkenden Fassung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Plan auf die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst und gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan bereits umgesetzt ist, sind keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen erforderlich. Bei der Flächenänderung handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung.

04. Oktober 2024

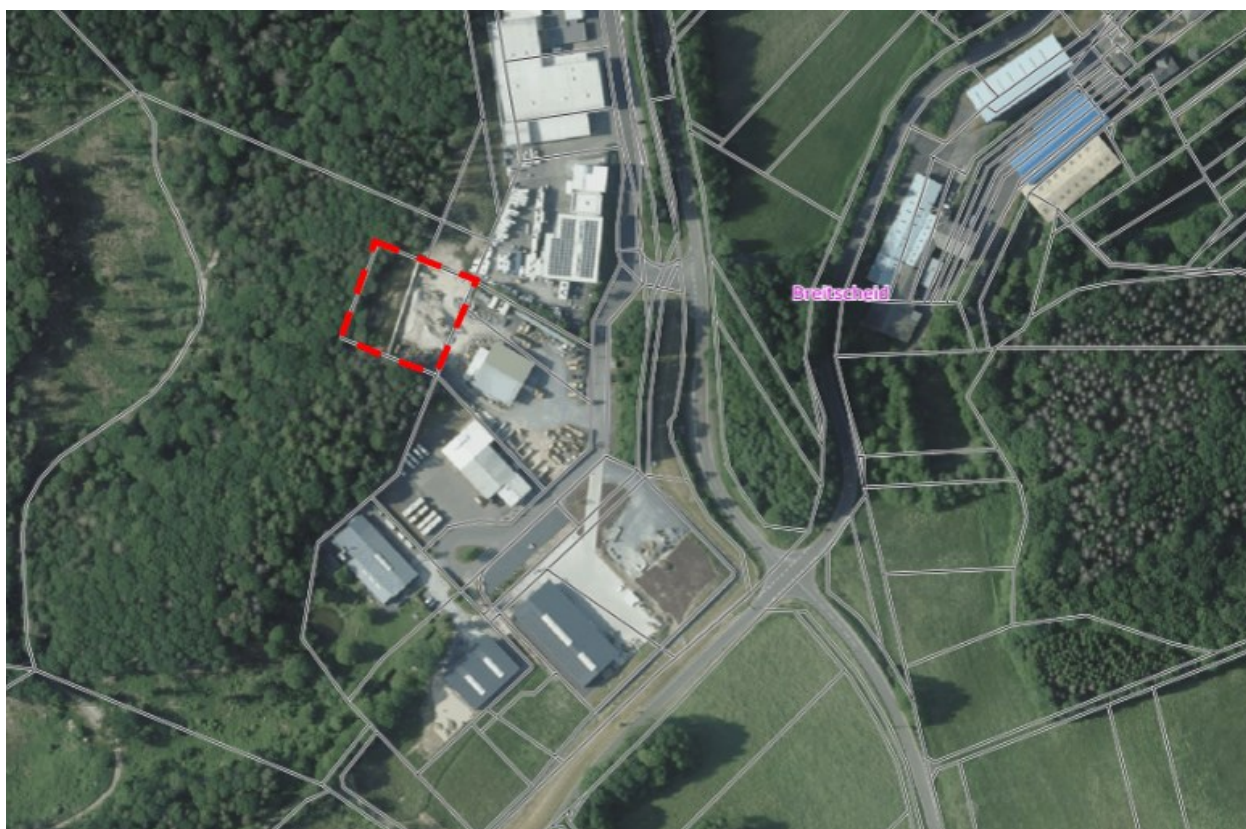


Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024



Planzeichnung:

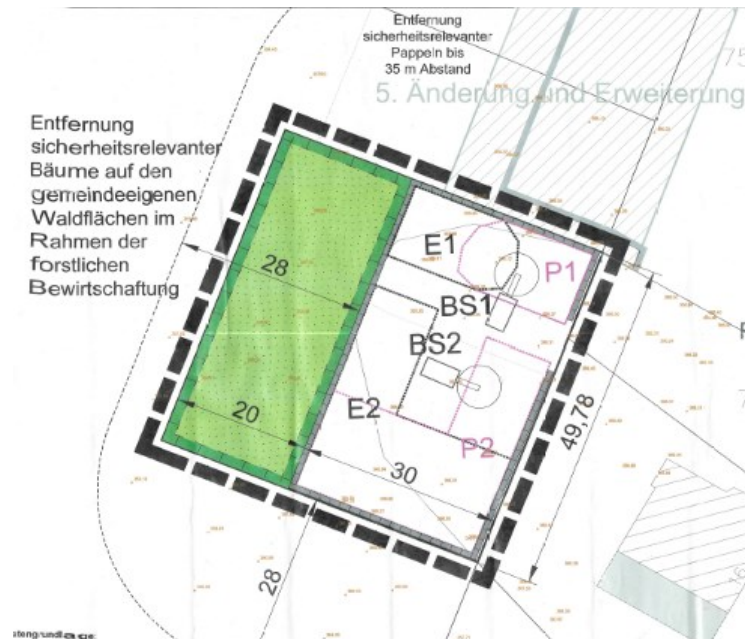


Abb. Auszug aus dem VBP „Bauschuttrecycling Peter Hardt GmbH“ (2021)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

04. Oktober 2024

4.3.10 Neudarstellung von Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich des Ortsteils Elsbach (LWS in S Photovoltaik ca. 1,0 ha)

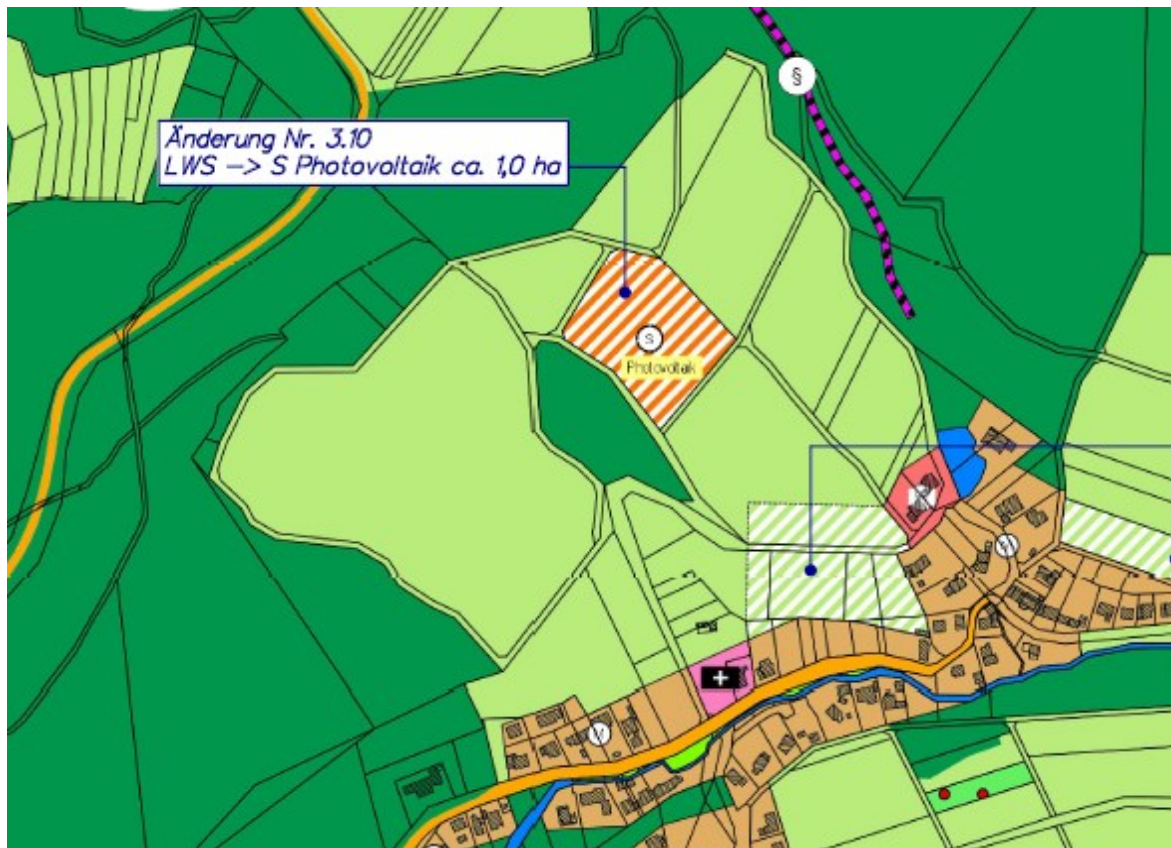


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Elsbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.10 liegt nördlich der Ortslage des Ortsteils Elsbach. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (Weiß) und liegt außerhalb des Siedlungskörpers. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer Sonderbaufläche für die geplante Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Ein Vorhabensträger beabsichtigt in der Ortsgemeinde Breitscheid die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich der Aufschüttung einer alten Deponie nördlich der Ortslage von Elsbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden im Planbereich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Rahmen der Anpassung wird 1,0 ha Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Anpassungen werden unter Berücksichtigung des sich gemäß § 8 Abs. 4 BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaikanlage Breitscheid- Aufm Hauroth“ durchgeführt.

Die verkehrliche Erschließung kann über die bestehenden Wirtschaftswege erfolgen. Ein weiterer Ausbau ist nicht nötig.

Auch die Entwässerung ist bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen kein kritischer Aspekt, da der Boden nicht großflächig verdichtet wird und anfallendes Oberflächenwasser weiterhin über die belebte Bodenzone versickert werden kann.

Durch die Schaffung der Photovoltaikanlage ist nicht mit negativen Immissionen auf die Ortslage oder die umliegenden Bereiche zu rechnen. Von erheblichen negativen Auswirkungen durch Reflektionen oder Spiegelungen wird ebenfalls nicht ausgegangen.

04. Oktober 2024

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Aufschüttungsfläche dar, welche eine sehr geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Im südlichen Teil befinden sich vereinzelt Wiesenflächen mit einigen Ruderalarten. Umliegend befinden sich Grünland, Waldflächen sowie nördlich und westlich angrenzende Wirtschaftswege.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist einerseits durch die bestehenden Waldflächen und dem Grün/Offenland in der Umgebung geprägt. Andererseits ist das Plangebiet von der südöstlich bestehenden Bebauung der Ortslage von Elsbach bereits vorbelastet. Die Eingriffe erfolgen somit nicht in einen völlig unbelasteten Naturraum.</p> <p>Der Planbereich liegt topographisch in erhöhter Lage, so dass er von der Ortslage aus nur bedingt sichtbar ist.</p> <p>Die Fläche stellt zum aktuellen Zeitpunkt eine Aufschüttung dar und hat somit wenig Bedeutung für die Naherholung. Umliegende Wirtschaftswege können jedoch von Joggern, Radfahrern oder Spaziergängern genutzt werden. Im Zuge der Planung ist jedoch nicht mit einer negativen Beeinträchtigung der Wegebeziehungen zu rechnen.</p>	Gering-mittel	<p>Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.</p> <p>Begrenzung der Höhe von Solarmodulen zur Minimierung der landschaftsbildlichen Auswirkungen und evtl. Reflektionen auf die Umgebung.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>
Wasser-haushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Östlich ca. 145 m fließt der Eichelseifen, ein Gewässer 3. Ordnung.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt um 126 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 822 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in den Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p> <p>Kleinflächiger Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen im Bereich der Versiegelungen durch Nebenanlagen und der Punktversiegelungen der Ständer der Modultische und Zaunanlagen.</p>	Gering	<p>Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch höheren Aufwuchs .</p> <p>Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm.</p> <p>Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch bewertet und die nutzbare Feldkapazität wird ebenfalls als mittel bis hoch eingestuft.</p> <p>Kleinflächiger Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Punktversiegelungen im Rahmen der Installation der Modultische und der Zaunanlage sowie klein-flächige Versiegelungen durch zugelassene zweckgebundene bauliche Anlagen.</p>	Mittel	<p>Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.</p> <p>Bodenlockerung durch Extensivierung der Bodennutzung, Pflanzung neuer Gehölzbestände und Entwicklung eines Blühstreifens.</p>

04. Oktober 2024

Klima/ Luft- hygiene	Als Aufschüttungsfläche hat das Plangebiet eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung der neuen Photovoltaikanlagen werden jedoch nicht vorbereitet. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope im Plangebiet. Die vorhandenen Aufschüttungsflächen stellen sich für den Arten- und Biotopschutz als wenig wertvoll dar. Es kann zu einem potenziellen Verlust von Lebensraumstrukturen von Offenlandarten insbesondere von Vögeln und im Offenland jagenden Fledermäusen sowie von Heuschrecken, Tagfaltern und anderen Insekten kommen. Die Auswertung des Artenschutzgutachtens des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, hat zudem keine Betroffenheit seltener oder geschützter Arten ergeben.	Gering	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume (Entwicklung eines Blühstreifens und extensiver Wiese zwischen und unterhalb der Photovoltaikmodule).
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:			
<p>Bei der Planung handelt es sich um die Darstellung von Sonderbaufläche "Photovoltaik" unter Berücksichtigung eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die betroffene Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, stellt sich im Bestand jedoch als Aufschüttungsfläche dar.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches zu dem Ergebnis kam, dass sich keine seltenen oder geschützten Arten im Planbereich befinden. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig einzuordnen. Bei der Errichtung von PV-Anlagen kommt es nicht zu einer flächendeckenden Versiegelung, weshalb Boden- und Wasserhaushalt nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Durch eine randliche Eingrünung kann die ohnehin aufgrund der topographischen Lage geringfügige Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert werden.</p>			

Abwägung:

- Neue Darstellung von Sonderfläche „Photovoltaik“ auf Landwirtschaftsfläche nördlich der Ortslage von Elsbach unter Berücksichtigung eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.
- Durch die Photovoltaikanlagen werden keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung vorbereitet.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet

04. Oktober 2024

4.3.11 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Nassen – Siebenmorgen“ (LWS in W ca. 0,65 ha)

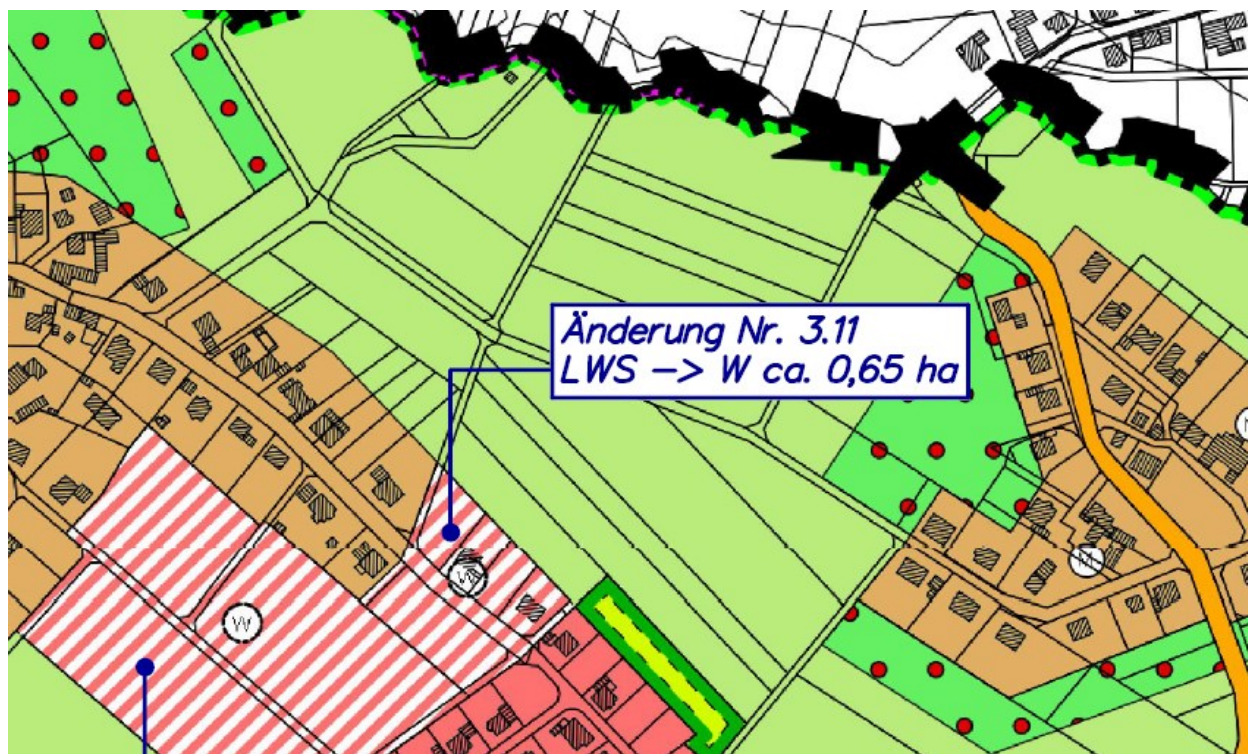


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.11 liegt zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Im Westen und Osten grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an den Änderungsbereich an. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein be-

04. Oktober 2024

sonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Plan auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nassen – Siebenmorgen“ angepasst. Der Plan wurde 2018 im Verfahren nach § 13 b BauGB zur Rechtskraft gebracht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden somit 0,65 ha landwirtschaftlichen Fläche mit Wohnbaufläche entsprechend überplant.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Nassen und Siebenmorgen. Es handelt sich um eine etwa 100 m breite bauliche Siedlungslücke. Ziel der Ausweisung ist es, diese Siedlungslücke zu schließen und den Bedarf nach neuen Grundstücken zu decken. Im aktuellen Bestand ist der Bereich zwischenzeitlich bereits bebaut.

Der in Rede stehende Bebauungsplan „Nassen – Siebenmorgen“ ist bereits rechtskräftig, womit es sich bei der vorhandenen Änderung lediglich um eine nachrichtliche Anpassung bzw. formale Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2

04. Oktober 2024

BauGB handelt. Städtebauliche Aspekte wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und umgesetzt. Somit wird von weiteren Beschreibungen abgesehen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Planzeichnung:

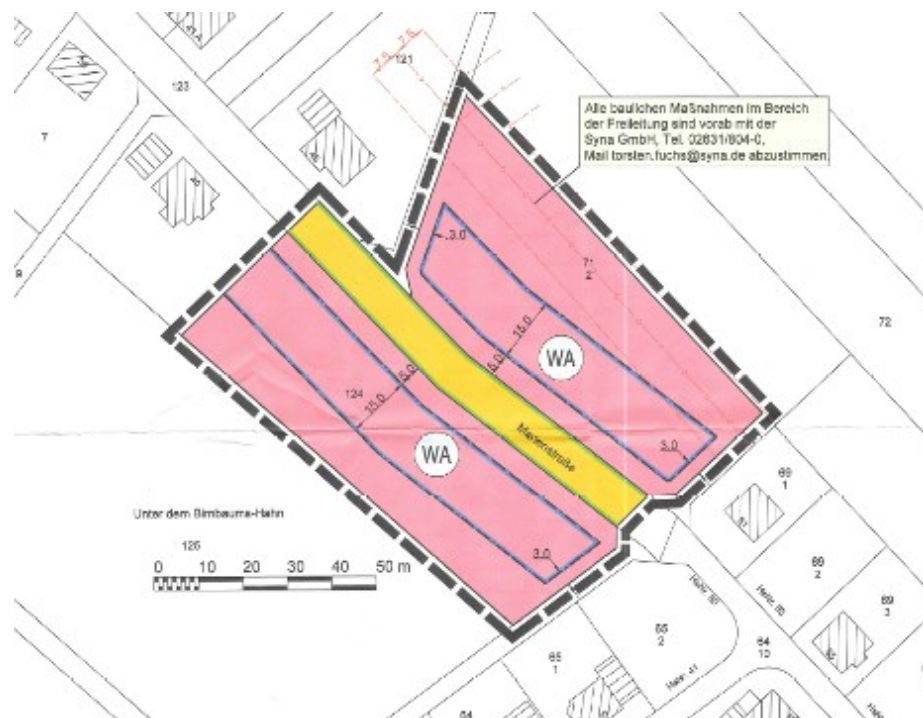


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nassen-Siebenmorgen“ (2018)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

04. Oktober 2024

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.3.12 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen auf Grünfläche Sportplatz im Westen der Gemeinde Breitscheid (GR Sportplatz in G ca. 1,56 ha)

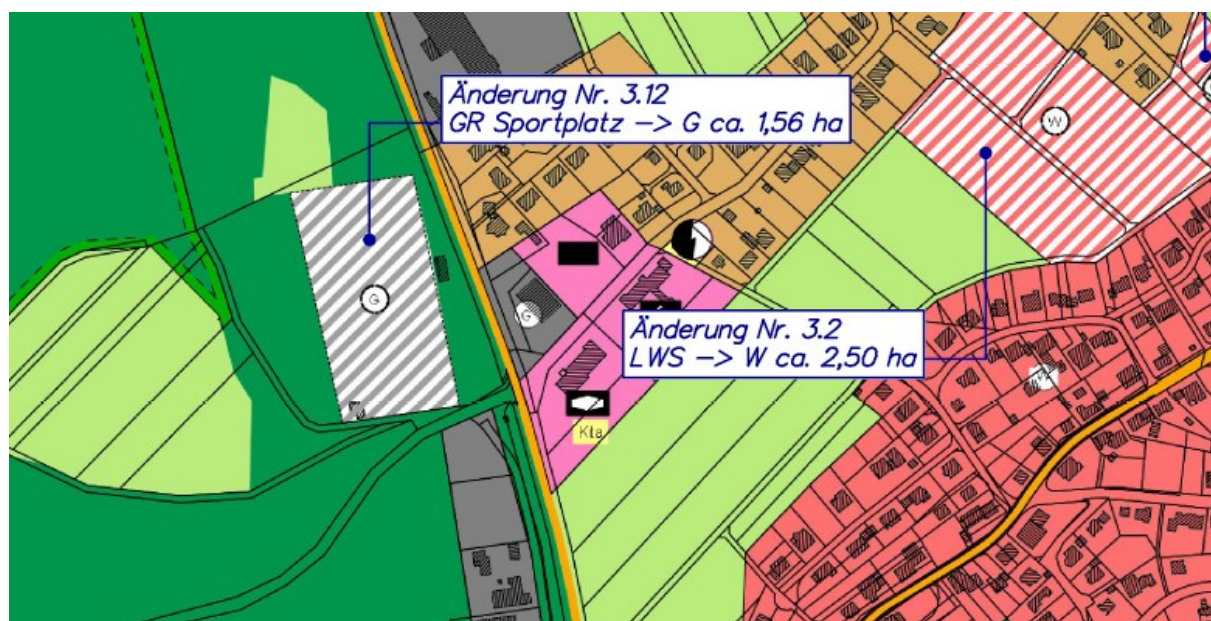


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.12 liegt westlich, etwas außerhalb der Ortsgemeinde Breitscheid. Der Planänderungsbereich wird teilweise von keiner Darstellung (weiße Darstellung) und teilweise von sonstigen Waldflächen erfasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und liegt westlich der Kreisstraße K 88.

Im Rahmen der Änderung soll der bestehende Sportplatz überplant und der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der bestehende Sportplatz soll einer neueren Anlage nahe des Schulgeländes weichen. Aufgrund der bestehenden randlichen Eingrünung werden die Sichtbeziehungen

04. Oktober 2024

der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt und die Erholungsfunktion wird an anderer Stelle erneuert und erhalten.

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

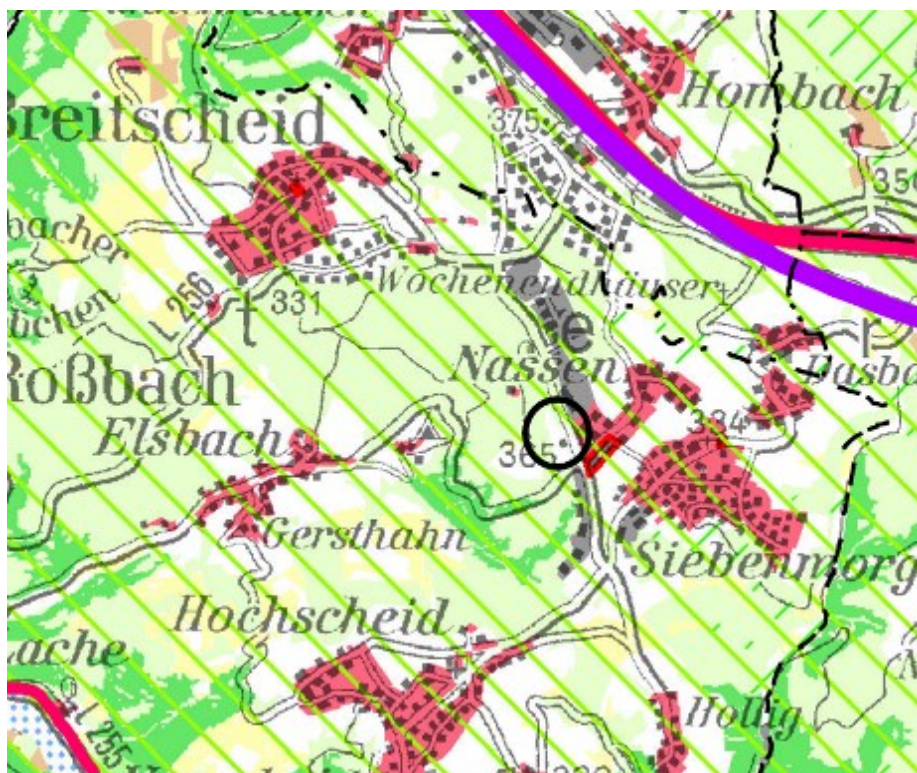


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Nassen in der Gemeinde Breitscheid. Die vorliegende Planung sieht eine Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in gewerbliche Bauflächen vor. Insgesamt sollen Flächen in einem Umfang von ca. 1,56 ha umgewandelt werden.

Anlass der Planung ist die Verlagerung der Freizeitsportanlage an die Grundschule. Die bestehende Sportanlage wird somit in Zukunft nicht mehr genutzt und soll daher durch die in Rede stehende Änderung den unmittelbar südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen zugeführt werden. Durch die geringfügige Bebauung und der Ausprägung als Ascheplatz ist eine schnelle Umnutzung auf bereits versiegeltem Boden möglich.

04. Oktober 2024

Der Bereich ist bereits vollständig erschlossen. Über eine Ausfahrt der Kreisstraße K 88 ist eine schnelle Anbindung möglich. Das unmittelbar südlich angrenzende Gewerbegebiet nutzt die gleiche Zufahrt. Die direkte Lage an der Straße ermöglicht eine schnelle Anbindung an regionale Betriebe und weiter im Norden über die A 3 zudem an das überregionale Verkehrsnetz.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit potenziellen mit Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen. Östlich der K 88 befindet sich ein Mischbaugebiet, welches zumindest teilweise auch der Wohnnutzung dient. Hier sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebene entsprechende Gutachten einzuholen und gegebenenfalls Maßnahmen zu treffen. Im Süden und Norden befinden sich jedoch bereits großflächig ausgewiesene Gewerbegebiete sowie ein Einzelhandel, so dass bei entsprechender Beachtung der Festsetzungen und Umsetzung entsprechender Maßnahmen keine Überschreitung der Normwerte erwartet wird.

Nach den detaillierten Karten des LFU kann es bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) stagnierendem Oberflächenwasser kommen. Am nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich sammelt sich hierbei Wasser mit einer Höhe von 10 bis unter 30 cm an. Die Fließgeschwindigkeit beträgt hierbei nahezu 0 m/s. Durch die Ausprägung als Ascheplatz ist der Bereich als vollständig versiegelt zu betrachten, weshalb bei einer Asphaltierung im Zuge der Umwandlung keine Verschlimmerung des Ist-Zustandes zu erwarten ist. Die topographischen Gegebenheiten sind jedoch zu beachten. Abschließend wird für den Bereich keine erhebliche Überflutungsgefahr festgestellt.

Die Entwässerung soll gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Sollte sich eine vollständige Entwässerung über die belebte Bodenzone nicht als durchführbar erweisen, muss ein Regenrückhaltebecken errichtet oder in ein bestehendes Becken mit ausreichender Kapazität entwässert werden. Südlich in etwa 200 m Entfernung befindet sich der „Elsbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet ist stark begradigt, kippt aber in Richtung Süden südlich ab, weswegen sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens hier anbietet. Die potenzielle Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Elsbach bedarf einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Auf nachfolgender Planungsebene wird aufgrund der Neuausweisung von Gewerbeflächen ein Immissionsschutzgutachten (Lärm) empfohlen.

Vertiefende Aussagen zum Immissionsschutz und der Entwässerung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen und können gegebenenfalls durch Aussagen der Fachbehörden im weiteren Verfahren ergänzt werden, um eine ganzheitliche und rechtskonforme Planung zu gewährleisten.

Im Bestand stellt sich der Planungsbereich als bestehender Ascheplatz mit Flutlichtanlage, Gemeinschaftshaus, Umkleiden, Kleinspielfeld und Parkplatz dar. Das Kleinspielfeld sowie der Bereich um das Gemeinschaftshaus sind von Wiesen unterlagert, während der Ascheplatz den größten Teil der Fläche einnimmt. Am sich südlich der Fläche befindlichen Parkplatz stehen zudem Altglascontainer. Der Platz ist bis auf einen kleinen Bereich im Süden vollständig von Bäumen umgeben, welche als Sichtschutz dienen. Östlich darauf folgt die Kreisstraße K 88 und südlich Waldflächen. Nördlich und südlich befinden sich weitere Gewerbeflächen.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegende Siedlungslage sowie gewerbliche Nutzung und Waldflächen. Topographisch befindet sich der Bereich in erhöhter Lage, ist jedoch fast vollständig von Baumbeständen umgeben. Einsehbar ist die Fläche nur aus Richtung Süden, wo sich ein Gewerbegebiet befindet. Aufgrund der Nutzung als Fußballplatz ist dem Bereich eine große Bedeutung für die Naherholung beizumessen. Im Zuge der Planung soll die Sportanlage zwar überplant werden, jedoch ist nahe der Grundschule die Errichtung einer neuen Sportanlage geplant. Da hier voraussichtlich ein modernerer Kunstrasen- oder Rasenplatz entsteht, ist die Änderung aus Sicht der Naherholung gesamtheitlich zu begrüßen.	Gering	Begrenzung der Bauhöhe für zukünftige gewerbliche Bauten Festlegung zur Erhaltung der randlichen Baumbestände als Sichtschutz Erhalt der umliegenden Wegebeziehungen für Naherholungszwecke Schaffung einer ersetzenden Sport- und Freizeitmöglichkeit
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südlich etwa 200 m entfernt fließt der Elsbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt um 83 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 850 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in den Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft. Der Wasserhaushalt ist durch die großflächige Versiegelung des Ascheplatzes bereits vorbelastet.	Gering-mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Empfehlung zur Pflanzung heimischer Gehölze und Erhaltung der Baumbestände im Randbereich Befestigung der Parkplatz-, Rangier- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Zur Hauptbodenart werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Angaben gemacht. Der Bereich ist durch den Ascheplatz jedoch bereits fast vollständig versiegelt und die darunterliegende Bodenstruktur maßgeblich geschädigt. Im Zuge einer Bebauung und Asphaltierung wird der Ist-Zustand nicht mehr maßgeblich verschlechtert.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als fast vollständig versiegelter Fußballplatz ist der Fläche keine erhebliche Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion zuzuweisen. Lediglich die die umliegenden Baumbestände und die südlichen gelegenen Wiesen sind als Kaltluftproduktionsflächen einzuordnen. Die Fläche ist zudem sehr eben und damit in keine Richtung erheblich exponiert. Es werden somit keine Eingriffe in den lokalen Klimahaushalt vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung. Erhaltung der Baumbestände in den Randbereichen. Durchgrünung der Fläche.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope im Plangebiet. Durch die Ausprägung als Sportgelände ist der Fläche eine geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz beizumessen. Wertgebende Strukturen fehlen und durch die Nutzung werden lärmempfindliche Arten vertrieben. Der Bereich ist durch die angrenzende Straße und die südliche Gewerbenutzung bereits vorbelastet. Die umliegenden Bäume können Vögeln als Ansitz dienen. Die überwiegende Mehrzahl der Arten wird sich voraussichtlich in den östlich gelegenen Waldflächen aufhalten. Es bestehen zudem keine Artennachweise für das Gebiet.	Gering	Erhalt der umliegenden Gehölzbestände. Durchgrünung der Fläche.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none">• Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 teilweise keiner Darstellung und teilweise sonstigen Waldflächen. Zudem wird ein großflächiges Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überplant.• Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald.• FFH-Gebiete: Keine.• Wasserschutzgebiet: Keine.• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine.• Wirksamer Flächennutzungsplan: Grünfläche „Sportplatz“.			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche auf bisheriger Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, welche sich im Bestand als Ascheplatz darstellt. Der Bereich ist bereits überwiegend versiegelt. Auf der topologisch höher gelegenen, aber sehr ebenen Fläche kann sich bei extremen Starkregenereignissen Wasser sammeln, jedoch wird hier bei entsprechend angepasster Bauweise kein Überflutungsrisiko erkannt. Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete liegen nicht vor. Die Umrandung durch bestehende Bäume soll möglichst erhalten bleiben, um weiterhin einen Sicht- und Lärmschutz für die östlich gelegenen Mischbebauung zu schaffen. Aufgrund der geringen Biotopwertigkeit der Fläche ist eher nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung:

- Neue Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Süden der Ortslagen auf einer bestehenden Sportanlage (Konversionsvorhaben).
- Umnutzung einer Fläche mit relativ geringem Biotopwert.
- Empfehlung zur Einholung eines Schallschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene.
- Empfehlung zum Erhalt der umliegenden Baumbestände als Sicht- und Lärmschutz für die östlich gelegene Wohnbebauung.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

04. Oktober 2024



4.3.13 Bestandsanpassung: Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Anwesen Dorfstraße 25“ (LWS in M ca. 0,16 ha, LWS in GR ca. 0,04 ha)

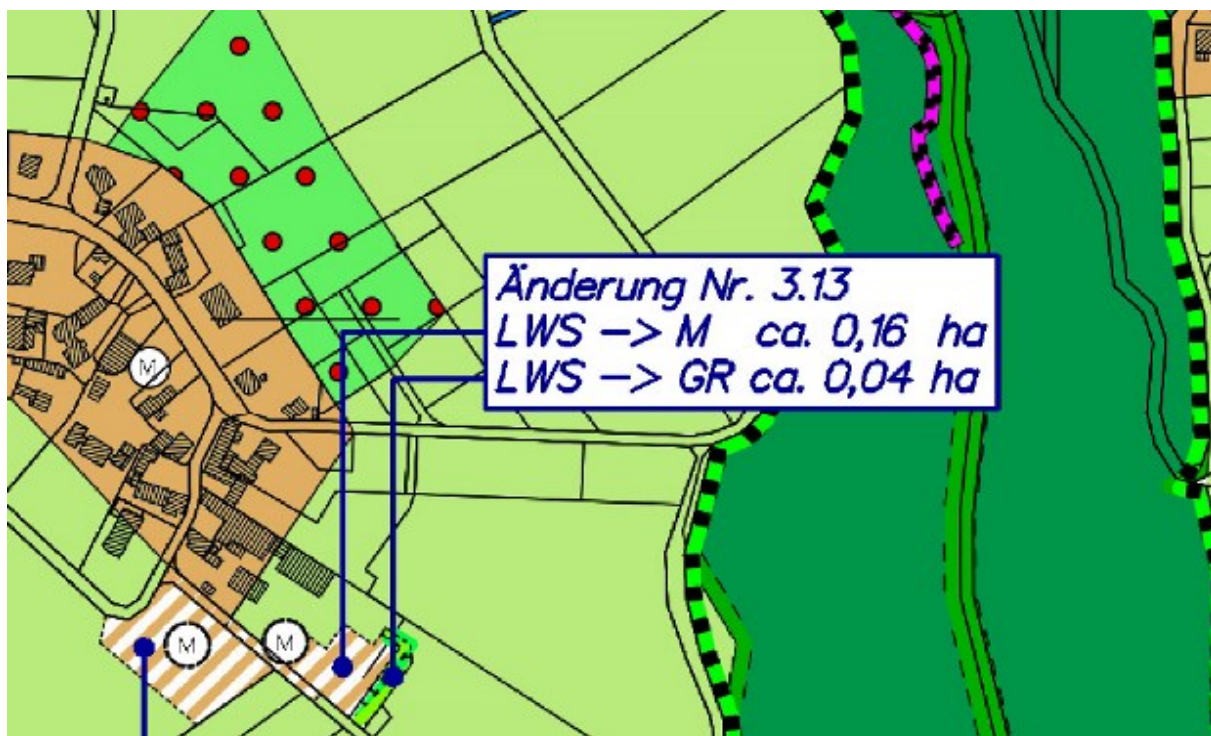


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 3.13 befindet sich im südöstlichen Anschluss der Ortslage des Ortsteils Goldscheid.

Der Planänderungsbereich unterliegt im Gesamtplan des aktuellen RROP keiner Siedlungsflächendarstellung (weiß). Nördlich an den Bereich grenzt die Bebauung der Ortslage. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-
Westerwald sind nicht zu erkennen.

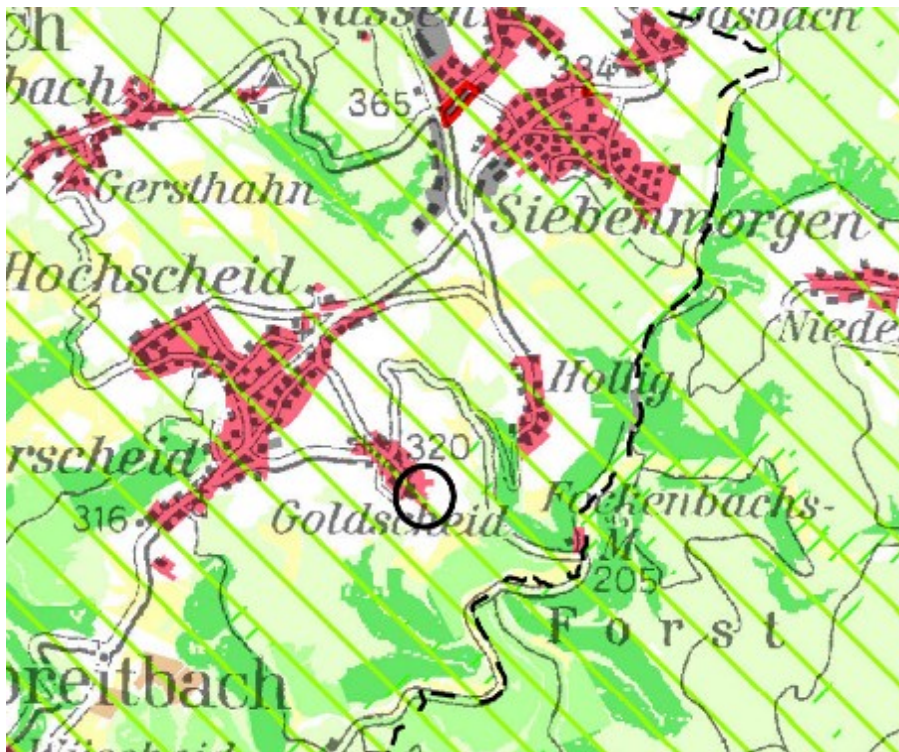


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderung dient der Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landwirtschaftliches Anwesen Dorfstraße 25“ der Gemeinde Breitscheid im Ortsteil Goldscheid. Der Plan wurde 2023 rechtskräftig und dient der Errichtung eines Betriebswohnhauses für einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Der Bereich wurde bereits vorher als Lager- und Abstellplatz genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Änderungsfläche dargestellt. Im Zuge der nachrichtlichen Anpassung werden ca. 0,20 ha überplant. Hierbei werden ca. 0,16 ha als Mischbaufläche und ca. 0,04 ha als private Grünfläche ausgewiesen.

Der Bereich darf nicht über den vorhandenen, südlich gelegenen Wirtschaftsweg erschlossen werden, sondern muss über die Gemeindestraße „Dorfstraße“ und dann über das eigene Grundstück erfolgen. Weitere städtebauliche und erschließungstechnische Aspekte wurden bereits im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend behandelt. Von weiteren Erläuterungen wird somit abgesehen.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.3.14 Rücknahme/Umwidmung von Wohnbaufläche zugunsten von fortwirtschaftlicher Fläche, ca. 1,0 ha



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Hochscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche

04. Oktober 2024

Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplanten Änderungsflächen Nr. 3.14 liegen nördlich des Gewerbegebiets von Nassen und bestehen aus 3 Teilbereichen.

Im Gesamtplan des aktuellen RROP unterliegen die Teilbereiche keinen Flächendarstellungen (weiß) oder „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“. Der gesamte Bereich befindet sich im „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich hierbei um Flächenrücknahmen, weshalb keine Konflikte mit den bestehenden Vorbehaltsgebieten zu erwarten sind.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans werden die in Rede stehenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der Änderung werden Wohnbauflächen im Umfang von ca. 1,0 ha in Flächen für die Forstwirtschaft umgewandelt.

Die FNP-Änderung zur Rücknahme / Umwidmung von Bauflächen steht in Zusammenhang mit den Anforderungen des Flächentauschs in Zusammenhang mit der wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik.

Alle Flächen grenzen an bestehende Bebauung an und stellen sich im Bestand als Waldflächen mit überwiegendem Nadelbaumanteil dar. Da im Zuge der Änderungen keine Eingriffe in Schutzgüter oder bauliche Aktivitäten vorbereitet werden, wird von weiteren städtebaulichen Ausführungen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich beim in Rede stehenden Änderungspunkt um eine Flächenrücknahme, bei der keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Somit werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt.



4.3.15 Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche im Ortsteil Elsbach, ca. 1,66 ha

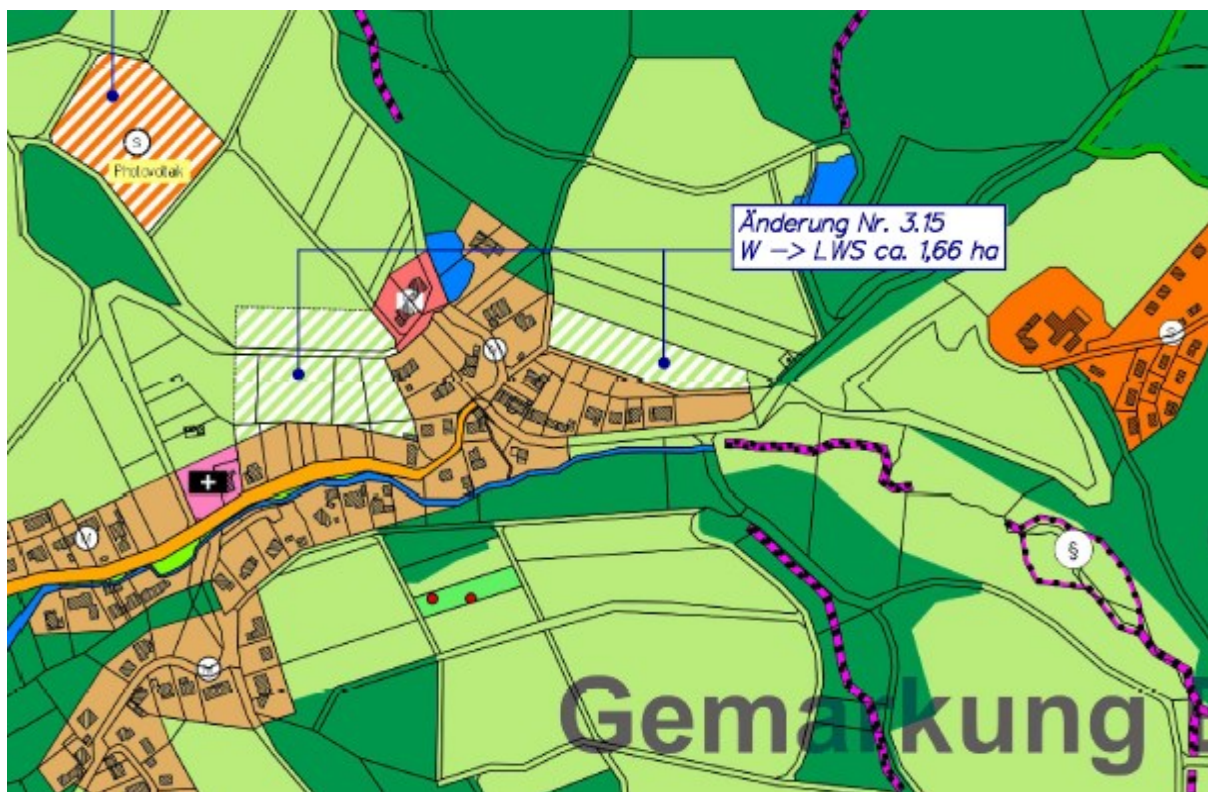


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Breitscheid, Ortsteil Elsbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Breitscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Breitscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplanten Änderungsflächen Nr. 3.15 liegen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Elsbach und bestehen aus zwei Teilbereichen.

Im Gesamtplan des aktuellen RROP unterliegen die Teilbereiche keinen Flächendarstellungen (Weiß), Siedlungsfläche „Wohnen“ und einem „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“. Der gesamte Ortsteil befindet sich zudem im „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein be-

04. Oktober 2024

sonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich hierbei um Flächenrücknahmen, weshalb keine Konflikte mit den bestehenden Vorbehaltsgebieten zu erwarten sind.

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

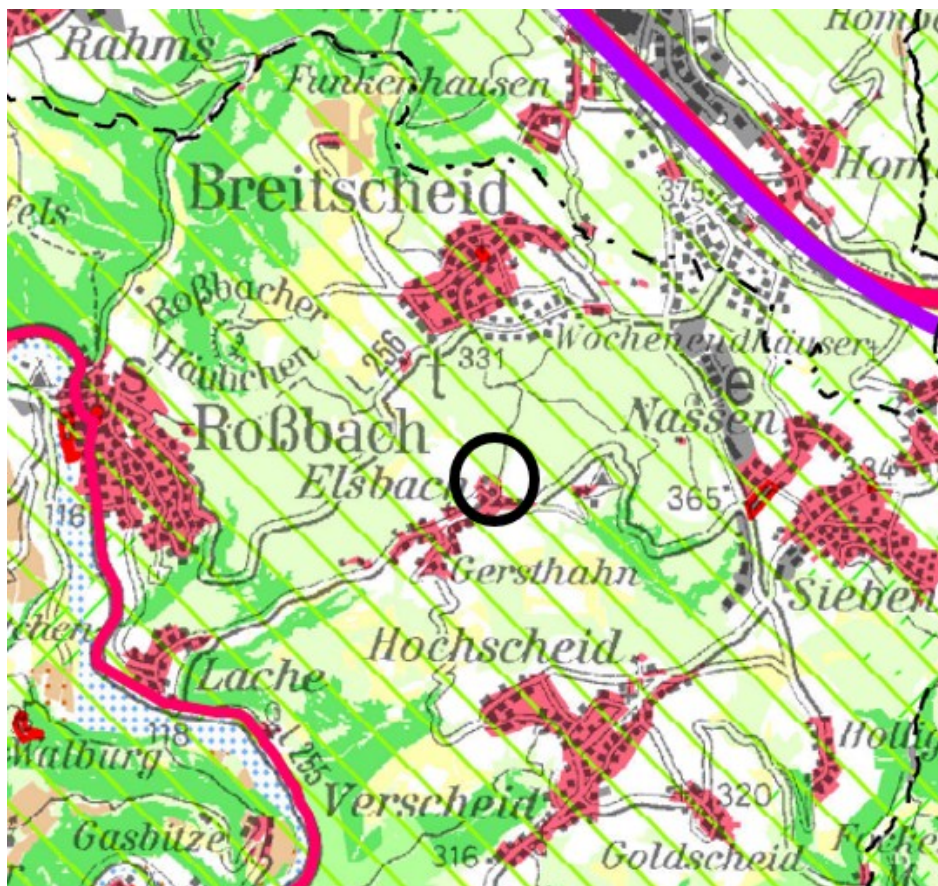


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Anpassung stellt eine Änderung von Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche im Gesamtumfang von ca. 1,66 ha dar. Die beiden Teilflächen befinden sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Elsbach und grenzen nördlich an die bereits bestehende Bebauung an.

Die FNP-Änderung zur Rücknahme / Umwidmung von Bauflächen steht in Zusammenhang mit den Anforderungen des Flächentauschs in Zusammenhang mit der wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik.

04. Oktober 2024

Im Bestand stellen sich beide Flächen als unbebautes Offenland dar. Auf der westlichen, etwas größeren Fläche befinden sich teilweise Feldgehölze. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Bereiche vor zukünftiger Bebauung geschützt und bleiben als Offen- bzw. Grünland erhalten.

Da im Zuge der Änderungen keine Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, wird von weiteren städtebaulichen Ausführungen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich beim in Rede stehenden Änderungspunkt um eine Flächenrücknahme, bei der keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Somit werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt.

4.4 Ortsgemeinde Datzeroth

4.4.1 Neudarstellung von forstwirtschaftlicher Fläche in „Grünfläche Friedhof“ (FWS in GR Friedhof ca. 0,10 ha)

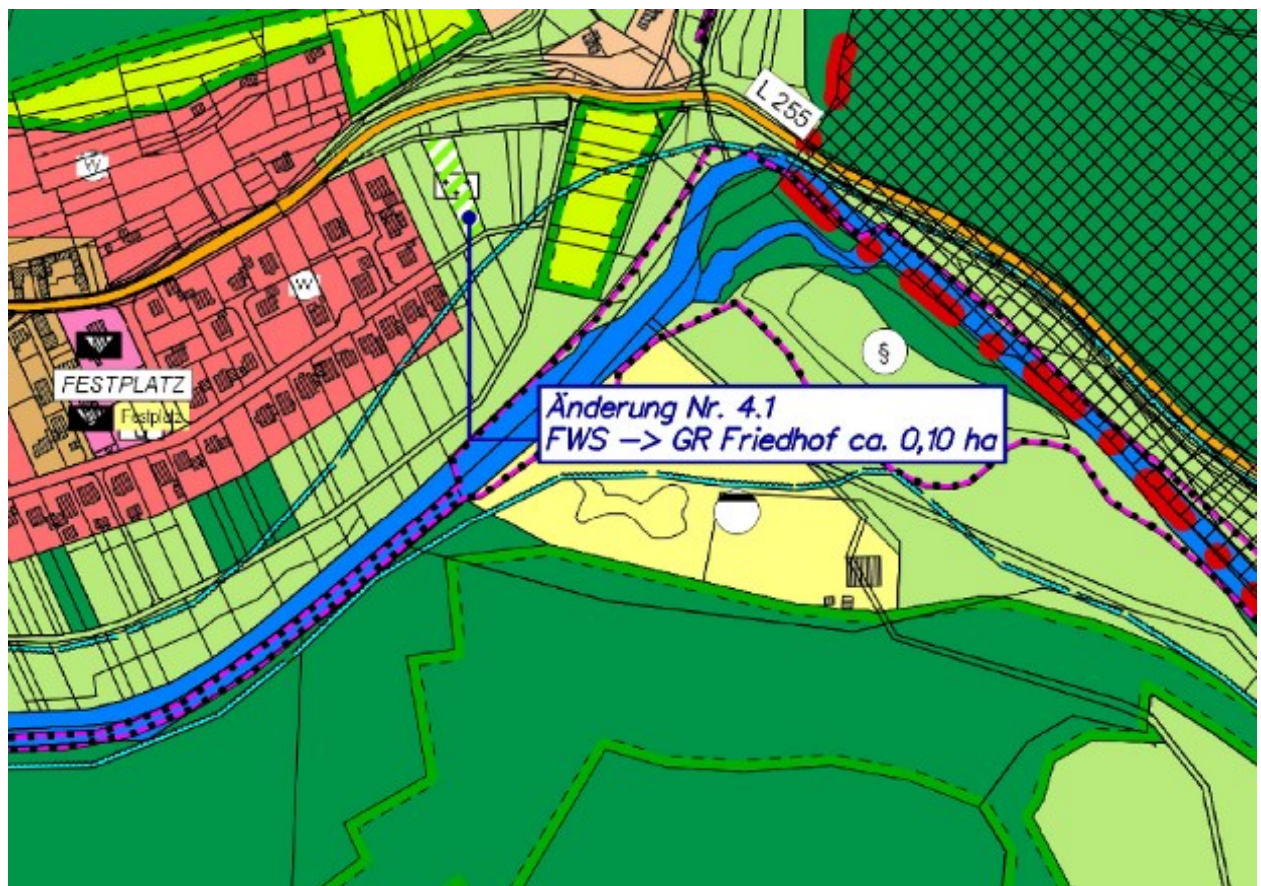


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Datzeroth (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

04. Oktober 2024

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Datzeroth wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Datzeroth übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 4.1 liegt im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Datzeroth. Der Planänderungsbereich unterliegt keiner Darstellung (weiße Farbgebung). Nördlich unmittelbar der Planänderungsfläche verläuft die Landesstraße L 255. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und umliegende Flächen zudem zu großen Teilen in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Außerdem liegt das Plangebiet an der Grenze und teilweise kleinflächig innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz. Gemäß Z 67 des RROP sind Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflussnehmenden Nutzungen freizuhalten. Die Zielvorgaben stehen somit der geplanten Ausweisung einer Friedhofsanlage nicht zwangsläufig konträr gegenüber. Wenn betroffene Bereiche von abflussvermindernden Änderungen freigehalten werden, wird die Planung als durchführbar bewertet. Die Darstellungen im Raumordnungsplan sind nicht parzellenscharf und sollen lediglich eine grobe Einordnung der übergeordneten Planungssituation ermöglichen.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind unter Beachtung der Vorgaben des Hochwasserschutzgebiets nicht gegeben.



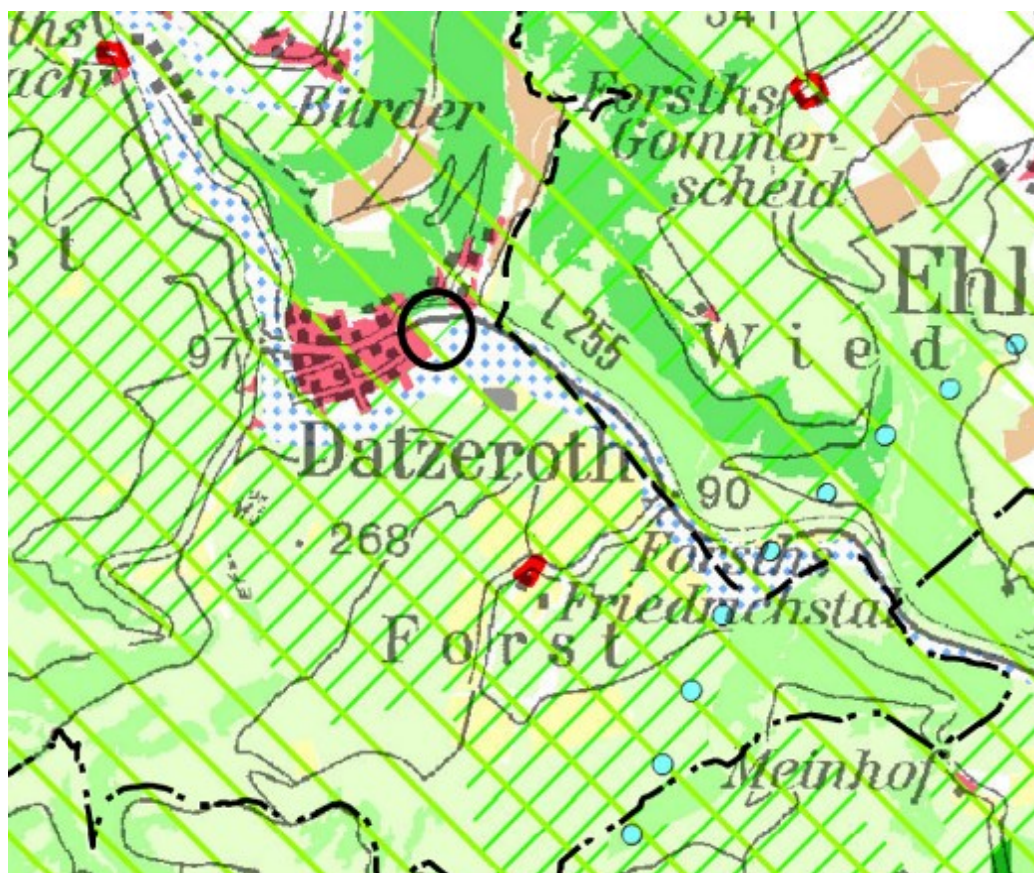


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Datzeroth. Im Rahmen der Änderung ist die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ vorgesehen. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 30 m Entfernung die Bestandsbebauung der Ortslage. Südöstlich fließt der Fluss Wied. Nördlich befinden sich großflächige Waldflächen. Die ganze Ortsgemeinde befindet sich im Tal zwischen den umliegenden Gebirgen.

Die verkehrliche Erschließung kann über die nördlich und südlich verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftswege erfolgen. Diese münden weiter nördlich in der klassifizierten Landesstraße L 255. Die Anbindung an die Landesstraße gewährt eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Entwässerung des Friedhofs muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Hier ergibt sich eine Relevanz, jedoch nur bei großflächigerer Versiegelung gegebenenfalls entstehender Gebäude. Auch die Thematik des Abwassers muss auf nachfolgender Planungsebene und bei entsprechender Konkretisierung des Planvorhabens differenzierter betrachtet werden.

04. Oktober 2024

Nach Umsetzung einer Friedhofsanlage ist nicht mit schädlichen Immissionen auf die Bebauung der Ortslage zu rechnen. Die unmittelbar nördlich verlaufende Landesstraße L 255 stellt eine potenzielle Lärmquelle dar. Im Bereich des Änderungsbereichs gilt hier jedoch Tempo 50 km/h und die Straße weist zudem einen geringen DTV-Wert von 1.375 (4) am nächstgelegenen Messpunkt auf. Es ist somit nicht mit einer Überschreitung der Normwerte in diesem Bereich zu rechnen.

Für das Gebiet besteht ein erhöhtes Risiko für Starkregenereignisse und Überschwemmungen. Durch die Lage im Tal und in direkter Nähe zu Wied, welche ein Gewässer II. Ordnung darstellt, ist das Gebiet durch Oberflächenabfluss und potenzielles Hochwasser betroffen. Bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) kann es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz aus westlicher Richtung zu Oberflächenabfluss mit einer Höhe von bis zu unter 30 cm kommen. Dieser Effekt potenziert sich mit zunehmender Regenintensität und Dauer. Das Wasser sammelt sich am östlich verlaufenden „Dombach“ (Gewässer III. Ordnung) und fließt südlich in die Wied. Unweit östlich der Änderungsfläche befinden sich zudem kartierte „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Zusätzlich befindet sich südlich angrenzend ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Wied. Beide zuvor genannten Flächen tangieren das Plangebiet jedoch knapp nicht. Die Überschwemmungsgefahr muss im weiteren Verfahren und auf nachfolgender Planungsebene tiefergehend behandelt und untersucht werden. Die Hinweise der SGD sind zu beachten.

Im Bestand stellt sich der in Rede stehende Bereich als mit Feldgehölzen dicht bewachsene Fläche dar. Östlich und westlich befindet sich Grünland, während nördlich und südlich Wirtschaftswege verlaufen, auf die ebenfalls Grünland folgt.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die westlich bestehenden Wohnhäuser bereits vorgeprägt. Des Weiteren charakterisiert sich das Umland durch Täler und strukturreiches Grünland entlang der Wied. Die Wege entlang der Fläche bieten die Möglichkeit der Naherholung für Spaziergänger, Jogger und Fahrräder. Der Bereich selbst ist zu bewachen, um einer Erholungsfunktion Rechnung zu tragen.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südlich der Plangebietskante fließt die Wied (Gewässer II. Ordnung), während nordöstlich des Plangebiets der Dombach (Gewässer 3. Ordnung) fließt. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 127 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 681 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Kluffgrundwasserleiter weisen nur eine geringe Ergiebigkeit auf. Unmittelbar südlich befindet sich ein Hochwasserschutzgebiet.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Empfehlung zur randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm. Das Ertragspotential wird als hoch bewertet und die nutzbare Feldkapazität wird als hoch eingestuft. Der geplante Friedhof kann wegen der Versiegelung und Abholzung der Fläche die Bodenstruktur beeinträchtigen, da die Fläche nicht durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeschädigt ist. .	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Möglichst großflächige Erhaltung der bestehenden Gehölze. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Forstwirtschaftsfläche hat das Plangebiet eine Funktion für die Luftfilterung und Kaltluftproduktion. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Planung werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung. Ausreichende Durchgrünung.



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nordöstlich ca. 165 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-332). Die nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope tangieren nicht das Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 88 m südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem das geschützte Biotop „Wied zwischen Datzeroth und Laubachsmitte“, während in Richtung Nordosten ca. 168 m das Biotop „Naturnaher Bachlauf Dombach nördlich Datzeroth“ liegt. Zusätzlich sind für das Gebiet die geschützten Arten Graureiher und Großer Wiesenknopf kartiert (im 2 x 2 km Raster erfasst). Die vorhandene Forstwirtschaftsfläche stellt sich für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll dar. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten für den Arten- und Biotopschutz Teilebensräume und Vernetzungselemente. Ein Artenschutzgutachten wird bei der Planung empfohlen.</p>	<p>Hoch</p>	<p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Forstwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: Bei der Planung handelt es sich um eine Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“. Die Fläche ist derzeit als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht direkt im FFH-Gebiet oder Natura-2000-Gebiet. Nordöstlich ca. 165 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-332). Der potenzielle Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sind diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Im Umfeld des Plangebiets wurden einige geschützte Arten wie z.B. der Graureiher kartiert. Durch die Planung einer Friedhofsanlage ist jedoch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustands zu rechnen. Die Überflutungsgefahr und Starkregenthematik ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung tiefergehend zu untersuchen. Zeitweise Überflutungen der Änderungsfläche infolge von Starkregen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Ausweisung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ unweit östlich der Ortslage von Datzeroth
- Es besteht die Möglichkeit von Überschwemmung, konkrete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind auf nachfolgender Planungsebene zu untersuchen.
- Randliche Eingrünungen bzw. weitgehender Erhalt der Bestandsgehölze empfohlen.

04. Oktober 2024



- Bei notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.4.2 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „An der Hardt“ am nordwestlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,15 ha)

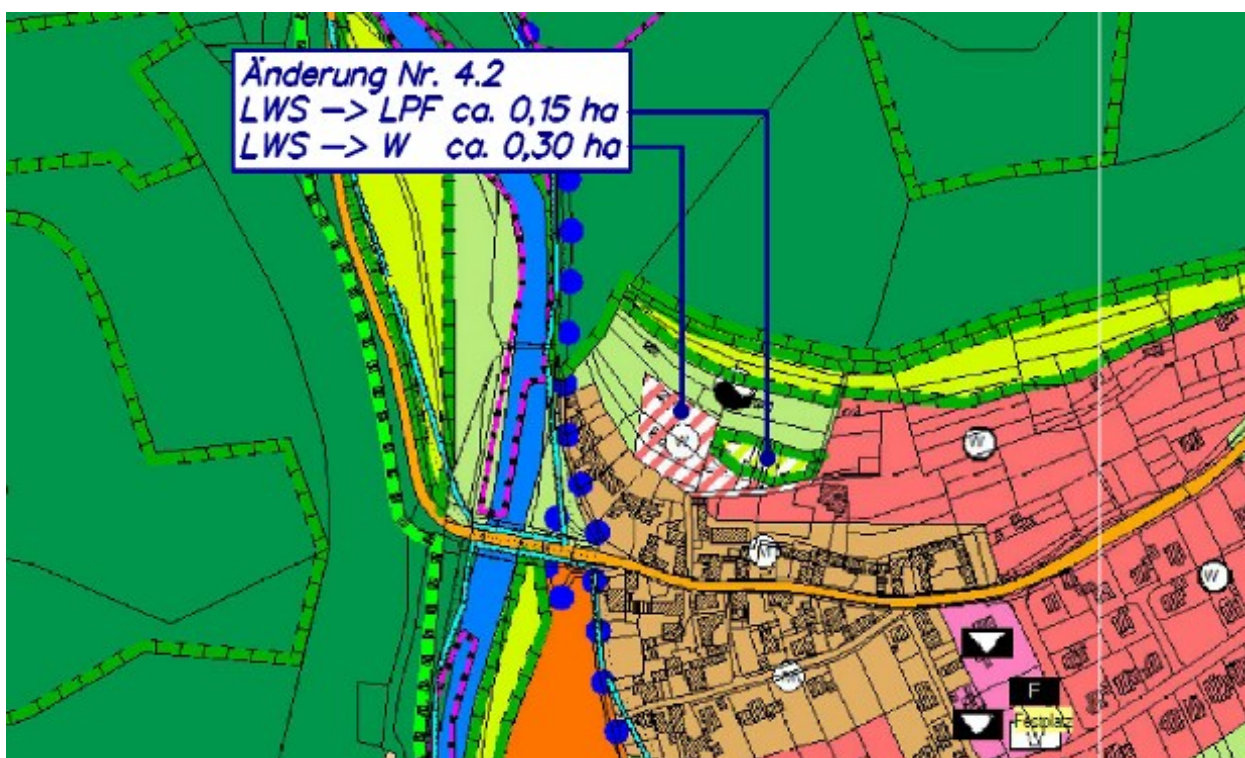


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Datzeroth (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Datzeroth wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Datzeroth übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 4.2 liegt im nordwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Datzeroth. Der Planänderungsbereich wird von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ erfasst. Südlich der Planänderungsfläche verläuft die Landesstraße L 255. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und liegt direkt neben dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

04. Oktober 2024

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Daher ist bei der Umsetzung von Planungen diesen Aspekten ein hohes Gewicht einzuräumen und die Planvorhaben sind so zu gestalten, dass die ausgewiesenen Bereiche keine Entwertung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten erfahren. Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine kleinere Ortsabrundung und zudem Bestandsanpassung handelt, ist nicht von einer Verschlechterung auszugehen.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an bestehende Wohnbaufläche an. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Plan auf die bodenbezogenen Nutzungsinhalte des Bebauungsplanes angepasst und Wohnbaufläche sowie Landespflegefläche ausgewie-

04. Oktober 2024

sen. Der in Rede stehende Bebauungsplan „An der Hardt“ wurde im Jahr 2014 rechtskräftig. Es handelt sich somit lediglich um eine Bestandsanpassung.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung erfolgt über die „Petersstraße“ aus südlicher Richtung. Planungsziel war die Schaffung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO.

Vertiefende Aussagen zu städtebaulichen Aspekten wie, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz etc. sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend untersucht worden. Von weiteren Ausführungen diesbezüglich wird somit abgesehen.



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „An der Hardt“ (2014)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

04. Oktober 2024

4.5 Ortsgemeinde Ehscheid

4.5.1 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde (LWS in W ca. 2,80 ha)

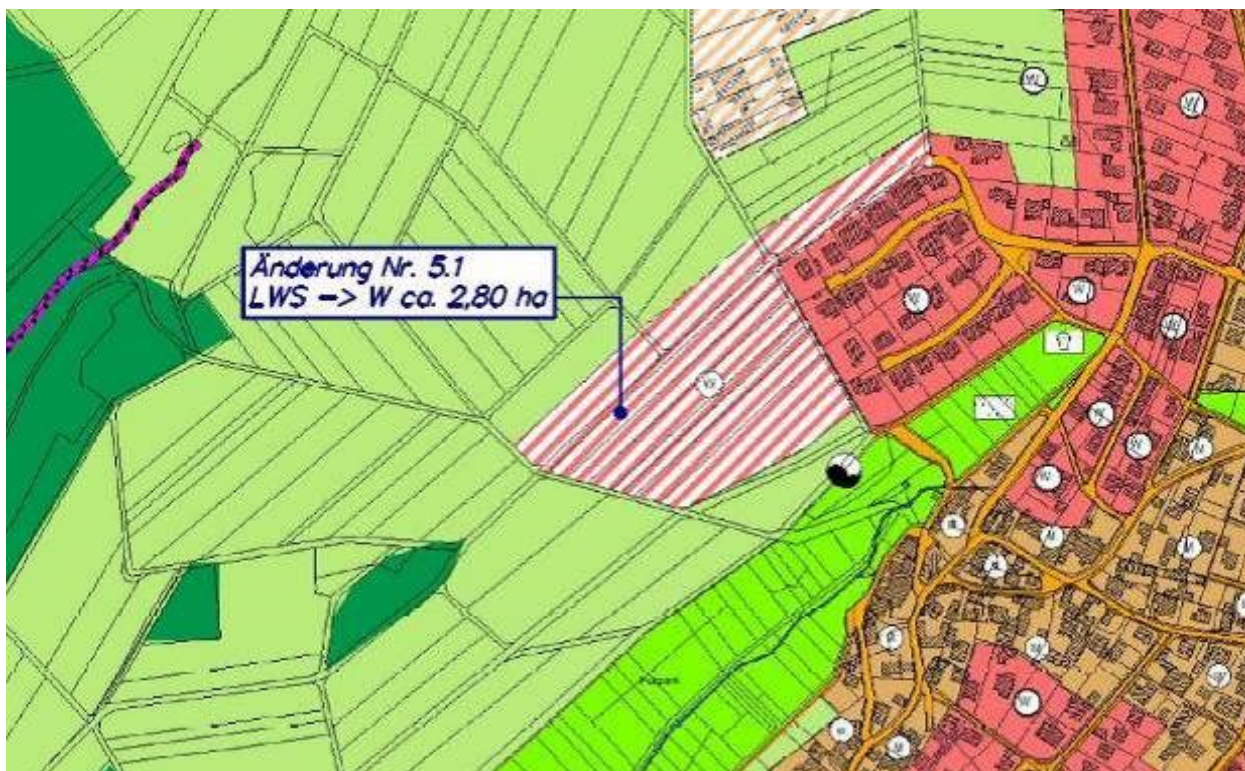


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ehscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Ehscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Gemeinde Ehscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.1 liegt im westlichen Randbereich der Ortsgemeinde Ehscheid. Der Planänderungsbereich wird im RROP mit keiner Flächendarstellung versehen (weiße Fläche). Nordöstlich und östlich grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an den Änderungsbereich an. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um raumplanerische Grundsätze und nicht im Zielvorgaben.

04. Oktober 2024

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

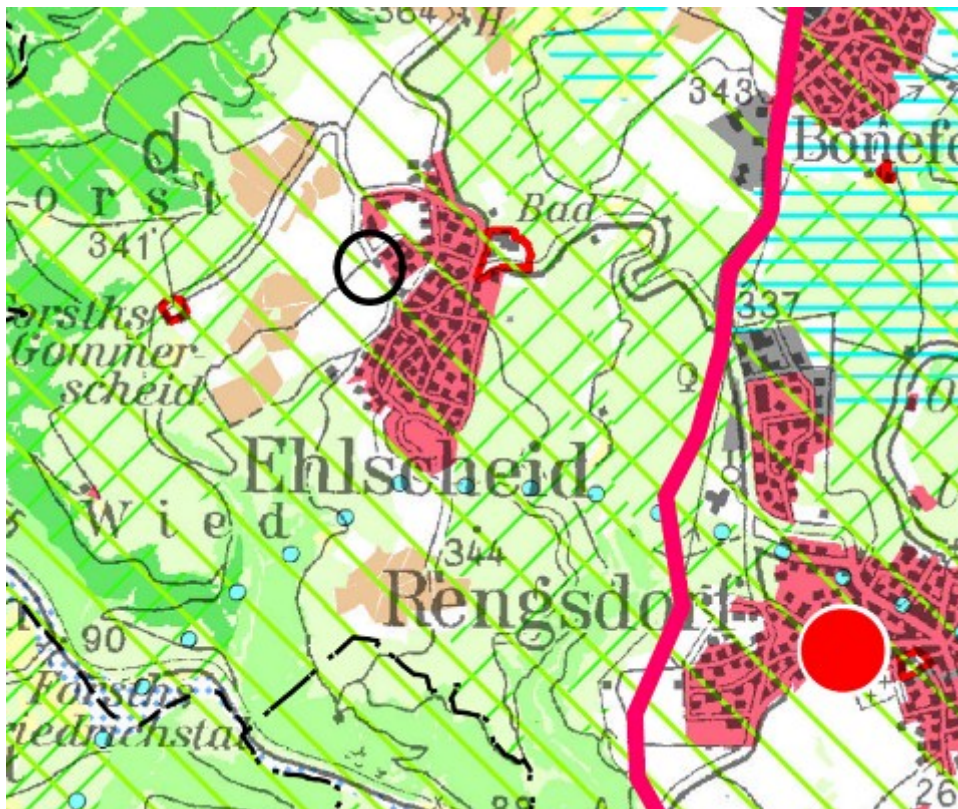


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ehlscheid. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Änderung soll landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 2,8 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die Erweiterung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen noch einzelne Baulücken sowie ein Innenpotenzial im Norden der Ortslage, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesi-

04. Oktober 2024

cherte Eigentumsгарantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann über eine Erweiterung des „Tulpenwegs“ aus östlicher Richtung gewährleistet werden. Hier befindet sich derzeit ein geschotterter Wirtschaftsweg. Über die unweit östlich liegende „Parkstraße“ (außerorts K 93) ist eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße B 256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Starkregen hat laut den Karten des Landesamtes für Umwelt keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche. Selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) ist lediglich ein kleiner Teil des Gebietes von potenziellen Oberflächenabflüssen betroffen. Das Wasser fließt in Richtung Nordosten entlang der potenziellen Erschließungsstraße „Tulpenweg“ und kann eine Höhe von bis zu unter 30 cm erreichen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können durch entsprechende Berücksichtigungen negative Auswirkungen durch Starkregen minimiert werden.

Durch die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sind keine negativen Immissionen auf das direkte Umfeld zu erwarten. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Störquellen zu erkennen. Die Änderung ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes als tendenziell unproblematisch zu bewerten. Die Ergebnisse der weiteren Beteiligungsverfahren sind jedoch abzuwarten.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der Plangebietsgröße wird auf nachfolgender Planungsebene mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung erforderlich. Soweit jedoch möglich, soll das anfallende Wasser ortsnah in der belebten Bodenschicht versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Südöstlich in etwa 150 m Entfernung befindet sich der „Mäherbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Der Änderungsbereich ist Richtung Südosten exponiert, sodass sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in dieser Richtung anbietet. Weiterführende Informationen sind jedoch Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Bestand stellt sich der Bereich als Offenland dar, welches zu großen Teilen ackerbaulich genutzt wird. Südöstlich grenzt ein Gehölzstreifen an die Fläche an, welcher jedoch nicht überplant wird. Durch die Änderungsfläche verlaufen im nördlichen Teil zwei Wirtschaftswegen, welche sich kreuzen. Der schmale nordöstliche Bereich wird als Pferdekoppel genutzt. Im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, während im Süden, Westen und Norden landwirtschaftlich genutztes Offenland oder landwirtschaftliche Betriebe vorliegen.



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellun-gen
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche ist derzeit als Ackerfläche ausgewiesen. Das Landschaftsbild ist durch die östlich bestehende Wohnbebauung bereits vorgeprägt. Des Weiteren charakterisiert sich das Umland durch Offenland und landwirtschaftlich geprägte Bebauung. Die Wege innerhalb der Fläche bieten die Möglichkeit der Naherholung für Spaziergänger, Jogger und Fahrräder.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhe sowie Festsetzungen zur Anpassung an die bereits bestehende Bebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser-schutzgebiet. Der Änderungsbereich befindet sich in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasser-neubildung liegt um 57 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrund-wasserleiter (silikatische) verzeichnet. Kluftgrund-wasserleiter weisen nur eine geringe Ergiebig-keit auf. Der Wasserhaushalt ist durch das Be-fahren mit schweren landwirtschaftlichen Ma-schinen und der darauf resultierenden Störung des Bodengefüges bereits vorbelastet.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelas-teten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwäs-ser. Empfehlung zur Minimierung der zulässi-gen Versiegelungen. Empfehlung zur randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroß-landschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalk-stein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstel-lung des Landesamtes für Geologie und Berg-bau sandiger Lehm und stark lehmiger Sand. Das Ertragspotential wird überwiegend als mit-tel und vereinzelt als hoch dargestellt. Gleiches gilt für die nutzbare Feldkapazität. Das Boden-gefüge ist durch die landwirtschaftliche Nut-zung bereits vorgeschädigt.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwer-tung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Klima/ Luft-hygiene	In ihrer Ausprägung als Ackerfläche hat diese Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Die entstehende Kalt-luft fließt dem natürlichen Gelände folgend Richtung Südosten und damit in die Ortslage ab. Westlich der Änderungsfläche verbleibt ge-nügend Offen- und Grünland zur Kaltluftpro-duktion.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung und ausreichenden Begrünung der Grund-stücke.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Durch seine Ausprägung als Ackerfläche hat der Änderungsbereich keinen hohen Biotopwert. Besondere, wertgebende Strukturen wie Bäume, Gewässerstreifen oder Felsen fehlen komplett. Für Offenland- und störungsresistente Arten ist der Fläche eine gewisse Relevanz beizumessen. Im direkten Umfeld verbleibt genügend Offenland mit zusätzlich wertgebenden Baumbeständen. Für die Änderungsfläche gibt es laut dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung einen Artennachweis für den Feuersalamander im entsprechenden Raster (2 x 2 km).	Mittel-hoch	Ausreichende Begrünung der Grundstücke durch Pflanzung heimischer Arten. Schaffung eines externen Ausgleichs (Extensivwiese). Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none">• Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.• Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald.• FFH-Gebiete: Keine.• Wasserschutzgebiet: Keine.• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine.• Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche.			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: <p>Bei der Planung handelt es sich um eine Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von 2,8 ha.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Natura-2000-Gebiet. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen. Empfohlen wird jedoch eine randliche Eingrünung als Pufferbereich in die freie Landschaft und zur strukturellen Aufwertung der Fläche.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche befindet sich innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters, in dem der Feuersalamander kartiert wurde. Infolgedessen und aufgrund der Plangebietsgröße, wird auf nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.</p>			

Abwägung:

- Ausweisung von Wohnbaufläche auf Fläche für die Landwirtschaft am westlichen Ortsrand
- Randliche Eingrünung bzw. ausreichende Begrünung der Grundstücke wird empfohlen
- Aufgrund der Flächengröße und Kartierung des Feuersalamanders wird ein Artenschutzgutachten empfohlen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.5.2 Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden von Ehlscheid (LWS in W ca. 1,40 ha)

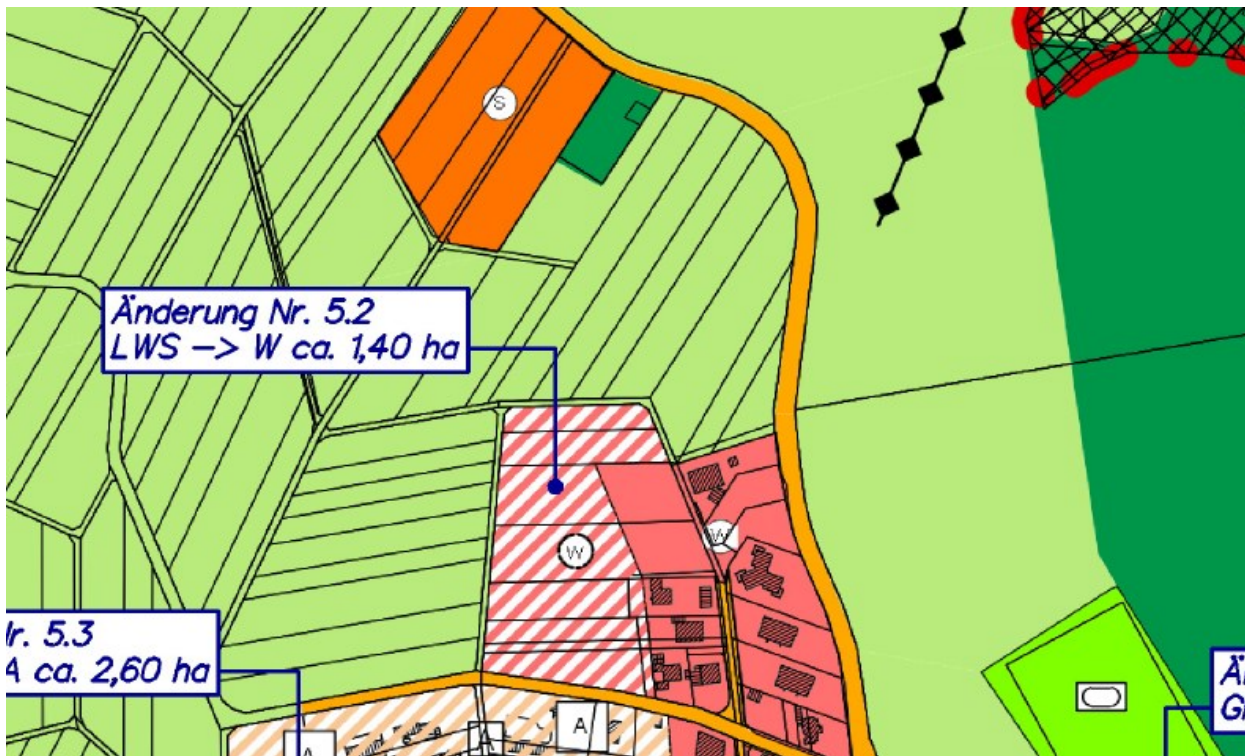


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ehlscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Ehlscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Ehlscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet. Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.2 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Ehlscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP keiner Darstellung (Weiß). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Ehlscheid. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen.

Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche dient der Bedarfssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen zwar noch Baulücken sowie ein Innenpotenzial im Norden der Ortslage, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die verkehrliche Erschließung kann aus östlicher Richtung über die Gemeindestraße „Kornblumenweg“ erfolgen. Südlich des Plangebiets verläuft die Gommerscheider Straße, die sich nach Südosten an die K 93 und dann an die L 256 anschließt. Dadurch wird der Anschluss der Planungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Ehlscheid. Ein An-

04. Oktober 2024

schluss an das bestehende Abwassersystem wird aufgrund der überwiegend südlichen Exposition der Änderungsfläche als durchführbar bewertet.

Es befindet sich kein Bachlauf im Plangebiet oder in direkter Nähe in den unbelastetes Oberflächenwasser aus dem Gebiet eingeleitet werden könnte. Östlich ca. 405 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Laubach, ein Gewässer 3. Ordnung. Sollte das anfallende Oberflächenwasser nicht ortsnah in die belebte Bodenschicht versickert werden können, bietet sich in dieser Richtung potenziell die Möglichkeit einer Anlage für die Niederschlagswasserbeseitigung an, da Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern könnten. Einzelheiten der Gebietsentwässerung können unter Berücksichtigung fachbehördlicher Stellungnahmen im weiteren Planverfahren ergänzt und aktualisiert werden. Darüber hinaus obliegen weitergehende Einzelheiten der nachfolgenden fachtechnischen Erschließungsplanung.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es am nördlichen Rand des Plangebiets zu geringem Oberflächenabfluss kommen, mit Höhen von 5 bis unter 10 cm. Es besteht daher lediglich ein geringes Risiko für Überflutungen.

Durch die Entwicklung der neuen Wohnbaufläche sind keine unzulässigen immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Zudem schließt das Plangebiet nördlich an das Gebiet der Außenbereichssatzung „Talhof“ an, die 2020 rechtskräftig geworden ist. Es empfiehlt sich daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht potentielle Schall- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter zu bewerten.

Westlich und nördlich des Planbereichs befindet sich landwirtschaftlich genutztes Offenland (Acker). Weiter östlich folgen dann Waldbestände. Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich zudem Wirtschaftswege. Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird als Weide genutzt und ist eingezäunt, während der nördliche Teil sich als landwirtschaftlich genutztes Offenland (Acker) darstellt. Wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Die östlich angrenzende Wohnbebauung ist ausgiebig begrünt und weist Gärten auf, welche in Richtung der Fläche ausgerichtet sind. Am westlichen Rand befindet sich eine kleine Ansammlung von Feldgehölzen.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung sowie die weitläufigen Ackerflächen geprägt. Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wenig Bedeutung für die Naherholung. Die Fläche bietet jedoch eine Naherholungsmöglichkeit für Spaziergänger, Jogger und Fahrräder. Diese bleibt jedoch auch nach Umsetzung der Planung weitgehend erhalten.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur Anpassung an die bestehende Bebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Nordöstlich ca. 615 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Quelle Kurtscheid“. Östlich in ca. 405 m Entfernung der Fläche fließt der Laubach (Gewässer 3. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 57 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 774 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der obere Grundwasserleiter in den Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

04. Oktober 2024



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als sandiger Lehm und stark lehmiger Sand dargestellt. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch bewertet. Gleiches gilt für die nutzbare Feldkapazität. Die Bodenstruktur ist wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen bereits vorbelastet.	Gering-mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Offenland hat das Plangebiet eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und Osten und damit in die Ortslage der Gemeinde ab. Somit kann der Fläche eine gewisse Relevanz für die Kaltluftversorgung beigemessen werden. Im Umfeld verbleiben jedoch ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 530 m südwestlich des Plangebiets befindet sich jedoch das geschützte Biotop „Zufluss zum Mäherbach südlich von Ehlscheid“. Ca. 675-700 m in Richtung Nordwesten und Westen liegt das Biotop „Naturnahe Quellbäche des Dombach nördlich Datzeroth“. Für den Bereich der Planänderungsfläche (2 x 2 km) wurden Feuersalamander kartiert. Die vorhandene Ackerfläche stellt sich für den Arten- und Biotopschutz als wenig wertvoll dar. Das Grünland bietet jedoch Teillebensräume für Insekten, Vögel sowie Kleisäuger. Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen von Offenlandarten ist vorgesehen, insbesondere von Vögeln und im Offenland jagenden Fledermäusen sowie von Heuschrecken, Tagfaltern und anderen Insekten.	Mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume beispielsweise durch eine randliche Eingrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahme (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzbereich: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:			
<p>Bei der Planung handelt es sich um eine neue Darstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.</p> <p>Der Planbereich liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Nordöstlich ca. 615 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzbereich Zone III „Quelle Kurtscheid“.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster um das Plangebiet herum wurden gemäß Angaben in LANIS Feuersalamander kartiert. Auf nachfolgender Planungsebene kann die Einholung eines Artenschutzgutachtens zur Klärung des Sachverhalts beitragen. Es wird nach Auswertung der öffentlich zugänglichen Daten nicht von einer erhöhten Überflutungsgefahr ausgegangen. Die Eingriffe werden als funktional ausgleichbar eingestuft.</p>			

04. Oktober 2024



Abwägung:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Ehlscheid.
- Erschließung und Entwässerung können voraussichtlich an die Leitungen des bestehenden Wohnbaugebiets anbinden. Es besteht kein erhöhtes Risiko für Überflutungen.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden als funktional ausgleichbar bewertet.

4.5.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die Außenbereichssatzung „Talhof“ (LWS in SiA ca. 2,60 ha)

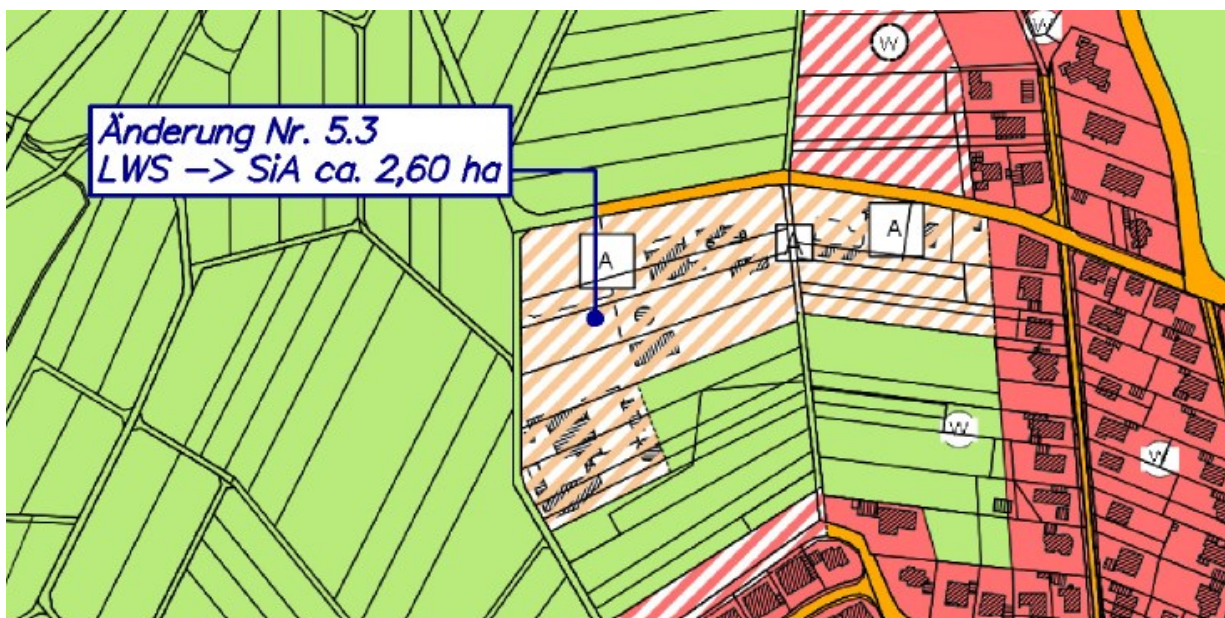


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ehlscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RRÖP (2017)	Die Ortsgemeinde Ehlscheid wird durch den aktuell wirksamen RRÖP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Ehlscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet. Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.3 liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Ehlscheid. Der Planänderungsbereich wird von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ sowie keiner Darstellung (weiß) er-
-------------	--

04. Oktober 2024

fasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

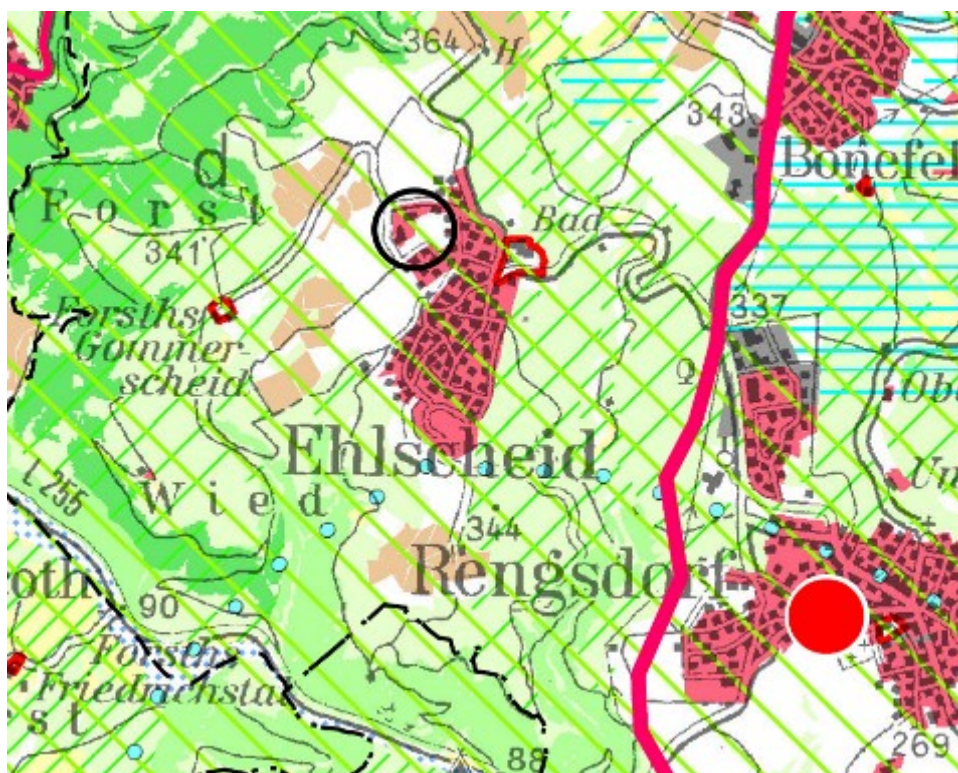


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Ehlscheid hat in der öffentlichen Sitzung am 10.06.2020 beschlossen, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Die Außenbereichssatzung „Talhof“ wurde 2020 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehlscheid ist der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet ist über die nördliche Hauptstraße „Gommerscheider Straße“ und die westliche Nebenstraße „Hof Talblick“ erschlossen. Ein Wirtschaftsweg, der als Verlängerung des Tulpenweges

04. Oktober 2024

gekennzeichnet ist, verläuft durch das Plangebiet und teilt den Bereich in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der östliche Rand des Plangebietes grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet.



Abb.: Bestandsaufnahmen (Auszug aus der Außenbereichsatzung „TALHOF“ S4, 2020)

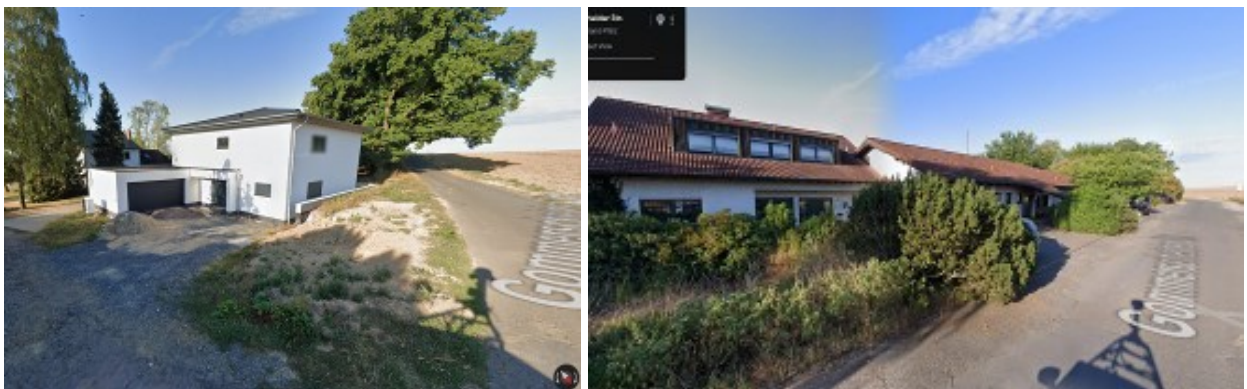


Abb.: Bestandsituation der Änderungsfläche (© Google Maps)

Da es sich um keinen erneuten baulichen Eingriff, sondern lediglich um eine Anpassung an die rechtskräftige Außenbereichsatzung handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024

Planzeichnung:

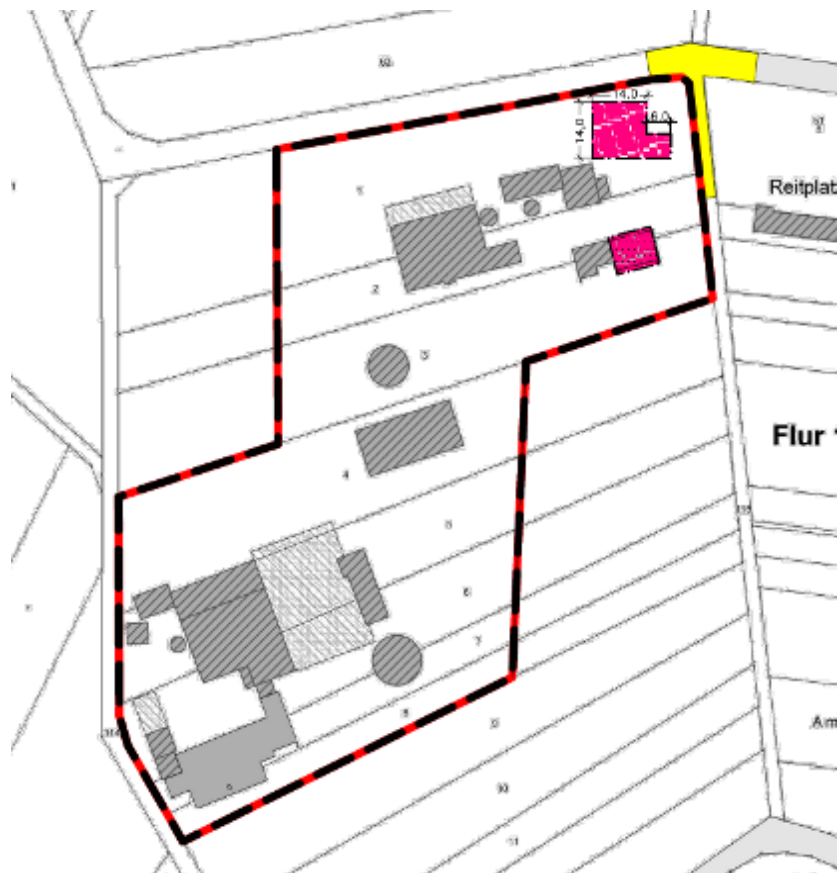


Abb.: Auszug aus der Außenbereichssatzung „Talhof“ (2020)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung berücksichtigt. Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf nachfolgender Planungsebene und im Verfahren der objektbezogenen Baugenehmigungsebene untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

Weitere Ausführungen werden daher als nicht notwendig eingestuft.

Abwägung/Fazit:

- Unkritische Anpassung an eine rechtskräftige Außenbereichssatzung

04. Oktober 2024

4.5.4 Bestandsanpassung: Umwandlung von Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche Kulturelles zur Berücksichtigung der bestehenden Heimathalle (GR in GB Kulturelles ca. 0,20 ha)

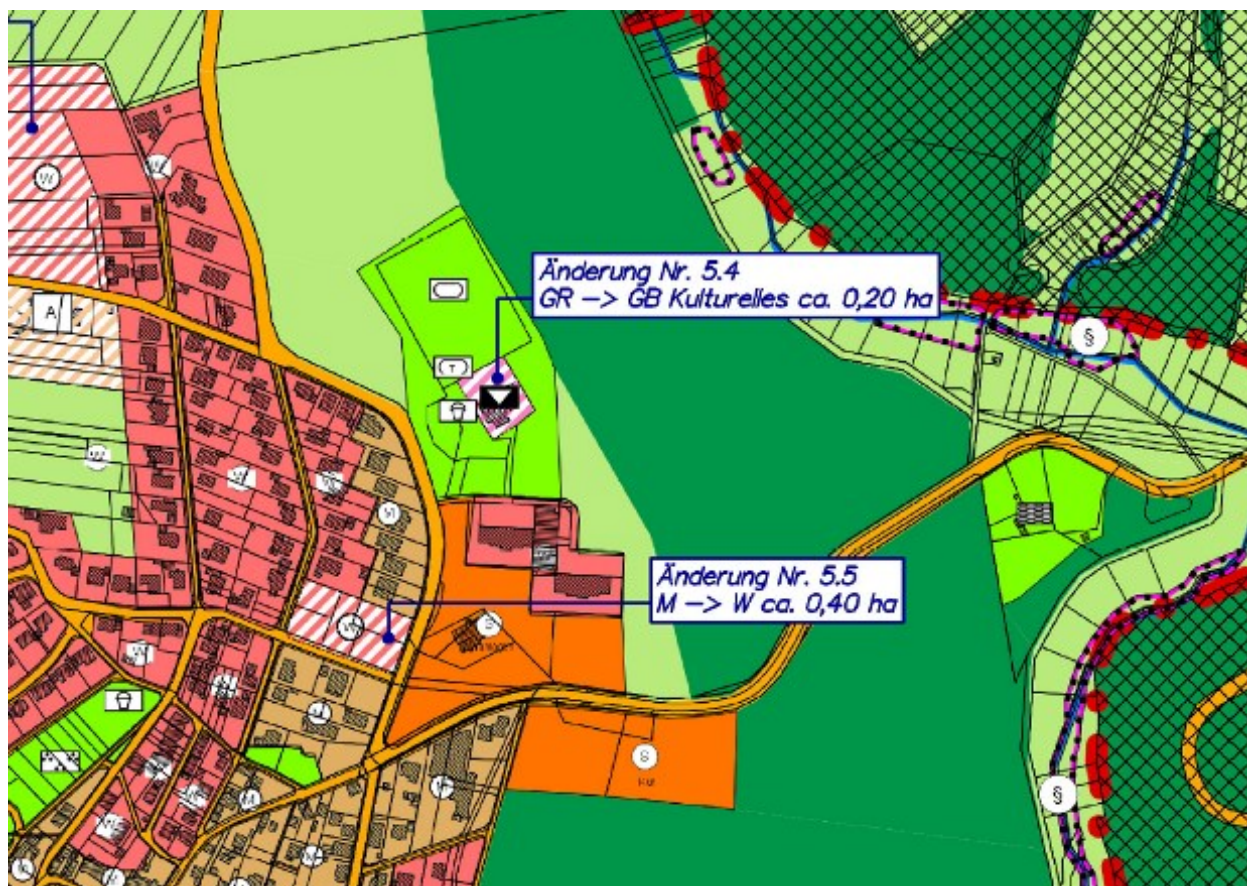


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ehlscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Ehlscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Ehlscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.4 liegt am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Ehlscheid. Der Planänderungsbereich wird von einem Vorbehaltsgebiet „Forstwirtschaft“ sowie „Erholung und Tourismus“ erfasst.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt, bestehen keine Kon-

04. Oktober 2024

flikte mit der übergeordneten Planung.

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

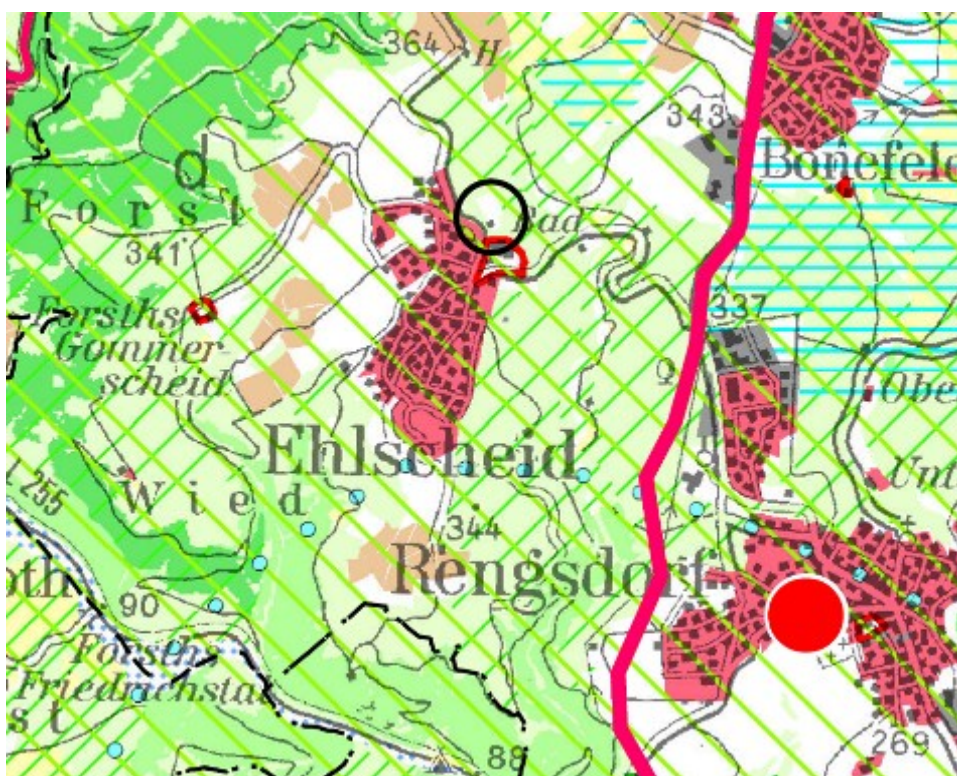


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche Grünfläche dar. Unmittelbar nördlich befinden sich ein Spielplatz und ein Sportplatz, welche ebenfalls als Grünfläche kartiert sind. Es handelt sich um eine kleinflächige Bestandsanpassung von ca. 0,20 ha.

Die Gebäude der Halle bestehen bereits seit einigen Jahren und wurden in der Vergangenheit bereits vielfältig genutzt. Die Halle dient neben der Sportnutzung auch zur Vermietung für Feierlichkeiten und kann auch von auswärtigen Personen gemietet werden. Um auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine möglichst präzise Darstellung zu gewährleisten, wird die vorstehende planerische Bestandsanpassung vorgenommen.

Die Erschließung der Halle ist über die „Parkstraße“ und dann über die östlich abzweigende Nebenstraße „Am Kurpark“ möglich. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Da es sich hierbei um eine Bestandsanpassung handelt, werden keine weiteren tiefergehenden Aussagen zu städtebaulichen Aspekten getroffen.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine Bestandsanpassung, bei der keine weiteren baulichen Eingriffe entstehen oder negative Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet werden. Die Aspekte der Landschaftsplanung werden somit nicht berührt.

Abwägung:

Unbedenkliche Anpassung an den aktuellen Bestand.

4.5.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Hotelanwesen Müller-Krug“ (M in W ca. 0,40 ha)

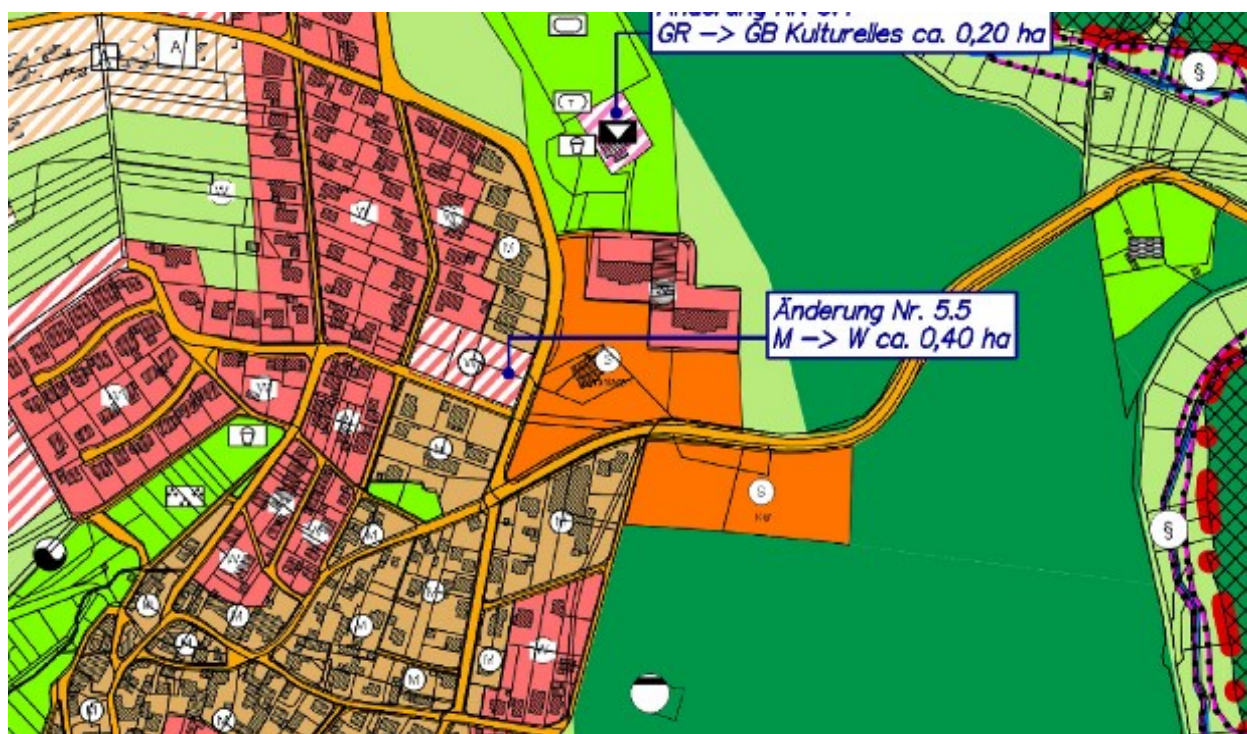


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ehlscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Ehlscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Ehlscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.5 liegt im nordöstlichen Ortskern

04. Oktober 2024

der Ortsgemeinde Ehlscheid. Der Planänderungsbereich wird von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ erfasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt, bestehen keine Konflikte mit der übergeordneten Planung.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Anpassung des FNP an die Bodennutzungskonzeption der 1. Änderung des Bebauungsplans „Grundstück Hotelanwesen Müller-Krug“, welche 2017 rechtskräftig wurde.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Ortskern der Ortsgemeinde Ehlscheid. Auf dem Gelände ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Der Bereich ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen und in der Ur-Fassung des Bebauungsplans

04. Oktober 2024

„Hotelanwesen Müller-Krug“ als Sonderbaufläche. Durch die vorliegende Anpassung wird somit eine Vereinheitlichung der Bestandssituation erreicht.

Südlich des Plangebiets verläuft die Gartenstraße, während sich nordwestlich der Mohnweg befindet. Die östlich verlaufende K 93 verläuft in Richtung Osten in die Landesstraße L 256, welche die Anbindung des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Da es sich bei der Änderung um keinen erneuten baulichen Eingriff, sondern lediglich eine Anpassung an den vorliegenden beschlossenen Bebauungsplan handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

Weitere Details über Erschließung, Immissionsschutz, Artenschutzbelage etc., können dem vorliegenden Bebauungsplan entnommen werden

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Hotelanwesen Müller-Krug“, 1. Änderung (2017)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig. Die Anpassung erfolgt zudem innerhalb der bebauten Ortslagen und bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Grundstück Hotelanwesen Müller-Krug“.

04. Oktober 2024

4.5.6 Kleinflächige Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche Kinderheim in Wohnbaufläche (GB Kinderheim in W ca. 0,20 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Ehlscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Gemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 5.6 befindet sich am östlichen Rand der bebauten Siedlungslage. Der Planänderungsbereich wird von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ erfasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Da es sich hierbei jedoch um ein Vorbehalts-, nicht aber um ein Vorranggebiet handelt, steht das Planvorhaben den Zielen des RROPs nicht entgegen.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Planänderungsbereich befindet sich im Osten der Ortslage und grenzt westlich an die „Waldstraße“ an. In Richtung Osten befinden sich weitläufige Waldflächen. Im Westen befindet sich die Bestandsbebauung von Ehlscheid, welche sich durch mehrere Bauparzellen mit freistehenden Häusern und ausgiebig begrünten Gartenflächen charakterisiert.

Das ehemalige Kinderheim wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Grundsätzlich ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, bereits bestehende und erschlossene Flächen umzunutzen und zu optimieren, anstatt neue Flächen zu versiegeln. So wird eine umweltschonende Nutzung von Ressourcen gewährleistet.

Die Fläche ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen.

Das Konzept der Entwässerung sowie die Prüfung der Starkregen- oder Immissionsschutzthematik wurden im Zuge der Erstbebauung bereits thematisiert. Durch die wohnbauliche Umnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die eben genannten Schwerpunkte zu erwarten. Von weiteren Erläuterungen wird daher abgesehen.

Landschaftsplanung:

Durch das vorliegende städtebauliche Vorhaben werde keine schädlichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet. Die Fläche ist bereits bebaut und wird lediglich umgenutzt. Von weiteren Ausführungen zu landschaftsplanerischen Belangen wird somit abgesehen.

04. Oktober 2024

Abwägung:

- Unkritische Umnutzung einer vollständig bebauten und erschlossenen Fläche im Osten der Gemeinde Ehlscheid.

4.6 Ortsgemeinde Hardert

4.6.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im hintersten Tal“ – 1. Änderung und Erweiterung (LWS in V ca. 0,07 ha, in W jeweils ca. 0,10 ha und 0,08 ha und in GR ca. 0,18 ha, W in GR ca. 0,28 ha und in LWS ca. 0,30 ha)

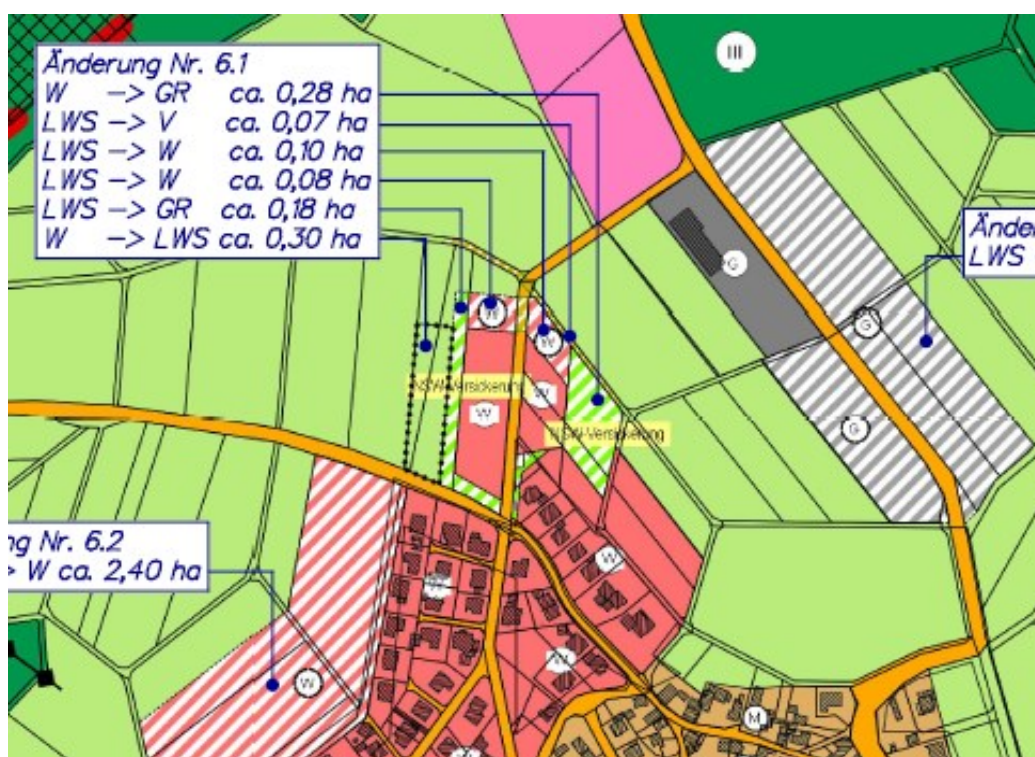


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hardert (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hardert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hardert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 6.1 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Hardert. Der Planänderungsbereich wird von keiner Flächendarstellung (weiß) und geringfügig von Siedlungsfläche „Wohnen“

04. Oktober 2024

erfasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
In einiger Entfernung nördlich und östlich befindet sich ein Vorranggebiet Grundwasserschutz.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar.

Die Planänderung umfasst eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im hintersten Tal“- 1. Änderung und Erweiterung der im Verfahren gemäß § 13 b aufgestellt worden ist. Zudem handelt es sich um eine Erweiterung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans. Gegenüber dem Ur-Plan werden östlich eine Grünfläche für die Entwässerung sowie nördlich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ergänzt. Hauptanlass der Pla-

04. Oktober 2024

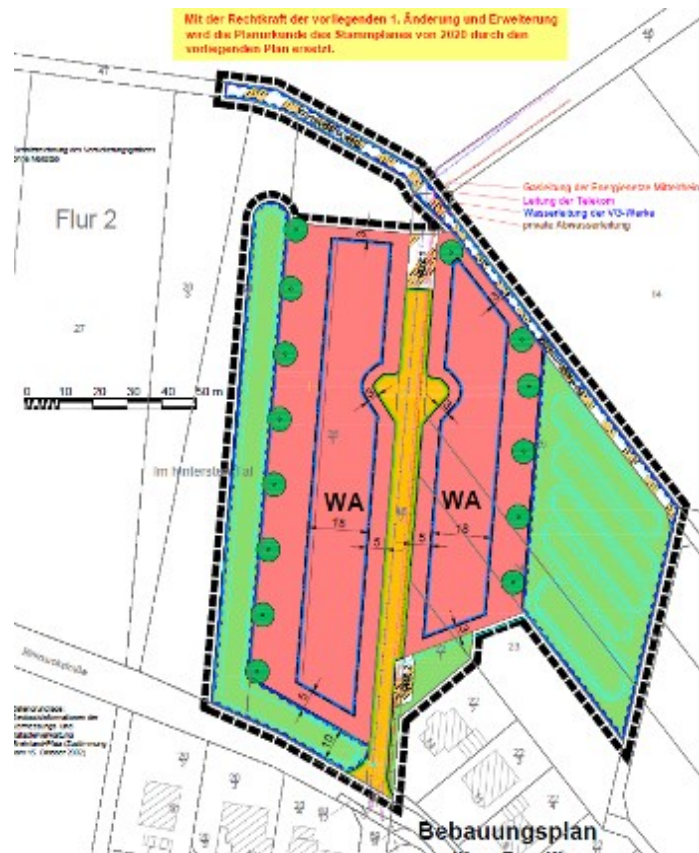
nung ist der nachhaltige Umgang mit Außengebietswasser. Die hierfür neu ausgewiesenen Grünflächen sollen eine Überflutung der neuen Bauflächen, aber auch der bestehenden Bereiche innerhalb der bebauten Ortslage verhindern.

Die Thematik der Entwässerung, des Schallschutzes und der verkehrlichen Erschließung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend thematisiert. Von weiteren Ausführungen auf Ebene des Flächennutzungsplans wird daher abgesehen. Durch die Ergänzung der Grünfläche gegenüber des Ur-Plans wird zudem der Eingriff in die Natur minimiert und die lokale Infrastruktur verbessert.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Planzeichnung Bebauungsplan:



Legende

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VBZ 1: Fuß- und Wirtschaftsweg
VBZ 2: öffentliche Pkw-Stellplätze
- öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zur Vermeidung
von Schäden durch Starkregen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung und Erweiterung
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Gräben zur Rückhaltung und Versickerung
von Außengebietswasser (nachrichtlich)

**Abb.: Bebauungsplan "Im hintersten Tal" - 1. Änderung und Erweiterung
 (2022,Aufstellungsbeschluss)**

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig. Zusätzliche negative Eingriffe in Natur und Landschaft werden zudem nicht vorbereitet.

Abwägung/Fazit

Unkritische Anpassung an den Bebauungsplan „Im hintersten Tal“ – 1. Änderung und Erweiterung. Es handelt sich um eine formale Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13 b (bzw. § 215a) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.6.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 2,40 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hardert wird durch den aktuell wirksamen RROP

04. Oktober 2024

2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hardert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 6.2 befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde Hardert. Der Planänderungsbereich wird von keiner Flächendarstellung (Weiß) erfasst und grenzt westlich an Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

In einiger Entfernung westlich befindet sich ein Vorranggebiet Grundwasserschutz.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024



Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt direkt an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der in Rede stehende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Änderung soll eine Umnutzung in Wohnbaufläche im Umfang von ca. 2,40 ha vorgesehen werden.

Die Änderung dient der Sicherung des wohnbauflächenbezogenen Bedarfs der Gemeinde Hardert über die nächsten Jahre. Innerhalb der Ortslage bestehen laut RAUM + MONITOR noch einige Baulücken. Jedoch stehen der Gemeinde diese Baulücken nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die Erschließung der Fläche kann über eine Erweiterung der „Gartenstraße“ erfolgen, welche sich aktuell als Wirtschaftsweg darstellt und aus südöstlicher Richtung kommend durch das Zentrum verläuft. Aufgrund der Größe der Änderungsfläche ist zusätzlich auch eine Erschließung aus nördlicher Richtung über die Erweiterung der „Bonfelder Straße“ (außerorts K105) denkbar. Bei geplanter Erschließung über die „Bonfelder Straße“ ist die Ortsdurchfahrtsgrenze zu beachten. Durch die weiter in Richtung Westen verlaufende K 105 im Nachbarort der Gemeinde Bonfeld eine schnelle Anbindung an die B256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserrechtlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss geprüft werden, inwieweit ein Anschluss an die bestehenden Systeme umsetzbar ist.

Etwa 250 m entfernt in südlicher Richtung fließt der „Birzenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Durch die überwiegende südliche Exponierung des Geländes wäre die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in dieser Richtung denkbar. Der Notüberlauf könnte dann nach Prüfung der Kapazitäten in den „Birzenbach“ entwässern. Primär soll anfallendes Niederschlagswasser jedoch im Plangebiet in Zisternen zurückgehalten oder in der belebten Bodenschicht ortsnah versickert werden. Bei einer Einleitung ist zudem die Genehmigung der zuständigen Behörden einzuholen und die Kapazitäten zu prüfen.

Starkregenereignisse haben nach den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz keine erheblichen Auswirkungen auf den Planungsbereich. Selbst bei extremen Starkregenereignissen sind keine Oberflächenabflüsse oder Überflutungsgebiete kartiert.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

04. Oktober 2024



In der unmittelbaren Umgebung sind keine Quellen für negative Immissionen mit potenzieller Einwirkung auf den Änderungsbereich zu erkennen. Nördlich der Änderungsfläche verläuft die Kreisstraße K 105, von der jedoch keine erheblichen Störeinflüsse erwartet werden. Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist nicht mit negativen Emissionen auf die bestehenden Wohnnutzung zu rechnen.

Für die Bereiche südlich der „Bonefelder Straße“ (K 105) wird auf den einzuhaltenden Mindestabstand der Bebauung vom Fahrbahnrand hingewiesen.

Die Fläche stellt sich im Bestand als intensiv landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Umliegend befinden sich jeweils Wirtschaftswege und in nördlicher Richtung die K 105. Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage mit meist seitlich oder frontal gelegenen Gärten.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung sowie das relativ weitläufigen Offenland geprägt. Im Westen befindet sich zudem ein Funkmast, der eine Vorbelastung darstellt. Das Plangebiet liegt im Bereich einer ansteigenden Kuppe und hat daher eine gewisse Fernwirkung. Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wenig Bedeutung für Naherholung. Die umliegenden Wirtschaftswege bieten jedoch eine Erholungsmöglichkeit für Spaziergänger, Jogger und Fahrräder. Diese bleibt jedoch auch nach Umsetzung der Planung weitgehend erhalten.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Fesetzungen zur Anpassung an die bestehende Bebauung. Festsetzung randlicher Gebiets-eingrünungen, insbesondere am westlichen Gebietsrand. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwassere Neubildung liegt um 45 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 778 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitklassen gering bis äußerst gering eingestuft. 250 m entfernt in östlicher Richtung befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rengsdorf/Bonefeld“.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

04. Oktober 2024



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als sandiger Lehm und stark lehmiger Sand dargestellt. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch bewertet. Gleiches gilt für die nutzbare Feldkapazität. Die Bodenstruktur und die natürliche Horizontabfolge sind wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen bereits vorbelastet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Offenland hat das Plangebiet eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und Osten und damit in die Ortslage der Gemeinde ab. Somit kann der Fläche eine gewisse Relevanz für die Kaltluftversorgung beigemessen werden. Im Umfeld verbleiben jedoch ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Im Plangebiet sind nach den Karten des Landschaftsinformationssystems keine seltenen oder geschützten Arten kartiert. Die vorhandene Landwirtschaftsfläche stellt sich für den Arten- und Biotopschutz als wenig wertvoll dar. Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen von Offenlandarten, insbesondere von Vögeln und im Offenland jagenden Fledermäusen sowie von Heuschrecken, Tagfaltern und anderen Insekten.	Mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Ausreichende Durchgrünung mit randlicher Eingrünung.
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:			
<p>Bei der in Rede stehenden Änderungsplanung handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 2,40 ha. Es befinden sich keine Natura 2000- oder FFH-Gebiete in der Nähe. Gleiches gilt für pauschal geschützte Gebiete nach §30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG.</p> <p>In einiger Entfernung östlich befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Rengsdorf/Bonefeld“. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegende Bereiche der Änderungsfläche in Bezug auf Bodenfunktionen und Wasserhaushalt bereits vorbelastet. Der Eingriff wird nicht auf wertvollen oder strukturell hochwertigen Habitaten durchgeführt. Der Bereich hat eine gewisse Relevanz für Offenlandarten, nicht jedoch für seltene oder geschützte Arten.</p> <p>Die Starkregen- und Immissionsschutzthematik ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren, wird jedoch aufgrund der Gegebenheiten nicht als kritisch bewertet.</p> <p>Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional Ausgleichsfähig zu betrachten.</p>			

04. Oktober 2024



Abwägung:

- Ausweisung von Wohnbaufläche auf Fläche für die Landwirtschaft am westlichen Ortsrand
- Randliche Eingrünung bzw. ausreichende Begrünung der Grundstücke wird empfohlen
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.
- Der Eingriff stellt eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erweiterung der Siedlungslage dar.

4.6.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten der Ortslage (LWS in W ca. 1,15 ha)

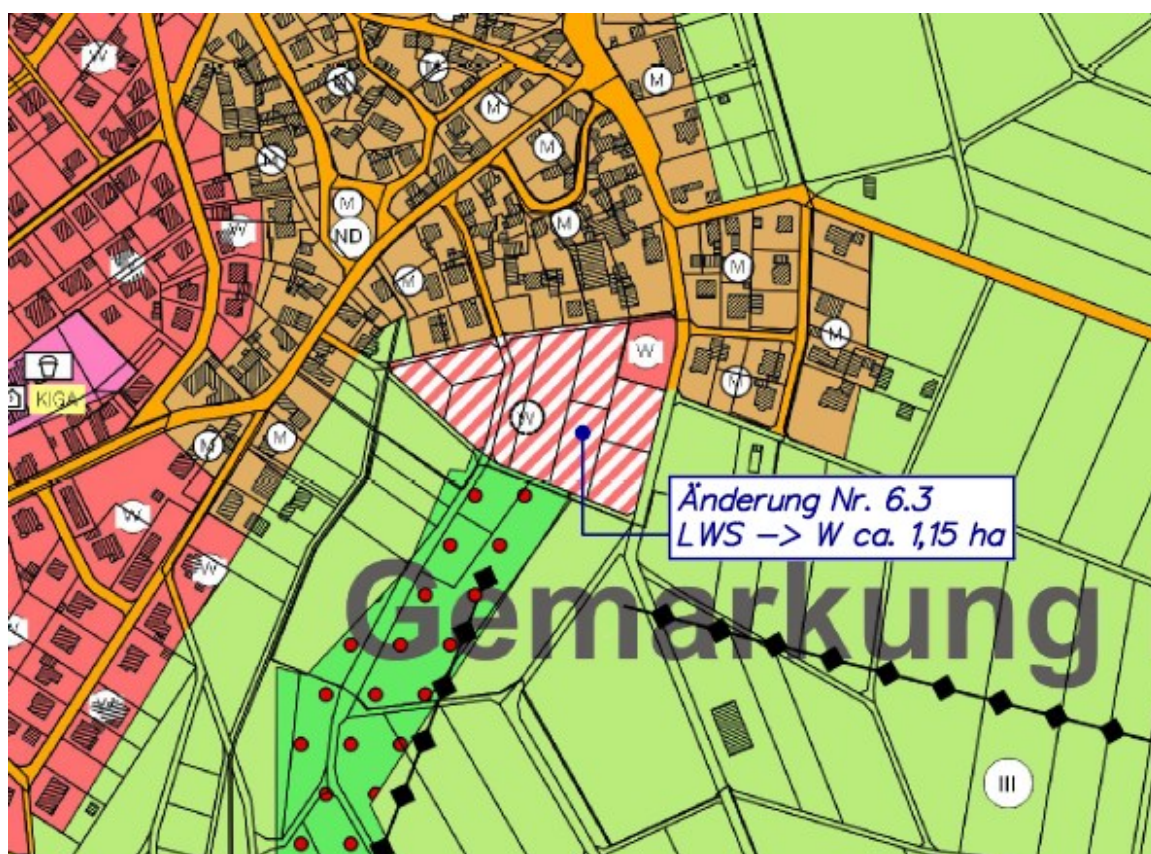


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hardert (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hardert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hardert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen

04. Oktober 2024

	<p>Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 6.3 liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Hardert. Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP keiner Darstellung (Weiß). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und grenzt unmittelbar nördlich an ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz an. Die Darstellungen des RROPs dienen lediglich einer übergeordneten Einordnung und sind <u>nicht</u> parzellenscharf. Durch die differenziertere Einordnung im folgenden Kapitel der Ortslagen wird jedoch ersichtlich, dass sich der Bereich nicht im Wasserschutzgebiet befindet und somit kein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hardert. Bei der Planung handelt es sich um die Darstellung einer relativ kleinen Wohnbaufläche.

04. Oktober 2024

Hierzu soll landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 1,15 ha entsprechend einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Nördlich grenzt die Siedlungsbebauung der Gemeinde in Form von Mischbaufläche an. Im Nordosten befindet sich zudem eine kleine Parzelle mit Wohnbaufläche, welche aus der Ergänzungssatzung „Theisenbungert“ resultiert. Diese umfasst ein Grundstück und ist bereits bebaut.

Die Änderung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde Hardert über die nächsten Jahre. Innerhalb der Ortslage bestehen laut RAUM + MONITOR noch einige Baulücken sowie Außenpotenziale in Norden. Jedoch stehen diese der Gemeinde nicht, oder nur teilweise zur Verfügung. Eins der vorhandenen Außenpotenziale „Im hintersten Tal“ wird bereits im Rahmen der Änderung 6.1 entsprechend überplant. Unbebaute Grundstücke werden zudem oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann sowohl aus nördlicher Richtung kommend über den „Tannenweg“ als auch aus östlicher Richtung über den „Burgweg“ erfolgen. Ein vom „Tannenweg“ südlich abzweigender Wirtschaftsweg verläuft bereits durch das Plangebiet. Über die westlich gelegene K 104 ist in der Nachbargemeinde Bornhofen eine Anbindung an die Bundesstraße B 256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet liegt teilweise im Außenbereich der Ortsgemeinde Hardert. Ein Anschluss an die bestehenden Leitungssysteme wird als technisch möglich erachtet, muss jedoch im nachfolgenden Verfahrensschritt vertiefend thematisiert werden.

Westlich in einer Entfernung von ca. 455 m des Plangebiets fließt der „Birzenbach“ (Gewässer 3. Ordnung). Aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Nordwesten bzw. Südwesten fließt das anfallende Oberflächenwasser zwar in diese Richtung ab, jedoch ist aufgrund der Entfernung die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens nicht sinnvoll einzustufen. Vielmehr soll das Wasser möglichst ortsnah in Zisternen zurückgehalten oder in der belebten Bodenschicht versickert werden.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es zu potenziellem Oberflächenabfluss mit Wasserhöhen von 10 bis unter 30 cm innerhalb der Änderungsfläche kommen. Gemäß dem natürlichen Gefälle ist die Fließrichtung hierbei von Osten nach Westen. Für den nördlichen Teil besteht somit eine geringe Überflutungsgefahr.

Einzelheiten der Gebietsentwässerung können unter Berücksichtigung fachbehördlicher Stellungnahmen im weiteren Planverfahren ergänzt und aktualisiert werden. Darüber hinaus obliegen weitergehende Einzelheiten der nachfolgenden fachtechnischen Erschließungsplanung.

Durch die Entwicklung der neuen Baugrundstücke sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Wohngebiet geschaffen. Immissionsschutztechnische Vorbelastungen können durch

04. Oktober 2024



die nordwestlich verlaufende Kreisstraße K 104 entstehen. Nach einer überschlägigen Überprüfung im Rahmen einer Schallprognose gemäß DIN 18005, zeigt das Ergebnis eine Abweichung vom Orientierungswert von -5dB (A). Somit ist nicht mit einer Überschreitung der Normwerte zu rechnen. Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als strukturell vielfältige Grünfläche dar. Östlich des Wirtschaftsweges befinden sich zahlreiche Baumbestände, welche überwiegend von Wiesenflächen unterlagert werden. Südlich befinden sich Obstbäume innerhalb des Änderungsbereichs. Ein Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG ist nicht auszuschließen. Am südöstlichen Rand sowie im westlichen Bereich befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Ablagerungsflächen und kleinere Unterstände. Während sich im Norden und Westen die Bestandsbebauung der Ortslage befindet, grenzen östlich und südlich struktureiche Grünflächen an den Planbereich an. Östlich liegt eine strukturell ähnliche Fläche mit einigen Unterständen und landwirtschaftlich genutzten Lagerplätzen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Begehung 2024)

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Begehung 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist vor allem nördlich und westlich des Gebiets durch die bestehenden Wohnhäuser von Hardert geprägt. Nordöstlich schließt weitere Wohnbebauung an. Südlich der Fläche befinden sich weitläufige Ackerflächen und Grünland mit vereinzelt Gehölzbeständen. Das Plangebiet selbst weist eine hohe Strukturvielfalt auf. Unter zahlreichen Bestandsbäumen, welche sich größtenteils als hochstämmige Obstbäume darstellen, ist vornehmlich Grünland vorzufinden. Aufgrund der Ortsrandlage, der Heterogenität in dem Gebiet und den angrenzenden Wegebeziehungen hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzung zur Angleichung an die bereits bestehende Bebauung. Empfehlung zur Erhaltung der Bäume oder Einrichtung einer randlichen Eingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Aubachtal“. Westlich ca. 455 m entfernt, fließt der Birzenbach (Gewässer 3. Ordnung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 48 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 778 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. mit Lösslehm.</p> <p>Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als sandiger Lehm und Lehm dargestellt. Das Ertragspotenzial und die nutzbare Feldkapazität werden als hoch bewertet.</p> <p>Die Bodenstruktur ist durch die geringe Versiegelung und die ausgiebigen Baumbestände noch intakt.</p>	Mittel-hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der bestehenden Gehölze</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Als Grünland hat die Fläche eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Der natürlichen Geländeneigung folgend fließt die Kaltluft nach Nordwest und Südwest und damit in die Ortslage von Hardert ab.</p> <p>Im Umfeld bleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Die Fläche ist strukturell vielfältig und weist zahlreiche Baumbestände auf, welche sich neben landwirtschaftlichen Lagerflächen befinden und von Wiesen unterlagert sind. Bei den Obstbaumbeständen könnte es sich um pauschal geschützte Biotope handeln. Die Fläche kann potenziell von Vögeln als Ansitz oder Teillebensraum genutzt werden. Die Bäume stellen zudem Vernetzungselemente dar und können unterschiedlichsten Arten einen Lebensraum bieten. Diese sollten bei der Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden. Die Fläche befindet sich nahe der Bestandsbebauung und ist auch durch die landwirtschaftlichen Aktivitäten im Umfeld Bewegungsunruhe und Lichtverschmutzung ausgesetzt. Ein Artenschutzgutachten wird empfohlen.</p>	Hoch	<p>Erhalt der vorhandenen Gehölze so weit wie möglich.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Wasserschutzgebiet Zone III „Aubachtal“.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit im FNP als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000 Gebiet. Südlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet III „Aubachtal“.

Bei notwendigen Rodungen durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht randliche Eingrünungsmaßnahmen oder entsprechende Neupflanzungen umzusetzen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Potenziell notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene wird empfohlen, da die Fläche als wertvolles Habitat einzustufen ist. Sofern keine pauschal geschützten Biotope (Streuobstwiese) innerhalb der Fläche vorkommen, sind die Eingriffe durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar. Sollte es sich um gesetzlich geschützte Flächen handeln, ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im südöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hardert.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den nördlich verlaufenden Tannenweg und die Bergstraße.
- Die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als erforderlich angesehen. Ausschluss von nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Flächen erforderlich.
- Bei notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.



4.6.4 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nordöstlichen Außenbereich der Gemeinde Hardert (LWS in G ca. 2,60 ha)

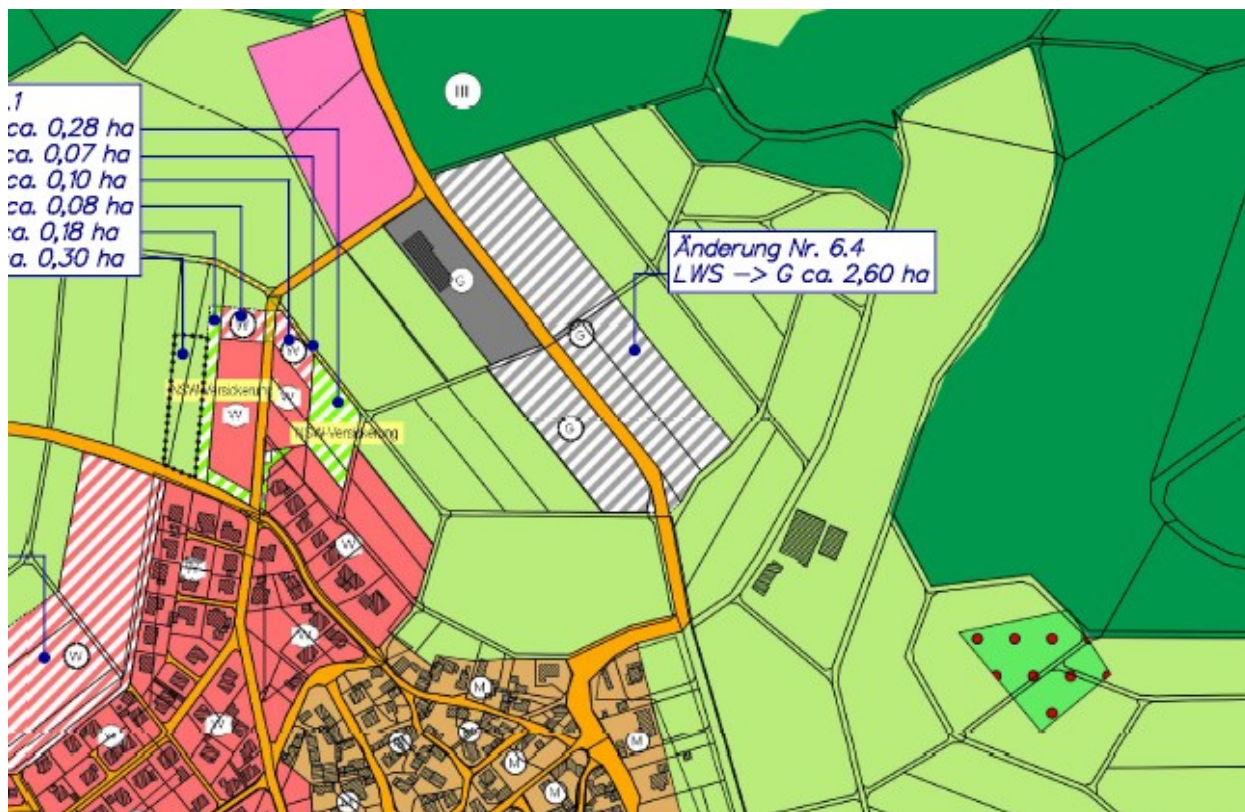


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hardert (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hardert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hardert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 6.4 liegt nordöstlich in einiger Entfernung der Ortsgemeinde Hardert. Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP keiner Darstellung (weiße Flächendarstellung). Die gesamte Ortsgemeinde sowie die umliegenden Bereiche befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Zudem befindet sich die Fläche teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG ist ein Vorranggebiet für bestimmte raumbedeutsame Funktionen

04. Oktober 2024

oder Nutzungen vorgesehen, die andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Gemäß dem Ziel 65 des gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald sind innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz keine Vorhaben zulässig, die das Wassersargebot quantitativ oder qualitativ gefährden. Bei leichten Verletzlichkeiten oder bei der Lage innerhalb der Schutzzone III des betroffenen Wasserschutzgebietes muss das Vorhaben im Einzelfall geprüft werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Aubachtal“ ist das Vorhaben im Einzelfall zu prüfen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz gegeben. Im weiteren Verfahren ist ein Zielabweichungsverfahren nötig.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im nordöstlichen Außenbereich in etwa 200 m Entfernung der Ortsgemeinde Hardert.

04. Oktober 2024

Geplant ist die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche im Umfang von ca. 2,60 ha. Die Änderung dient der Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche westlich der K104. Dieser Bereich neben dem alten Sportplatz wird neben Bestandsgebäuden bereits als Parkplatz verwendet. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen südlich der bestehenden Gebäude, welche nördlich an den Änderungsbereich angrenzen. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen für Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe vor. Durch die Nähe zur Stadt Neuwied und der schnellen Anbindung an die B256 stellt die Fläche einen bevorzugten gewerblichen Standort dar. Im Vergleich zur Stadt Neuwied herrschen hier zudem günstigere Bodenpreise, was die wirtschaftliche Attraktivität nochmal steigert.

Der Bereich westlich der K 104 ist bereits durch eine Einfahrt verkehrlich erschlossen. Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortslage, womit eine verkehrliche Anbindung mit dem Landesbetrieb für Mobilität abzustimmen und auf nachfolgender Planungsebene auszuarbeiten ist. Über die K 104 ist eine schnelle Anbindung an die weiter nördlich gelegene B256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Gefahr durch Überflutung in Folge von Starkregenereignissen besteht für den Änderungsbereich nicht. Die Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zeigen selbst bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.) lediglich einen kleinen Bereich westlich der K 104 an, der potenziell überflutet werden könnte. Besondere Gefahren bestehen somit nicht.

Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Aubachtal“. Die Vorgaben und Richtlinien des Schutzgebiets sind entsprechend zu beachten und auf nachfolgender Planungsebene in die Konzeptionen einzubeziehen. Der Umgang mit wasserschädlichen Chemikalien ist zu minimieren.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Vorfluter. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Durch die gewerbliche Nutzung der geplanten Flächen können potenzielle Lärmemissionen entstehen. Der nahegelegenste Punkt ist ca. 120 m von der Bestandsbebauung der Gemeinde entfernt. Hierdurch wird ein deutlicher Pufferbereich zwischen der Siedlungs- und Wohnbebauung und den geplanten gewerblichen Bauflächen geschaffen. Die Thematik auf nachfolgender Planungsebene sollte durch die Einholung eines Schallgutachtens abschließend geklärt werden. Durch die direkte Lage an der K 104 wirken zudem auch auf den Änderungsbereich Immissionen durch Verkehrslärm ein. Da es sich jedoch um Gewerbeflächen und nicht um Wohnbebauung handelt und die K 104 kein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist, wird hier nicht mit einer Überschreitung der Normwerte gerechnet. Weitere störende Emissionsquellen aus der Umgebung sind nicht bekannt.

Es wird auf den einzuhaltenden Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand hingewiesen.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als intensiv landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Wertgebende Strukturen wie Bäume fehlen komplett. Westlich der K 104 befindet sich angrenzend an die geplante Fläche ein bestehender Gebäudekomplex mit Parkplatz, während weiter südlich die Bestandsbebauung der Gemeinde Hardert liegt. Umliegend befinden sich weiteres landwirtschaftlich genutztes Offenland sowie Waldbestände im Norden.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die Bestandsbebauung westlich der K104 geprägt sowie weitläufigem Offenland und den nördlich angrenzenden Waldbeständen. Der Eingriff wird zwar außerhalb der Ortslage, nicht aber in der unberührten Landschaft durchgeführt. Der Fläche kann aufgrund ihrer Ausprägung als Offenland lediglich eine geringe Funktion für die Naherholung beigemessen werden. Die umliegenden Wirtschaftswege bieten jedoch Möglichkeiten zur Nutzung für Spaziergänger, Jogger, Hundebesitzer oder Fahrradfahrer.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung zur Erhaltung der Bäume oder Einrichtung einer randlichen Eingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen.
Wasser-haushalt	Der Bereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Aubachtal“ und „Rengsdorf/Bonefeld“ (Schutzzone III). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 38 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 839 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Der Bereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz, welches sich im Bestand als zwei Wasserschutzgebiete darstellt. Vorgaben und entsprechende Verordnungen sind unbedingt zu beachten. Minimierung des Umgangs mit wasserschädlichen Chemikalien.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als stark lehmiger Sand und sandiger Lehm dargestellt. Das Ertragspotential wird als mittel bewertet. Die Bodenstruktur ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung mit heimischen Arten.
Klima/ Luft-hygiene	Als landwirtschaftlich genutztes Offenland hat die Fläche eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Der natürlichen Geländeneigung folgend fließt die Kaltluft nach Nordosten und Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Im Umfeld bleiben zudem weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Die Fläche ist sehr strukturarm und weist keinerlei Besonderheiten auf. Es besteht eine Relevanz für Offenlandarten als Jagdrevier. Nördlich angrenzend befinden sich Waldflächen, welche ein kartiertes Biotop „Buchenhochwald nördlich von Hardert“ darstellen. Dieses wird jedoch nicht tangiert. Es sind keine Funde geschützter Arten im Plangebiet bekannt. Die Fläche befindet sich nahe einer Bestandsbebauung und ist auch durch die landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie der Straße K 104 im Umfeld Bewegungsunruhe und Lichtverschmutzung ausgesetzt.	Mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie im Vorrang Gebiet Grundwasserschutz • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebiete Zone III „Aubachtal“ und „Rengsdorf/Bonefeld“. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von gewerblicher Baufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000 Habitat. Es befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III der Wasserschutzgebiete „Aubachtal“ und „Rengsdorf/Bonefeld“. Hier sind die Vorgaben und entsprechenden Rechtsverordnungen auf nachfolgender Planungsebene zwingend zu beachten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bereich nicht als wertvoll einzuordnen. Der nördlich angrenzende Biotopkomplex „Buchenhochwald nördlich von Hardert“ wird nicht überplant. Eine gute randliche Gebietseingrünung ist erforderlich und funktional geeignete externe Ausgleichsflächen. Aus städtebaulicher Sicht und in Bezug auf die Starkregenthematik wird die Fläche als umsetzbar eingestuft. Weitere Details sind jedoch der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich der Gemeinde Hardert
- Aufgrund der Ausprägung als gewerbliche Baufläche wird ein Schallschutzgutachten empfohlen
- Der Bereich befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz, welches sich im Bestand als zwei Wasserschutzgebiete darstellen. Vorgaben und entsprechende Verordnungen sind unbedingt zu beachten.

04. Oktober 2024



- Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.7 Ortsgemeinde Hausen (Wied)

4.7.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ (LWS in GB Feuerwehr, ca. 0,45 ha)

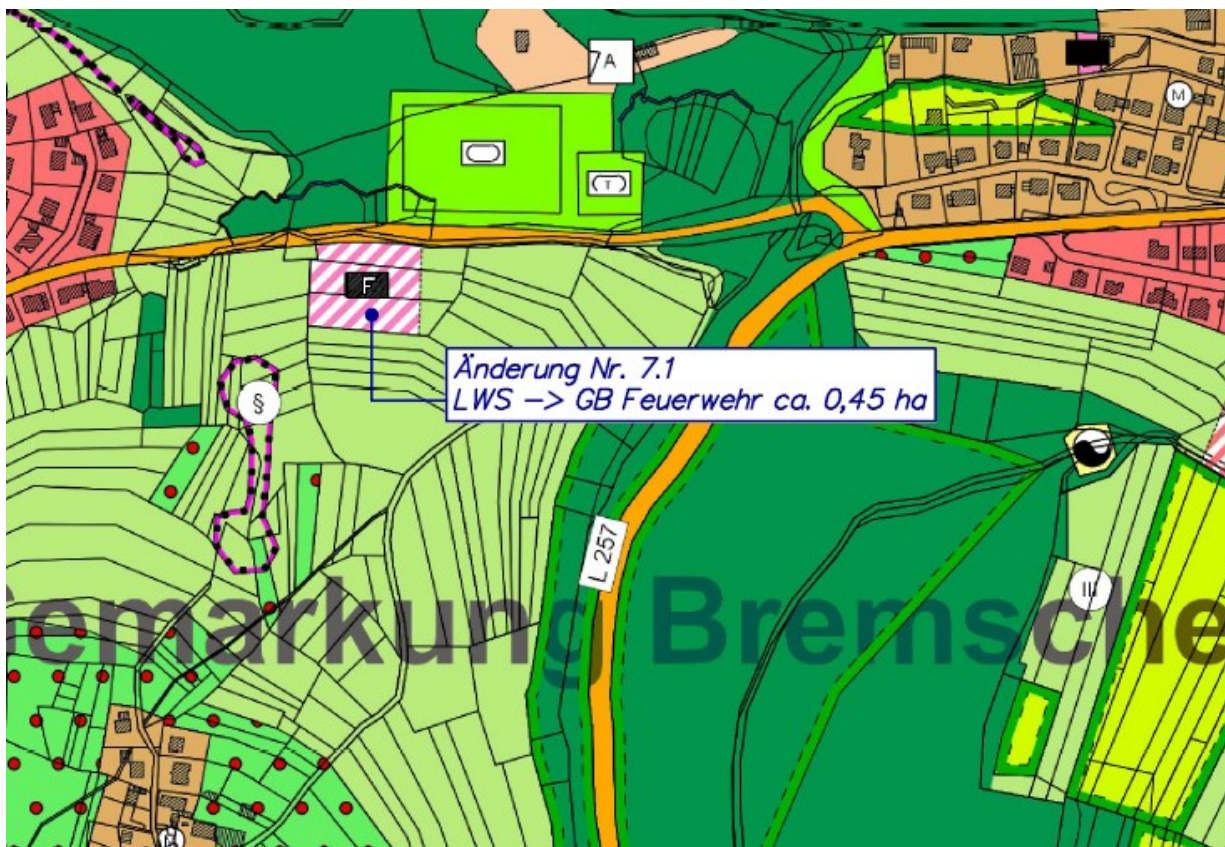


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.1 liegt westlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Südöstlich in einer Entfernung von ca. 200 m des Planänderungsgebiets verläuft die Landesstraße L 257.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein be-

04. Oktober 2024

sonderes Gewicht beigemessen werden.

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

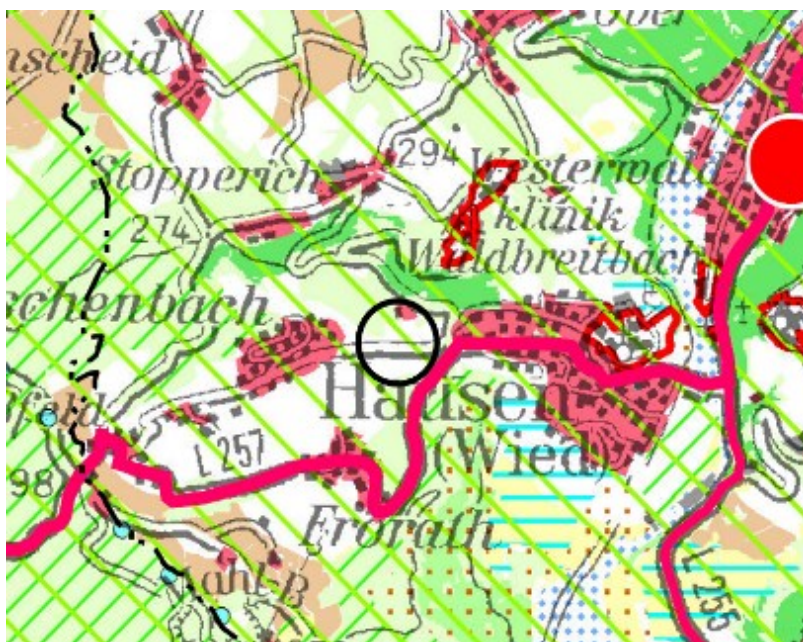


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Planung beinhaltet eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Änderungsbereich befindet sich westlich etwas außerhalb der Ortslage von Hausen (Wied) und liegt südlich der Kreisstraße K 4. Der im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll entsprechend dem Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Fläche für den Gemeinbedarf angepasst werden.

Anlass der Planung ist der nicht mehr zeitgemäße Zustand des bestehenden Feuerwehrgerätehauses innerhalb der Ortslage. Aufgrund der angrenzenden Bebauung gibt es hier keine weitere Entwicklungsmöglichkeit, weshalb eine örtliche Verlagerung als sinnvoll erachtet worden ist.

Der vorliegende Plan wurde 2021 rechtskräftig und thematisiert für den Bereich städtebaulich relevante Aspekte bereits tiefgehend. Von weiteren Ausführungen wird somit abgesehen.

Landschaftsplanung:

Auch die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

04. Oktober 2024

Abwägung:

Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.7.2 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „In der Aulwies“ (LWS in LPF ca. 1,0 ha, LWS in G ca. 1,60 ha, LWS in V ca. 0,14 ha und LWS in GR ca. 0,03 ha)

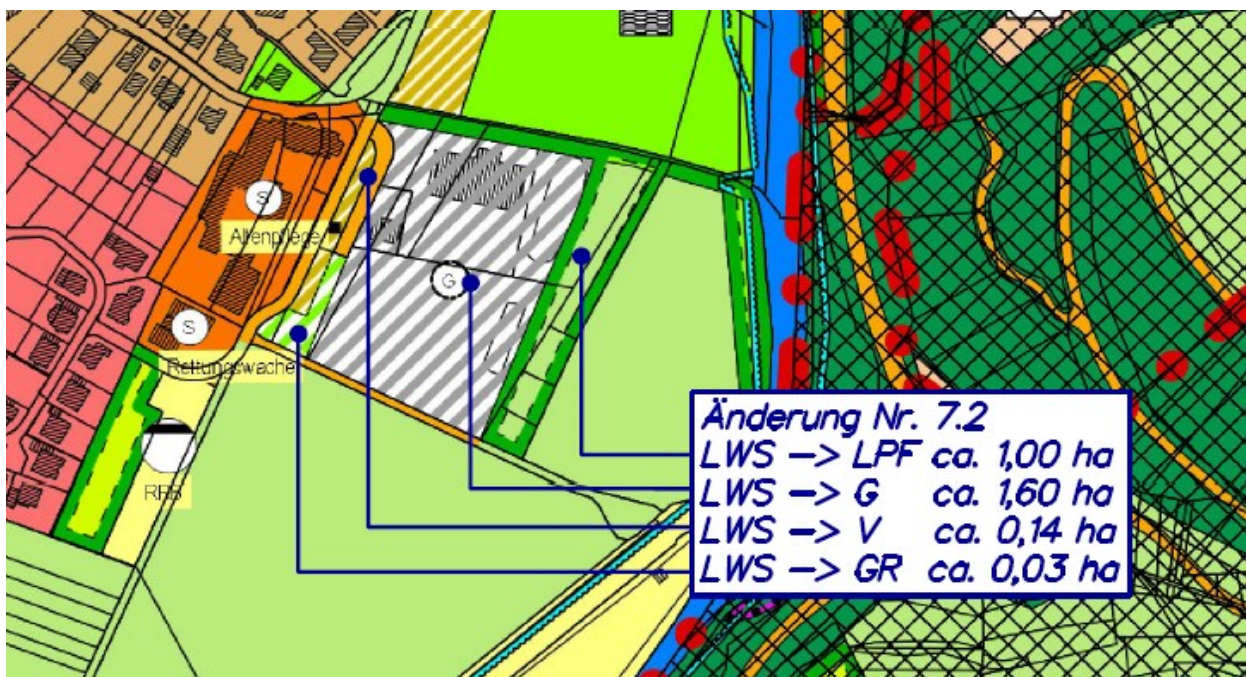


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.2 liegt am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und wird in Richtung Nordosten von einer Siedlungsfläche „Wohnen“ tangiert. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und die Plangebietsfläche liegt im Randbereich eines Vorranggebiets Regionaler Biotopverbund. Allerdings ist die Vorranggebietsausweisung zeitlich erst nach Erstellung des Bebauungsplans in den RROP 2017 aufgenommen worden.

04. Oktober 2024

Östlich in einer Entfernung von ca. 140 m des Planänderungsgebiets verläuft die Landesstraße L 255 und nördlich ca. 145 m entfernt verläuft die L 257.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind faktisch nicht mehr gegeben, da es sich vorliegend um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, der bereits im Jahr 2013 Rechtskraft erlangt hat. Somit vor der Neuausweisung eines Vorranggebietes im RROP 2017.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung geht es um eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „In der Aulwies“, welcher bereits 2014 zur Rechtskraft gebracht wurde. Der Planungsbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt und befindet sich im Südosten der Ortslage. Im Bestand befindet sich hier bereits ein Einzelhandel mit angrenzender Bäckerei.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindestraße „In d. Au“. Die verkehrliche Infrastruktur für gewerbliche Baufläche ist aufgrund der unweit östlich liegenden Landesstraße L 255 günstig.

04. Oktober 2024

Da es sich bei der in Rede stehenden Änderung um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, werden keine vertiefenden Aussagen zu städtebaulichen Themen getroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden diese bereits ausführlich ausgearbeitet.



Abb.: Bestandsituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Planzeichnung:

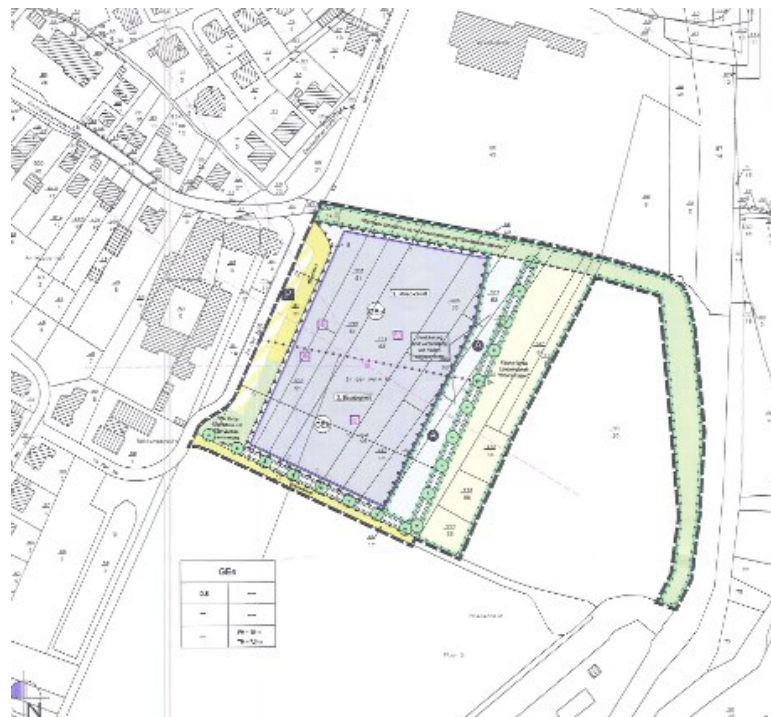


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „In der Aulwies“ (2013)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Aulwies“ (2013).

4.7.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „An der Kappel“ im Ortsteil Solscheid (LWS in M ca. 0,30 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha)

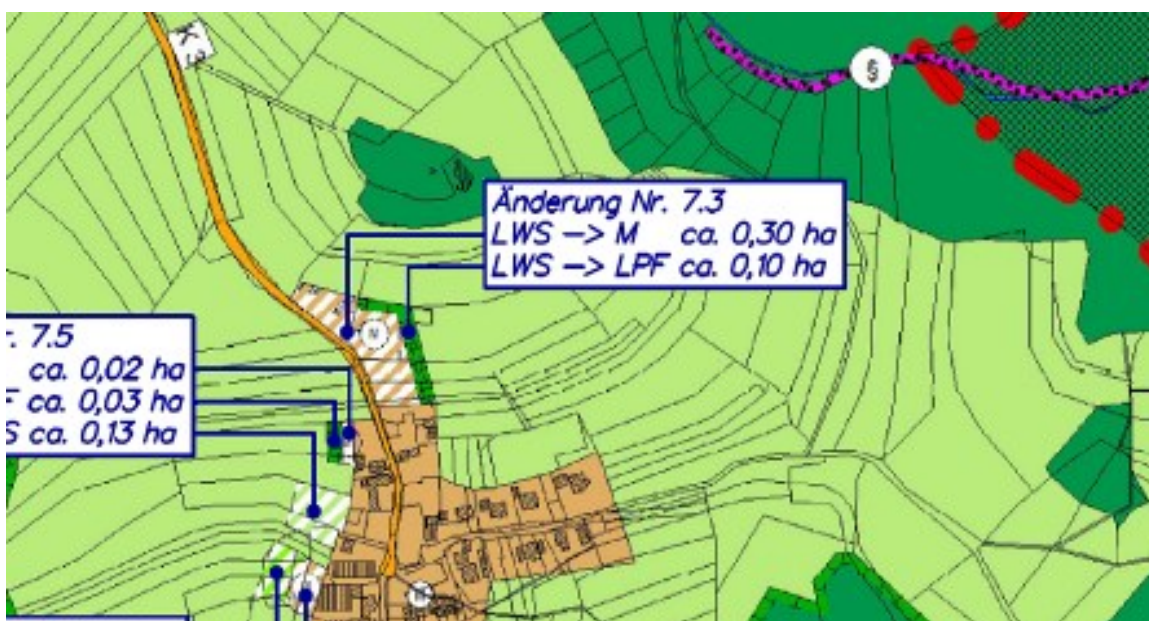


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied), Ortsteil Solscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.3 liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteils Solscheid der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich wird im RROP teilweise ohne Darstellung ausgewiesen (Weiß) und in Richtung Norden und Süden als Siedlungsfläche „Woh-

04. Oktober 2024

nen“ dargestellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorranggebiet regionaler Biotopverbund und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG ist das Vorranggebiet für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzung in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die vorliegende Planung sieht lediglich eine Anpassung an den Bestand vor. Die Vorgaben der übergeordneten Planung wurden somit auf nachfolgender Planungsebene bereits abgewogen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind faktisch nicht mehr gegeben, da es sich vorliegend um eine Anpassung an eine rechtskräftige Planung handelt, die bereits im Jahr 2013 Rechtskraft erlangt hat. Somit vor der Neuausweisung eines Vorranggebietes im RROP 2017.

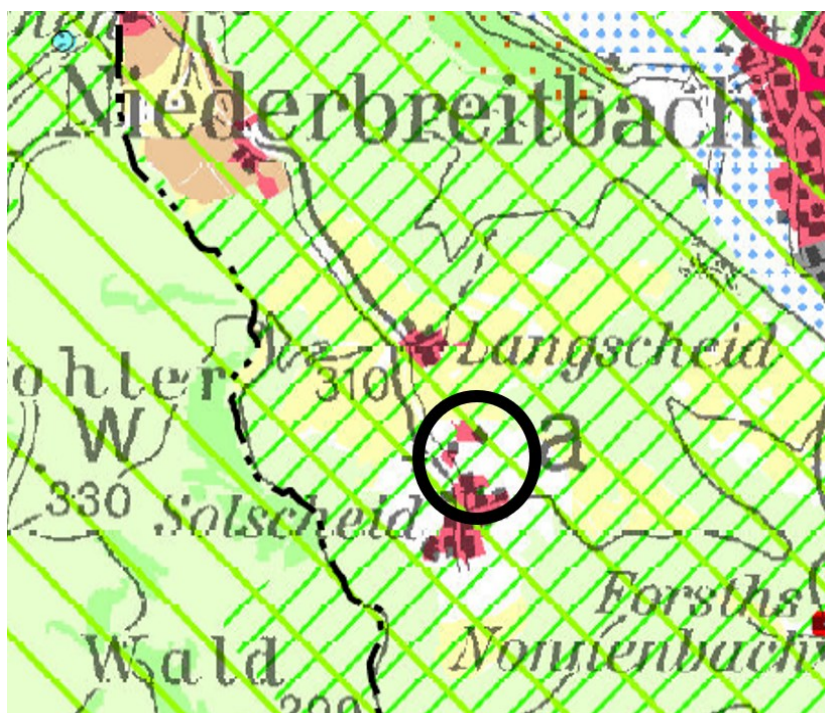


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Bei der Änderung geht es um eine Anpassung an die Ergänzungssatzung „An der Kappel“ im Ortsteil Solscheid. Die Satzung wurde 2013 rechtskräftig. Ziel war das Einbeziehen der in Rede stehenden Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage für die Schaffung neuer Bauflächen entlang der Niederbreitbacher Straße. Das Verfahren wurde gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Änderungsbereich befindet sich in Norden der Ortslage und unmittelbar östlich der Niederbreitbacher Straße. Im Flächennutzungsplan werden die in Rede stehenden Bereiche als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Zuge der Änderung ist eine Nutzungsänderung zu Mischbaufläche mit zugeordneten Landespflegefläche vorgesehen.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um die Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung handelt, welche zusätzlich im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, wird von tiefergehenden Ausführungen bezüglich städtebaulicher Belange abgesehen. Diese wurden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet.

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „An der Kappel“ (2013)

Landschaftsplanung:

Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

04. Oktober 2024

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „An der Kappel“.

4.7.4 Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teilbereich A (LWS in M ca. 0,07 ha und LWS in GR ca. 0,08 ha)

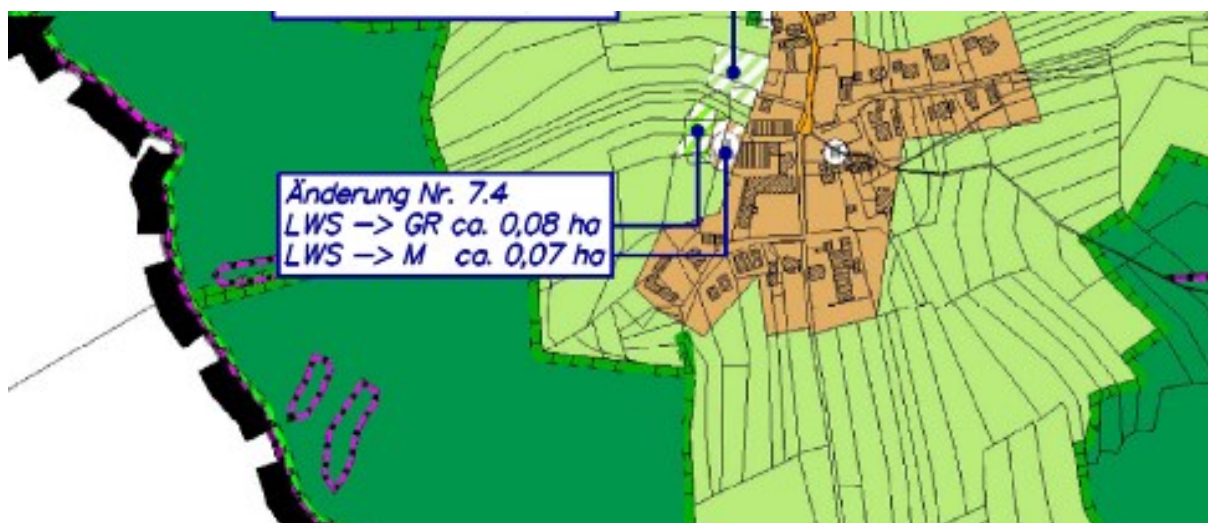


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied), Ortsteil Solscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.4 liegt am westlichen Rand des Ortsteils Solscheid der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich wird auf der Karte ohne Darstellung ausgewiesen (Weiß). Im Osten des Plangebiets wird Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund und im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Beeinträchtigungen durch die Planänderung auf das Vorranggebiet sind nicht zu erwarten. Von der Änderung und Erweiterung der Satzung sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Lebensräume betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, jedoch nicht innerhalb einer Kernzone. Bei der Änderungsplanung handelt es

04. Oktober 2024

zudem um eine Anpassung an eine rechtsgräftige Ergänzungssatzung.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind faktisch nicht mehr gegeben, da es sich vorliegend um eine Anpassung an eine rechtskräftige Planung handelt.

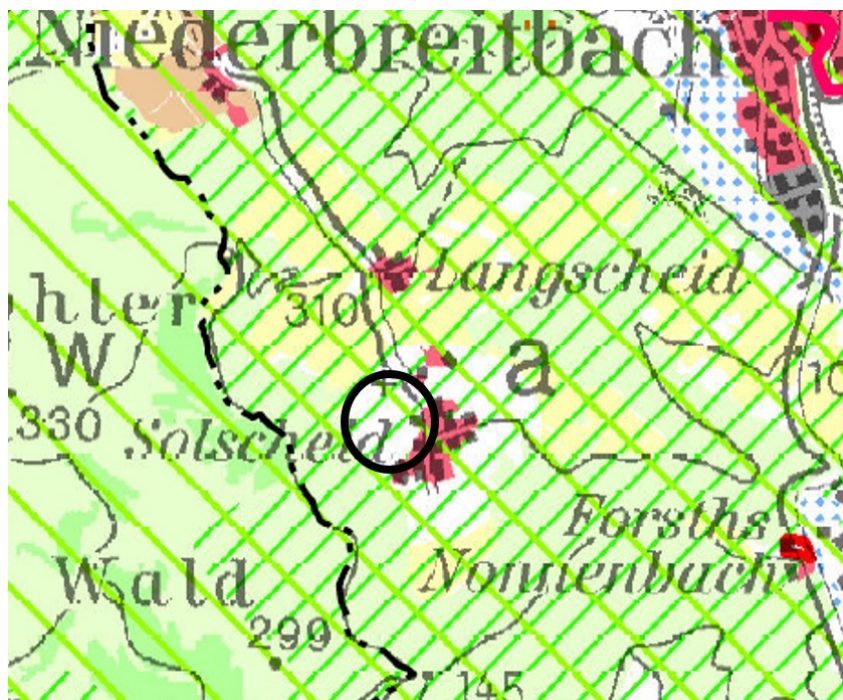


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung thematisiert eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an die seit 2021 rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“. Der Planbereich befindet sich im Westen der Ortslage und wird im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Anpassung werden landwirtschaftliche Flächen in Mischbaufläche und Landespflegeflächen sowie landwirtschaftliche Flächen in Mischbauflächen umgewandelt.

In der 1. Änderung und Erweiterung des in Rede stehenden Bebauungsplans sollen überwiegend die in der Ur-Fassung von 2005 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen entfallen, da diese nicht mehr benötigt werden. Zusätzlich sollen kleinflächig weitere Mischbauflächen als Baugrundstücke festgelegt sowie neue Landespflegeflächen ausgewiesen werden.

Die Änderung dient der Anpassung an die Ist-Situation innerhalb des Ortsteils. Die Ergänzungssatzung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von weiteren Ausführungen, beispielsweise zu vertiefenden städtebaulichen Themen, wird im Rahmen der

04. Oktober 2024

vorbereitenden Bauleitplanung abgesehen, da diese bereits auf nachfolgender Planungsebene entsprechend ausgearbeitet wurden.

Planzeichnung:

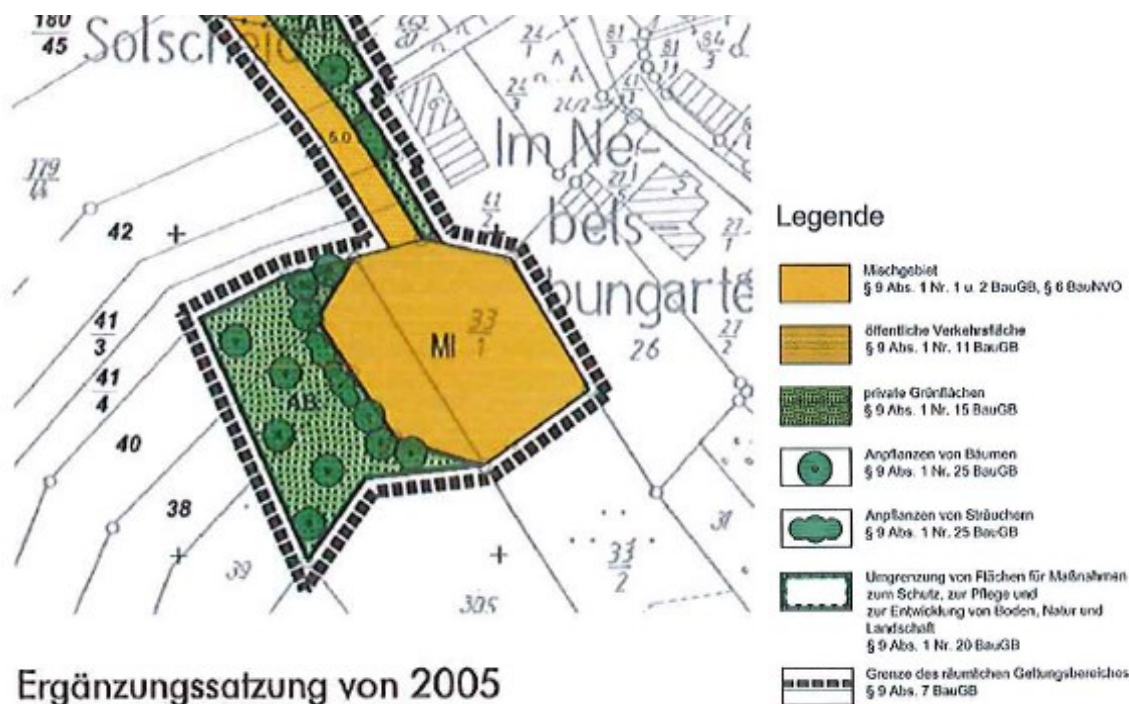


Abb.: Planzeichnung, Auszug aus der Ergänzungssatzung, 2005

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung und die naturschutzfachlichen Belange wurden im Zuge der Aufstellung der Satzung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“.

4.7.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Solscheid“ – Teilbereiche B und C (LWS in M ca. 0,02 ha, LWS in LPF ca. 0,03 ha und M in LWS ca. 0,13 ha)

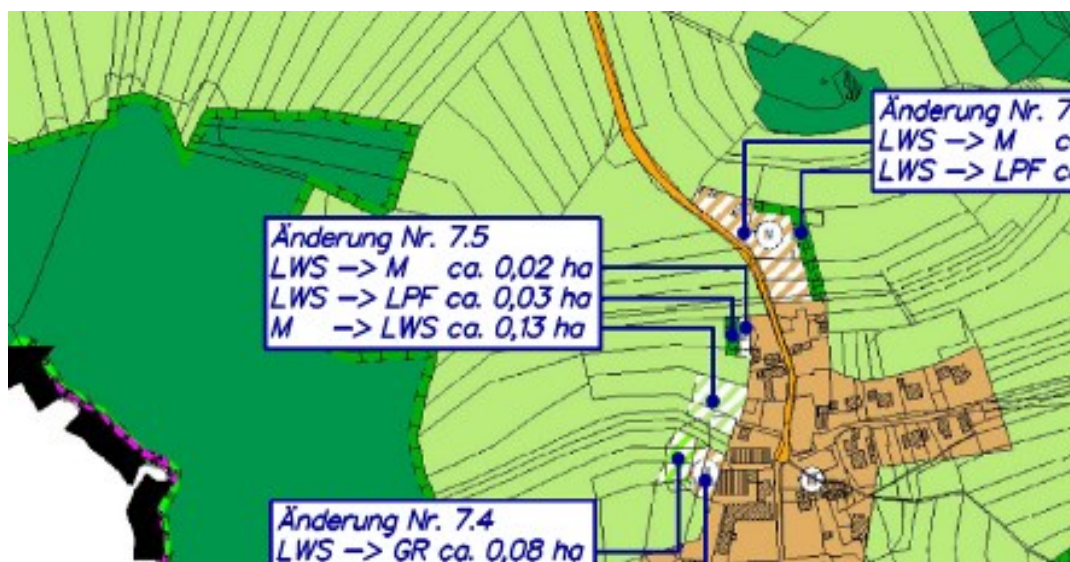


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied), Ortsteil Solscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.5 liegt am westlichen Rand des Ortsteils der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich wird auf der Karte ohne Darstellung ausgewiesen (weiß). Im Osten des Plangebiets wird es als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorranggebiet regionaler Biotopverbund und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Beeinträchtigungen durch die Planänderung auf das Vorranggebiet sind nicht zu erwarten. Von der Änderung und Erweiterung der Satzung sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, jedoch nicht innerhalb einer Kernzone. Bei der Änderungsplanung handelt es zudem um eine Anpassung an eine rechtsgräftige Ergänzungssatzung

Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind faktisch nicht mehr gegeben, da es sich vorliegend um eine Anpassung an eine rechtskräftige Planung handelt.

04. Oktober 2024

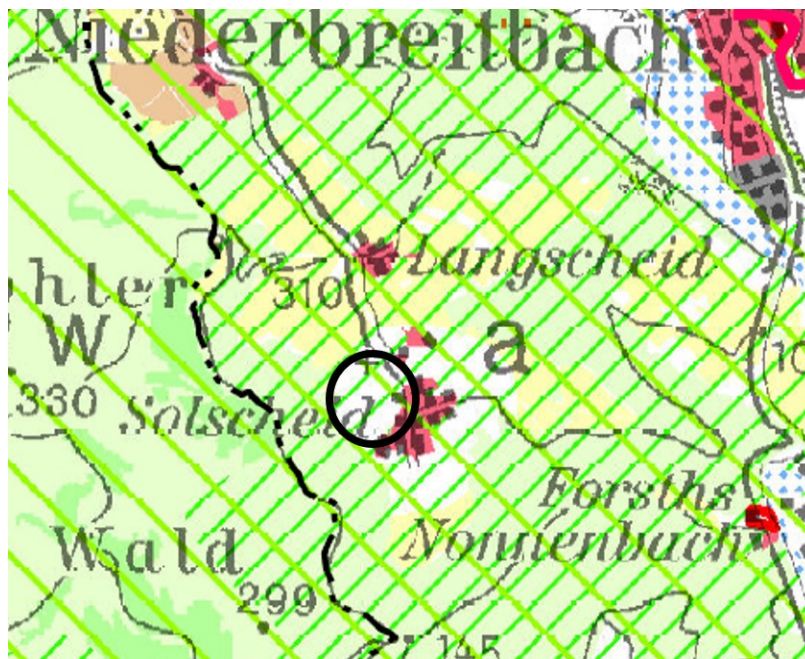


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Änderung geht es um eine Anpassung an die Ergänzungssatzung „Solscheid“ aus dem Jahr 2021. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Solscheid der Ortsgemeinde Hausen (Wied).

Die Ortsgemeinde hat in öffentlicher Sitzung im Jahr 2021 die 1. Änderung und Erweiterung der Satzung von 2005 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Solscheid beschlossen.

In der 1. Änderung der Ergänzungssatzung werden Teilbereiche A bis C festgelegt. Die 2005 als Zufahrt vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche war ebenfalls durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Die in Rede stehenden Änderungsflächen beziehen sich lediglich auf die Teilbereiche B und C. Die Nutzung für Teilbereich B wurde zurückgenommen. Der Bereich wird als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich dargestellt. Der Teilbereich C grenzt direkt an die Siedlungsfläche des Ortsteils Solscheid. Hier werden Baugrundstücke vorgesehen. Die Fläche wird bei der Flächennutzungsplanänderung als Mischbaufläche dargestellt.

Solscheid gehört zur naturräumlichen Einheit des Niederwesterwaldes, der sich als eine wellig gegliederte Schiefergebirgshochfläche von 280 m bis über 400 m Höhe auszeichnet. Innerhalb des Niederwesterwaldes ist der Bereich westlich der Kammlage von Solscheid der Planungseinheit Rhein-Wied-Rücken zuzuordnen, der sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung Zuflüsse des Rheins, im Osten die Seitenbäche der Wied, welche die Landschaft prägen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, der sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der K3. Die gegenwärtige Nutzung des Planungsgebiets umfasst landwirtschaftliche Flächen. Flächen östlich des Plangebiets sind als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

04. Oktober 2024

Da die in Rede stehende rechtskräftige Ergänzungssatzung „Solscheid“ – 1. Änderung und Erweiterung bereits im Jahr 2021 beschlossen wurde, sind keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen erforderlich. Hier handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung.

Planzeichnung:

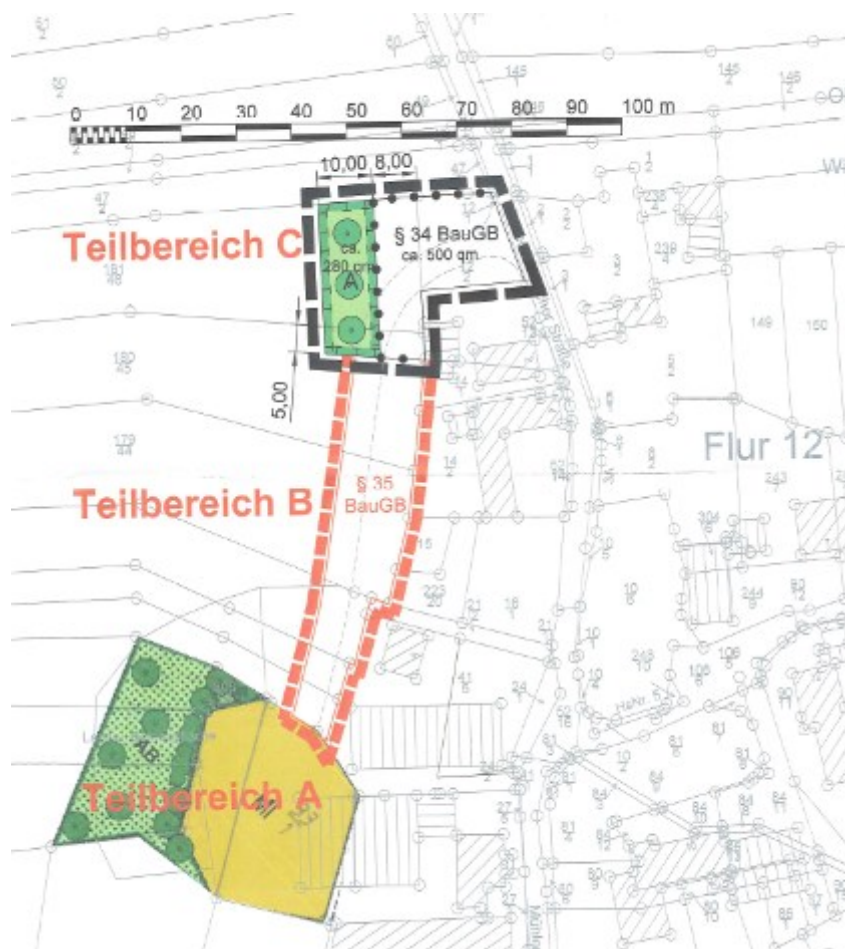


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Solscheid“ 1. Änderung und Erweiterung (2021)

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

04. Oktober 2024

Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Solscheid“ - 1-Änderung und Erweiterung.

4.7.6 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Sankt Josefshaus“ (Neubau Schädel-Hirn-Zentrum) (S Klinik in GR ca. 0,10 ha und in S (SHZ) ca. 0,30 ha, FWS in GR ca. 0,45 ha. FWS in LPF ca. 0,55 ha und FWS in S (SHZ) ca. 0,15 ha)

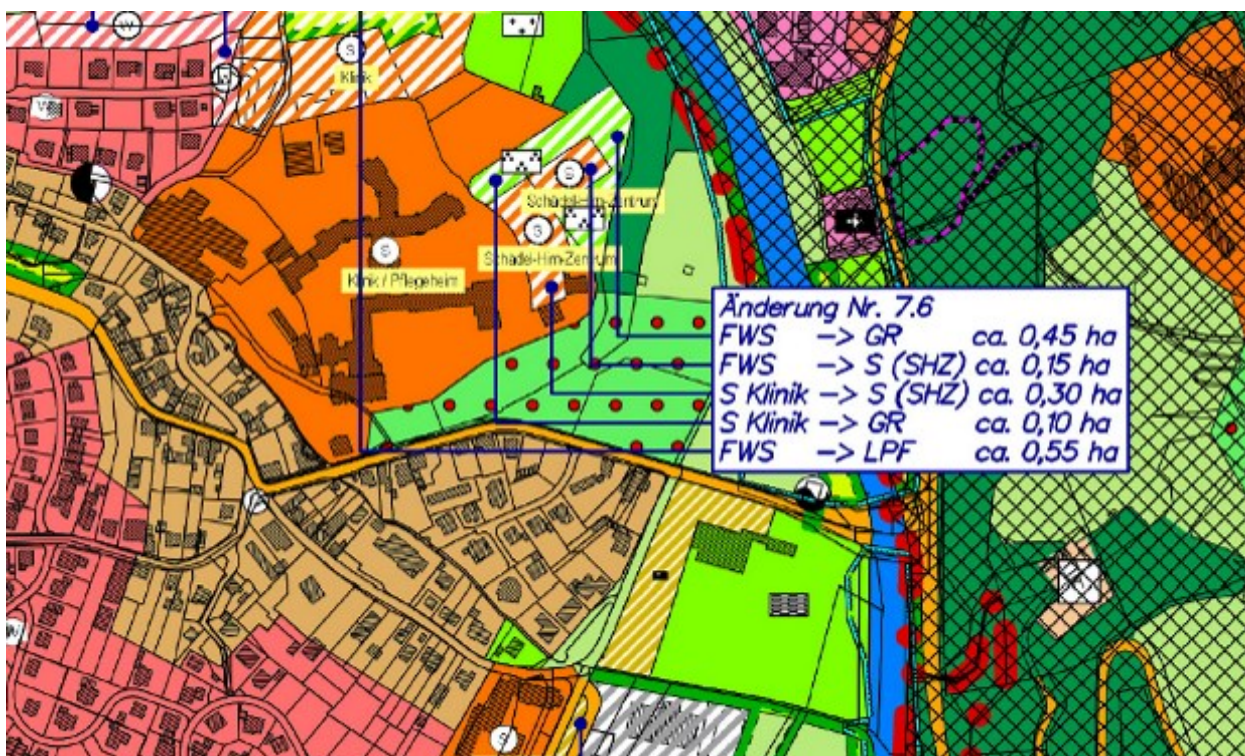


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.6 liegt im östlichen Randbereich des Ortskerns der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich wird auf der Karte als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Westlich und südlich der Änderungsfläche befinden sich die Siedlungsflächen „Woh-

04. Oktober 2024

nen“.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Landesstraße L 257, die im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt wird.

Zudem befindet sich der Änderungsbereich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und grenzt an das Vorranggebiet Grundwasserschutz. Die vorliegende Planung sieht lediglich die nachrichtliche Anpassung an einen bestehenden Bebauungsplan vor. Beeinträchtigungen durch die Planänderung auf das Vorranggebiet sind nicht zu erwarten.

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

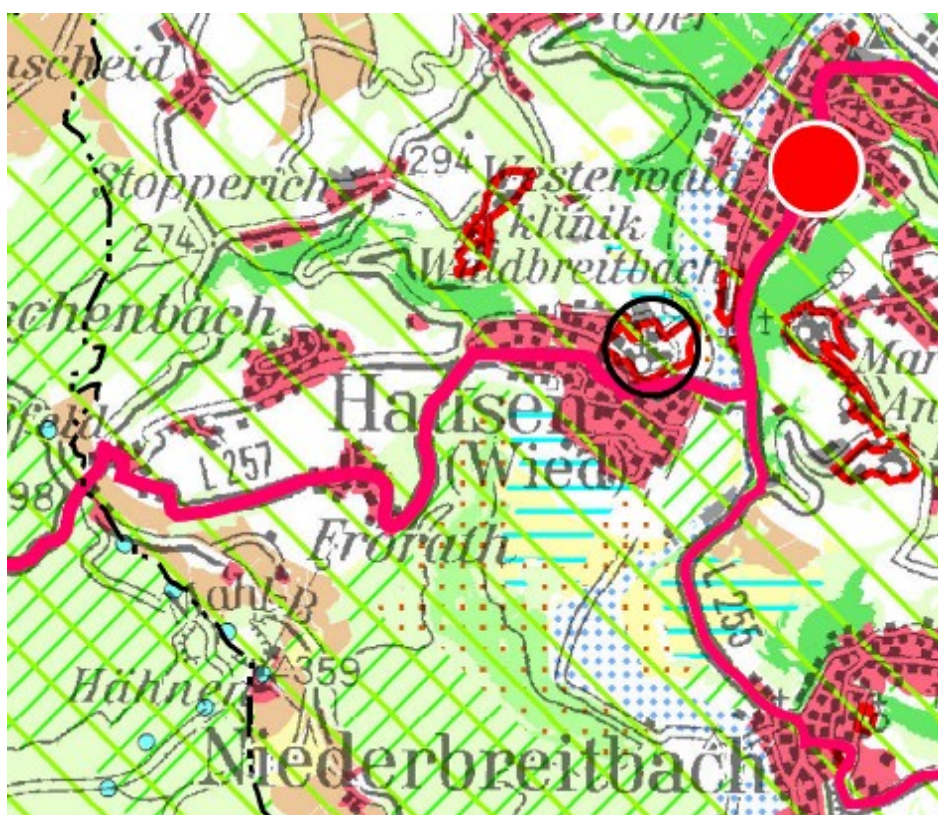


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung thematisiert eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an den seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Sankt Josefshaus“. Der Planbereich befindet sich im Nordosten des Siedlungskörpers und liegt zu großen Teilen in bereits ausgewiesener Sonderbaufläche.

04. Oktober 2024

Mit der Erweiterung soll eine Institution für Menschen mit Schädel-/Hirnverletzungen geschaffen werden, die Betroffenen ein menschen- und lebenswürdiges Dasein ermöglicht. Insgesamt sollen 65 Bewohner Platz in dem Gebäude finden. Da der Bereich nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugewiesen werden kann, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“.

Aufgrund einer lediglich geringfügigen Erweiterung von Sonderbaufläche auf bisher ausgewiesener Gehölzfläche im Rahmen von ca. 0,10 ha konnte der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es handelt sich damit lediglich um eine nachrichtliche Anpassung im Rahmen einer geringfügigen zeichnerischen Korrektur. Infolgedessen werden keine weiteren städtebaulichen Aussagen getroffen.

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung und die naturschutzfachlichen Belange wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung:

- Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.



4.7.7 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Verkehrsfläche (LWS in W ca. 0,33 ha, V in W ca. 0,07 ha)

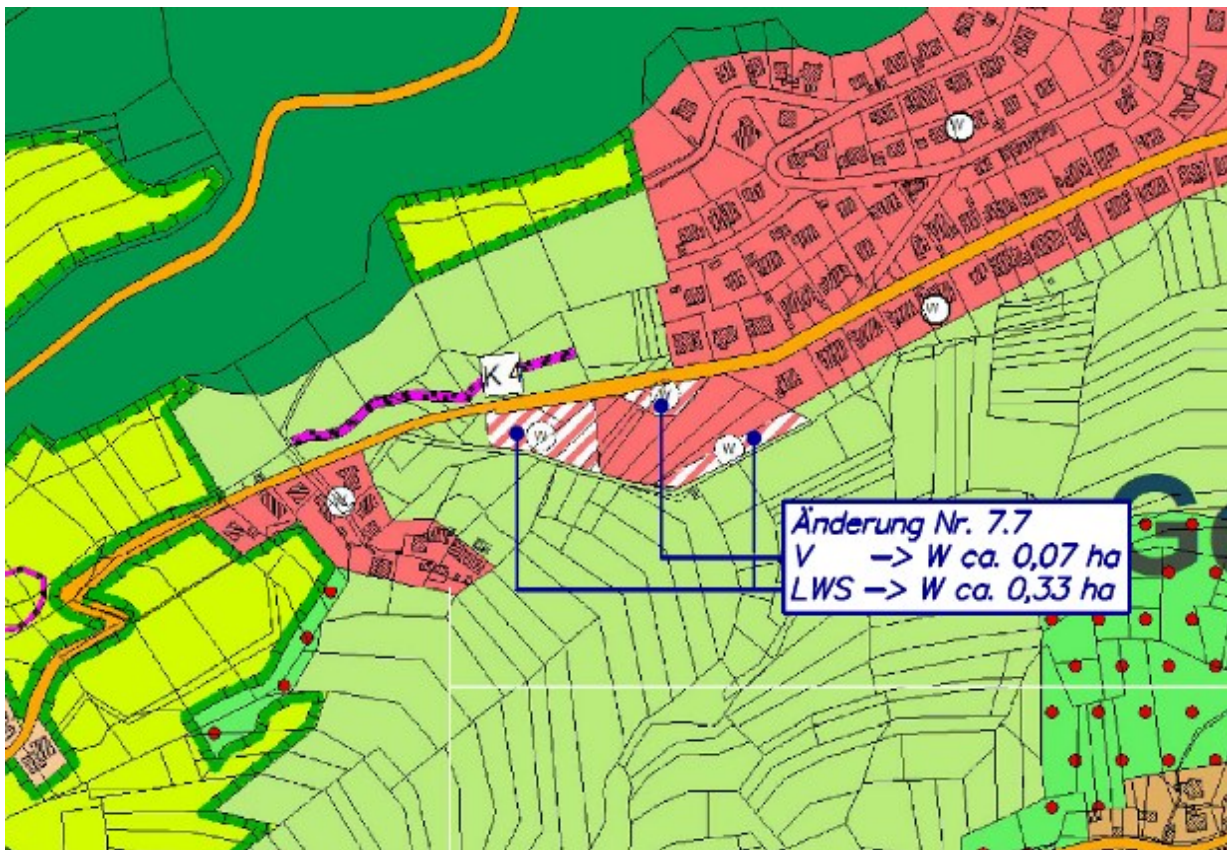


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.</p> <p>Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.7 liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Reuschenbach der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und wird in Richtung Osten von der Siedlungsfläche „Wohnen“ tangiert. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>
--------------------	--

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Planung betrifft die Neuausweisung von Wohnbaufläche im Osten des Ortsteils Reuschenbach der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Dabei soll landwirtschaftliche Fläche sowie Verkehrsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Im geplanten Bereich bestehen teilweise bereits Wohnbauflächen, sodass die Neuausweisung nur etwa 0,40 ha umfasst.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, durch die Schaffung weiterer Wohnbauflächen den Bedarf an Wohnraum für die kommenden Jahre zu decken, da innerorts keine verfügbaren Bauflächen mehr vorhanden sind. Innerhalb der Gemeinde bestehen zwar vereinzelte Baulücken, welche jedoch nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Zudem besteht ein Außenpotenzial, welches jedoch im Zuge der in Rede stehenden Änderung mit genutzt wird. Es handelt sich dabei um die Fläche, welche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Für den gesamten Bereich befindet sich der Bebauungsplan „Auf der Höhwies“ in Aufstellung.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 4 (Bergstraße), an der sich eine Bushaltestelle befindet. Die K 4 führt in südwestlicher Richtung zur Landesstraße L 257, wodurch die Anbindung des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

04. Oktober 2024

Die Entwässerung der geplanten Wohnbaufläche soll den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechen. Neue Leitungen sollen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Südöstlich des Plangebiets, etwa 57 Meter entfernt, fließt der Dommersbach (Gewässer 3. Ordnung). Es empfiehlt sich, Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung in Richtung des Bachlaufs zu planen, sodass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Vorerst soll jedoch eine ortsnahe Versickerung in die belebte Bodenzone angestrebt werden. Unmittelbar nördlich der Änderungsfläche und teilweise innerhalb des Planbereichs befinden sich laut den Karten des LFU kleinere, wasserführende Gräben. Diese sind im Zuge der weiteren Planung zu beachten.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss entlang der K 4 im nordwestlichen Bereich des Plangebiets kommen, wobei die Höhe zwischen 5 und 10 cm liegt. Die Überflutungsgefahr ist als gering einzustufen.

Die Entwicklung des neuen Baugebiets verursacht keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung. Immissionsschutztechnische Vorbelastungen können durch die nördlich verlaufende Kreisstraße K 4 entstehen. Eine Überschreitung der Normwerte wird aufgrund des Straßenverlaufs nicht erwartet. Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich genutzten Umgebung, die durch intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt ist. Belastungen durch die Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastungen hinzunehmen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Es wird auf den einzuhaltenden Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand hingewiesen.

Der Bereich stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Östlich befindet sich weiteres extensiv genutztes Grünland (ehemalige Weide) und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, während sich nördlich Flächen mit größeren Baumbeständen befinden. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab und unmittelbar südlich der Fläche befinden sich mehrere Strommasten.



04. Oktober 2024



Abb.: Bestandsituation der Änderungsfläche (©Google Maps)



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohn- häuser und die landwirtschaftlichen Flächen in der Um- gebung geprägt. Zudem befinden sich südlich der Fläche Stromleitungen. Die Eingriffe erfolgen somit nicht in einen unberührten Naturraum. Die Fläche bietet keine Möglichkeiten zur Naherholung. Wirtschaftswegen oder andere Nutzungsmöglichkeiten für Spaziergänger bestehen ebenfalls nicht.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung, Festlegung der Bauweise und Farbgestaltung in Anpassung an die Bestandsgebäude der Ortslage. Gebietseingrünung

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südöstlich, etwa 57 Meter entfernt, fließt der Dommersbach (Gewässer 3. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Nach den Bodenkarten des Landesamtes ist der obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotenzial und die nutzbare Feldkapazität werden als hoch eingestuft. Die Bodenstruktur ist wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen schon belastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/Luft-hygiene	Als Offenland hat das Plangebiet eine Funktion in der Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Nordosten und damit in die Ortslage ab und trägt somit zur Frischluftversorgung der Ortslage bei. Im Umfeld verbleiben jedoch ausreichend Offenland- und Grünflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Bachlauf westlich Reuschenbach“ befindet sich nördlich der K 4, wird jedoch durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Planbereich selbst stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Offen- und Grünland dar. Wertgebende Strukturen innerhalb des Bereichs sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind für den Arten- und Biotopschutz wenig wertvoll. Offenlandarten können besagte Bereiche als Jagdrevier und Teillebensraum benutzen. Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung werden eher Lärm- und Bewegungsresistente Arten erwartet.	Gering-mittel	Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche und Verkehrsfläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Planung umfasst die neue Darstellung von Wohnbaufläche in relativ geringem Umfang. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschafts- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt weder im FFH-Gebiet noch im Natura 2000-Gebiet. Nördlich befindet sich das geschützte Biotop „Bachlauf westlich Reuschenbach“, welches jedoch nicht überplant wird. Die Planung stellt aus städtebaulicher Sicht zudem einen Lückenschluss zwischen dem östlichen Ortskern und der vereinzelt bebauten Fläche im Westen dar. Des Weiteren ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder geschützter Arten zu rechnen. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig zu bewerten.

04. Oktober 2024

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche im Außenbereich des Ortsteils Reuschenbach der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Die Neudarstellung ergänzt jedoch eine bereits wirksam ausgewiesene Wohnbaufläche und dient der Angleichung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf der Höhwies“.
- Es ist nicht mit erhöhter Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse zu rechnen.
- Erschließung und Entwässerung sollen möglichst an bestehende Systeme anbinden.
- Die Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

4.7.8 Neudarstellung von Sonderbaufläche Klinik auf forstwirtschaftlicher Fläche im Zuge der Erweiterung des Schädel-Hirn-Zentrums – St. Josefshaus (FWS in S Klinik, ca. 1,60 ha)

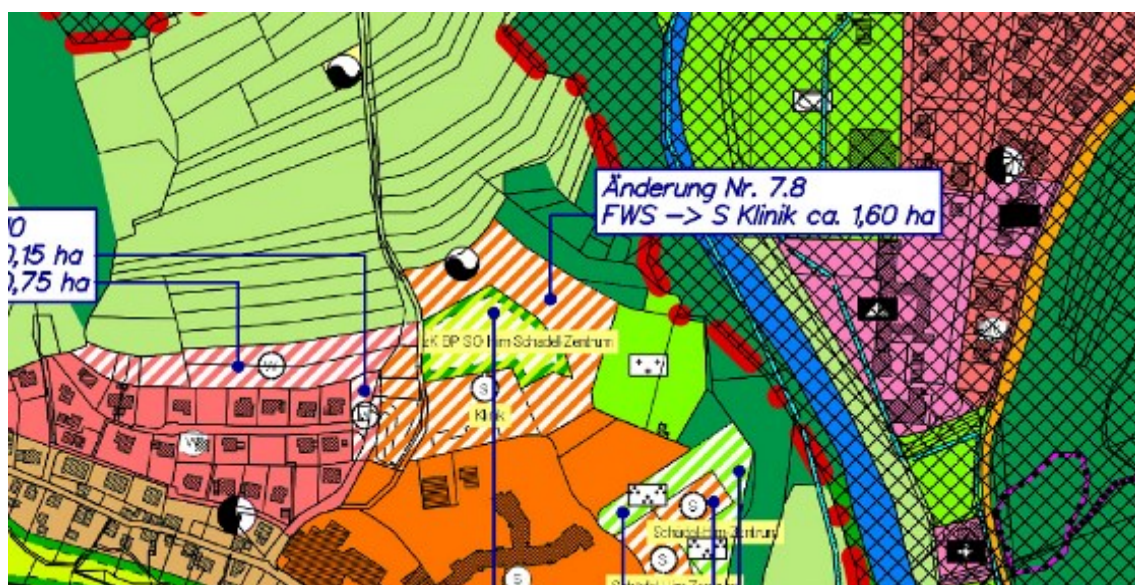


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied)
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.8 liegt im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Änderungsbereich unter-

04. Oktober 2024

liegt im RROP mehreren Darstellungen, darunter Siedlungsfläche Gewerbe und Industrie, sonstige Waldflächen (nördlicher Bereich) und keine Darstellung (weiß). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz schließt im Norden an die Fläche an. Aufgrund der offenen Flächenschraffur bestehen Abwägungsspielräume auf nachfolgenden Planungsebenen.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsgebiete sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG ist das Vorranggebiet für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Gemäß dem Ziel 65 des gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald sind innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz keine Vorhaben zulässig, die das Wasserdargebot quantitativ oder qualitativ gefährden. Bei leichten Verletzlichkeiten oder bei der Lage innerhalb der Schutzzone III des betroffenen Wasserschutzgebietes muss das Vorhaben im Einzelfall geprüft werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Br Hausen 1-3, St. Josefs-haus“ ist das Vorhaben im Einzelfall zu prüfen. Die Neuausweisung rückt nicht näher an die Schutzzonen II und I heran.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind gegeben, da die Änderungsfläche in einem Vorranggebiet des Grundwasserschutzes liegt.

Es muss voraussichtlich ein raumplanerisches Zielabweichungsverfahren (§ 6 ROG) durchgeführt werden.





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Im Rahmen der Änderung ist die Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ vorgesehen. Die Ortsgemeinde beabsichtigt, bauleitplanerisch eine Erweiterung des St. Josefshauses vorzubereiten, wobei auf dem Gelände eine weitere Klinik beziehungsweise eine Erweiterung der bestehenden Klinik entstehen soll. Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, welche in einem Umfang von ca. 1,60 ha überplant werden.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Wirtschaftsweg, während südlich der Fläche die Gemeindestraße „Im Graben“ verläuft, die sich nach Nordwesten erstreckt und an die Jakobus-Wirth-Straße anschließt. Diese verbindet sich mit der Landesstraße L 257, wodurch der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Entwässerung des Sondergebiets muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Abwasserleitung soll entsprechend der bestehenden Infrastruktur geplant und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Östlich, etwa 87 m vom Plangebiet entfernt, fließt der Fluss „Wied“ (Gewässer II. Ordnung). Südwestlich, in einer Entfernung von etwa 143 m, befindet sich der Dommersbach (Gewässer III. Ordnung). Es empfiehlt sich, Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung in Richtung des Bachlaufs zu planen, sodass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Primär sollte anfallendes Niederschlagswasser jedoch ortsnah in der belebten Bodenzone versickert werden.

04. Oktober 2024

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets kommen. Hierbei können Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm und am nordöstlichen Rand auch mehr entstehen. Das Gelände weist topographisch eine hohe Neigung in Richtung Süden auf, weshalb hier bei den Abflüssen hohe Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis 2,0 m/s entstehen können. Am westlichen Wirtschaftsweg treten daher zahlreiche tiefe Erosionsrinnen auf, welche aus den Abflüssen resultieren. Da der überwiegende Teil des Plangebiets laut den Karten des LFU nicht erheblich von Starkregen beeinflusst wird, ist nicht mit einer Überflutungsgefahr durch Starkregen zu rechnen. Das Abflussverhalten an den Randbereichen muss auf nachfolgender Planungsebene jedoch beachtet werden.

Weitere Details zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Die vorliegenden Aussagen können unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.



Abb.: Erosionsrinne am westlichen Wirtschaftsweg (Bestandsbegehung Juli 24)

Die Fläche befindet sich überwiegend innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“. Die Vorgaben und Richtlinien sind zu beachten. Der Umgang mit wasserschädlichen Chemikalien muss minimiert werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Schädel-Hirn-Zentrums keine erheblichen Störwirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen auftreten. Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung der bereits bestehenden Anlage in der Ortslage. Aufgrund der umliegenden Wohn- und Mischbebauung ist zudem nicht mit negativen Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

04. Oktober 2024

Der Bereich stellt sich als strukturell sehr vielfältig dar. Der nördliche, östliche und westliche Bereich sind als Grünland einzuordnen. Im Westen werden nördlich der heimischen Laubbaumbestände geringfügig Weiden überplant. Am nördlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Brunnen sowie extensive Wiesenflächen um diesen herum. Der östliche Teilbereich ist ein ehemaliger Forst mit lichten Baumbeständen. Im Süden der Flächen bis hin zum Zentrum befindet sich ein asphaltierter Weg mit einem Gewächshaus und Grünflächen die überwiegend der Tierhaltung dienen (kleinere Nagetiere). Östlich grenzt neben weiteren Waldflächen auch ein Klosterfriedhof der Gemeinde an. Im Norden und im Westen befindet sich weiteres Grünland mit teilweise weidewirtschaftlicher Nutzung. Südlich befindet sich die bestehende Anlage des St. Josefshauses.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche, westlicher Teilbereich an das vorhandene Wohngebiet (eigene Aufnahme, Juli 2024)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Abb.: Gehölze im Änderungsbereich (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung der Klinik, der Wälder sowie Landwirtschaftsflächen in der Umgebung geprägt. Die Eingriffe erfolgen daher nicht in einen unbelasteten Naturraum. Die Erweiterungsfläche (nördlich) ist jedoch aufgrund der topographischen Lage vom Tal und der Ortslage aus gut sichtbar.</p> <p>Die Wirtschaftswege in den Randbereichen der Fläche bieten Möglichkeiten zur Naherholung, z.B. für Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer.</p> <p>Bei einer Abholzung und Bebauung der nördlichen Bereiche entstehen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welches jedoch im Großraum durch Klosteranlagen und andere kirchliche Gebäude geprägt ist.</p>	Mittel-hoch	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur baulichen Anpassung an die bestehenden Klinikgebäude.</p> <p>Schaffung der randlichen Begrünungen im Plangebiet.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Gehölze im Planungsbereich.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“. Diese Zone hat eine Funktion der öffentlichen Wasserversorgung. Südwestlich ca. 143 m von der Plangebietskante fließt der Dommersbach (Gewässer III. Ordnung). Östlich ca. 87 m entfernt vom Plangebiet befindet sich der Fluss Wied (Gewässer II. Ordnung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 37 (südöstlich) – 98 (nördlich) mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 772 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Hoch	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen soll vermieden werden (Schutzzone III).</p> <p>Beachtung der Vorgaben der RVO zum WSG</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Zur Hauptbodenart und dem Ertragspotenzial macht das Landesamt für Geologie und Bergbau keine Angaben.</p> <p>Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Grünland mit unterschiedlich alten Baumbeständen ist der Boden nicht vorbelastet und voll funktionsfähig.</p>	Hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Aufgrund seiner Ausprägung als Grünland mit Baumbeständen hat das Plangebiet eine Funktion für die Luftfilterung und Kaltluftproduktion.</p> <p>Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in die Ortslage von Hausen ab. Der Bereich hat also eine Relevanz für die Versorgung der Ortslage.</p> <p>Im Umfeld insbesondere nördlich des Änderungsbereichs verbleiben jedoch noch großflächige Grünflächen für die weitere Frischluftversorgung bestehen.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung oder teilweise Erhaltung der bestehenden Gehölze.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 295 Metern südöstlich des Plangebiets befindet sich jedoch das geschützte Biotop „Felsen an der Wied östlich Hausen (Wied)“.</p> <p>Innerhalb eines 2x2 km großen Rasters (gemäß LANIS), in welchem sich auch das Plangebiet befindet, sind die folgenden geschützten Arten nachgewiesen: Amsel, Eichen-Kahnspinner, Goldammer, Kleiber, Kolkrabe sowie Nilgans. Die vorhandenen Flächen sind für den Arten- und Biotopschutz als sehr wertvoll einzustufen. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten wichtige Teillebensräume und Vernetzungselemente für den Arten- und Biotopschutz. Es wird ein Artenschutzgutachten auf nachfolgender Planungsebene erforderlich. Östlich des Teilbereichs verbleiben größere Waldflächen, welche als potenzielles Ausweichhabitat genutzt werden können.</p>	Hoch	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze in den Randbereichen.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

04. Oktober 2024

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“, sonstige Waldfläche sowie keiner Darstellung (Weiß) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und im Vorranggebiet für Grundwasserschutz.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Forstwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Sonderfläche für die Erweiterung einer Klinik. Die Fläche ist derzeit als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist vom Tal aus gut einsehbar, weshalb eine geeignete Bauweise und eine ausreichende Durchgrünung zur Erhaltung des Landschaftsbildes empfohlen werden.

In den Randbereichen ist mit erhöhter Erosion bei Starkregen zu rechnen, während für den Rest des Plangebiets nicht mit einem erhöhten Überflutungsrisiko zu rechnen ist. Die Lage innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten. Der Bereich ist strukturell vielfältig und hat neben seiner Darstellung als Grünland mit zahlreichen Gehölzen verschiedener Altersstrukturen bestanden. Ein Artenschutzgutachten wird auf nachfolgender Planungsebene erforderlich, auch weil einige geschützte Arten im Umfeld der Fläche gesichtet wurden.

Bei notwendiger Abholzung durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen umzusetzen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung einer Sonderbaufläche für eine Klinik auf forstwirtschaftlicher Fläche am nördlichen Rand des Ortskerns der Ortsgemeinde Hausen (Wied).
- Starke Erosion der Wirtschaftswege in den Randbereichen. Sonst besteht keine Überflutungsgefahr.
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III; Minimierung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen.
- Notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchführen.
- Die Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.
- Es wird ein Artenschutzgutachten auf nachfolgender Planungsebene erforderlich.

04. Oktober 2024



4.7.9 Neudarstellung von Mischbaufläche auf „Siedlungsfläche im Außenbereich“ in Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,70 ha)

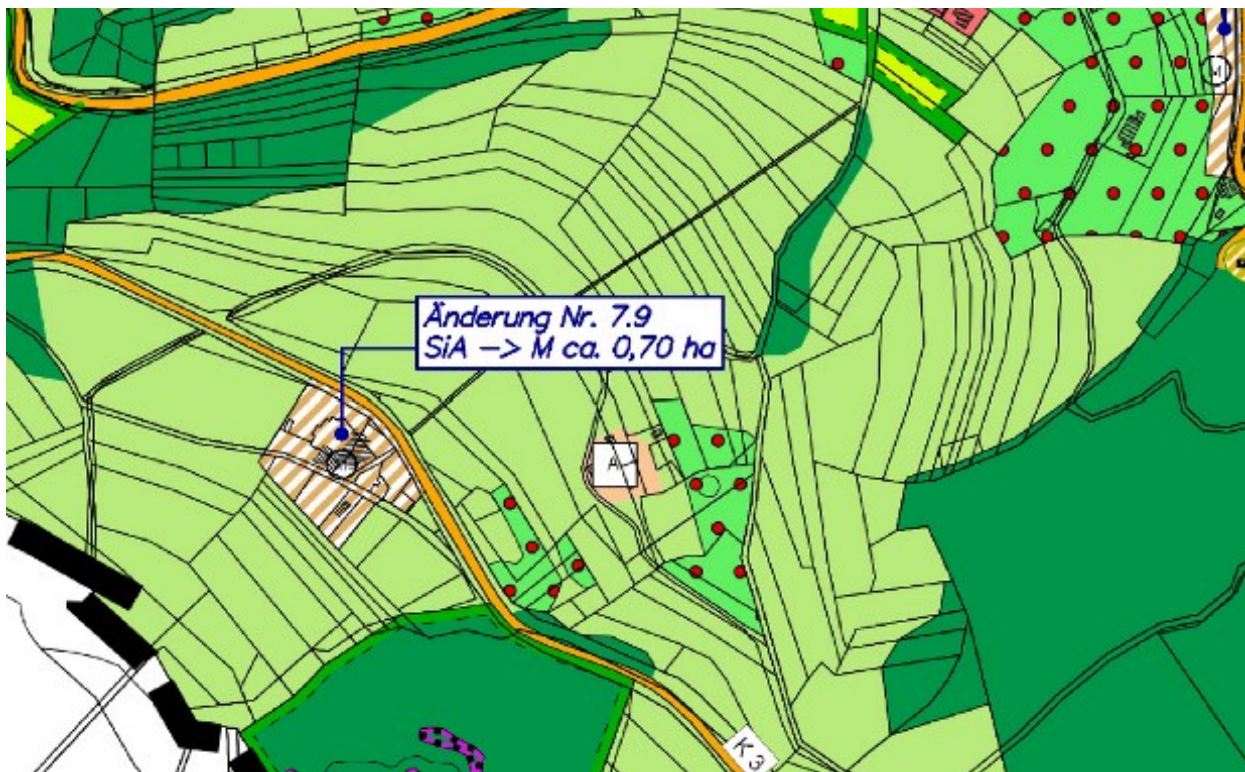


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Malberghof der Ortsgemeinde Hausen (Wied). (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.9 liegt im Ortsteil Mahlberg der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich wird im RROP 2017 als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Der Ortsteil befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Im Ortsteil Mahlberg der Ortsgemeinde Hausen (Wied) befindet sich das Gebäude des Alevitisch - Bektaschitische Kulturinstitut e.V.. Derzeit ist diese Fläche im FNP als Siedlung im Außenbereich (als Konkretisierung einer landwirtschaftlichen Fläche) ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung sollen Siedlungsflächen im Außenbereich im Umfang von 0,70 ha zu Mischbaufläche umgewandelt werden, um den baulichen Bestand als Baufläche adäquat abzubilden.

Die Alevitische Glaubensgemeinschaft plant hier die Errichtung eines Standorts. Hierfür sind etwaige bauliche Maßnahmen nötig. Um langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten, soll die vorliegende Änderung umgesetzt und eine Mischbaufläche ausgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nordöstlich verlaufende Kreisstraße K 3, die sich weiterhin nach Nordwesten erstreckt und in der Landesstraße L 254 mündet. Dadurch wird der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt. Der Bereich ist bereits vollständig erschlossen.

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und vollständig erschlossen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind keine negativen Immissionen auf die Umgebung zu erwarten. Es befindet sich keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch infolge der Bewirtschaftung kommen. Diese sind jedoch als im ländlichen ortsüblich zu bewerten und stehen dem Planvorhaben nicht konträr gegenüber.

Die Entwässerung der Änderungsfläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist ein funktionierendes Entwässerungskonzept bereits vorauszusetzen.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss im Plangebiet kommen. Anfallendes Oberflächenwasser fließt dabei von Südwesten in Richtung Südosten entlang des südlichen Randbereichs. Hierbei treten jedoch ledig-

04. Oktober 2024

lich Wasserhöhen von 5 bis unter 10 cm auf. Eine Überflutungsgefahr für den Bereich ist somit nicht gegeben.

Weitere Einzelheiten sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.



Abb.: Bestandsituation der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch die bestehenden Landwirtschaftsflächen und extensives Grünland in der Umgebung geprägt. Nordöstlich verläuft die Kreisstraße K 3. Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet bereits Gebäude, während sich im südlichen Teil des Plangebiets Gehölze befinden, die bei der Planung abgeholzt werden können. Die Eingriffe erfolgen nicht in einen unbelasteten Naturraum. Die Fläche selbst hat Bedeutung für Naherholung.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maximal zulässigen Versiegelung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 780 m in Richtung Osten ein Wasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 2“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 92 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 773 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als „ohne Angabe“ ausgewiesen. Die Bodenstruktur ist wegen der Versiegelung der Siedlungsfläche bereits belastet. Die neue Erweiterung nach Süden kann wegen der Versiegelung und Abholzung die Bodenstruktur weiterhin beeinträchtigen. Um wenige Auswirkungen auf den Boden zu kommen, soll bei der Planung eine minimale Bodenfestlegung vorgenommen werden.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung von Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/Luft-hygiene	Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Kaltluftproduktion. Im Umfeld befinden sich jedoch ausreichend Offenlandflächen, Waldflächen sowie Wasserfläche (Mahlbergsee) zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Planänderung werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Steilwand im ehemaligen Basaltsteinbruch Mahlberg westlich von Hausen“ befindet sich südöstlich ca. 135 m entfernt vom Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 137 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 1. NPK Rheinbrohler Wald“. Die vorhandenen Gehölze stellen sich für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll dar. Sie bieten für den Arten- und Biotopschutz einen Teillebensraum / Vernetzungselement. Es sollte bei einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und / oder konkreten Baugenehmigungsverfahren ein Artenschutzgutachten eingeholt werden.	Mittel	Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 mit Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Siedlung im Außenbereich. 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Umwandlung von „Siedlungsfläche im Außenbereich“ in Mischbaufläche. Es besteht bereits ein Gebäude im Plangebiet.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Gehölze. Bei notwendiger Abholzung durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen umzusetzen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sind diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Natura 2000-Gebiet.

Die Einholung eines Artenschutzgutachten auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen wird empfohlen. Neue Eingriffe werden entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar sein.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Mischbaufläche im Ortsteil Mahlberg der Ortsgemeinde Hausen (Wied).
- Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 3, die sich weiter mit der Landesstraße L 257 verbindet. Dadurch wird das Plangebiet mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz verknüpft.
- Neue Eingriffe werden entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar sein.



4.7.10 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf land- und forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in W ca. 0,15 ha und LWS in W ca. 0,75 ha)

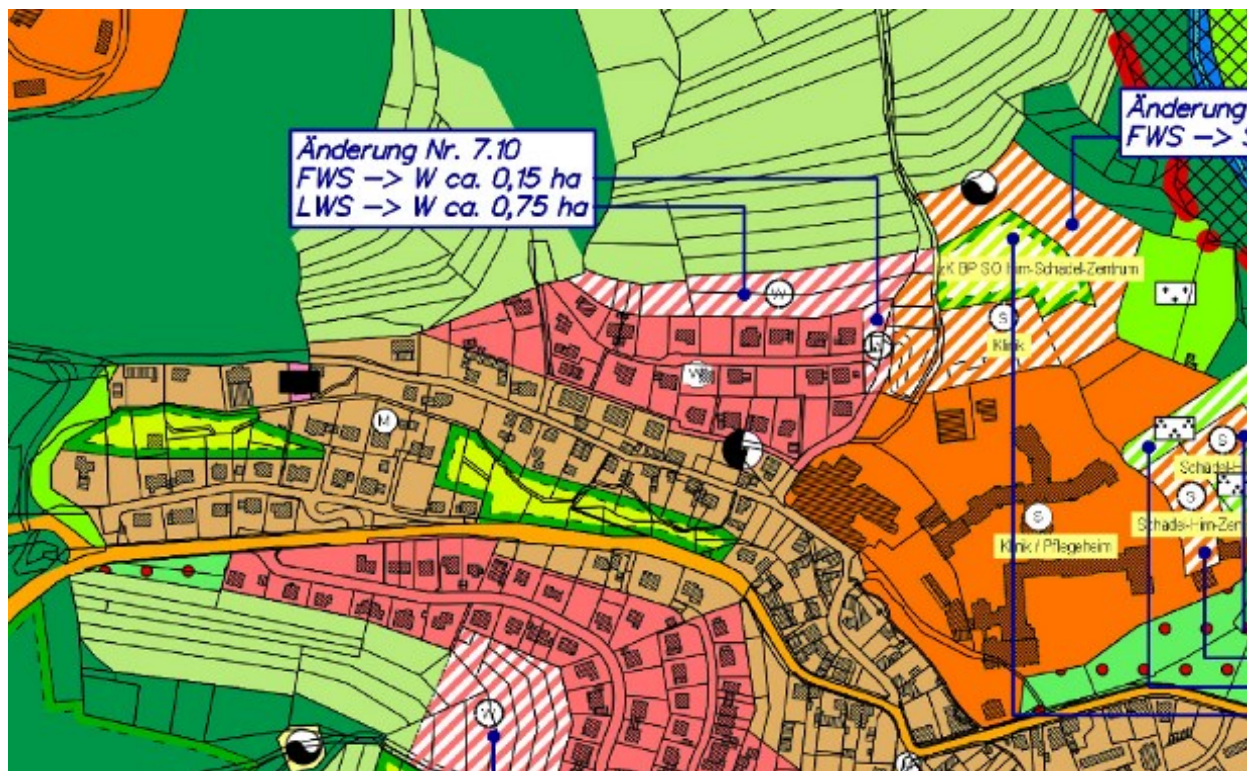


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.10 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und grenzt nördlich an Siedlungsfläche „Wohnen“.

Zudem befindet sich die Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westermwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hausen (Wied) ist die geplante Änderungsfläche lokalisiert. Bei der Änderung ist eine Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,75 ha) und forstwirtschaftliche Fläche (ca. 0,15 ha) dargestellt.

Die Neudarstellung der Wohnbaufläche dient dem Eigenbedarf der Gemeinde für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Innerhalb der Ortslage bestehen lediglich wenige Baulücken und kein Innen- oder Außenpotenzial. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privateigentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Deshalb wird die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohnbauflächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet.

Die Erschließung des Änderungsbereichs kann über die südlich verlaufende Gemeindestraße „Im Wingert“ oder über einen entsprechenden Ausbau des östlich gelegenen Wirtschaftsweges erfolgen. Dem Änderungsbereich ist eine Häuserreihe vorgelagert. Für den sich im Osten befindlichen Wirtschaftsweg sind die verstärkte Erosion sowie die Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu beachten (vgl. 4.7.8 Ortslagenteil). Aufgrund der unweit östlich gelegenen L 255, welche sich schnell über die weiter südlich gelegene „Hönninger Str.“ erreichen lässt, ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

04. Oktober 2024

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Das Gelände ist überwiegend südlich geneigt, weshalb eine Anbindung an bestehende Infrastruktur insbesondere in Bezug auf Entwässerung als praktikabel eingestuft wird.

Südlich, ca. 125 m entfernt vom Plangebiet entfernt, fließt der Dommersbach (Gewässer III. Ordnung). Östlich in einer Entfernung von ca. 128 m befindet sich der Fluss Wied (Gewässer II. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss mit einer Höhe von 5 bis unter 10 cm kommen. Es besteht somit keine konkrete Überflutungsgefahr.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Durch die Entwicklung des neuen Baugrundstücks ist nicht mit negativen Immissionen auf die angrenzende Bebauung zu rechnen. Zudem ist nicht mit negativen Auswirkungen durch Lärm oder Geruch von umliegenden Strukturen zu rechnen. Die Bebauung rückt nicht näher an die unmittelbar östlich gelegene Sonderbaufläche „Klinik“ heran, weshalb hier nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 gerechnet wird. Vertiefende Untersuchungen sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als Weide dar. Auf dem Grünland befinden sich im Osten und weiter im Westen vereinzelt Gehölzbestände mit heimischen Laub- und vereinzelt auch Nadelbäumen. Auf der Fläche befindet sich ein Unterstand. Südlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, während sich im Norden weiteres Grünland befindet. Westlich und östlich befinden sich Gehölze sowie der „Tannenweg“ (Westen) und der angrenzende Wirtschaftsweg (Osten).





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen durch die bestehenden Siedlungsbebauung im direkten Umfeld geprägt und zum anderen durch weitläufiges Grünland und Waldflächen. Die Eingriffe erfolgen jedoch nicht in unbelasteten Naturraum. Die Fläche hat aufgrund der Weidenutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Der östlich gelegene Wirtschaftsweg bietet jedoch die Möglichkeit der Nutzung für Jogger, Radfahrer oder Spaziergänger.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzung zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.

Wasserhaushalt	<p>Östlich grenzt das Plangebiet an das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“ an.</p> <p>Südlich ca. 125 m entfernt vom Plangebiet fließt der Dommersbach (Gewässer 3. Ordnung), während sich östlich ca. 128 m entfernt die Wied befindet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 98 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 722 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p> <p>Der Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits belastet.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Minimierung des Umgangs mit wasserschädlichen Stoffen</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und lehmiger Sand. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel-hoch bewertet.</p> <p>Die Bodenstruktur ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzungen bereits vorbelastet.</p>	Mittel	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt bestehender Gehölze.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in die Ortslage ab. Unmittelbar nördlich befindet sich weiteres, ebenfalls südlich geneigtes Grünland, welches weiterhin zur Kaltluftzufuhr der Ortslage beitragen kann. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden durch das Planvorhaben nicht vorbereitet.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>

<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Die Planung tangiert auch keine Natura-2000-Gebiete.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden folgende geschützte Arten mindestens einmal gemäß LANIS erfasst: Amsel, Eichen-Kahnspinner, Goldammer, Kleiber, Kolkrabe sowie Nilgans.</p> <p>Die Planungsfläche stellt sich derzeit als Grünland mit vereinzelt Baumbeständen dar. Der Bereich stellt sich für den Arten- und Biotopschutz somit als strukturell vielfältiger Bereich dar.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzbestände bieten für viele Arten einen Teillebensraum/Vernetzungselement. Dies gilt insbesondere für Vögel oder Fledermäuse. Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der sich östlich befindlichen Sonderbauflächen ist der Bereich durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Aufgrund der Nutzung als Weide kann der Bereich nicht als Durchgangshabitat für Rotwild genutzt werden. Auf nachfolgender Planungsebene wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen, um insbesondere ein Vorkommen der eben genannten geschützten Arten ausschließen zu können.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze. Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchführen.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzbereich: Grenzt an Trinkwasserschutzbereich Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefshaus“ an • Biopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung einer Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit überwiegend als Landwirtschaftsfläche dargestellt, wobei ein kleiner Teil im östlichen Planungsbereich als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000 Gebiet.</p> <p>Der Bereich stellt sich als mit unterschiedlichen Gehölzen bewachsenes Grünland dar und hat daher einen erhöhten Biotopwert. In einem 2 x 2 km großen Raster um das Plangebiet herum wurden einige geschützte Tierarten gemäß LANIS gefunden. Ein Artenschutzgutachten wird empfohlen. Es ist generell verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei notwendiger Abholzung durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht Eingrünungsmaßnahmen umzusetzen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche und Forstwirtschaftsfläche am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Hausen (Wied).
- Es besteht keine erhebliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

04. Oktober 2024



- Es soll an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden (Ver- und Entsorgung)
- Die Eingriffe sind durch entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

4.7.11 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden der Gemeinde Hausen (Wied) (LWS in W, ca. 1,0 ha)

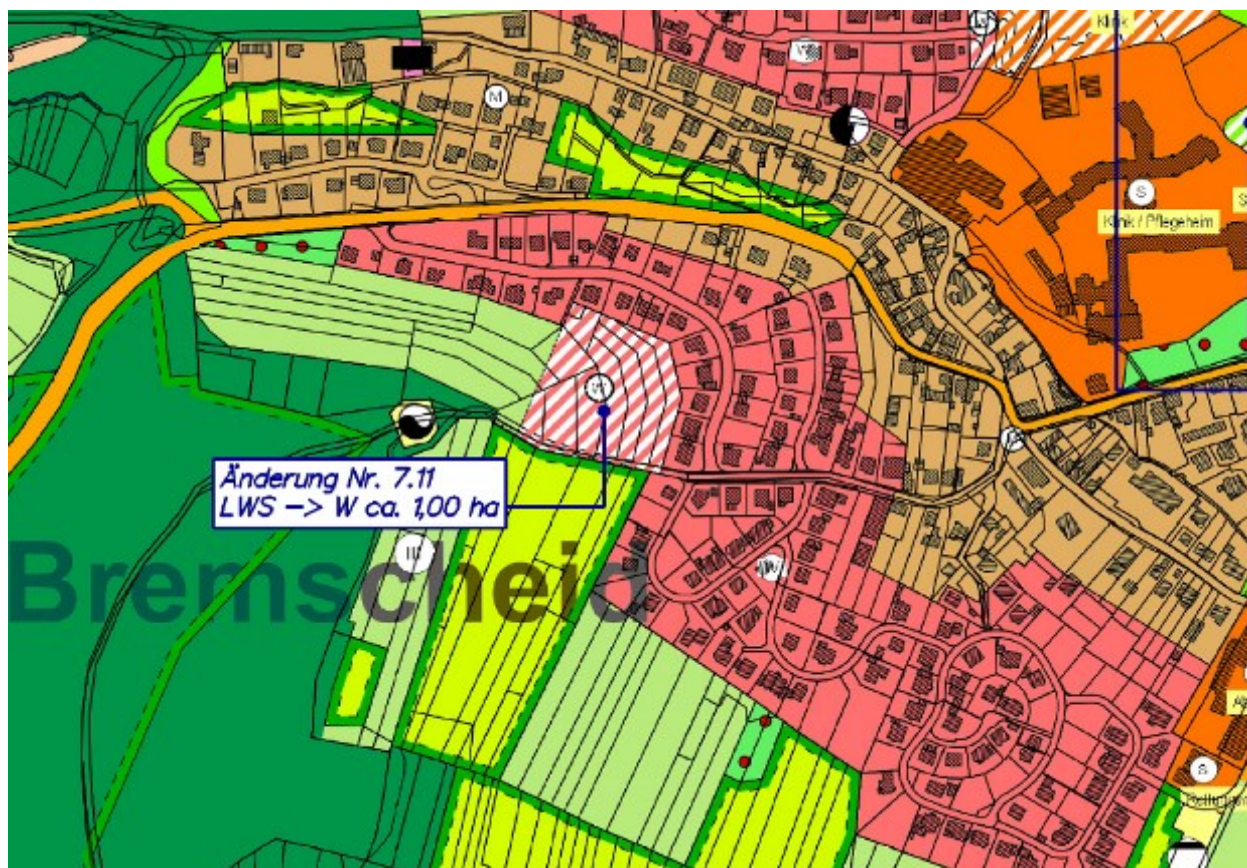


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hausen (Wied),
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.11 liegt im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Nördlich befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“.

Zudem befindet sich die Ortsgemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung

04. Oktober 2024

	<p>und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	--



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Im Rahmen der Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Insgesamt sollen landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,0 ha in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die Neudarstellung der Wohnbaufläche soll den Bedarf der Gemeinde über die nächsten Jahre sichern. Innerhalb der Ortslage bestehen lediglich wenige Baulücken und kein Innen- oder Außenpotenzial. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privatei-

04. Oktober 2024

gentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Deshalb wird die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohnbauflächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher eine Verlängerung der sich östlich befindlichen Gemeindestraße „Malbergstraße“ darstellt. Hierüber kann eine Erschließung der Änderungsfläche erfolgen. Die Malbergstraße mündet weiter östlich in die „Hönninger Str.“ und anschließend in die Landesstraße L 257 und L 255, wodurch eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert ist.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Hausen (Wied) und grenzt nördlich und östlich an Bestandsbebauung an. Es soll nach Möglichkeiten an bestehende Infrastruktur von Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah in der belebten Bodenzone versickert werden.

Das Plangebiet weist eine topographische Neigung von Südwesten nach Nordosten auf. Nordöstlich in einer Entfernung von ca. 130 m des Plangebiets fließt der Dommersbach (Gewässer 3. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) fließt geringfügig Niederschlagswasser entlang einer Mulde am südlichen Rand des Plangebiets nach Osten. Nach den Karten des LFU ist hier nicht mit einer Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse zu rechnen.

Aus der Entwicklung der neuen Wohnbaufläche gehen keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung hervor. Von der umliegenden Wohnbebauung ausgehend ist zudem nicht mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Nördlich in einer Entfernung von ca. 72 m verläuft die Landesstraße L 257 (Hönninger Straße), die eine potenzielle Lärmquelle für das geplante Wohngebiet ist. Nach Berechnung gemäß DIN 18005 ergibt sich gemäß einer überschlägigen Schallprognose eine Abweichung von -2 dB(A) auf. Entstehende Emissionen durch Verkehrslärm liegen somit innerhalb der verträglichen Orientierungswerte. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen. Demnach können Belastungen zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen. Diese sind jedoch als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung einzuordnen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich die Fläche als Grünland dar. Im südlichen Bereich befindet sich eine Weide. Wertgebende Strukturen wie Gehölze fehlen. Nördlich und östlich grenzt die Bestandsbebauung der Gemeinde Hausen an, während sich südlich und westlich weiteres Grünland befindet. Unmittelbar westlich grenzt zudem ein Wirtschaftsweg an die Fläche an. In dieser Richtung befinden sich auch Strommasten und eine Streuobstwiese. In südwestlicher Richtung liegt ein Mischwald.

04. Oktober 2024





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche stellt sich als Grünland dar. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohnhäuser, Landwirtschaftsflächen sowie Wälder in der Umgebung geprägt. Zudem befinden sich südlich der Änderungsflächen Strommasten. Durch die Entstehung des neuen Wohngebiets wird keine große Beeinträchtigung erwartet. Die Fläche hat wenig Bedeutung für die Naherholung. Der Wirtschaftswege bieten jedoch die Möglichkeit, für Spaziergänger, Jogger und Fahrräder zu nutzen.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegung zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Südlich grenzt das Plangebiet an das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 2“. Nordöstlich, ca. 130 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Dommersbach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwassererneuerung liegt um 37 mm/a (nördlicher Teil des Plangebiets) sowie um 111 mm/a (südlicher Teil des Plangebiets). Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 722 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

04. Oktober 2024



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als hoch eingestuft. Durch vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung und dem Befahren mit schweren Maschinen ist der Boden als vorbelastet einzustufen.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Gemäß dem natürlichen Gefälle fließt die entstehende Kaltluft nach Nordosten und damit in die Ortslage. Der Bereich trägt also zur Frischluftproduktion der Ortslage bei. Im Umfeld verbleiben jedoch ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimaushalt im Zuge der Entwicklung einer neuen Siedlung werden daher nicht vorbereitet.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte werden nicht überplant. Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht in einem Natura-2000-Gebiet. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden gemäß LANIS folgende teilweise geschützte Arten mindestens einmal kartiert: Amsel, Eichen-Kahnspinner, Goldammer, Kleiber, Kolkraube sowie Nilgans. Die Fläche hat aufgrund der Ausprägung als Grünland einen gewissen Habitatwert. Wertgebende Strukturen wie Bäume, Felsspalten oder ähnliches, fehlen jedoch. Insgesamt ist der Bereich als strukturarm einzuordnen. Grünland hat dennoch eine Bedeutung für Offenlandarten wie Falter, Fledermäuse und Vögel und weist eine höhere Artenvielfalt auf. Im Umfeld bleiben jedoch weiterhin ausreichend Grünlandflächen und Wälder als Ausweichhabitate bestehen. Durch die angrenzende Bebauung ist der Bereich zudem vorbelastet. Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen.	Mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Südlich grenzt das Plangebiet an das Trinkwasser-schutzgebiet Zone III „Br Hausen 2“. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Durch eine randliche Eingrünung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Südlich grenzt das Plangebiet an das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br. Hausen 2“.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand als Grünland dar. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem auch das Plangebiet liegt, wurden gemäß Angaben in LANIS einige geschützte Tierarten kartiert. Ein Artenschutzgutachten wird daher empfohlen. Es ist generell verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die Eingriffe in die Schutzgüter wird als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Hausen (Wied).
- Die Ver- und Entsorgung soll nach Möglichkeit an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.
- Es besteht keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse.
- Die Eingriffe werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.



4.7.12 Neudarstellung von Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Frorath der Gemeinde Hausen (Fläche von Streuobst in M ca. 0,30 ha)

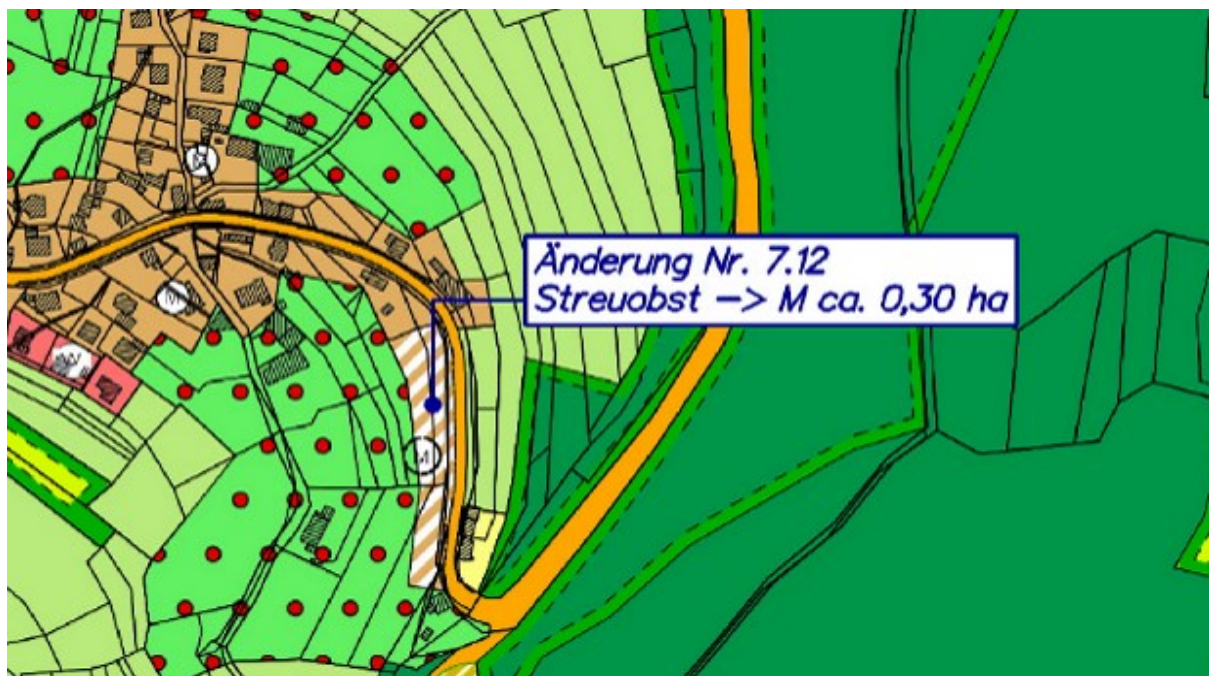


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Frorath der Ortsgemeinde Hausen (Wied), (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.</p> <p>Die Ortsgemeinde Hausen (Wied) übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 7.12 liegt im südöstlichen Randbereich des Ortsteils der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Östlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 257, die im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt wird.</p> <p>Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“ und liegt zudem im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im südöstlichen Randbereich des Ortsteils Frorath der Ortsgemeinde Hausen (Wied). Im Rahmen der Änderung ist eine Erweiterung des vorhandenen Mischgebiets vorgesehen. Es sollen Mischbauflächen im Umfang von 0,30 ha auf Grünfläche (Streuobst) ausgewiesen werden.

Die Neuausweisung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde beziehungsweise des Ortsteils Frorath über die nächsten Jahre. Innerhalb der Ortslage bestehen lediglich zwei Baulücken und kein Innen- oder Außenpotenzial. Die Baulücken befinden sich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde. Dem Ortsteil Frorath steht somit kein Entwicklungspotenzial zur Sicherung des Bedarfs mehr zur Verfügung. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist somit von großer Bedeutung für den Fortbestand der Gemeinde. Insbesondere in ländlichen Gebieten ist eine Abwanderung junger Menschen und Familien in Richtung der Ballungszentren zu beobachten. Dies liegt unter anderem an den schwindenden Baumöglichkeiten in den Heimatgemeinden. Die Bevölkerung in den ländlicheren Bereichen wird im Schnitt immer älter, was eine Verschlechterung einer gesunden Durchmischung der Demographie innerhalb der Gemeinden zur Folge hat. Das Bereitstellen von Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien, ist somit von fundamentaler Wichtigkeit für die Dorfentwicklung.

Die Erschließung der Fläche kann über die Hauptstraße (außerorts L 257) oder ggf. rückseitig über die westlich gelegene Gemeindestraße „Waldstraße“ erfolgen. Aufgrund der direkten Lage an der Hauptstraße ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Die Entwässerung des Gebiets muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung der Fläche soll an die bestehende Infrastruktur anschließen.

04. Oktober 2024

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden.

Im Plangebiet befindet sich keine Vorflut. In Richtung Osten in etwa 80 m Entfernung befindet sich laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LFU) ein namenloses Gewässer (Rinnsal, Graben). Gemäß dem nach Osten abfallenden Gelände wurde sich in gleicher Richtung die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens anbieten, sofern anfallendes Wasser nicht ortsnah versickert werden kann.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) fließt das Niederschlagswasser entlang der Hauptstraße und setzt seinen Verlauf in die niedrigere Lage im Osten fort. Das Wasser kann hierbei Höhen von 10 bis unter 30 cm erreichen. Eine erhöhte Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen wird somit nicht erkannt.

Durch das Planvorhaben gehen voraussichtlich keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung hervor. Immissionsschutztechnische Belastungen durch Verkehrslärm können jedoch durch die östlich verlaufende Landesstraße L 257 entstehen. Auf nachfolgender Ebene wird hier die Einholung eines Schallschutzgutachtens als erforderlich angesehen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich das Plangebiet als Grünland dar. Entlang der Straße befinden sich zudem einige Obstbäume und andere kleinwüchsige heimische Gehölze. Das Kartierkriterium einer Streuobstwiese (gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan) ist somit nicht erfüllt. Auf der Fläche sind zudem vereinzelt Jungbäume gepflanzt. Der Bereich ist damit nicht pauschal nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützt. Entlang der Straße östlich der Fläche befinden sich zudem Strommasten. Die Kabel verlaufen hierbei in geringer Höhe und müssen im weiteren Verlauf der Planung beachtet werden. Unmittelbar östlich befindet sich die Hauptstraße (außerorts L 257) woraufhin eine Häuserreihe und dann Waldflächen folgen. Hangaufwärts in Richtung Norden befinden sich weiteres Grünland sowie eine Reihe von Nadelgehölzen und die Bestandsbebauung der Ortslage. Weiter nördlich zeigt sich ein ähnliches Bild. Im Süden befindet sich ebenfalls Grünland, woraufhin weitläufige Waldflächen folgen.



04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen durch das Grünland und zum anderen durch die Bestandsbebauung der Ortslage und durch die sich auf der Änderungsfläche befindlichen Strommasten geprägt. Östlich verläuft die Landesstraße L 257. Die Eingriffe erfolgen somit nicht in einen unbelasteten Naturraum. Die Fläche hat lediglich eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Der Bereich ist in Richtung Osten zur Straße hin exponiert und daher gut einsehbar. Es werden keine Wirtschaftswege überplant.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegung zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt ca. 175 m östlich vom Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 2“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 92-117 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 787 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau lehmiger Sand. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel eingestuft.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Osten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Durch die Planung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima, da im Umfeld ausreichend Offenlandbereiche und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung stehen bleiben. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope im Plangebiet. Die Planung tangiert keine Natura-2000-Gebiete. Das vorhandene Grünland stellt sich für den Arten- und Biotopschutz als relativ wertvoll dar. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten zudem Teillebensräume und erweitern den Strukturreichtum für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Landesstraße wird der Bereich erheblich durch Lärm und Bewegung belastet. Für Kulturfolger und Offenlandarten kann der Bereich dennoch als Jagdrevier dienen. Innerhalb der Fläche sind keine Artennachweise seltener Tierarten bekannt. Aufgrund der topographischen Situation können Teile des Gebietes als Durchgangshabitat genutzt werden.	Mittel	Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze so weit wie möglich. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 mit Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Grünfläche für Streuobst. 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Im Rahmen der Änderung wird eine neue Mischbaufläche auf Grünflächen mit Streuobstbeständen ausgewiesen. Es handelt sich mit 0,30 ha um eine kleinflächige Neuausweisung.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird eine randliche Eingrünung empfohlen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Östlich in einer Entfernung von ca. 175 m befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet III „Br. Hausen 2“.

Das sich im Bestand als mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen bewachsene Grünland hat eine erhöhte Relevanz für Offenlandarten und Kulturfolger. Trotz der erhöhten Artenvielfalt ist der Bereich durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet. Bei notwendiger Abholzung durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Es wird zudem empfohlen die Bestandsbäume zu erhalten oder adäquat zu ersetzen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer kleinen Mischbaufläche im Ortsteil Frorath der Ortsgemeinde Hausen (Wied).
- Östlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 257. Dadurch wird der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.
- Aufgrund der verkehrlichen Schallimmissionen auf das Plangebiet, wird auf nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens empfohlen.
- Systeme für die Ver- und Entsorgung sollen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Für den Bereich besteht keine erhöhte Gefahr für Überflutungen durch Starkregeneignisse. Das Gefälle und natürliche Abflussverhalten sind jedoch zu beachten.
- Die Eingriffe sind als funktional ausgleichsfähig zu bewerten.
- Im Bestand liegt keine pauschal geschützte Fläche vor.



4.8 Ortsgemeinde Hümmerich

4.8.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf/Grillhütte“ (FWS in GB Grillhütte ca. 0,05 ha, FWS in V ca. 0,03 ha, LWS in V ca. 0,01 ha, GR in V ca. 0,03 ha)

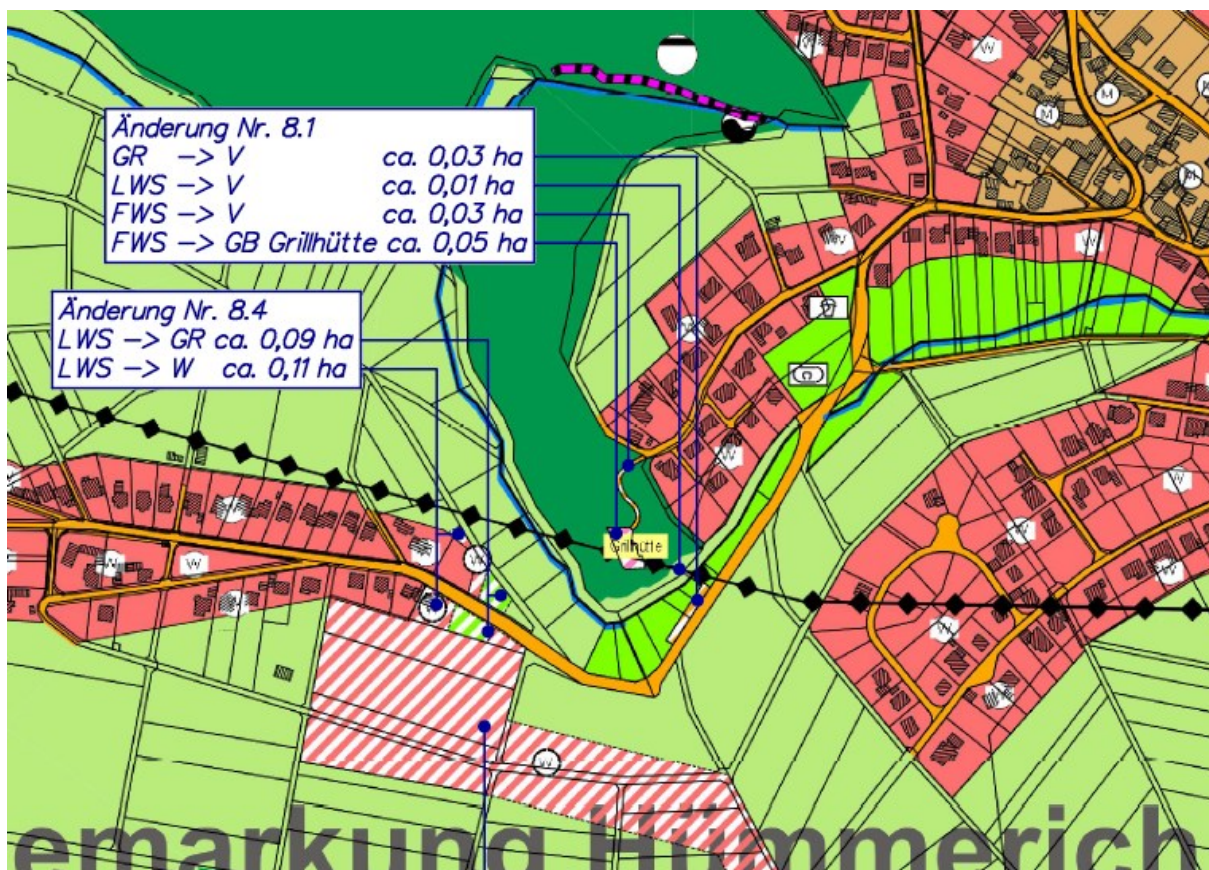


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hümmerich
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hümmerich wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hümmerich übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die Änderungsfläche Nr. 8.1 liegt zwischen den Ortsteilen Oberhümmerich und Niederhümmerich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich wird auf der Karte ohne Siedlungsflächendarstellung (weiß) dargestellt. Im Westen und Nordosten wird es als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Südlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße

04. Oktober 2024

K98. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Planung thematisiert die nachrichtliche Anpassung an den bereits 2013 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf/Grillhütte“ in der Ortsgemeinde Humberich.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Humberich. Die Grillhütte liegt im Wald. Südöstlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der an die Bismarckstraße (Kreisstraße K 98) anschließt. Südlich befindet sich eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Nordöstlich ca. 42 m entfernt von der Hütte befindet sich die Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan stellt auf den vorliegenden Flächen landwirtschaftliche-, forstwirtschaftliche und Grünfläche dar. Da der zugehörige Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist

04. Oktober 2024

und die planungsrechtlichen Vorgaben erfüllt sind, werden keine tiefergehenden Aussagen zu städtebaulichen Themen getroffen. Diese wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits entsprechend thematisiert.



Abb.: Zufahrt zur Grillhütte (©Google Maps)

Planzeichnung:

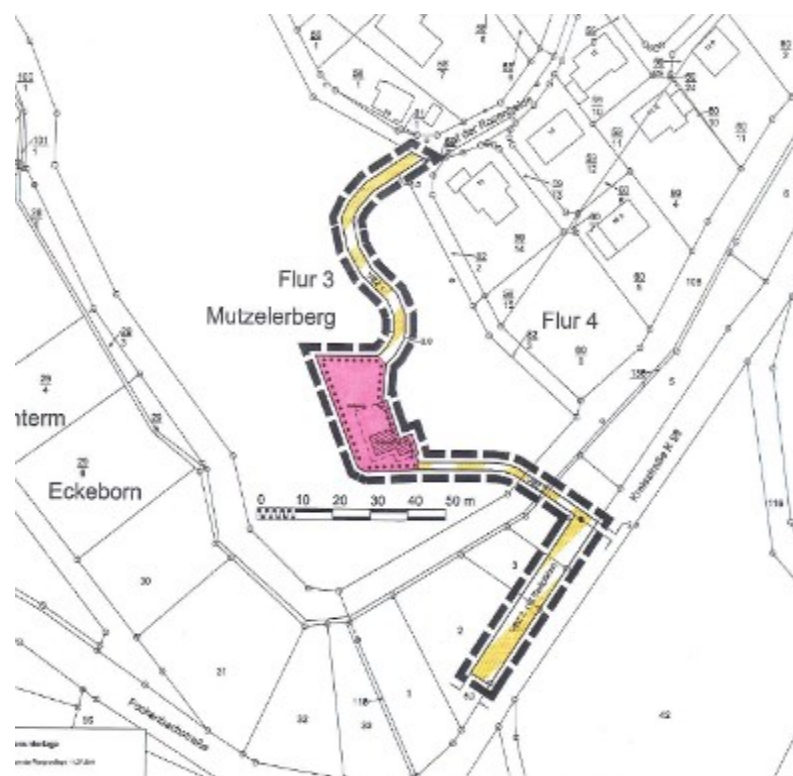


Abb.: Auszug aus dem BP „Fläche für den Gemeinbedarf/Grillhütte“ (2012)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf / Grillhütte“.

4.8.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in Niederhümmerich (LWS in W ca. 3,0 ha)

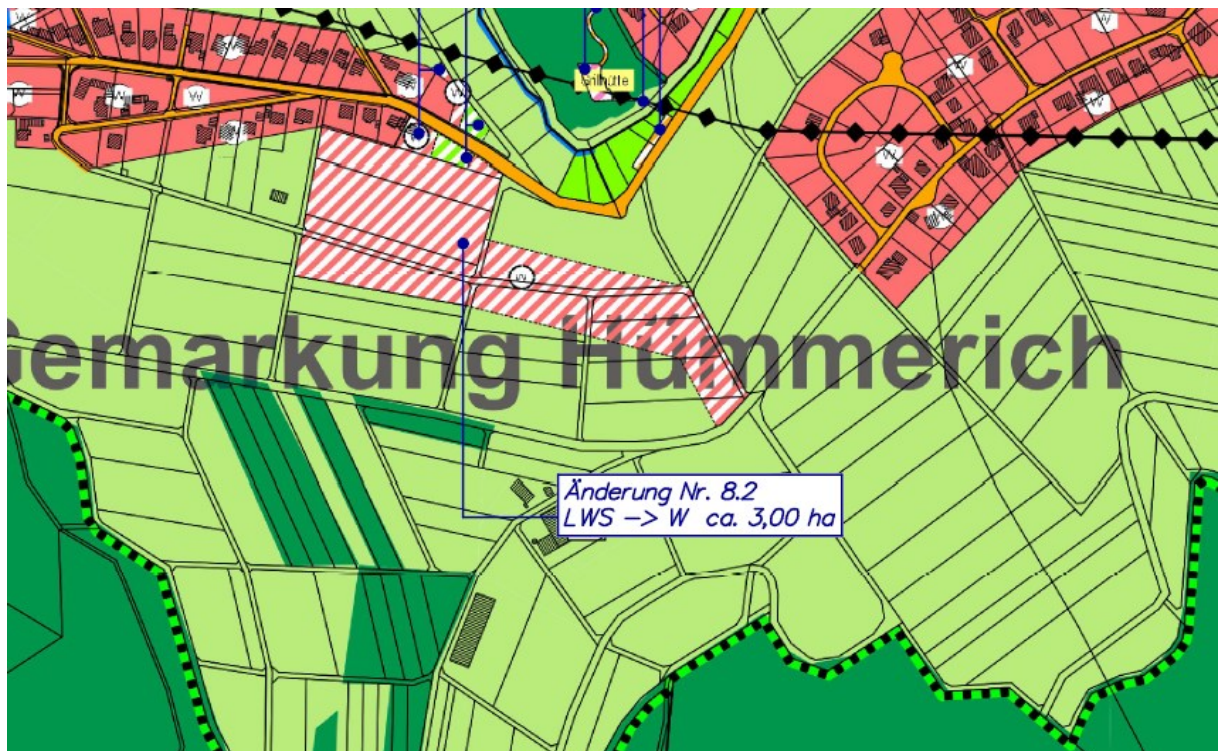


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hümmerich, Ortsteil Niederhümmerich (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hümmerich wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hümmerich übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirk-

04. Oktober 2024

	<p>samen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 8.2 liegt am südlichen Rand der Siedlungsfläche des Ortsteils Niederhümmerich der Ortsgemeinde Hümmerich.</p> <p>Der Planänderungsbereich wird auf der Karte ohne Siedlungsflächen-darstellung (weiß) dargestellt. Im Nordosten schließt das Plangebiet direkt an eine Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Nördlich in einer Entfernung von etwa 65 m verläuft die Kreisstraße K 98.</p> <p>Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche des Ortsteils Niederhümmerich der Ortsgemeinde Hümmerich. Im Rahmen der Änderung ist eine Neudarstellung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfang von ca. 3,0 ha vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und schließt westlich und nördlich direkt an das bestehende Wohngebiet an.

04. Oktober 2024

Der Ortsgemeinde Hümmerich stehen keine Erweiterungspotenziale mehr zur Verfügung. Insbesondere im Ortsteil Niederhümmerich bestehen lediglich 3 Baulücken und kein Innen- oder Außenpotenzial. Die Gemeinde strebt neben der Bedarfssicherung über die nächsten Jahre auch die bauliche Verbindung zwischen den Ortsteilen Niederhümmerich und Hümmerich an. Die Neuausweisung soll unter anderem hierfür eine Grundlage schaffen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht verkehrlich erschlossen. Westlich, südlich sowie östlich verlaufen Wirtschaftswege, die an die vorhandene Straße (Fockenbachstraße – K 98) anschließen oder als Verlängerung der bestehenden Straße (Mühlenstraße) ausgewiesen sind. Die Kreisstraße K 98 mündet in Richtung Norden in die Landesstraße L 270. Der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll primär ortsnah in die belebte Bodenschicht versickert, oder in Zisternen zurückgehalten werden.

Das Plangebiet neigt sich vom Südosten nach Nordwesten. Nordöstlich des mit dem „Hümmericher Bach“ ein Gewässer III. Ordnung. Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Es ist zu prüfen, ob hier ausreichende Kapazitäten gegeben sind. Eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es am westlichen und östlichen Plangebietsrand zu geringem Oberflächenabfluss kommen. Maximal können laut dem LFU hier Höhen von 10 bis unter 30 cm erreicht werden. Das Wasser fließt hierbei der natürlichen Neigung folgend Richtung Norden und sammelt sich nördlich der K 98 im Bereich des Hümmericher Bachs. Die Abflüsse befinden sich überwiegend nahe der Wirtschaftswege und Straßen. Für den Planungsbereich wird somit kein erhöhtes Überflutungspotenzial durch Starkregen erkannt.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden verbindlichen Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung wird nicht mit immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die nördlich und westlich bestehende Wohnbebauung gerechnet. Umliegend befinden sich einige landwirtschaftliche oder mit Tieren agierende Betriebe. Hier sind Geruchsemissionen grundsätzlich, aber nicht zwingend möglich (landwirtschaftlicher Betrieb westlich, VITA-Assistenzhunde eV weiter südlich). Vertiefende Untersuchungen sind auf nachfolgender Planungsebene umzusetzen. Von der nördlich verlaufenden Kreisstraße K 98 kann Verkehrslärm entstehen. Eine überschlägige Schallprognose gemäß DIN 18005 sieht eine Abweichung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von -4 dB(A) dar. Es ist somit nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu rechnen.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Weide (Grünland) dar. Vereinzelt befinden sich Obstbäume entlang des südlichen Wirtschaftsweges. Der eingezäunte Bereich ist sonst als strukturarm zu bezeichnen. Nördlich und westlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, während südlich und östlich weiteres Grünland folgt. Zwischen den Parzellen befinden sich zudem zahlreiche Wirtschaftswege. Insgesamt ist der gesamte Planbereich ländlich geprägt.

04. Oktober 2024

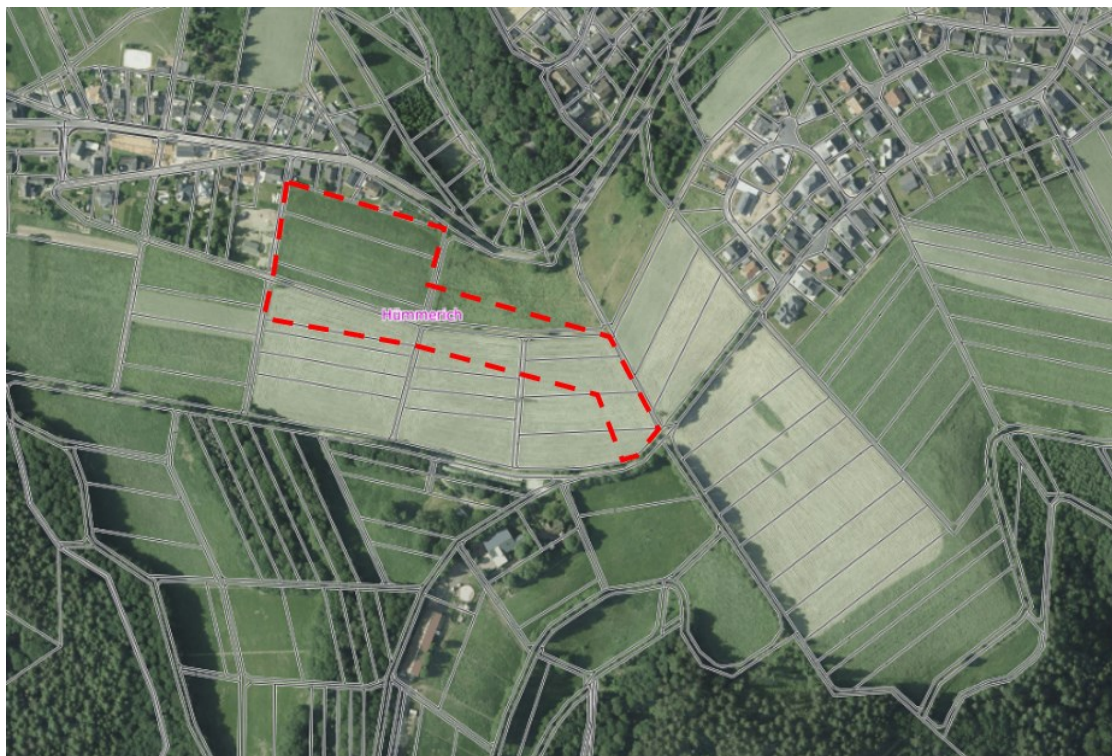


Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Westerwald – Sayn-Wied-Hochfläche. Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch das bestehende Grünland (Weide) geprägt. Zudem befindet sich nördlich und westlich die Bestandsbebauung der Ortslage.</p> <p>Derzeit ist das Plangebiet unbebaut.</p> <p>Grundsätzlich ist der Bereich eher aus Richtung Osten und Süden einsehbar.</p> <p>Die Kombination aus weidewirtschaftlicher Nutzung und der angrenzenden Wirtschaftswege hat eine gewisse Bedeutung für die Naherholung für Spaziergänger, Wanderer oder Fahrradfahrer. Im unmittelbaren Umfeld bleiben jedoch genügend ländlich geprägte Flächenstrukturen bestehen.</p>	Mittel-hoch	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen der gestalterischen Anpassung an die bestehende Ortslage.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung in Richtung der offenen Feldflur.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 84 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 889 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet: ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und lehmiger Sand. Das Ertragspotenzial wird als mittel bis hoch bewertet. Die nutzbare Feldkapazität wird ebenfalls von mittel bis hoch eingestuft. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Befahrung durch schwere Maschinen ist die natürliche Bodenstruktur bereits vorbelastet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund seiner Ausprägung als Grünland hat der Änderungsbereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Norden und damit geringfügig in die Ortslage und überwiegend in die freie Landschaft ab. Im Umfeld befinden sich zudem ausreichend Offenlandflächen als auch Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Durchgrünung der Änderungsfläche.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope existieren nicht im Plangebiet. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 205 m befindet sich die Kernzone des Naturparks Rhein-Westerwald. Aufgrund der Ausprägung als Weide (Grünland) mit einzelnen Obstbäumen ist dem Änderungsbereich eine erhöhte Artenvielfalt und insbesondere eine Relevanz für Offenlandarten zuzusprechen. Eine Funktion als Teillebensraum und Durchgangshabitat für Vögel, kleine Säugetiere und Insekten ist gegeben. Aufgrund der südlich gelegenen Waldflächen, welche als Ansitz dienen können, ist auch das Vorkommen größerer im Offenland jagender Greifvögel denkbar. Die westlichen Bereiche sind durch die angrenzende Wohnbebauung und die Nähe zur K 98 durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet. Die geplante Neuausweisung bewirkt in gewissem Maße eine Barrierewirkung zwischen den umliegenden Bächen „Hümmericher Bach“ und „Gierender Bach“, welche jedoch eine größere Entfernung von ca. 825 m aufweisen. Die Bereiche trennt zudem eine Ackerfläche mit einer Größe von ca. 170 m ohne schützende Gehölze oder andere Strukturen, was den Korridor als für Amphibien unattraktiv einstufen lässt. Aufgrund der Größe der Neuausweisung wird ein Artenschutzgutachten empfohlen.	Mittel	Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um die Neudarstellung einer Wohnbaufläche. Der Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und stellt sich im Bestand als Weide (Grünland) ohne besonders wertgebende Strukturen dar. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine randliche Eingrünung insbesondere in Richtung der offenen Feldflur empfohlen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000 Gebiet.

Aufgrund der Größe der Neuausweisung wird auf nachfolgender Planungsebene ein Artenschutzgutachten empfohlen. Der Bereich ist aufgrund der Ausprägung als Grünland (Weide) als Biotop mit einer erhöhten Wertigkeit zu sehen, ist ansonsten jedoch strukturarm (bis auf einzelne Obstbäume).

Es wird eine ausreichende Durchgrünung als Pufferbereich empfohlen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden jedoch als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Planung eines neuen Wohngebiets im Außenbereich des Ortsteils Niederhümmerich der Ortsgemeinde Hümmerich.
- Es besteht keine erhöhte Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse.
- Aufgrund der Größe der Neuausweisung wird auch nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das vorhandene Wohngebiet. Daher soll möglichst an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die konkrete Ver- und Entsorgung wird auf der verbindlichen Planungsebene durch die erschließungstechnische Fachplanung entschieden.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als funktional ausgleichsfähig bewertet.



4.8.3 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im nördlichen Außenbereich von Hümmerich (LWS in G ca. 12,20 ha)

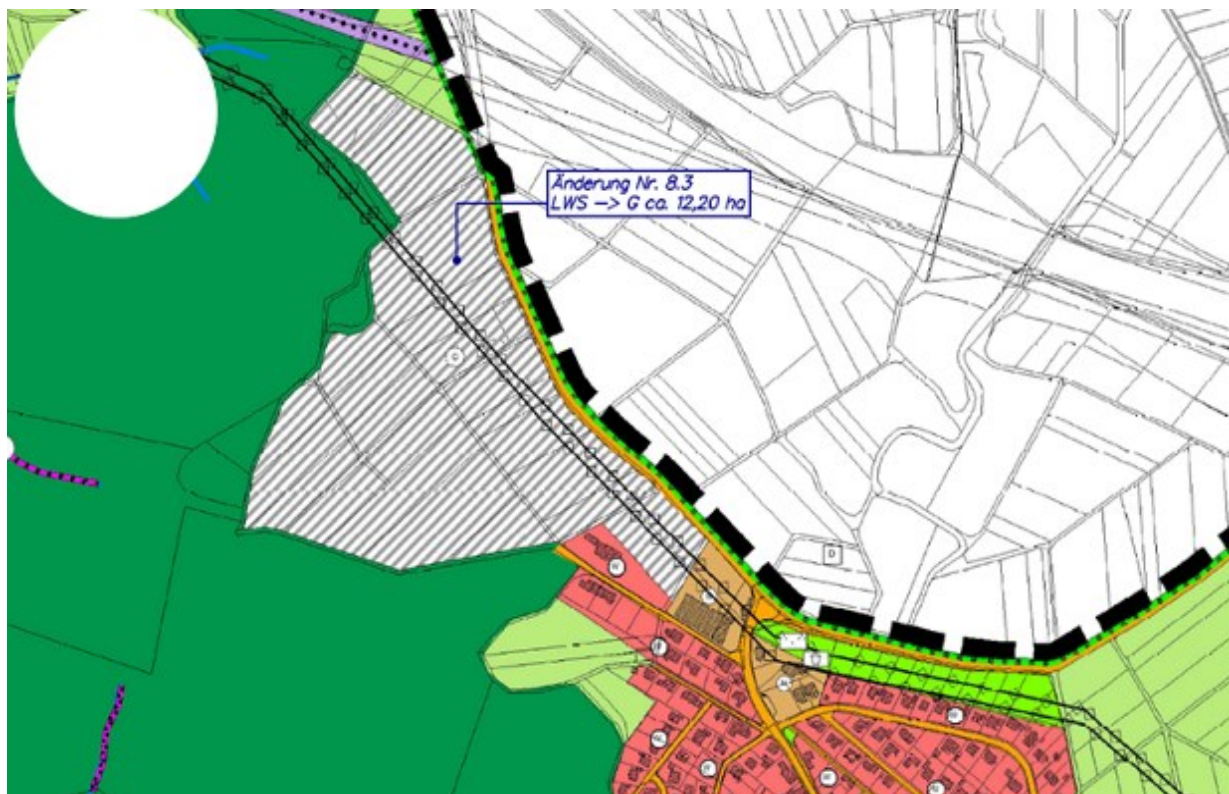


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hümmerich (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Hümmerich wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hümmerich übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 8.3 liegt nordwestlich der bebauten Siedlungslage der Ortsgemeinde Hümmerich.

Der Planänderungsbereich wird auf der Karte hauptsächlich ohne Siedlungsflächendarstellung (weiß) dargestellt. Westlich befinden sich zudem ein kleinflächiges Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie großflächig ausgewiesene sonstige Waldflächen.

Östlich verläuft die Kreisstraße K 98.

Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Im südwestlichen Teilgebiet des gesamten Planungsgebiets wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den je-

04. Oktober 2024

weiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich bei Vorbehaltsgebieten somit um raumplanerische Grundsätze und nicht um Zielvorgaben. Im Rahmen der Ausweisung wird das Landschaftsbild nördlich der Gemeinde beeinträchtigt und landwirtschaftliche Flächen potenziell versiegelt. Durch die umliegenden Waldbestände wird der Eingriff in die Landschaft durch die Neuausweisung abgemildert und die landwirtschaftlichen Flächen von anderen zusammenhängenden Flächen isoliert. Infolge dieser begünstigenden standortbedingten Vorteile, wird dem Vorhaben der planerische Vorrang eingeräumt.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald werden nicht erkannt.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich nordwestlich außerhalb der Ortslage der Ortsgemeinde Humberich. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen (G-Fläche im FNP). Insgesamt sollen gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 12,20 ha auf bisheriger landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden.

04. Oktober 2024

Anstoß zur vorliegenden Planung bzw. Planänderung im Flächennutzungsplan war die Wirtschaftsförderung des Landkreises Neuwied. Aufgrund der zentralen Lage sowie der günstigen verkehrlichen Anbindung an die A 3 ist die Errichtung eines Gewerbestandortes am in Rede stehenden Standort als sinnvoll und vorteilhaft zu bewerten. Das Gebiet soll mitunter als interkommunales Gebiet entwickelt werden. Die Größe der vorgesehenen Plangebietsfläche wird durch den zu erwartenden Flächenbedarf bestimmt, der für gewerbliche Grundstücke deutlich größer sein kann. Auch der Standortvorteil durch die Nähe zur Autobahn gebietet die Konzeption einer nicht zu kleinen gewerblichen Angebotsfläche.

Von der Ortsmitte des OT Oberhümmerich aus verläuft die Waldstraße, die sich an den südlichen Rand des Plangebiets anschließt und als weiterführender asphaltierter Wirtschaftsweg durch die Plangebietsfläche hindurch verläuft. Eine Erschließung über die Waldstraße würde jedoch zu einem erhöhten Verkehr durch den nördlichen Ortskern und die sich hier befindliche Wohnbebauung führen. Daher ist eine verkehrliche Erschließung über die unmittelbar östlich angrenzende L 270 anzustreben, da dies den Ortskern entlastet und insbesondere für größere Fahrzeuge eine einfachere verkehrliche Anbindung bedeutet. Da die Erschließung außerhalb der Ortslage stattfindet, sind etwaige Lösungen mit dem Landesbetrieb für Mobilität bei der Aufstellung eines Bebauungsplans abzustimmen und auszuarbeiten. Durch die ca. 150 m entfernte Autobahn A 3 besteht ein Standortvorteil, wenn auch die direkten Autobahnanbindungen erst mit etwas längerer Fahrstrecke erreichbar sind (so über die L 270 nach Norden bis zur Anschlussstelle Neustadt/Wied oder nach Süden nach Willroth/Oberhonnefeld-Gierend). Hierüber ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung des Planungsbereichs muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Aufgrund der großflächigen Neuausweisung sind die Entwässerung und insbesondere die Ver- und Entsorgung auf nachfolgender Planungsebene zu bewerten. Kapazitäten der bestehenden Leitungen sind zu prüfen. Anfallendes Oberflächenwasser soll zur Entlastung der Entwässerung möglichst ortsnah versickert werden.

Das Plangebiet ist in Richtung Norden exponiert und weist lediglich eine leichte Neigung auf. Nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 250 m fließt das unter der Kategorie III. Ordnung zugeordnete Gewässer „Egarter Graben“. Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens) diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Etwa 200 m nordwestlich befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken im Bestand. Gemäß der natürlichen Neigung wäre auch hier eine Entwässerung denkbar. Die Kapazitäten des Grabens sowie des bestehenden Rückhaltebeckens sind jedoch zu prüfen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Falls nötig, wird empfohlen das bestehende Becken zu erweitern. Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz im westlichen und nördlichen Bereich zu Oberflächenabflüssen kommen. Hierbei können Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen, welche gemäß dem nördlichen Gefälle in die gleiche Richtung fließen. Das Abflussverhalten ist auf nachfolgender Planungsebene zu beachten. Eine erhöhte Überflutungsgefahr wird für den Änderungsbereich jedoch nicht gesehen.

Durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen können Immissionen auf die umliegende Bebauung entstehen. Im südlichen Bereich schließt die ausgewiesene Fläche direkt an die bestehen-

04. Oktober 2024



den Bauflächen an. Ein Schallschutzgutachten mit Schallkontingentierung sowie gegebenenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen werden nötig. Auch aufgrund der direkten Lage an der L 270 wird nach Berechnung gemäß DIN 18005 eine Überprüfung auf nachfolgender Planungsebene nötig.

Zudem sind die Mindestabstände der Bebauung zum Fahrbahnrand und zu den sich westlich befindlichen Baumbeständen einzuhalten (Beachtung der 20 m Bauverbotszone und im Weiteren der Baubeschränkungszone).

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden verbindlichen Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand überwiegend als Grünland dar. Im Westen wird eine EMA-Maßnahme (Ersatzzahlungsmaßnahme vor 2015) mit der Bezeichnung „NBS-Köln-Rhein-Main-Abschnitt-41-Defizit-E 1dw-„ überplant. Zielzustand der Maßnahme ist ein Buchenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (AA2).

Auf der südlich vorgelagerten Parzelle befindet sich eine große Ackerfläche, welche von Grünland umlagert wird. Zentral gelegen in Richtung der Landesstraße befindet sich eine kleine asphaltierte Fläche für die Ver- und Entsorgung, die zudem eingezäunt ist. Unmittelbar östlich dieser Fläche befindet sich eine Baumgruppe mit Nadel- und Laubgehölzen. Etwas weiter südlich, ebenfalls an der L 270, befindet sich eine weitere kleine Baumgruppe mit Laubholz sowie einem stehenden Totholzstamm.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Westerwald – Sayn-Wied-Hochfläche. Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch das bestehende Grünland, die Landesstraße sowie die umliegenden Waldflächen geprägt. Östlich entlang der Landesstraße befinden sich vereinzelt Baumgruppen, während der Bereich westlich und nördlich komplett von Waldfläche umgeben ist.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Sicht wäre grundsätzlich aus südlicher Richtung (Ortslage) gegeben. Die umliegenden Wälder bieten hier einen natürlichen Sichtschutz. Aufgrund der Gebietsgröße ist mit hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.</p> <p>Die Fläche selbst hat aufgrund der Ausprägung als Grünland lediglich eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Lediglich die Wirtschaftswege können von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden. Die sich südlich befindlichen Wanderwege werden durch die Planung voraussichtlich nicht tangiert, da diese südwestlich in den Wald führen.</p>	Hoch	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maximal zulässigen Versiegelung. Empfehlung zum Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Randliche Eingrünung in Richtung der Ortslage</p>
Wasser-haushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 37-84 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 894 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Hoch	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet: ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Durchgrünung der Fläche mit Schaffung einer randlichen Eingrünung</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau hauptsächlich Lehm und sandiger Lehm, Teilflächen lehmiger Sand und stark lehmiger Sand. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet.</p> <p>Durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen und die teilweise Ackernutzung ist die natürliche Horizontabfolge des Bodens in einigen Bereichen vorbelastet.</p>	Hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Aufgrund der Ausprägung als Grünland und Waldfläche hat der Bereich eine Funktion als Kalt- und Frischluftproduktionsfläche. Gemäß dem natürlichen Gelände fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Norden und damit in die freie Landschaft ab. Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist dennoch mit einer negativen Beeinträchtigung des lokalen Klimas zu rechnen. Zur Kompensation der Versiegelung bleiben im Umfeld jedoch zahlreiche, weitläufige Waldflächen bestehen.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Einplanung von Frischluftschneisen</p>

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope existieren nicht im Plangebiet. Weiter westlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 – 250 m das geschützte Biotop „Quellbäche des Dasbachs zwischen Hümmerich und Siebenmorgen (GB-5410-0441-2009)“, während sich im Norden ca. 320 m entfernt das geschützte Biotop „Quellbach südwestlich der Ortslage Eggert (GB-5410-0453-2009)“ befindet. Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Nachweise geschützter Arten bekannt. Aufgrund der Ausprägung als Grünland mit teilweisen Baum- und Waldbeständen ist dem Bereich ein erhöhter Biotopwert zuzuweisen. Die bestehenden Baumgruppen können Offenlandarten als Ansitz oder Teillebensraum dienen. Aufgrund der umliegenden Waldelemente ist auch mit einer Nutzung als Durchgangshabitat von größeren Säugetieren zu rechnen. Ein Artenschutzgutachten wird empfohlen. Die südlichen und östlich direkt an der Landesstraße gelegenen Bereiche sind durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet. Es wird eine EMA-Maßnahme mit dem Zielzustand eines heimischen Buchenmischwaldes überplant.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung zur Schaffung eines Pufferbereichs zu den angrenzenden Waldflächen. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (teilweise) und sonstige Waldflächen. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in großem Umfang. In Richtung der Ortslage wird eine randliche Eingrünung empfohlen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Die umliegenden Waldflächen begrenzen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf größere Distanzen. Es wird empfohlen, die westlich gelegene EMA-Maßnahme von Bebauung freizuhalten. Die notwendigen Abstände zur Landesstraße und zu den sich westlich befindlichen Waldbeständen sind einzuhalten. Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs wird zudem ein Artenschutzgutachten empfohlen, um das Vorkommen geschützter Arten ausschließen zu können. Es handelt sich um einen großflächigen Eingriff. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden jedoch als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Ausweisung einer autobahnnahen Gewerbefläche im nördlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Hümmerich.
- Die verkehrliche Erschließung ist mit dem Landesbetrieb für Mobilität abzustimmen.
- Die Einholung eines Schallgutachtens wird empfohlen, bei Bedarf sind zugunsten der südlichen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen umzusetzen
- Die Abstände zum Fahrbahnrand sowie der westlichen Waldflächen sind einzuhalten.

04. Oktober 2024



- Es besteht keine erhöhte Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse. Das Abflussverhalten ist auf nachfolgender Planungsebene zu beachten.
- Bei notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.8.4 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhümmerich“ (LWS in W ca. 0,11 ha und LWS in GR 0,09 ha)

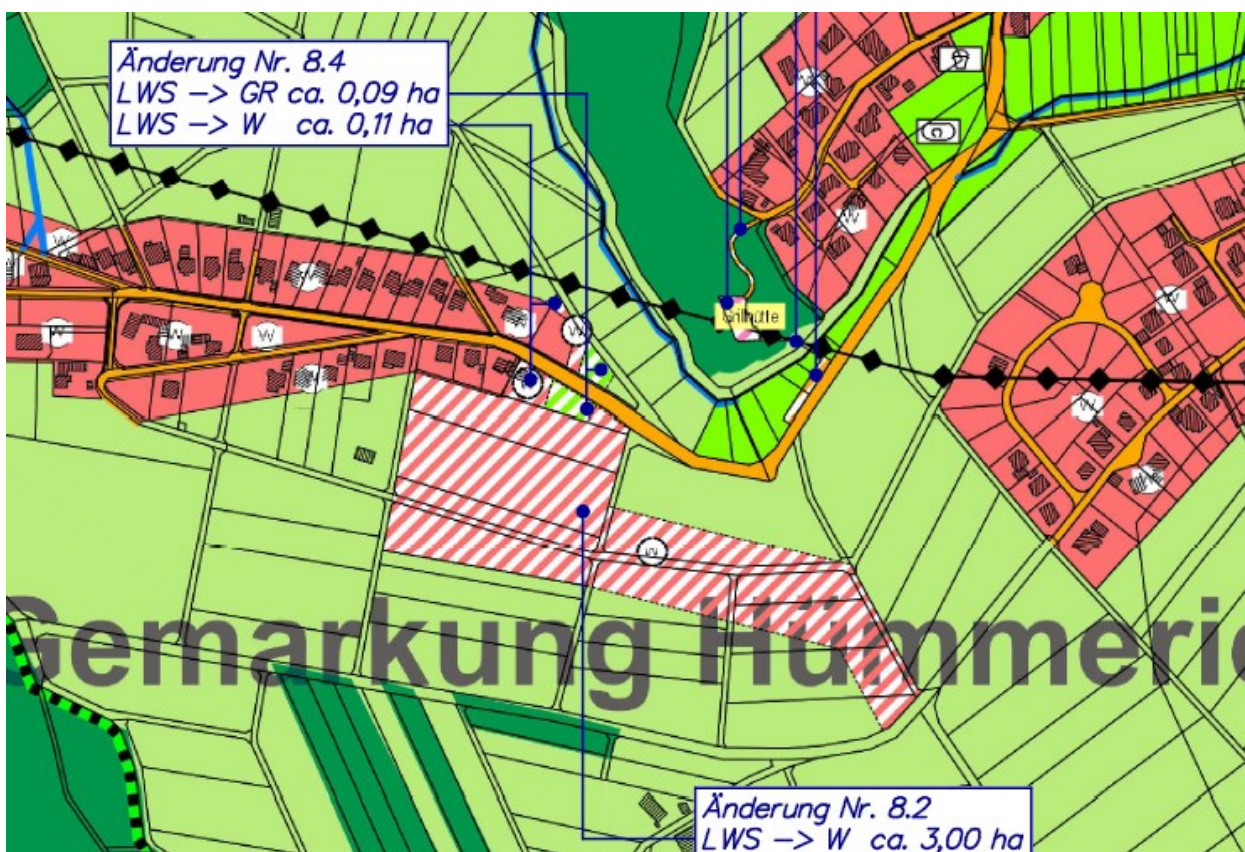


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hümmerich
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hümmerich wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Hümmerich übernimmt keine zentralörtliche
-------------	--

04. Oktober 2024

	<p>Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 8.4 liegt im Ortsteil Niederhümmerich der Ortsgemeinde. Der Planänderungsbereich wird als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K98. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	---

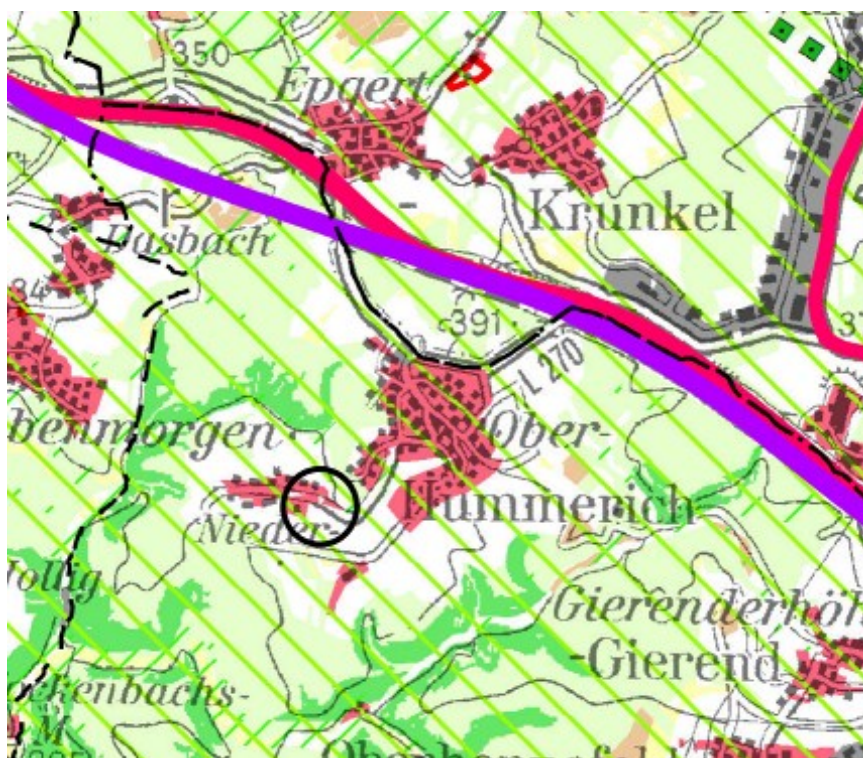


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderung 8.4. thematisiert eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhümmerich“ der Ortsgemeinde Hümmerich, welcher bereits 1996 Rechtskraft erlangt hat. Das Plangebiet ist im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

04. Oktober 2024

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteils Niederhümmerich der Ortsgemeinde Hümmerich. Das Plangebiet grenzt westlich direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Unmittelbar nördlich verläuft die Kreisstraße K 98, welche gleichzeitig auch zur Erschließung des Grundstücks dient.

Da es sich bei den Änderungen um keinen erneuten baulichen Eingriff handelt, sondern um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederhümmerich“, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

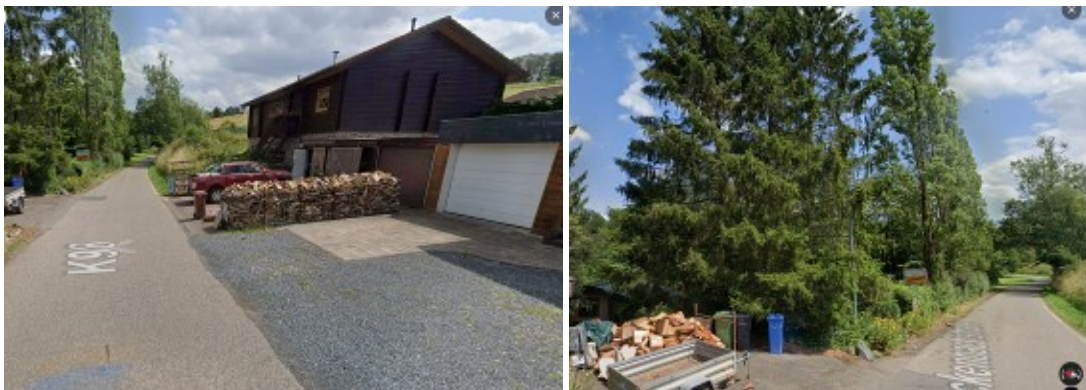


Abb.: Bestandsituation der Änderungsfläche, 2023 (© Google Maps)

Planzeichnung:

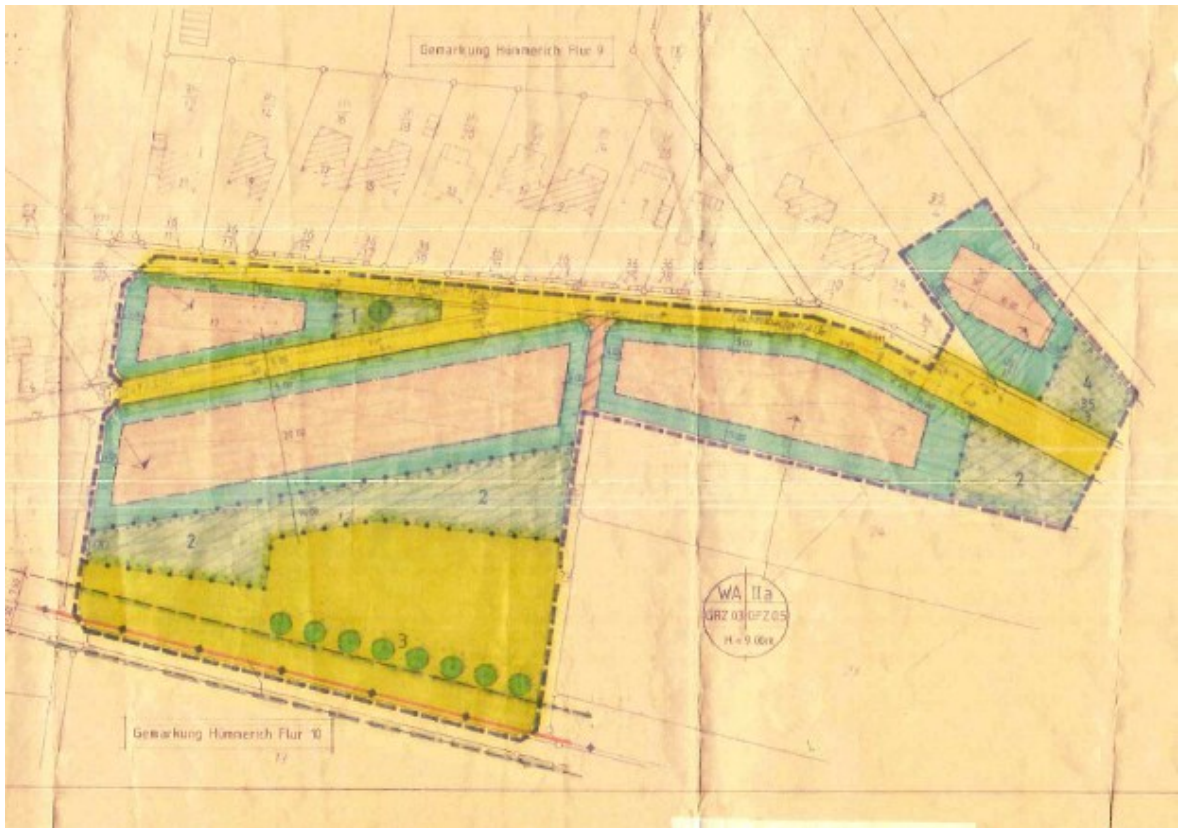


Abb.: Planzeichnung aus dem Bebauungsplan „Niederhümmerich“, 1996

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

Abwägung:

Unkritische Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederhümmerich“.

04. Oktober 2024

4.9 Ortsgemeinde Kurtscheid

4.9.1 Rücknahme von Wohnbaufläche für landwirtschaftliche Fläche (W in LWS, ca. 1,24 ha und Grünfläche (Gehölze) (W in GR, ca. 0,10 ha)

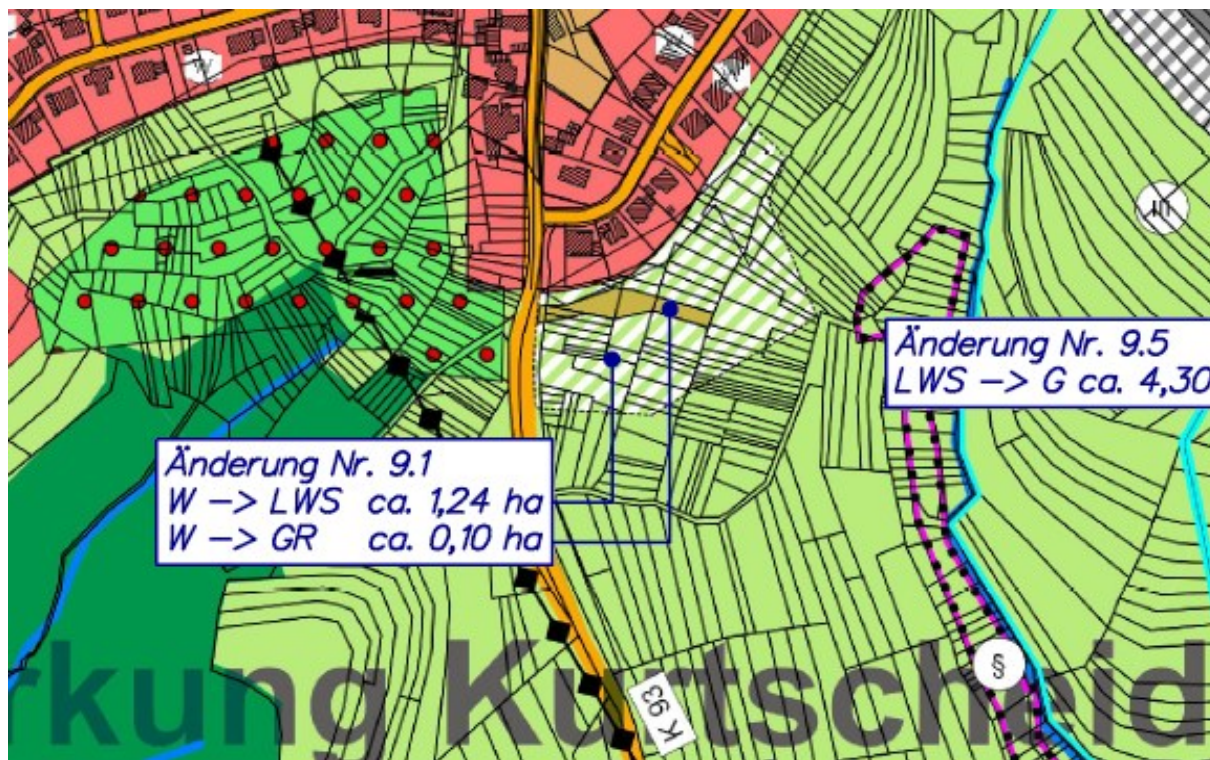


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.1 liegt im südlichen Randbereich der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung. Zudem befindet sich die Änderungsfläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich südlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Kurtscheid. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird im Zuge der Änderung zu landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche umgewandelt. Insgesamt werden Wohnbauflächen im Umfang von 1,34 ha zurückgenommen.

Die Gemeinde sieht mehr Potenzial für die wohnbauliche Erweiterung an anderen Stellen, weshalb der in Rede stehende Bereich zurückgenommen wird. Der Bereich stellt sich zudem als hochwertiges Biotop (Grünland) mit zahlreichen Baumbeständen dar. Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im ländlich geprägten Strukturraum. Westlich der Änderungsfläche verläuft die Kreisstraße K 93, die sich in Richtung Norden innerorts an die Landesstraße L 257 anschließt. Parallel dazu verläuft ein Radweg.

Die FNP-Änderung zur Rücknahme / Umwidmung von Bauflächen steht in Zusammenhang mit den Anforderungen des Flächentauschs in Zusammenhang mit der wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Flächenrücknahme handelt und kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, werden keine tiefergehenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Rücknahme eines ursprünglich dargestellten Wohngebiets. Da es sich nicht um einen baulichen Eingriff handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Flächenrücknahme bei der kein baulicher Eingriff vorbereitet wird.

4.9.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Norden der Gemeinde Kurtscheid (FWS in W ca. 0,65 ha und GR in W ca. 0,20 ha)

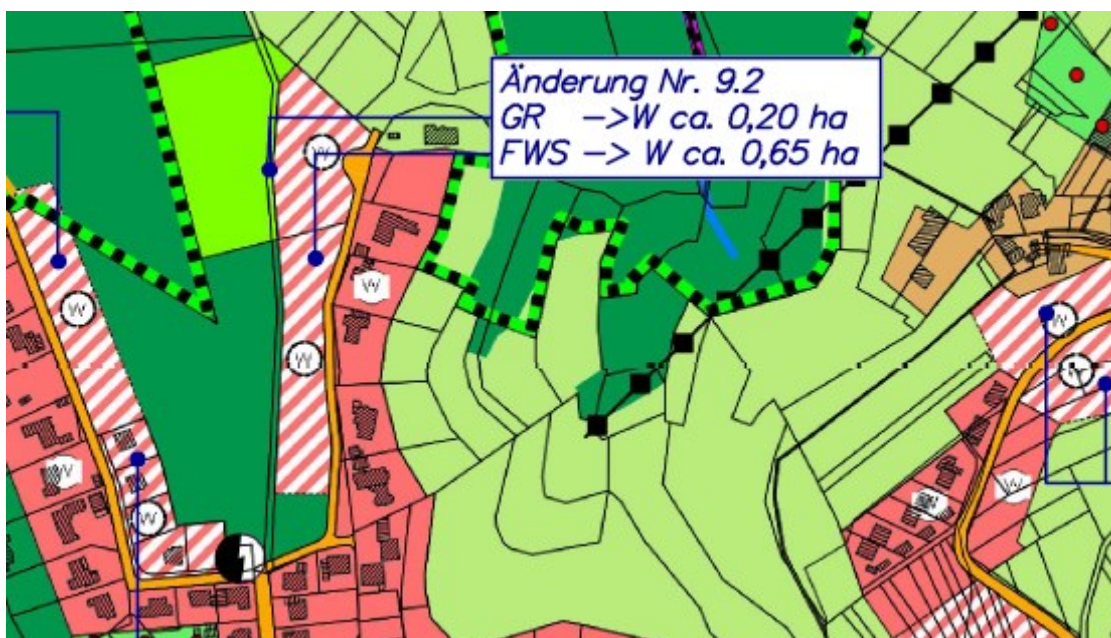


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.2 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich wird im Raumordnungsplan überwiegend als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft, teils als sonstige Waldfläche dargestellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen

04. Oktober 2024

raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderung 9.2 thematisiert die Neuausweisung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kurtscheid. Insgesamt sollen fortwirtschaftliche Flächen und Grünflächen im Umfang von ca. 0,85 ha zur wohnbaulichen Nutzung umgewandelt werden. Der gegenüberliegende Bereich der östlich angrenzenden Gemeindestraße „Mühlenweg“ ist bereits erschlossen und bebaut. Die Gemeinde strebt aufgrund der günstigen Erschließungssituation die vorliegende wohnbauliche Erweiterung an.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind zwar vorhanden, befinden sich jedoch gebündelt im Osten der Ortslage, angrenzend an die gewerblichen Bauflächen und sind somit nicht zur Ausweisung wohnbaulicher Grundstücke geeignet. Außenre-

04. Oktober 2024

serven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Diese werden jedoch im Rahmen folgender Änderungsplanungen überplant (Änd. 9.5 und 9.4), sind bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen oder stellen landwirtschaftlich genutzte und teilweise sehr hochwertige Biotope dar. Um die bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Die geplante Änderungsfläche grenzt westlich an die bestehende Gemeindestraße „Mühlenweg“ an. Der Bereich ist somit bereits verkehrlich erschlossen. Über die südlich gelegene „Waldstraße“ ist zudem eine schnelle Anbindung an die „Hochstraße“ (außerorts L 257) und später an die Bundesstraße B 256 möglich. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist gesichert.

Die Entwässerung der Fläche muss gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung soll an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Niederschlagswasser soll primär ortsnah versickert werden. Der Bereich ist topographisch eben und weist lediglich eine geringe Neigung in Richtung Nord-Nordost auf. Nordöstlich, etwa 250 m entfernt, befindet sich der „Escherwiesenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Bei Notwendigkeit würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in dieser Richtung eignen.

Nach der Darstellung des GDA-Wassers fließt das Niederschlagswasser bei extremen Starkregeneignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) in Richtung Norden und folgt dem natürlichen Gefälle in die Vorflut „Escherwiesenbach“. Es kann zu geringem Oberflächenabfluss am westlichen Rand des Plangebiets kommen. Hierbei werden Höhen von 10 – unter 30 cm bei sehr geringen Fließgeschwindigkeiten erreicht. Eine Überflutungsgefahr wird nicht gesehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet, oder vom Plangebiet ausgehend, erwartet. Der Änderungsbereich befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Zu beachten ist lediglich der südlich angrenzende Waldspielplatz. Hier kann es zu zeitweisem Schall durch spielende Kinder oder Jugendliche kommen. Dieser ist gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung jedoch als sozial adäquat eingestuft und immissionsschutzrechtlich nicht untersuchungsrelevant.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand und stellt sich im Bestand als heimischer Laubmischwald dar. Aufgrund des geringfügig überplanten alten Sportplatzes befinden sich zudem Wiesenflächen innerhalb der Änderungsfläche. Zwischen den Laubbaumbeständen befindet sich immer wieder meist liegendes Totholz (siehe Bild). Aus nördlicher Richtung verläuft ein Weg durch das Plangebiet. Unmittelbar östlich befinden sich die potenzielle Erschließungsstraße Mühlenweg, sowie die Bestandsbebauung. Südlich folgt auf den vorher beschriebenen Waldspielplatz ebenfalls die Bestandsbebauung der Ortslage. In Richtung Westen und Norden befinden sich Waldflächen und Grünland.





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Bebauungen sowie die umgebenden Waldflächen geprägt. Der Bereich stellt sich ebenfalls als Wald dar. Durch die Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets erfolgen die Eingriffe nicht in einen völlig unbelasteten Naturraum. Aufgrund der umliegenden Bewaldung ist der Bereich kaum einsehbar. Der alte Sportplatz hat theoretisch eine hohe Funktion für die Naherholung. In der Praxis wird dieser jedoch kaum bis gar nicht für sportliche Zwecke genutzt. Durch den Änderungsbereich verläuft ein kleiner Waldweg, welcher potenziell von Spaziergängern, Joggern oder Radfahrern genutzt werden kann. Es verbleiben jedoch genügend Wanderwege in der näheren Umgebung.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegung zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze in den Randbereichen.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 46 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 856 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Zur Hauptbodenart macht das Landesamt für Geologie und Bergbau keine Angaben. Waldflächen verfügen jedoch normalerweise über eine lockere und gut durchlüftete Bodenstruktur. Die Bodenstruktur ist bis auf den Trampelpfad und den teilweise überplanten Bolzplatz nicht vorbelastet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Bodenfestlegung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/Luft-hygiene	Als Waldfläche hat das Plangebiet Funktionen von Kaltluftproduktion sowie Luftfilterung. Die frische Luft fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Norden und damit nicht in die Ortslage ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung einer neuen Siedlungsfläche werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“ umgibt das Plangebiet westlich und östlich. Der Bereich wird nicht überplant. Aufgrund der Ausprägung als heimischer Laubmischwald ist dem Bereich ein hoher Biotopwert zuzuschreiben. Die Fläche stellt eine fingerförmige Aussparung zusammenhängender Waldflächen im Norden dar und bietet Lebensraumfunktionen für zahlreiche Tierarten. Es befindet sich ebenfalls liegendes Totholz innerhalb der Baumbestände, was das Vorkommen bestimmter Insekten fördert und Versteckmöglichkeiten für kleinere Säugtiere bietet. Derzeit sind keine Artennachweise im Plangebiet bekannt. Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen. Aufgrund der Struktur der Fläche in Verbindung mit den bestehen Waldflächen im Norden, bieten sich diese als Ausweichhabitat an.	Hoch	Weiterhin Erhalt der vorhandenen Gehölze so weit wie möglich erhalten werden. Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Forstwirtschaftliche Fläche. 			

04. Oktober 2024

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Forstwirtschaftsfläche und Grünfläche ausgewiesen. Aufgrund der umliegenden Waldflächen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“ befindet sich unmittelbar westlich und östlich, wird jedoch von der Planung nicht tangiert.

Der Bereich ist bereits verkehrlich erschlossen. Es wird nicht mit einer erhöhten Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse gerechnet. Der Planbereich stellt sich als hochwertiges Biotop in Form von heimischen Laubmischwäldern dar. Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen.

Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Forstwirtschaftsfläche am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Kurtscheid zur sinnvollen Auslastung bereits vorhandener Verkehrsinfrastruktur.
- Der Bereich ist bereits verkehrlich über den östlich angrenzenden „Mühlenweg“ erschlossen.
- Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen.
- Ver- und Entsorgung sowie Entwässerung sollen an die bestehende Infrastruktur anbinden. Es besteht keine Überflutungsgefahr.
- Bei den notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen soll es nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Die Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.9.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten der Gemeinde Kurtscheid (LWS in W ca. 2,0 ha)

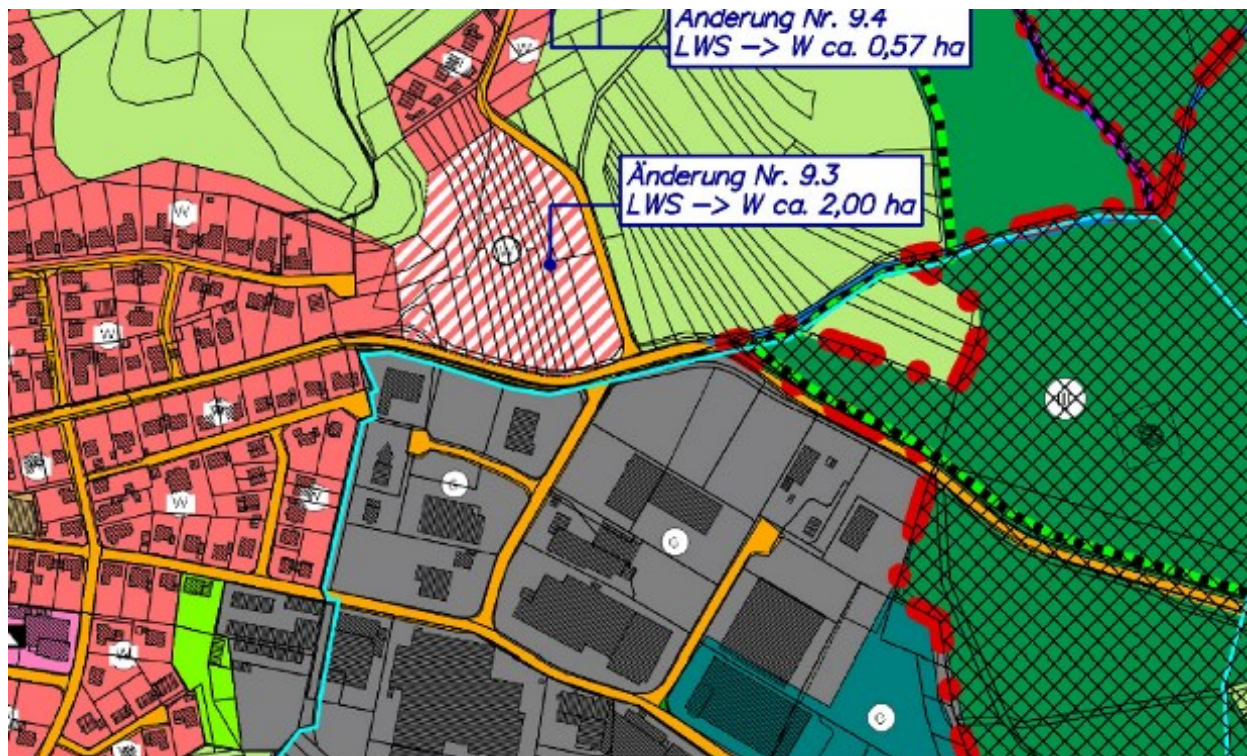


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.3 liegt im nordöstlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß). Außerdem befindet die Änderungsfläche sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 257, die im RROP 2017 als regionale Straßenverbindung dargestellt.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

Westerwald sind nicht zu erkennen.

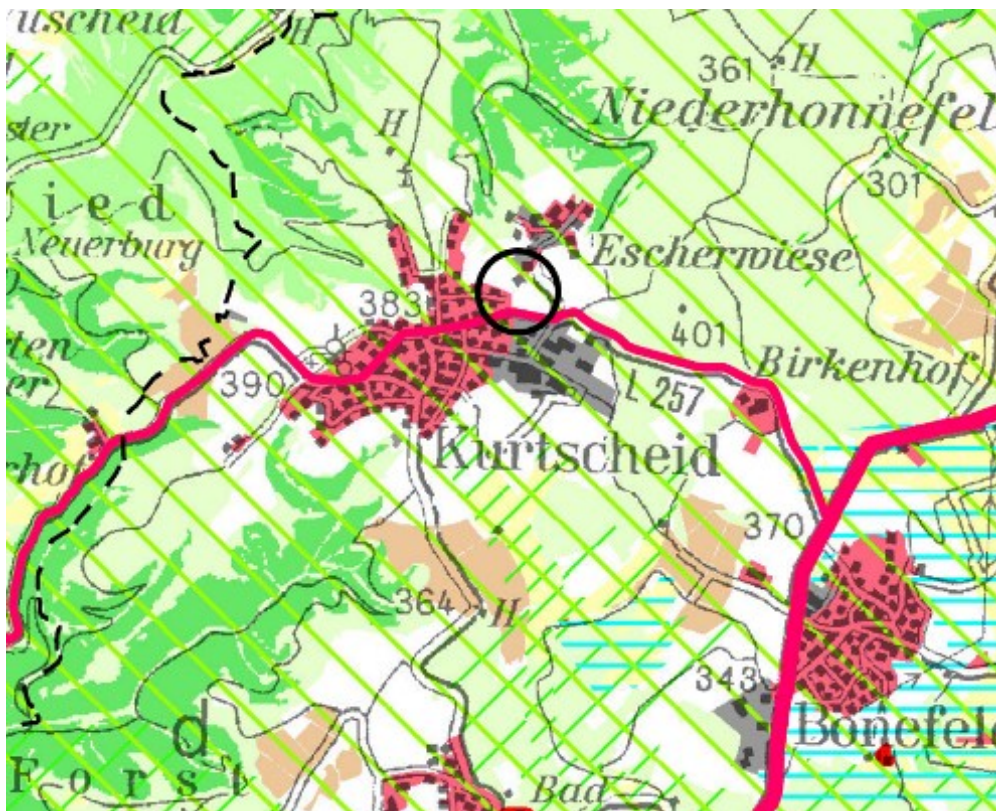


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Kurtscheid. Im Rahmen der Änderung ist die Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. In dem derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, welche im Umfang von insgesamt ca. 2,0 ha überplant werden soll. Die Neuausweisung stellt eine Abrundung und einen Lückenschluss der Ortslage dar.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche zusätzlich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind zwar vorhanden, befinden sich jedoch gebündelt im Osten der Ortslage, angrenzend an die gewerblichen Bauflächen, und sind somit nicht zur Ausweisung wohnbaulicher Grundstücke geeignet. Außenreserven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Diese werden jedoch im Rahmen folgender Änderungsplanungen überplant (Änd. 9.5 und 9.4), sind bereits als Wohnbaufläche ausge-

04. Oktober 2024

wiesen oder stellen landwirtschaftlich genutzte und teilweise sehr hochwertige Biotope dar. Um die bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Die verkehrliche Erschließung kann sowohl über eine Verlängerung der westlichen Gemeindestraße „Birkenstraße“ sowie über einen sich im Norden befindlichen Stichweg als auch über die Kreisstraße K 97 im Osten erfolgen. Unmittelbar südlich befindet sich die Landesstraße L 257, die sich weiter in Richtung Osten an die Bundesstraße B 256 anschließt. Dadurch ist der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Für die Ver- und Entsorgung soll ein ganzheitliches Konzept unter Einbeziehung der sich umliegend befindlichen Bestandsbebauung erarbeitet werden.

Das Plangebiet ist überwiegend westlich exponiert. Nordwestlich in einer Entfernung von etwa 250 m des Plangebiets fließt der „Escherwiesenbach“ (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) fließt das Niederschlagswasser dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Nordwesten. Hierbei kann es laut dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz zu Oberflächenabfluss von 10 bis unter 30 cm kommen. Im Südwesten der Fläche sammelt sich das Wasser in einer Mulde, die entweder natürlich entstanden ist oder ein bestehendes Regenrückhaltebecken darstellt. In diesem kleinen Bereich kann sich Wasser in einer Höhe von bis zu 100 cm sammeln. Die Fließgeschwindigkeit nimmt beim Abfluss in Richtung Westen immer weiter zu. Eine erhebliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse wird daher bei Beachtung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene nicht gesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine wohnbauliche Nutzung vor. Daher sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 257, während das Plangebiet östlich direkt an die Kreisstraße K 97 grenzt. Es ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Daher wird eine Schallprognose gemäß DIN 18005 erstellt, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können.

Als Ergebnis der Berechnung ist festzulegen, dass für den Bereich der L 257 eine maximale Abweichung von 8 dB(A) festzustellen ist.

Das Ergebnis der Berechnung gemäß DIN 18005 für die Kreisstraße K 97 zeigt eine Abweichung von -3 dB(A).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L 257 und der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte wird auf nachfolgender Planungsebene ein Schallschutzgutachten empfohlen.

Auch einer möglichen Lärmbelastung durch die unweit südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen muss nachgegangen werden. Die Richtwerte für Wohnbebauungen dürfen nicht überschritten werden.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

04. Oktober 2024

Die baulichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand sind einzuhalten (Einhaltung der Bauverbotszone).

Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturell vielfältige Fläche dar. Der Großteil dient der Weidenutzung und stellt sich entsprechend als Grünland dar. Südlich entlang der L 257 befindet sich eine Hecke aus heimischen Gehölzen. Hier befindet sich zudem die vorher thematisierte Mulde. Östlich entlang der K 97 befinden sich hinter einer vorgelagerten Pferdeweide zweireihig formierte Linden. Der nördliche Bereich wird als Lagerplatz genutzt und weist nur noch vereinzelte Baumbestände auf (heimische Laubbäume). Der Bereich ist von Siedlungsbebauung und Straßen umgeben. Lediglich in Richtung Nordosten befindet sich weiteres Grünland. In Richtung Osten folgt nach der K 97 ebenfalls Grünland.



Abb.: Luftbild des Änderungsbereiches (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation des Änderungsbereiches (©Google Maps)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist zum einen durch die bestehenden Wohnbaugebäude sowie das südlich vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet und zum anderen durch die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung geprägt.</p> <p>Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als strukturreiches Grünland (Weide) dar.</p> <p>Das Landschaftsbild ist bereits vorbelastet und die Eingriffe erfolgen nicht in einen unbelasteten Naturraum. Der Bereich hat lediglich eine geringe Funktion für die Naherholung, da er aufgrund der Weidenutzung großflächig eingezäunt ist. Aus städtebaulicher Sicht stellt der Änderungsbereich einen Lückenschluss und eine Abrundung der Ortslage dar, da sich an vielen Stellen im direkten Umfeld bereits Siedlungsbebauung befindet.</p>	Gering-mittel	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegung der gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.</p>

04. Oktober 2024

Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, grenzt jedoch direkt nördlich an das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Hack + Brunnen Kurt-scheid / Unterer kalter Seifen“.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwassererneubildung liegt um 57 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 856 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und sandiger Lehm. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden hauptsächlich als mittel bewertet. Nördlich wird der Teilbereich als gering und nordwestlich als hoch bewertet.</p> <p>Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die weidewirtschaftliche Nutzung und der zahlreichen Gehölzpflanzungen als intakt zu bewerten.</p>	Mittel-hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Bodenfestlegung.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die frische Luft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Nordwesten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab.</p> <p>Es werden somit keine grundlegenden Eingriffe für das lokale Klima beziehungsweise die Frischluftversorgung der Ortslage vorbereitet.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Östlich ca. 85 m entfernt vom Plangebiet befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4, NPK Fockenbachtal“.</p> <p>Es befinden sich keine pauschal geschützten Biotoptypen innerhalb der Änderungsfläche.</p> <p>Die vorhandenen Gehölze und Grünflächen stellen sich für den Arten- und Biotopschutz als hochwertig dar.</p> <p>Im Plangebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Der Bereich ist für Kulturfolger und Offenlandarten relevant. Die Bestandsgehölze können zudem einen Teillebensraum und ein Vernetzungselement darstellen. Strukturell stellt der Bereich eine fingerförmige Aussparung größerer zusammenhängender Flächen dar (nordwestliche Richtung). Im Falle einer Überplanung bieten sich strukturell ähnliche Ausweichhabitats für potenziell betroffener Arten. Der Bereich ist durch hohe Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>	Mittel-hoch	<p>Empfehlung zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölze</p> <p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet grenzt nördlich an das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Hack + Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Neudarstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Östlich befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“. Südlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) „Brunnen Hack + Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Beide Bereiche werden von der Planung nicht berührt.

Unter Beachtung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene wird keine erhöhte Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse festgestellt. Die Mulde im Süden ist bei der Regenwasserrückhaltung zu beachten.

Der Bereich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht als hochwertig einzustufen. Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Es gibt zudem keine Hinweise auf geschützte Arten. Aufgrund der strukturellen Vielfalt und der Flächengröße wird auf nachfolgender Planungsebene die Einholung eines Artenschutzgutachten empfohlen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe werden als funktional ausgleichsfähig eingestuft.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im nordöstlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Kurtscheid mit sinnvoller Abrundung der Ortslage.
- Aufgrund der verkehrlichen (durch die L 257) und gewerblichen Immissionen wird empfohlen Schallgutachten einzuholen.
- Kein erhebliches Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse. Die südliche Mulde gilt es zu beachten.
- Aufgrund der strukturellen Vielfalt und der Plangebietsgröße wird die Einholung eines Artenschutzgutachten empfohlen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.



4.9.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,57 ha)

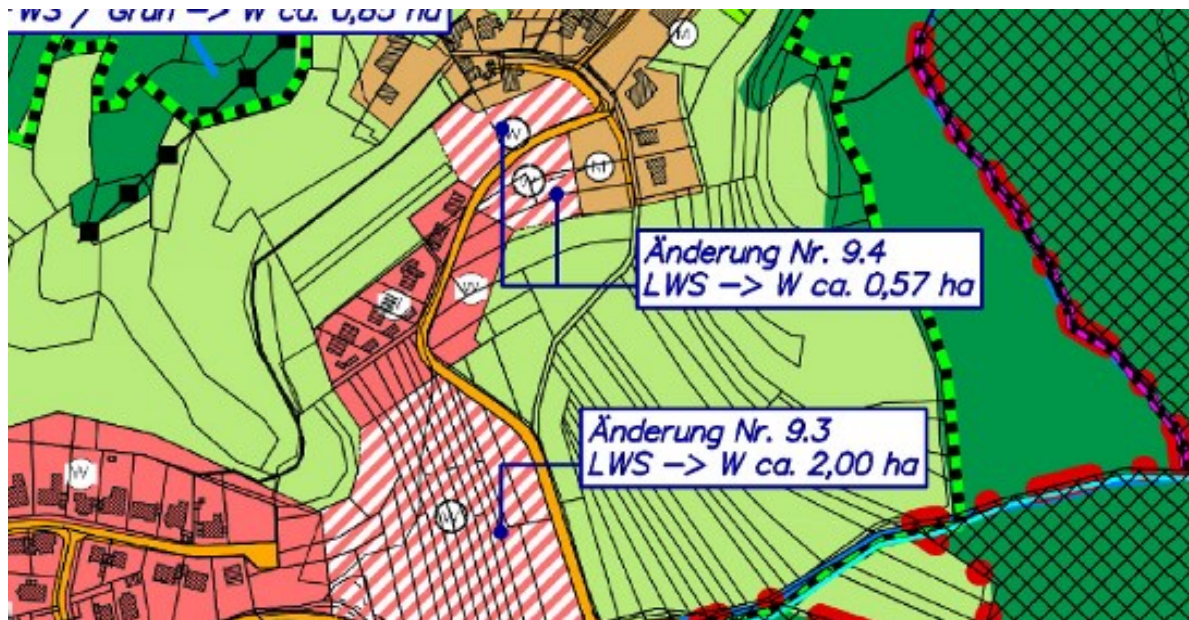


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Erschewiese der Ortsgemeinde Kurtzscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtzscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtzscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.4 liegt im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Erschewiese der Ortsgemeinde Kurtzscheid. Der Planänderungsbereich wird als der Siedlungsflächendarstellung „Industrie und Gewerbe“ sowie geringfügig ohne Darstellung (Weiß) dargestellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Ortsteil Erschewiese weist eine grundsätzlich eine Mischung aus Wohnbebauung und nichtstörender gewerblicher Nutzung auf. Aufgrund der aktuellen Bedarfslage hat die Gemeinde entschieden, der wohnbaulichen Nutzung auf der in Rede stehenden Fläche Vorrang zu gewähren. Bei der Flächendarstellung für Industrie- und Gewerbe handelt es sich lediglich um einen Grundsatz, nicht aber um eine Zielvorgabe. Der Gemeinde stehen im Gewerbegebiet weiter südlich zudem noch ausreichend gewerbliche Po-

04. Oktober 2024

tenzialflächen zur Verfügung.

Grundlegende Zielkonflikte mit dem Raumordnungsplan von 2017 ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westervald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Escherwiese der Ortsgemeinde Kurtscheid. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Die Änderung besteht aus zwei Teilflächen, nördlich und südlich der Kreisstraße K 97. Insgesamt sollen landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von ca. 0,57 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der nördliche Teilbereich stellt hierbei eine bestehende Baumschule dar.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche zusätzlich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind zwar vorhanden, befinden sich jedoch gebündelt im Osten der Ortslage, angrenzend an die gewerblichen Bauflächen, und sind somit nicht zur Ausweisung wohnbaulicher Grundstücke geeignet. Außenreserven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Diese werden jedoch im Rahmen folgender Änderungsplanungen überplant (Änd. 9.5 und 9.4), sind bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen oder stellen landwirtschaftlich genutzte und teilweise sehr hochwertige Biotope dar. Um die

04. Oktober 2024

bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Die verkehrliche Erschließung der Bereiche ist über die Kreisstraße K 97 bereits erfolgt. Diese schließt sich in Richtung Süden an die Landesstraße L 257 an. Dadurch wird die Anbindung des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung der nördlichen Teilfläche ist bereits vollständig erfolgt. Die südlich gelegene Fläche soll an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Da der nördliche Bereich bereits überwiegend versiegelt ist, wird nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushalts gerechnet.

Nordöstlich, ca. 195 m entfernt vom Plangebiet fließt der Wurbach (Gewässer III. Ordnung). Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich der Erscherwiesenbach (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund der überwiegend nördlichen Exposition der Fläche würde sich bei Bedarf die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in dieser Richtung anbieten.

Für den Bereich besteht kein Risiko durch Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher gehen keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung hervor. Aufgrund der nah verlaufenden Kreisstraße K 97 wurde eine Schallprognose gemäß DIN 18005 erstellt. Das Ergebnis der Berechnung zeigt eine Unterschreitung im Vergleich mit den Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Daher ist eine Problematik zum Verkehrslärm nicht zu erwarten. Aufgrund der umliegenden Mischbauflächen befinden sich einige nicht störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs. Hierzu zählen ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Mineralien-Fachgeschäft. Durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Norden können zeitweise Geruchsimmissionen auftreten. Hier kann im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene ein Geruchsgutachten gefordert werden. Grundsätzlich sind Gerüche, welche durch landwirtschaftliche Bearbeitung entstehen in ländlichen Regionen, als ortsüblich zu bewerten.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als bestehende Baumschule dar. Im südlichen Bereich werden geringfügig Weideflächen überplant. Der südliche, nicht versiegelte Bereich besteht überwiegend aus heimischen Laubbäumen und vereinzelt Nadelbäumen. Weiter südlich befinden sich eine großflächige Weide und Grünland. Nördlich und östlich grenzt die Bestandsbebauung der Ortslage an. Im Westen befindet sich weitläufiges Grünland mit Gehölzbeständen.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Bebauungen sowie dem Grünland in der Umgebung geprägt. Derzeit befindet sich auf dem nördlichen Teil eine Baumschule, während sich im Süden Gehölze und Weidefläche befinden. Die Kreisstraße K 97 verläuft durch das Plangebiet. Die Eingriffe erfolgen nicht in einem unbelasteten Naturraum. Die Fläche hat keine Bedeutung für Naherholung. Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegung der gestalterischen Anpassung an die umliegende Bebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung und Durchgrünung der Fläche.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Südlich ca. 280 m entfernt vom Plangebiet befindet sich jedoch das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Hack+Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 57 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 856 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft. Der Bereich ist bereits großflächig versiegelt.	Gering	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bewertet. Der Bereich ist bereits großflächig versiegelt, weshalb nicht von einer maßgeblichen Verschlechterung des Bodenzustands ausgegangen wird.	Gering-mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Bodenfestlegung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund der überwiegenden Versiegelung der Fläche ist die Kaltluftproduktion bereits erheblich verringert. Die Gehölze der Baumschule können dennoch einen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Durch die nördliche Exposition fließt die Luft in Richtung der hinteren Bebauungen und dann in die freie Ortslage ab. Durch den Bestand und die geringe Plangebietsgröße sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 130 m die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4, NPK Fockenbachtal“.</p> <p>Östlich und nordwestlich in der Nähe vom Plangebiet (entlang dem Wurbach und Escherwiesenhachl) befindet sich das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Quellbäche des Fockenbaches nördlich von Kurtscheid“.</p> <p>Aufgrund der Ausprägung als Baumschule sind zwar wertgebende Gehölze vorhanden, welche jedoch durch die gewerbliche Nutzung eine geringe Habitattradition aufweisen und zudem durch intensive Bewirtschaftung und Pflege nicht als Teillebensraum für Kulturfolger und Insekten zu bewerten.</p> <p>Erhebliche Eingriffe in Natur und Arten sind nicht zu erwarten, da im Umfeld zudem weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben.</p>	Gering-mittel	Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine neue Darstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>Die Fläche ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Im Bestand stellt sich der Bereich als Baumschule und geringfügig als Weide dar. Städtebauliche Erschließungsmaßnahmen sind somit bereits erfolgt und auch aus Sicht der Starkregenthematik ist nicht mit einer Veränderung des Ist-Zustandes oder einer erhöhten Überflutungsgefahr zu rechnen. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Ortsteil Escherwiese der Ortsgemeinde Kurtscheid.
- Der Bereich ist überwiegend bereits bebaut und städtebaulich erschlossen.
- Es besteht keine erhebliche Überflutungsgefahr.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.



4.9.5 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 4,30 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.5 liegt im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich wird im gültigen Raumordnungsplan mit keiner Flächendarstellung versehen (weiße Farbgebung). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Südlich liegt ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbundung in der Nähe des Änderungsbereichs, welches jedoch nicht tangiert wird.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um raumplanerische Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.

Die Ausweisung sieht die Erweiterung eines bereits bestehenden Ge-

04. Oktober 2024

werbegebiets vor. Die Landschaft ist durch die Siedlungskörper im Westen und durch das bestehende Gewerbegebiet bereits maßgeblich vorbelastet. Die Änderungsplanung betrifft somit keine kulturell bedeutsamen Landschaftsräume.

Es werden keine Zielkonflikte mit den Darstellungen des Raumordnungsplans von 2017 gesehen.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Kurtzscheid. Es handelt sich um die geplante südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets auf der vorbereitenden Planungsebene. Insgesamt sollen für das städtebauliche Planvorhaben ca. 4,3 ha landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Die geplante Erweiterung setzt sich dabei aus zwei Teilbereichen (östlich und westlich) zusammen.

Der Landkreis Neuwied befürwortet grundsätzlich die Erweiterung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Gemäß dem Prinzip der Ballungsräume und zentralen Orte sind Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete zu bevorzugen und zu fördern. Der Standort Kurtzscheid hat sich durch eine gute verkehrliche Anbindung und interne Synergien der ansässigen Unternehmen in den vorherigen Jahren gut entwickelt. Die Gemeinde strebt daher die Erweiterung eines funktionierenden Industrie- und Gewerbebestandes an.

04. Oktober 2024

Die Änderungsflächen können über eine Erweiterung der „Karl-Hack-Allee“ seitlich erschlossen werden. Für den östlichen Teilbereich ist zudem eine Erschließung aus nördlicher Richtung über einen Zuweg der „Schützstraße“ denkbar. Durch die direkte Lage an der Landesstraße L 257 ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung der Fläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst ortsnah zu versickern. Unmittelbar östlich der Flächen befindet sich ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Es wird empfohlen, die Kapazitäten und Möglichkeiten der Einleitung zu prüfen und anfallendes Oberflächenwasser vorzugsweise dort zu verbringen.

Gemäß der südwestlichen Exposition der beiden Teilflächen fließt das entstehende Oberflächenwasser dem natürlichen Gelände folgend ab. Unmittelbar südlich der westlichen Änderungsfläche befindet sich der „Kurtsgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Für den westlichen Teilbereich würde es sich anbieten, bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken in Richtung des Bachlaufs zu platzieren. Die Kapazitäten des Gewässers sind zu prüfen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, bevor eine potenzielle Einleitung vorgenommen wird.

Bei einem extremen Starkregenereignis (RSI 10, 4 Std.) kann es zu Überflutungen im Plangebiet kommen. Der bestehende und bereits bebaute Gewerbekomplex ist ebenfalls südlich exponiert und befindet sich nördlich der Änderungsflächen. Bei Regen fließt anfallendes Wasser durch die Änderungsbereiche durch (von Nord nach Süd). Hierbei können laut den Karten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz Höhen von 30 bis unter 50 cm entstehen. Während der östliche Teilbereich von mehreren Abflussrinnen durchzogen wird, beziehen sich die potenziellen Überschwemmungen im westlichen Teilbereich lediglich auf die Westseite. Hier fließt das Wasser in Richtung des „Kurtsgrabens“ und sammelt sich dort. Es kommt somit in beiden Teilbereichen zu verstärkter Bildung von Oberflächenabfluss bei Starkregen. Bei Beachtung der Thematik auf nachfolgender Planungsebene und angepasster Bauweise (z.B. die Anlage von Abflussrinnen) kann ein erhebliches Überflutungsrisiko dennoch ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Erweiterung rücken die westlichen Flächen näher an die Bestandsbebauung heran. Die bestehende Wohnbebauung darf hierdurch nicht nachhaltig gestört werden. Die Richtlinien und Richtwerte sind einzuhalten und auf nachfolgender Planungsebene wird die Einholung eines Schallschutzgutachtens erforderlich (Schallkontingentierung gemäß DIN 45691). Potenziell Negative Auswirkungen auf den Änderungsbereich sind seitens des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets zu prüfen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Hack + Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Der östliche Änderungsbereich befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone II des vorgenannten Trinkwasserschutzgebietes. Für diese Gebiete besteht eine Rechtsverordnung, welche im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen ist.

Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturell vielfältig dar. Überwiegend befinden sich Grünland und weidewirtschaftliche Nutzung innerhalb der Flächen. Insbesondere die westliche Teilfläche wird als weniger struktureiche Weide genutzt.

04. Oktober 2024



Der östliche Bereich stellt sich ebenfalls zum Großteil als Grünland dar. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich zudem ein Gebüsch sowie eine Baumgruppe aus heimischen Laubbäumen. Im Nordosten befindet sich eine Streuobstwiese, welche aus der Kompensationsmaßnahme „KOM-LBM-E-L257-3766“ resultiert. Für den ca. 0,35 ha großen Bereich ist laut KSP der Zielzustand Streuobstwiese (HK2) ausgewiesen. Hier ist im weiteren Verfahren die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auszuwerten. Südlich grenzt eine Einsaat Ackerbrache an den Bereich an, woraufhin weiteres Grünland und vereinzelte Obst- und Laubbäume folgen.

Weiter südlich, entlang des Wirtschaftsweges, grenzt eine Ackerfläche an den Änderungsbereich an. Im Osten befinden sich weitläufige Waldflächen und im Westen die Bestandsbebauung von Kurtscheid. Während sich nördlich die bestehenden Gewerbeflächen befinden, setzt sich in Richtung Süden das mit Baumgruppen besetzte Grünland fort.

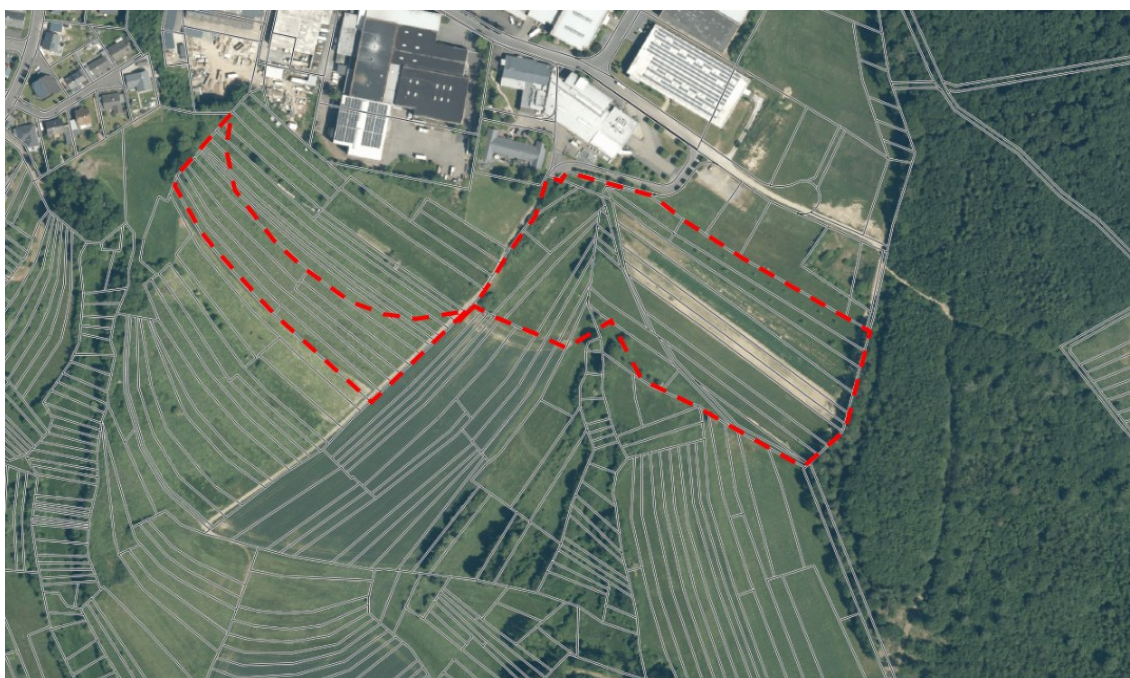


Abb.: Luftbild des Änderungsbereichs (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist grundsätzlich durch das beste-hende Gewerbegebiet, die östlich liegenden Waldflä-chen sowie weitläufigem Grünland geprägt. Der Änderungsbereich ist zurzeit nicht bebaut und stellt sich abwechselnd als Grünland mit Baumbeständen und Weide dar. Aufgrund der Weidenutzung und der Ausprägung als Grünland haben die Änderungsflächen keine Bedeutung für die Naherholung. Lediglich der mittig verlaufende Wirtschaftsweg kann von Joggern, Spaziergängern oder Fahrradfahrern genutzt werden. Im Zuge der Änderung wird hier ein Ausbau zwecks Erschließung nötig, was bedeutet, dass weiterhin eine Möglichkeit der Nutzung bestehen bleibt.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maxi-mal zulässigen Versiegelung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherho-lungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Ein-grünung in Richtung der Wohn-bebauung und der offenen Feld-flur.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen III und und tlw. II des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Hack+Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Un-mittelbar südwestlich verläuft zudem der „Kurtsgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwas-serneubildung liegt um 57 mm/a. Die mittlere Nieder-schlagsmenge liegt um 856 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist ent-sprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) ver-zeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Lan-desamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflä-chen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Beachtung der vorliegenden Rechtsverordnung des Wasser-schutzgebietes Minimierung der Verwendung wasserschädlicher Chemikalien.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm und Lehm. Das Ertragspotenzi-al und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel ein-gestuft.	Hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Bodenfestlegung. Befestigung der Park- und Hofflä-chen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Ein-grünung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat der Bereich eine Funktion für die Kalt-luftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelän-de folgend in Richtung Süden und Südwesten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Dem in Rede stehenden Bereich ist somit keine erhöhte Relevanz für die Kaltluftversorgung der Ortslage beizumessen. Da die Versiegelung großflächig erfolgt, ist eine Beeinflussung des lokalen Klimas dennoch nicht auszuschließen. Im Süden und Osten bleiben jedoch zahlreiche Wald- und Grünlandflächen bestehen.	Mittel	Minimierung der Flächenversiege-lung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenaus-gleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer randlichen Eingrünung und Druchgrünung

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Im östlichen Bereich der Fläche wird eine aus einer Kompensationsmaßnahme des LBM resultierende Streuobstwiese überplant.</p> <p>Unmittelbar südlich beider Teilflächen befinden sich kartierte Biotope. Hierbei handelt es sich um die „Strauchhecke zwischen Kurtscheid und Bonefeld“ mit dem Biotopecode BD2 sowie die „Bachauen und assoziierte Biotope südlich Kurtscheid“ mit mehreren Biotopen. Schutzziel ist hierbei die Erhaltung des naturnahen Zustands der Flächen.</p> <p>Der Bereich selbst stellt sich überwiegend als Grünland dar. Der westliche Bereich wird weidewirtschaftlich genutzt, während der östliche Bereich zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen heimischer Laubgehölze oder Obstbäume beinhaltet. Grundsätzlich ist dem Gebiet ein hoher Biotopwert aufgrund der strukturreichen Ausprägung zuzuweisen. Artennachweise geschützter Tiere oder Pflanzen gibt es für den Bereich nicht. Aufgrund des unweit südlich verlaufenden Kurtsgrabens ist jedoch auch das Vorkommen von Amphibien denkbar. Aufgrund der Baumbestände kann der Bereich als Teillebensraum und Jagdgebiet für Fledermäuse und Vögel dienen (Offenlandarten). Die an die gewerblichen Bauflächen angrenzenden Bereiche sind durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>	<p>Hoch</p>	<p>Empfehlung zum Erhalt bestehender Gehölze. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Einrichtung von Pufferbereichen zu kartierten Biotopen in Form einer randlichen Eingrünung. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: „Brunnen Hack+Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von ca. 4,3 ha gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche. Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine randliche Eingrünung in Richtung der Bestandsbebauung und der offenen Feldflur empfohlen.</p> <p>Überplant werden eine Kompensationsmaßnahme des LBM in Form einer Streuobstwiese sowie die Schutz-zonen III und II des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Hack+Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten und der Umgang mit wasserschädlichen Chemikalien zu minimieren. Zudem sind Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.</p> <p>Der Änderungsbereich ist bei extremen Starkregenereignissen von Oberflächenabflüssen von 30 bis unter 50 cm (stellenweise) betroffen. Auf nachfolgender Planungsebene muss das Abflussverhalten mit in die Planung integriert werden (beispielsweise durch Abflussrinnen). Grundsätzlich steht die Starkregenthematik einer Bebauung jedoch nicht entgegen. Im weiteren Verfahren werden Schallschutzgutachten empfohlen, um die Auswirkungen auf die westlich liegende Bebauung vertiefend zu bewerten und gegebenenfalls aktive Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturell vielfältig dar. Die südlich und östlich angrenzenden kartierten Biotope „Strauchhecke zwischen Kurtscheid und Bonefeld“ und „Bachauen und assoziierte Biotope südlich Kurtscheid“ dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden und unter Beachtung der Schutzziele erhalten bleiben.</p>			

04. Oktober 2024



Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von gewerblicher Baufläche in Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Kurtscheid
- Die Einholung eines Schallschutzgutachtens und eines Artenschutzgutachtens wird erforderlich (nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung).
- Der Bereich ist stellenweise von erhöhtem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen betroffen. Der Sachverhalt muss auf nachfolgender Planungsebene beachtet werden.
- Die Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten. Wasserschädigende Chemikalien oder andere Stoffe sind zu minimieren.
- Im weiteren Verfahren sind insbesondere die Stellungnahmen der Unteren und Oberen Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde wegen Überplanung von Trinkwasserschutzgebiet Zone II und einer Streuobstwiese (Kompensationsmaßnahme) zu berücksichtigen.
- Südlich befindliche kartierte Biotope sowie Trinkwasserschutzgebiet Zone I dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden.



4.9.6 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,35 ha)

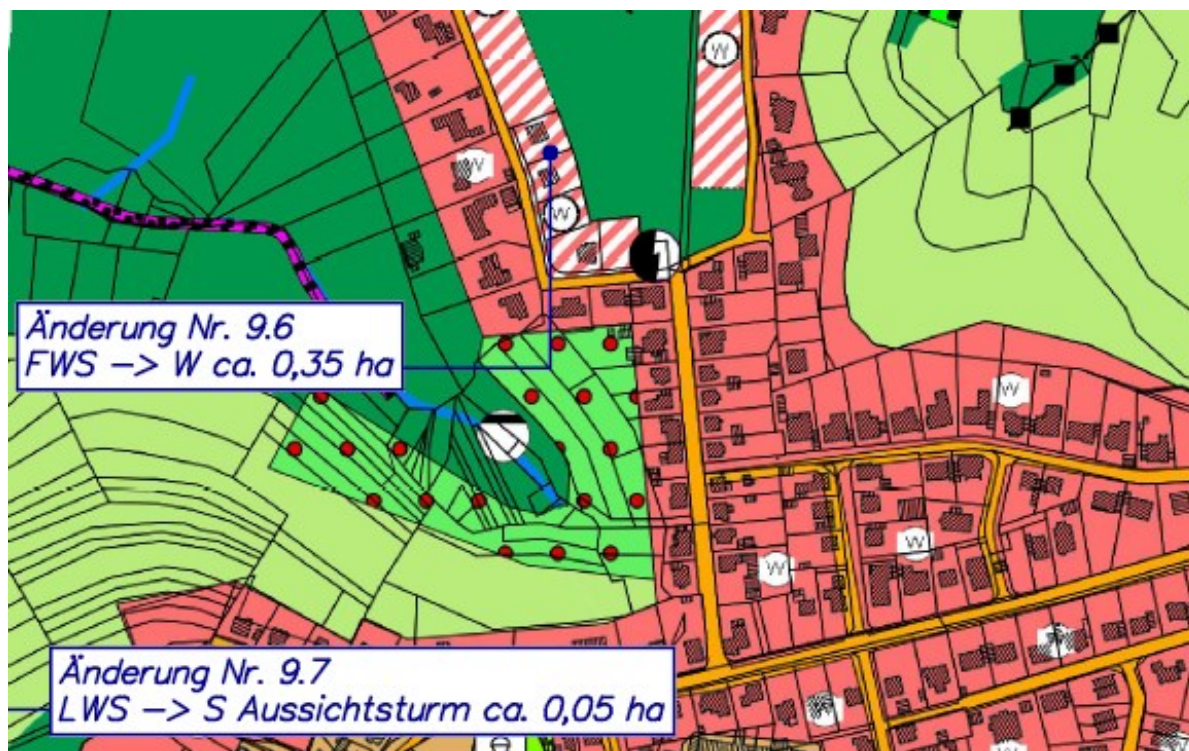


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.6 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich wird von der Flächendarstellung „Sonstige Waldflächen“ erfasst. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

Westerwald sind nicht zu erkennen.

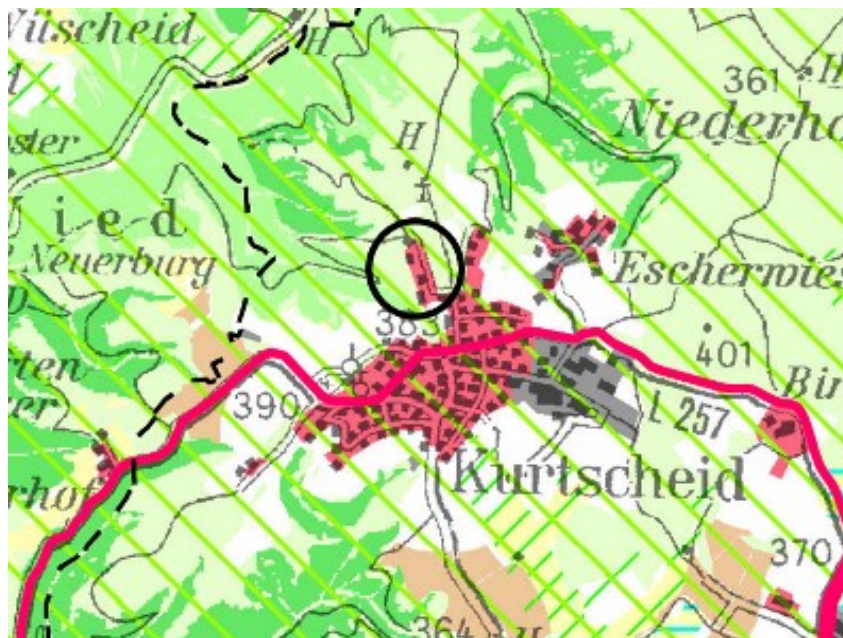


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Tannenstraße“ und liegt im nördlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Kurtscheid. Die Planänderungsfläche ist im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Rahmen der Anpassung sollen unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ ca. 0,35 ha Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden.

Aufgrund der Anpassung an die 2017 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Darstellung. Der in Rede stehende Bereich ist bereits vollständig bebaut und erschlossen.

Da es sich bei der Änderung um keinen erneuten baulichen Eingriff, sondern um eine Anpassung an den beschlossenen Bebauungsplan handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Planzeichnung:

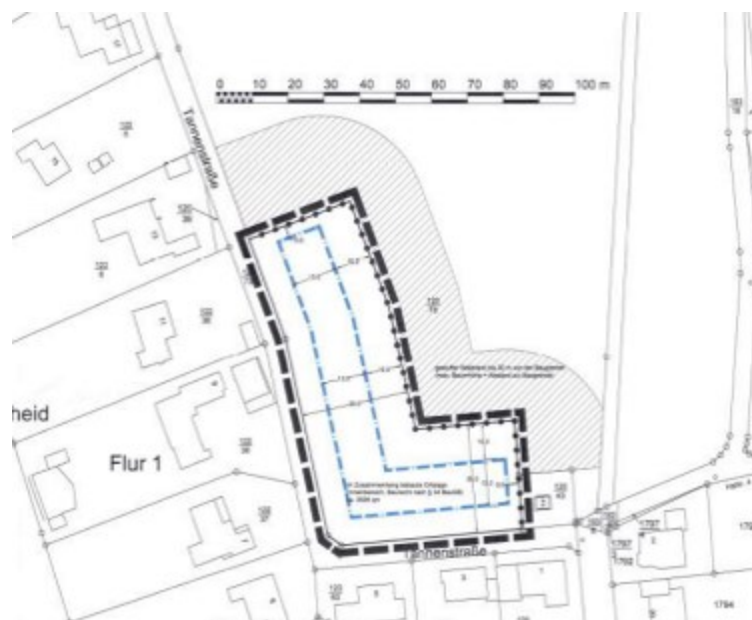


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ (2017)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

Fazit/Abwägung:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Tannenstraße“.

4.9.7 Bestandsanpassung: Darstellung einer Sonderbaufläche für einen bestehenden Aussichtsturm (LWS in S Aussichtsturm ca. 0,05 ha)

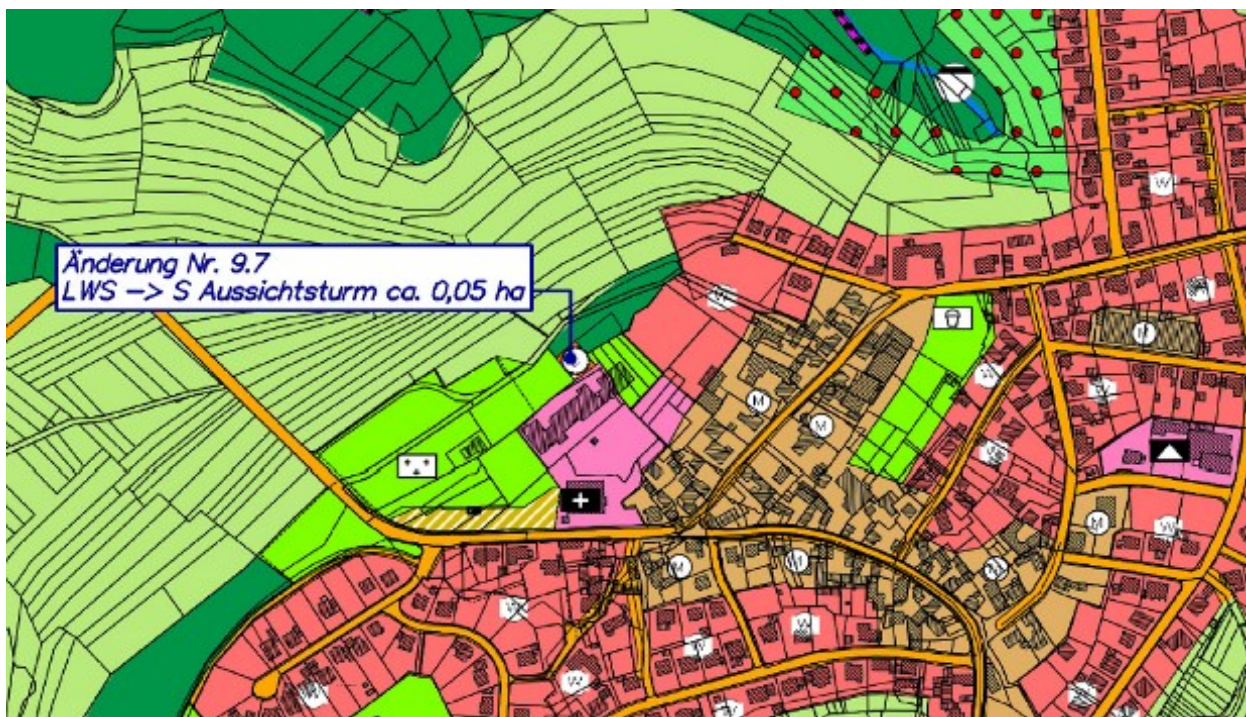


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.7 liegt im nordwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich wird von

04. Oktober 2024

der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ erfasst und Richtung Osten grenzen ebenfalls Siedlungsflächen „Wohnen“ an den Planbereich an. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Südlich, ca. 115 m entfernt vom Planänderungsgebiet, verläuft die Landesstraße L 257, die im RROP 2017 als regionale Verbindung dargestellt ist. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

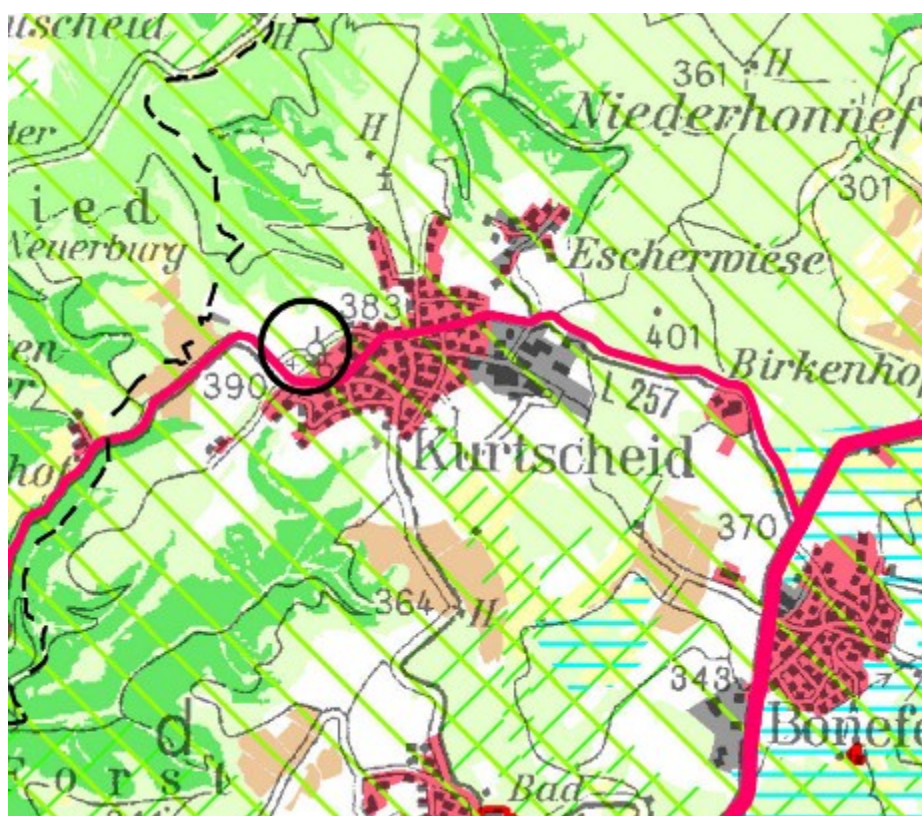


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Kurtscheid. Die Fläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Bei der vorliegenden Planänderung

04. Oktober 2024

handelt es sich um eine Bestandsanpassung für ein genehmigtes Bauvorhaben im Außenbereich. Ein Bebauungsplan für den Bereich existiert nicht.

Der Bereich ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Der Aussichtsturm befindet sich nördlich, unmittelbar hinter der katholischen Kindertagesstätte und bietet eine gute Aussicht über die Gemeinde sowie die rückwärtig liegende Feldflur. Der Turm lässt sich über asphaltierte Wirtschaftswege schnell erreichen. Der Turm wurde auf Basis eines ursprünglichen Wasserturms erstellt und stellt eine sinnvolle Neunutzung bereits bestehender historischer Infrastruktur dar.

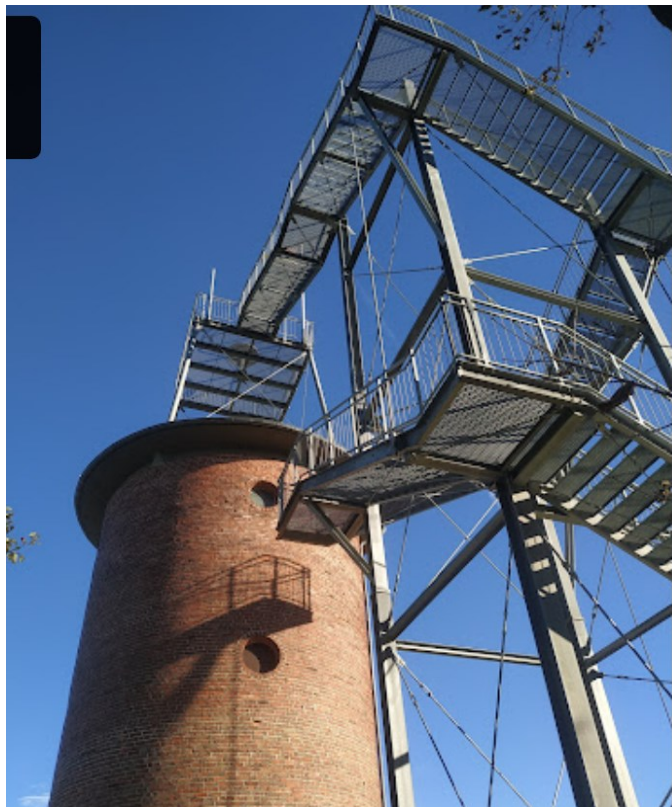


Abb.: Bestandssituation des Änderungsbereiches (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine Bestandsanpassung für ein bereits durchgeführtes Bauvorhaben im Außenbereich. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans bauplanungsrechtlich nicht benötigt wurde, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Bestandsanpassung an den aktuellen Ist-Zustand.

04. Oktober 2024

4.9.8 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche nördliche angrenzend an die Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ im Norden der Ortslage (FWS in W ca. 0,43 ha)

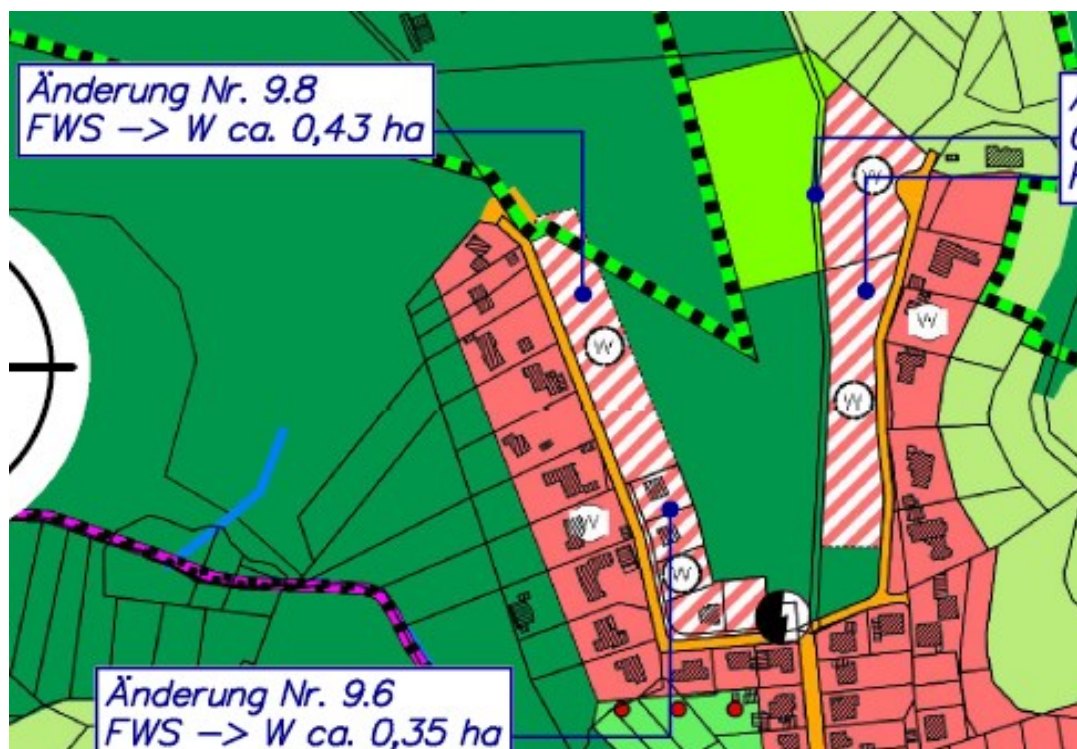


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kurtscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Kurtscheid wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kurtscheid übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der nun wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 9.8 liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Kurtscheid. Der Planänderungsbereich wird von der Flächendarstellung „Sonstige Waldflächen“ erfasst. Unmittelbar westlich und südlich grenzt Siedlungsfläche „Wohnen“ an den Planbereich an. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Südlich, ca. 330 m vom Plangebiet entfernt, verläuft die Landesstraße L 257, die im RROP 2017 als „Regionale Straßenverbindung“ dargestellt wird.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das bedeutet, Vorbehaltsge-

04. Oktober 2024

bierte sind solche Flächen, für die noch nicht abschließend eine bestimmte Nutzung gesichert ist, aber bei der Abwägung ein besonderes Gewicht erhalten soll.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung thematisiert die Neuausweisung einer Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Norden des Siedlungskörpers der Gemeinde Kurtscheid. Aus städtebaulicher Sicht soll die Darstellung der baulichen Erweiterung der Ergänzungssatzung „Tannenstraße“ dienen (Änd. 9.6), welche 2017 rechtskräftig wurde und bereits bebaut ist. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an die Satzung an. Insgesamt sollen Flächen im Rahmen von 0,43 ha umgewidmet werden.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche zusätzlich nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind zwar vorhanden, befinden sich jedoch gebündelt im Osten der Ortslage, angrenzend an die gewerblichen Bauflächen, und sind somit nicht zur Ausweisung wohnbaulicher Grundstücke geeignet. Außenreserven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Diese werden jedoch im Rahmen folgender Änderungsplanungen überplant (Änd. 9.5 und 9.4), sind bereits als Wohnbaufläche ausge-

04. Oktober 2024

wiesen oder stellen landwirtschaftlich genutzte und teilweise sehr hochwertige Biotope dar. Um die bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Der Planbereich ist über die westlich angrenzende Tannenstraße bereits erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich bereits bebaute Grundstücke. Über die Tannenstraße ist in Richtung Süden eine Anbindung an die „Hochstraße“ (außerorts L 257) und später an die Bundesstraße B 256 möglich. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist gesichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung soll über die bestehende Infrastruktur der „Tannenstraße“ erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden.

Das Plangebiet fällt leicht von Osten nach Süden ab. Südwestlich, ca. 210 m vom Plangebiet entfernt, fließt der Ohnmbachsseifen (Gewässer III. Ordnung). Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss im Plangebiet kommen, mit maximalen Höhen von 10 bis unter 30 cm. Unter Berücksichtigung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene wird die Gefahr einer Überflutung nicht gesehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll Wohnbaufläche entstehen. Es wird daher nicht mit negativen Auswirkungen durch Immissionen auf die umliegende Bestandsbebauung gerechnet. Im Umfeld der Änderungsfläche befinden sich ein Schützenhaus und ein Karnevalsverein sowie einige andere nicht störende Betriebe in der Tannenstraße. Hier wird nicht mit langfristig negativen Auswirkungen durch Lärm gerechnet, welcher die Richtwerte übersteigt.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Bestand des Änderungsbereichs stellt sich überwiegend als heimischer Laubmischwald dar. Im Süden befindet sich zudem ein kleinflächiger Bereich mit heimischen Gehölzen. Vereinzelt befinden sich Nadelbäume auf der Fläche. Übergeordnet ist der Bereich als Wald zu deklarieren. Die Waldbestände setzen sich nördlich und östlich weiter fort, während sich südlich und westlich die Bestandsbebauung der Ortslage sowie die Erschließungsstraße „Tannenstraße“ befinden.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild wird hauptsächlich durch die umliegenden Waldflächen und der Bestandsbebauung der Ortslage geprägt. Derzeit befinden sich auf dem Gelände Gehölze. Südlich sowie westlich des Plangebiets befinden sich derzeit bereits Wohnhäuser. Die Eingriffe erfolgen daher nicht in einen völlig unbelasteten Naturraum. Die Fläche hat lediglich eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Nördlich befindet sich ein Waldweg, welcher jedoch durch die Planung nicht tangiert wird. Der Bereich ist aufgrund der umliegenden Waldflächen und der bestehenden Bebauung von außen nicht aus größerer Entfernung einsehbar.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung sowie Festsetzung der gestalterischen Anpassung an die bestehende Bebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Südöstlich ca. 470 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Hack+Brunnen Kurtscheid / Unterer kalter Seifen“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 46 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 856 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft. Waldböden sind meist mit gut gelockerten Böden und einer guten Versickerung versehen.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Weitere Angaben werden laut der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht gemacht. Waldböden sind grundsätzlich als wertvoll einzustufen. Aufgrund der Durchwurzelung und der fehlenden Einflussnahme durch den Menschen ist die natürliche Horizontabfolge nicht gestört oder negativ beeinträchtigt. Waldböden verfügen oft über eine höhere Versickerungsrate.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Bodenfestlegung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung und dem schonenden Umgang mit Gehölzen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Waldfläche hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die frische Luft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Norden und Süden ab, ist aber grundsätzlich nur geringfügig geneigt und sehr eben. Der Bereich hat daher eine geringfügige Funktion für das lokale Klima. Es bleiben umliegend genügend Waldflächen für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage bestehen. Bei der Neuausweisung handelt es sich zudem um kein großflächiges Vorhaben.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nördlich grenzt das Plangebiet direkt an die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“.</p> <p>Westlich, ca. 150 – 200 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302). Der geschützte Lebensraumtyp ist „Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)“. Da sich in westlicher Richtung jedoch bereits Bebauung befindet, rückt das Planvorhaben nicht näher an die Schutzzone heran.</p> <p>Aufgrund der Ausprägung als heimischer Laubmischwald ist dem Bereich eine erhöhte Relevanz für den Arten- und Biotopschutz zuzusprechen. Heimische Wälder sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Aufgrund der Vorbelastung durch die westlich angrenzende Siedlung ist im Änderungsbereich nicht mit scheuen Arten zu rechnen. Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Kulturfolgern. Nördlich des Planbereichs befindet sich eine Aufforstungsfläche mit jungen Setzlingen, was bedeutet, dass die Habitattradition hier gestört wurde. Seltene Arten ziehen sich voraussichtlich tiefer in die nördlichen und östlichen Waldflächen zurück, in denen es ruhiger ist. Es wird dennoch die Einholung eines Artenschutzgutachten empfohlen, um insbesondere das Vorkommen geschützter Vogelarten auszuschließen.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Waldentwicklung mit heimischen Arten als funktionaler Ausgleich.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Bestandsgehölze in den Randbereichen.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 mit der Darstellung „Sonstige Waldflächen“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Forstwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 0,43 ha.</p> <p>Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und grenzt an bestehende Bebauung an. Aufgrund der umliegenden Waldflächen und der südlichen Bebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich zu bewerten.</p> <p>Der Bereich wird bei Beachtung der Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen nicht als gefährdet für Überflutungen eingestuft. Es wird zudem nicht mit schädlichen Immissionen auf die umliegende Bebauung oder von der umliegenden Bebauung auf die Änderungsfläche gerechnet.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Nördlich grenzt das Plangebiet direkt an die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“. In räumlicher Nähe befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302). Die Schutzgebiete werden nicht von den neuen Wohnbauflächen betroffen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich derzeit als heimischer Laubmischwald dar. Aufgrund des erhöhten Werts für den Arten- und Biotopschutz wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.</p> <p>Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Der Eingriff in die Schutzgüter wird als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

04. Oktober 2024



Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Forstwirtschaftsfläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Kurtscheid zur Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.
- Der Bereich ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgung sollen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.
- Es wird keine erhebliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse gesehen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.10 Ortsgemeinde Meinborn

4.10.1 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden der Ortslage (LWS in W ca. 3,2 ha)

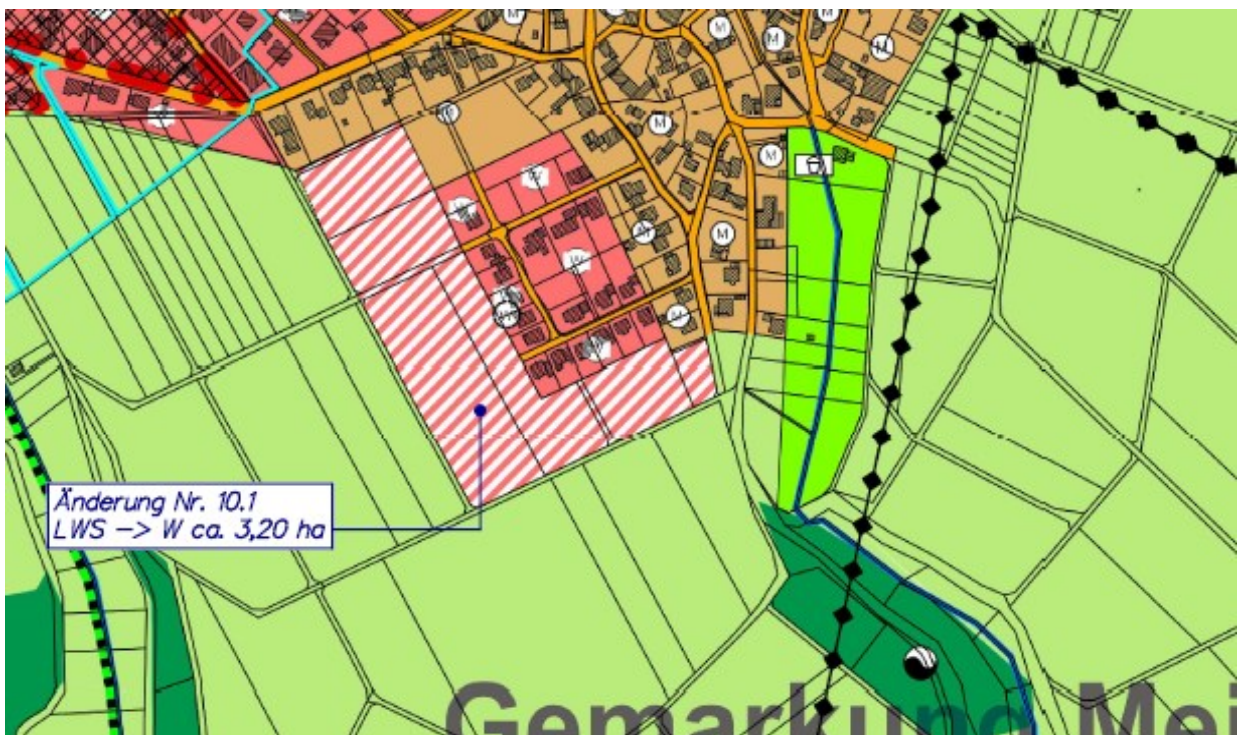


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich im südlichen Randbereich der Gemeinde Meinborn. Bei der Planung handelt es sich um eine Darstellung von Wohnbaufläche. Im Rahmen der Änderung sollen ca. 3,20 ha landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Ausweisung stellt eine Abrundung der Ortslage im südlichen Bereich dar.

Die W-Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind keine vorhanden. Außenreserven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Es besteht ein Außenpotenzial, welches die geplante Änderung bereits teilweise berücksichtigt und entsprechend erweitert. Weitere, zusammenhängende Potenziale bestehen somit nicht mehr. Um die bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Die Erschließung kann über Verlängerungen der bestehenden Gemeindestraßen „Stiegelsweg“, „Fackertsfeld“ und „Auf den Weiden“ erfolgen. Der „Stiegelsweg“ befindet sich hierbei am nördlichen Ende, während die Straße „Auf den Weiden“ sich weiter südlich befindet. Weiter nördlich, zentral durch das Zentrum der Ortslage Meinborn verlaufend, befindet sich die „Neuwieder Straße“ (außerorts L 254), welche eine Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Die Ver- und Entsorgung soll nach Möglichkeit an die bestehende Infrastruktur anschließen. Es befinden sich zwei Vorfluter in räumlicher Nähe zur Änderungsfläche. Westlich der „Steinbach“ und südöstlich der „Meinborner Bach“. Beides sind Gewässer III. Ordnung. Gemäß dem überwiegend geringfügig südöstlich geneigten Gelände würde sich, falls anfallendes Oberflächenwasser nicht ortsnah versickert werden kann, die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens nahe des Meinborner Bachs anbieten. Notüberlauf und Grundablass könnten dann in diesen entwässern. Die Machbarkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und gebietsbezogenen Erschließungsplanung zu prüfen.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu geringem Oberflächenabfluss im südlichen Teil des Plangebiets kommen. Gemäß den Karten des LFU können hierbei Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Bei Beachtung des Oberflächenabflusses auf nachfolgender Planungsebene wird kein Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse gesehen.

Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist nicht von negativen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung auszugehen. Auch in der direkten Umgebung befinden sich keine störenden Betriebe oder andere Immissionsquellen. Unmittelbar östlich befinden sich ein Versicherungsmakler und in einiger Entfernung westlich eine Tennisanlage. Auch hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Etwa 500 m südlich befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Meinborn. Durch das Planvorhaben rückt die Bebauung nur geringfügig näher an die Anlage heran. Aufgrund der südlichen Exposition des Geländes, wird zudem nicht mit einem Transport der Geruchsstoffe in Richtung der Ortslage gerechnet. Im Rahmen einer späteren verbindlichen Bauleitplanung kann jedoch ein Geruchsgutachten gefordert werden.

04. Oktober 2024



Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die jedoch als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der nördliche Bereich stellt sich als Grünland dar. Hier befinden sich zudem zwei Kirchbäume entlang des Wirtschaftsweges. Der mittig gelegene Bereich sowie die weiter südlichen Bereiche sind Ackerflächen. Auf diesen befinden sich zudem ein Unterstand, der nicht mehr verwendet wird, sowie eine Baumgruppe aus heimischen Obstbäumen. Im südlichen Bereich jedoch unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzend befindet sich Grünland mit weidewirtschaftlicher Nutzung. Östlich des Bereichs stehen drei große Nussbäume sowie einige Obstbäume entlang des Wirtschaftsweges. Innerhalb der Fläche befinden sich einige Feldwege, welche überwiegend Verlängerungen der sich im Osten befindlichen Gemeindestraßen darstellen. Während sich im Norden und im Osten die Bestandsbebauung des Siedlungskörpers befindet, ist westlich und südlich weitläufiges Offenland zu verordnen. Das Offenland wird hierbei überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Abb.: Luftbild der Planungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch die nördlich und östlich gelegenen Siedlungsflächen sowie dem gegenüberliegenden weitläufigen Offenland geprägt.</p> <p>Das geplante Wohngebiet befindet sich in der offenen Feldflur und ist grundsätzlich von den Wirtschaftswegen der Umgebung einsehbar.</p> <p>Der Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und lediglich die umliegenden Wirtschaftswegen haben eine potenzielle Erholungsfunktion. Diese können von Spaziergängern, Joggern oder Fahrradfahrern genutzt werden.</p> <p>Es werden keine Eingriffe in den unbelasteten Landschaftsraum vorbereitet.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bebauung.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Unmittelbar nördlich grenzen die Schutzzonen I, II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Quelle Meinborn“ an. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 65 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 741 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Das nördliche Trinkwasserschutzgebiet „Quelle Meinborn“ muss darf nicht negativ beeinträchtigt werden. Bei Überschneidungen ist die RVO zu beachten.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und sandiger Lehm. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis sehr hoch bewertet. Der mit sehr hoch karitierte Bereich wird derzeit weidewirtschaftlich genutzt.</p> <p>Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung sind die natürlichen Bodenhorizonte bereits negativ beeinträchtigt und vorbelastet.</p>	Mittel-hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Als Offen- und Grünland hat der Bereich eine Relevanz für die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in die freie Landschaft ab. Die Änderungsfläche hat somit keine erhöhte Bedeutung für die Kaltluftproduktion der Ortslage. Im direkten Umfeld bestehen zudem weiterhin genügend Grünflächen.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Schaffung von randlichen Begrünungen.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Aufgrund der Ausprägung als Offen- und Grünland mit vereinzelt Gehölzgruppen und Strukturen, stellt sich der Bereich als zumindest teilweise hochwertiges Biotop dar. Der östlich gelegene, weidewirtschaftlich genutzte Bereich mit der angrenzenden Baumgruppe stellt einen potenziellen Lebensraum für Kulturfolger dar und kann weiteren Offenlandarten als Anstich dienen. Die nördlich gelegenen Kirschbäume weisen zudem Baumspalten und Risse auf, die für einige Arten wertvolle Teillebensräume darstellen können. Innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters (gemäß LANIS), in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden folgende geschützte Arten kartiert: Blaufügelige Ödlandschrecke, Dachs, Hirschkäfer sowie Stattliches Knabenkraut. Jede Art wurde einmal bestimmt.</p> <p>Der Planung unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben und die Fläche zudem durch Bewegungsruhe und Lärm vorbelastet ist.</p> <p>Es wird empfohlen, bei der weiteren Planung ein Artenschutzgutachten einzuholen.</p>	Mittel-hoch	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze.</p> <p>Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Änderungsplanung sieht die Ausweisung einer großflächigen Wohnbaufläche im Süden der Ortslage von Meinborn vor. Der Bereich stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine randliche Eingrünung empfohlen.

Es kann bei extremen Starkregenereignissen zu geringem Oberflächenabfluss in den südlichen Teilbereichen kommen. Bei Beachtung der relevanten Bereiche wird eine Gefahr durch Überflutung nicht gesehen. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß LANIS), in welchem sich auch der Planbereich befindet, wurden einige geschützte Arten nachgewiesen. Aufgrund der teilweise hochwertigen Teilbiotope (östlich und nördlich) wird auf nachfolgender Planungsebene ein Artenschutzgutachten empfohlen.

Der Verlust von Gehölzen ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche im südlichen Randbereich der Ortsgemeinde Meinborn zur Abrundung der Ortslage.
- Es wird bei Beachtung des Abflussverhaltens im Süden keine Gefahr einer Überschwemmung durch Starkregenereignisse gesehen.
- Die nördlich angrenzenden Schutzzonen I, II und III des Wasserschutzgebietes „Quelle Meinborn“ dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden.
- Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.



4.10.2 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in G ca. 1,30 ha)

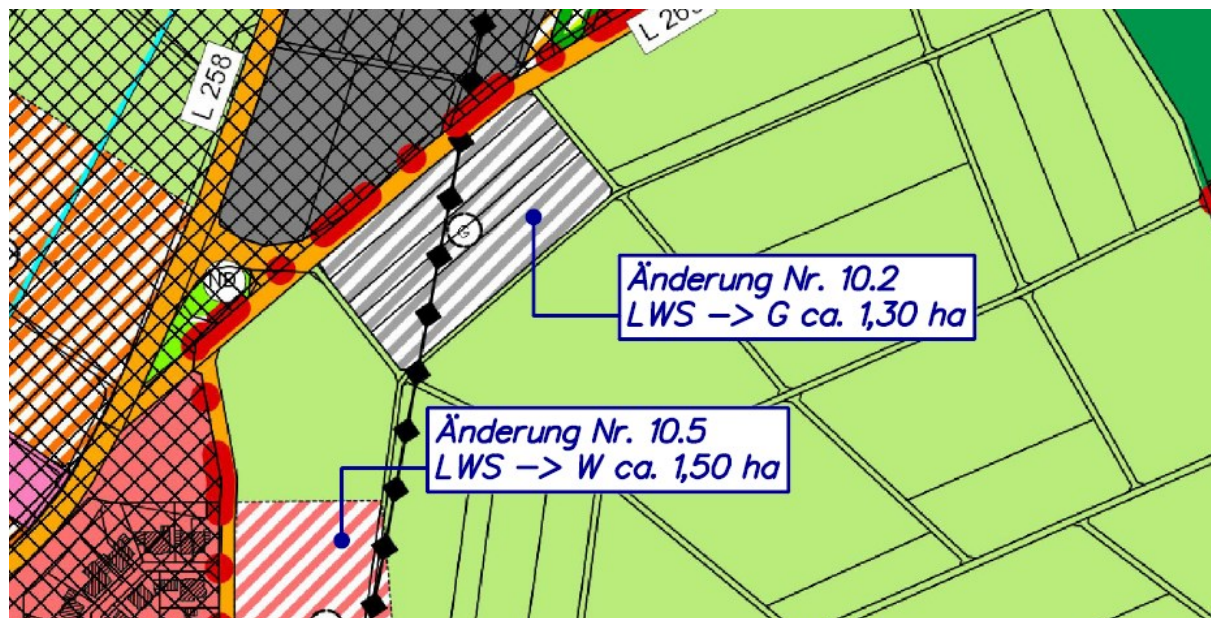


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 10.2 liegt im nördlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Meinborn. Der Planänderungsbereich wird im RROP mit keiner farblichen Darstellung versehen (weiß). Unmittelbar westlich befindet sich eine regionale Straßenverbindung (L 258). Zudem befindet sich die Planänderungsfläche in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsplanung thematisiert die Anpassung von ca. 1,30 ha landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblicher Baufläche. Die in Rede stehende Fläche befindet sich nördlich etwas außerhalb der bebauten Siedlungslage entlang der Kreisstraße K 113 und der Landesstraße L 258. Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind nördlich der Kreisstraße K 113 bereits Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die Planung soll eine weitere mögliche Erweiterung dieser Flächen darstellen und gewerbliche Potenzialflächen schaffen. Das geplante Gewerbegebiet besitzt mit der direkten Anbindung an die L 258 eine gute infrastrukturelle Position. Die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist aus Sicht der übergeordneten Vorgaben zu begrüßen. Die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete zu großen Einheiten ist grundsätzlich schonender für den Flächenverbrauch und ermöglicht zudem die Entstehung von Synergien innerhalb der Gebiete.

Die verkehrliche Anbindung kann über die Kreisstraße K 113 erfolgen. Hierfür sind im weiteren Verfahren Absprachen mit dem Landesbetrieb für Mobilität zu treffen und ein geeignetes Erschließungskonzept zu entwickeln. In nördlicher Richtung befindet sich bereits ein asphaltierter Feldweg, welcher in der K 113 mündet und eine großflächige Anbindung aufweist.

Das Plangebiet fällt leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Südöstlich, ca. 390 m entfernt vom Plangebiet, fließt der „Reilbach“ (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Primär soll anfallendes Oberflächenwasser ortsnah versickert und der belebten Bodenschicht zugeführt werden. Es sollte grundsätzlich ein zusammenhängendes Entwässerungssystem, auch unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten, zu erarbeiten.

04. Oktober 2024

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann im Zentrum der Fläche zu geringfügigem Oberflächenabfluss mit Höhen von 5 bis unter 10 cm kommen. Das Wasser folgt hierbei der natürlichen Geländeneigung in Richtung Südosten. Es besteht keine Überflutungsgefahr.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen stellt eine Annäherung an den Siedlungskörper der Gemeinde Meinborn dar. Die Neuausweisung darf diese nicht in erheblichem Maße durch Schall- oder Geruchsemissionen schädigen. Der kürzeste Abstand zu bestehender Wohnbebauung beträgt ca. 145 m in südwestlicher Richtung. Es wird ein Schallschutzgutachten auf nachfolgender Planungsebene erforderlich.

Da sich das Plangebiet südöstlich ca. 70 m entfernt von der Landesstraße L 258 befindet, wird dieses durch Verkehrslärm belastet. Bei der Durchführung einer Vorprüfung gemäß DIN 18005 ergibt sich eine Abweichung von -5 dB(A). Daher sind negative Auswirkungen durch verkehrliche Schallimmissionen nicht zu erwarten.

Nördlich in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich eine Biogasanlage (Änd. 1.4). Hier können potenziell Geruchsemissionen entstehen. Im weiteren Verfahren kann ein Geruchsgutachten gefordert werden.

Im Rahmen der Bebauung ist die Bauverbotszone entlang von Kreis- und Landstraßen zu beachten. Im Rahmen der Änderung 10.5 sollen unweit südlich Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden. Die vorliegenden gewerblichen Änderungsflächen und die Wohnbauflächen rücken hier räumlich nah aneinander. Gegebenenfalls sind negative Auswirkungen durch Lärm frühzeitig zu beachten und in die weitere Planung miteinzubeziehen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich vollständig als Ackerfläche dar. Südlich entlang „Bergstraße“ befindet sich ein kleiner Bereich mit Obstbäumen und Grünland. Die anderen umliegenden Bereiche stellen sich neben der nördlich angrenzenden K 113 ausschließlich als Ackerflächen dar.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld geprägt. Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 258. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich somit nur geringfügig vorbelastet. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Naherholung. Die Wirtschaftswege bieten jedoch Nutzungsmöglichkeiten für Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Reduzierung von Blendwirkungen durch Festsetzungen. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Nordwestlich, ca. 140 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Quelle Anhausen / Waldquelle“. Südöstlich ca. 390 m vom Plangebiet fließt der Reilbach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 70 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt ca. 773 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen; Schonender Umgang mit dem Wasserverbrauch.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm. Das Ertragspotenzial und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet. Die Bodenstruktur ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzungen bereits vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung bzw. Gehölzpflanzungen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland hat der Bereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Zudem verbleibt im direkten Umfeld ausreichend Offenland für die Kaltluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in das lokale Klima werden somit nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nordöstlich, ca. 540 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Burbach nordwestlich von Thalhausen“, während sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 360 m das Biotop „Quellbereiche östlich von Meinborn“ befindet. Aufgrund der Ausprägung als Ackerfläche ist dem Bereich lediglich eine erhöhte Habitatfunktion für Offenlandarten zuzusprechen. Aufgrund der direkten Lage an der K 113 ist der Bereich zudem durch Bewegungsunruhe und Verkehrslärm vorbelastet. Der Bereich kann als Durchgangshabitat dienen, besitzt jedoch selbst keinen hohen Biotopwert. Im Plangebiet sind die geschützten Arten Wurzelfleckiger Linienbock und Gefleckter Schmalbock im Jahr 2021 kartiert worden (2 x 2 km Raster, gemäß Angaben in LANIS).	Gering-Mittel	Empfehlung einer randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung der Fläche. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich), um die Lebensraumeignung für Tiere und Insekten zu schaffen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Planung sollen gewerbliche Potenzialflächen gesichert werden. In einem Umfang von ca. 1,3 ha sollen daher landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen überführt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Mit einer randlichen Eingrünung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Insbesondere in Richtung der Ortslage wird eine randliche Eingrünung empfohlen.

Es besteht keine Gefahr einer Überflutung durch Starkregenereignisse. In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß Angaben in LANIS), in welchem sich auch der Änderungsbereich befindet, wurden 2021 zwei geschützte Arten kartiert. Aufgrund der Ausprägung als Acker wird das Vorkommen geschützter Arten jedoch als eher unwahrscheinlich bewertet. Der Bereich ist grundsätzlich nicht als wertvolles Habitat für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig zu bewerten.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Gewerbegebiet auf Landwirtschaftsfläche im nördlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Meinborn.
- Gute verkehrliche Anbindung des Änderungsbereich an die K 113 und die L 258.
- Bei der Planung des Gewerbegebiets wird eine potenzielle immissionsrelevante Auswirkung auf die bestehenden Wohnsiedlung vorbereitet. Daher wird empfohlen, ein Immissionsschutzgutachten einzuholen.
- Es wird keine Gefahr für Überflutungen durch Starkregenereignisse gesehen.
- Die Eingriffe sind durch geeigneten Ausgleichsmaßnahmen als funktional ausgleichbar zu bewerten.



4.10.3 Neudarstellung eines Auffüllgebietes auf landwirtschaftlicher Fläche südlich von Meinborn (ca. 1,50 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 10.3 liegt im südlichen Außenbereich von Meinborn. Im RROP wird der Bereich als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Für den Tourismus und das lokale Klima lassen sich hierbei keine negativen Effekte erkennen.

Auf Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind grundsätzliche Nutzungen untersagt, welche eine Bewirtschaftung dauerhaft ausschließen

04. Oktober 2024

Nördlich der Fläche befinden sich ein Wirtschaftsweg und Ackerflächen. Im Süden und Osten sind Waldflächen sowie die Kläranlage der Ortslage (Osten). Im Westen folgen auf einen Wirtschaftsweg ebenfalls Acker- und dann Waldflächen.

Ziel der Änderung ist die Rekultivierung einer ehemaligen Bimsabbaufläche. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich somit nicht um einen baulichen Eingriff. Die Flächen sollen stattdessen dem natürlichen Ausgangszustand vor der Nutzung für den Bimsabbau zugeführt werden.

Da kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, werden keine weiteren tiefergehenden Aussagen bezüglich städtebaulicher Themen getroffen.

Landschaftsplanung:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Landesgesetzen werden eingehalten. Es bestehen keine spezifischen gesetzlichen Vorgaben, die eine zusätzliche Landschaftsplanung zwingend erforderlich machen. Die zukünftige Nutzung der Fläche wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht klar definiert und durch die Auffüllung werden die bestehende Umgebung und Bodenstruktur nicht negativ beeinflusst. Daher wird von weiteren landschaftsplanerischen Ausführungen abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Ausweisung einer Rekultivierungsfläche. Kein baulicher Eingriff.



4.10.4 Neudarstellung eines Auffüllgebietes auf Fläche für die Forstwirtschaft im südöstlichen Außenbereich von Meinborn (ca. 3,0 ha)

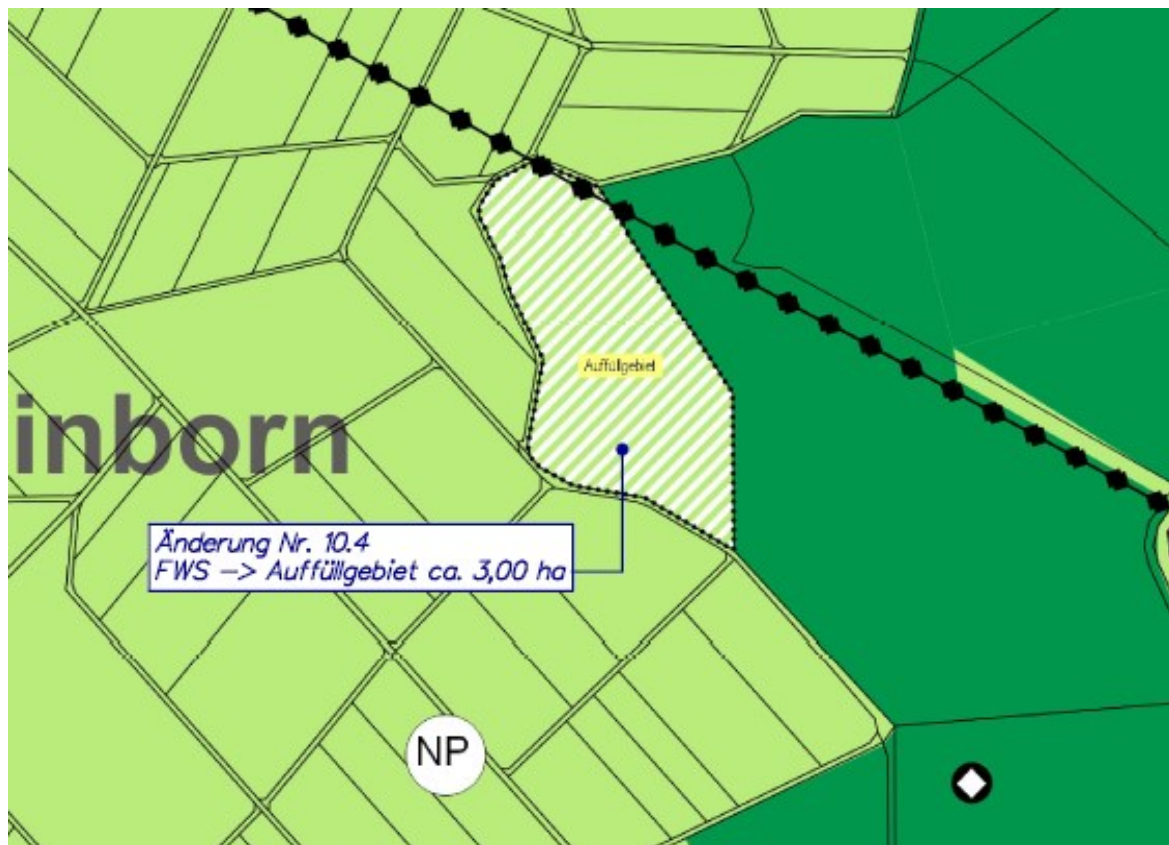


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 10.4 liegt im südöstlichen Außenbereich von Meinborn. Im RROP wird der Bereich als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Für den Tourismus und das lokale Klima lassen sich hierbei keine negativen Effekte erkennen.

Auf Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind grundsätzliche Nutzun-

04. Oktober 2024

gen untersagt, welche eine Bewirtschaftung dauerhaft ausschließen oder erheblich beschädigen. Bewertungsmaßstab ist hierbei unter anderem das Ertragspotenzial. Bei der vorliegenden Änderung sollen ehemalige Bimsabbauflächen wieder rekultiviert werden. Die Änderung kommt der Landwirtschaft somit zugute und steht nicht im Konflikt mit dem Ziel 83 des RROP.

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

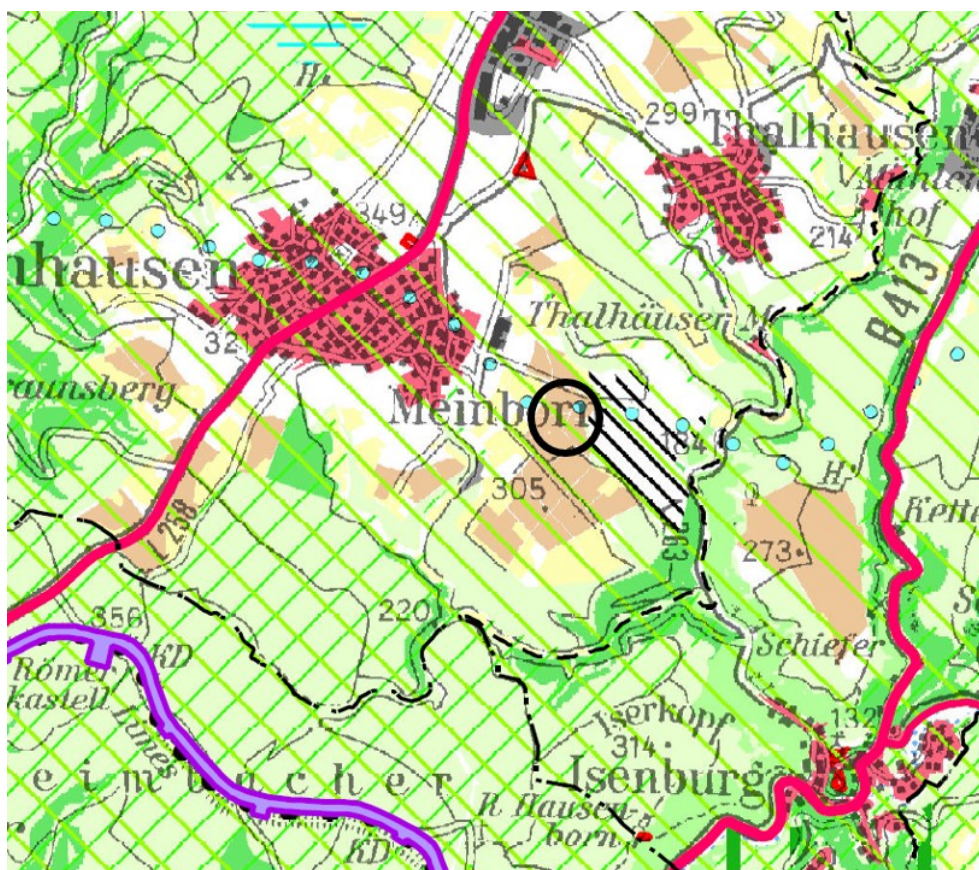


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich südöstlich der bebauten Siedlungslage der Ortsgemeinde Meinborn. Das Plangebiet ist derzeit als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Änderungsplanung beinhaltet die Anpassung von ca. 3,0 ha forstwirtschaftlicher Fläche zu einem Auffüllgebiet (vgl. Änd. 10.3).

04. Oktober 2024

Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg / Waldweg und darauffolgendes Grünland. Westlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befinden sich weitläufige Waldflächen.

Ziel der Änderung ist die Rekultivierung einer ehemaligen Bimsabbaufläche. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich somit nicht um einen baulichen Eingriff. Die Flächen sollen stattdessen dem natürlichen Ausgangszustand vor der Nutzung für den Bimsabbau zugeführt werden.

Da kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, werden keine weiteren tiefergehenden Aussagen bezüglich städtebaulicher Themen getroffen.

Landschaftsplanung:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Landesgesetzen werden eingehalten. Es bestehen keine spezifischen gesetzlichen Vorgaben, die eine zusätzliche Landschaftsplanung zwingend erforderlich machen. Die zukünftige Nutzung der Fläche wurde im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht klar definiert und durch die Auffüllung werden die bestehende Umgebung und Bodenstruktur nicht negativ beeinflusst. Daher wird von weiteren landschaftsplanerischen Ausführungen abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Ausweisung einer Rekultivierungsfläche. Kein baulicher Eingriff.



4.10.5 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlich der Gemeinde angrenzend an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 1,50 ha)

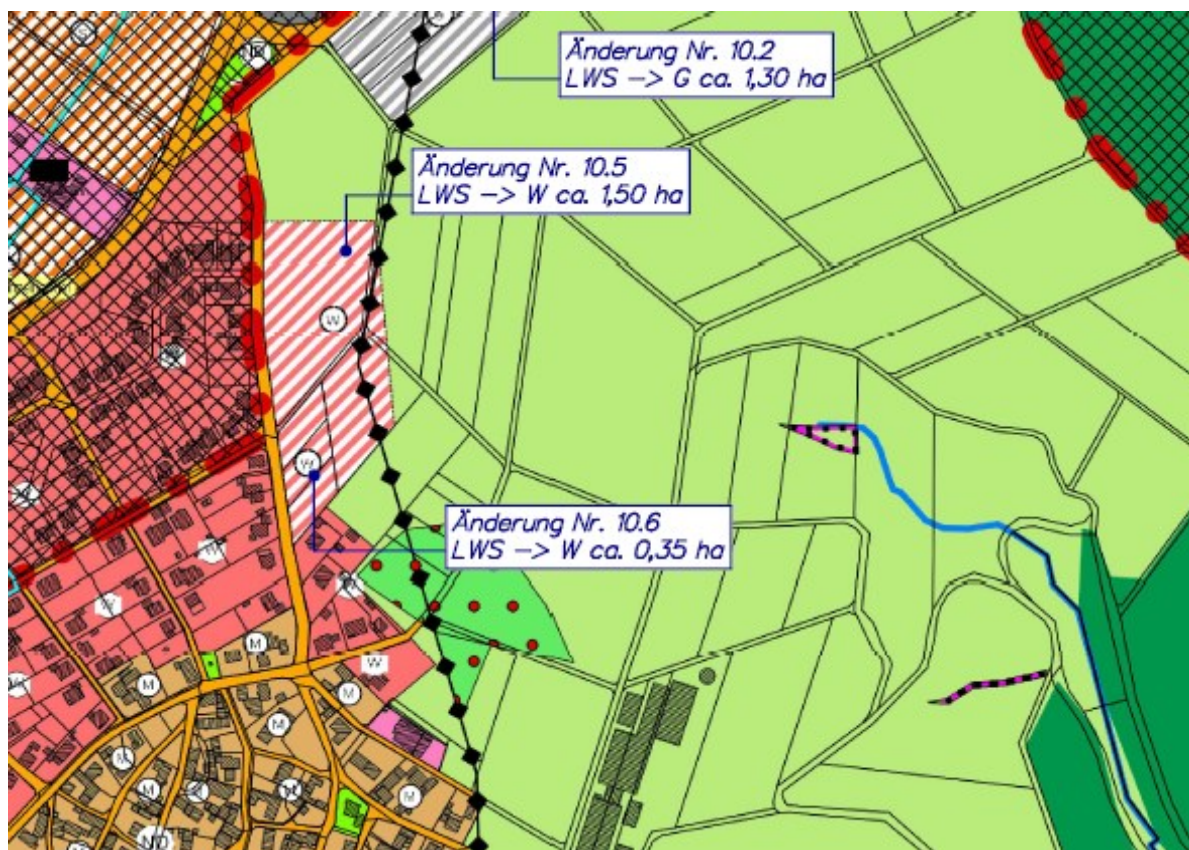


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 10.5 befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Meinborn und grenzt westlich unmittelbar an die Ortsgemeinde Anhausen. Südlich und westlich grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an den Planbereich an. Zudem befindet sich die Planänderungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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

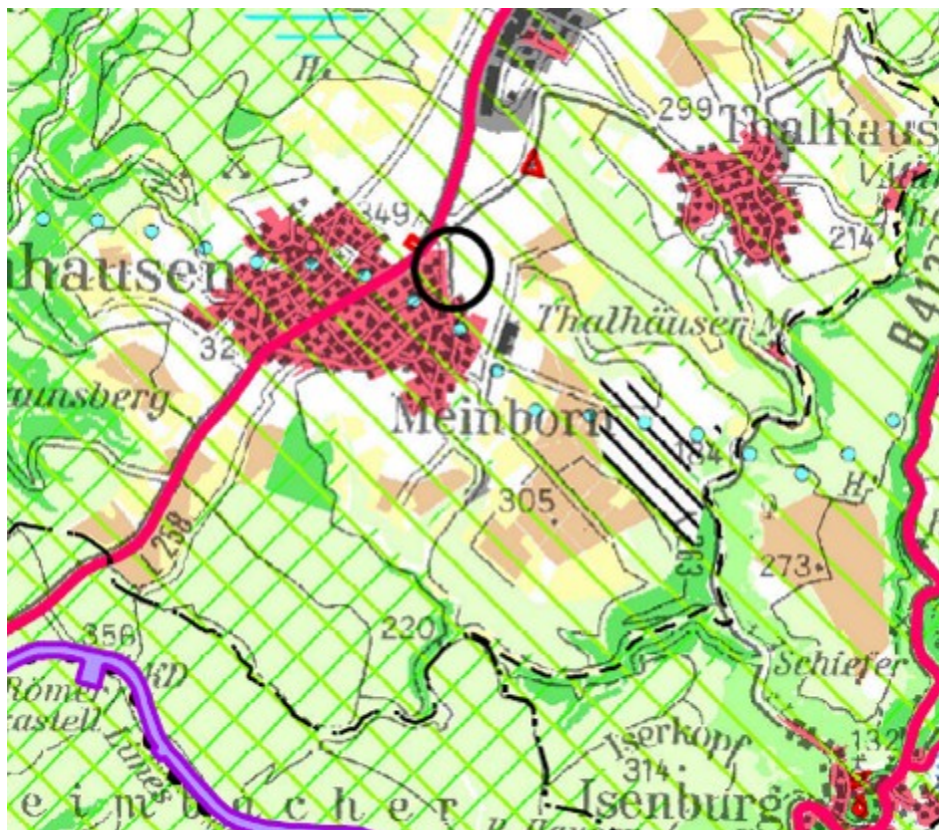


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Im Rahmen der Änderung 10.5 soll landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Siedlungskörpers. Es sollen insgesamt Flächen im Umfang von ca. 1,50 ha umgewandelt werden. Die Änderungen stellen eine mögliche Baulanderweiterung der sich südlich befindlichen Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (Änd. 10.6) dar.

Die W-Neuweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken, welche nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Innenpotenziale sind keine vorhanden. Außenreserven sind in noch ausreichender Menge vorhanden. Es besteht ein Außenpo-

04. Oktober 2024

tenzial, welches die geplante Änderung bereits teilweise berücksichtigt und entsprechend erweitert. Weitere, zusammenhängende Potenziale bestehen somit nicht mehr. Um die bauliche Entwicklung und Bedarfssicherung dennoch vorantreiben zu können, muss die Gemeinde somit neue, geeignete Flächen erschließen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende Bergstraße, die sich nach Norden erstreckt und in die Landesstraße L 258 mündet. Die gegenüberliegende Seite der Bergstraße ist bereits erschlossen und vollständig bebaut. Über die L 258 ist zudem eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die gegenüberliegenden Wohngrundstücke sind bereits vollständig bebaut, sodass die Ver- und Entsorgung über bestehende Infrastruktur erfolgen soll. Anfallendes Oberflächenwasser ist zudem primär in der belebten Bodenschicht zu versickern, oder in Zisternen zurückzuhalten.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Südosten ab. Östlich ca. 350 m entfernt vom Plangebiet fließt der „Reilbach“ (Gewässer III. Ordnung). Grundsätzlich würde sich bei Bedarf die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Bachlaufs eignen, da Notüberlauf und Grundablass dann in das bestehende Gewässer entwässern könnten.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) besteht keine Überflutungsgefahr im Änderungsbereich.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich potenzielle Störquellen. Insbesondere in den nördlichen Bereichen können Auswirkungen durch den Verkehrslärm der L 258 entstehen. Die Vorprüfung nach DIN 18005 kommt zu einem positiven Ergebnis, wonach ein differenzierteres Schallschutzgutachten empfohlen wird.

In etwa 340 m Entfernung in Richtung Norden befindet sich die Biogasanlage Anhausen. Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen Emissionen von Anlagen, einschließlich Geruchsmissionen, so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Bau- und planungsrechtliche Vorschriften erfordern die Berücksichtigung von Abständen und Schutzmaßnahmen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete in der Nähe von potenziell störenden Anlagen. Im weiteren Verfahren kann die Einholung eines Geruchsgutachtens erforderlich werden.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Rahmen der Änderung 10.2 sollen unweit nördlich gewerbliche Potenzialflächen geschaffen werden. Wohnbebauung und gewerbliche Baufläche rücken hier räumlich dicht zueinander. Die hierbei entstehenden potenziell negativen Effekte durch beispielsweise Lärm sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Der gesamte Änderungsbereich stellt sich als Ackerfläche dar. Auf die sich unmittelbar westlich befindliche „Bergstraße“ folgt die Bestandsbebauung der Ortslage von Anhausen. Im Süden liegt ein Wirtschaftsweg auf welches Grünland und zwei bereits bebaute Grundstücke folgen. Innerhalb der Fläche im südöstlichen Bereich der Änderungsfläche befinden sich oberirdische Stromleitungen, welche entlang des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges verlaufen. Im Norden und weiter im Os-

04. Oktober 2024



ten befinden sich weitere Ackerflächen und teilweise Grünland in der landschaftlich geprägten, offenen Feldflur.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist zum einen durch die bereits bestehenden Wohngebiete und zum anderen durch die landschaftliche Feldflur geprägt. Im Südosten der Fläche befindet sich ein Strommast, welcher Teil einer entlang des östlichen Wirtschaftsweges verlaufenden Trasse ist. Das Landschaftsbild ist bereits vorbelastet.</p> <p>Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Naherholung. Die umliegenden Wirtschaftswegen können jedoch von Joggern, Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt werden. Die Wegebeziehungen bleiben voraussichtlich auch nach Umsetzung der Planung erhalten.</p>	Gering	<p>Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Festsetzung zur gestalterischen Anpassung an die bestehende Bebauung.</p> <p>Begrenzung der Höhenentwicklung.</p>
Wasser-haushalt	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nordwestlich, ca. 160 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III der Quelle Anhausen / Waldquelle.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt zudem in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 84 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Pflanzung von Gehölzen.</p>



Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchem sich vornehmlich Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Ton-schiefer oder Sandstein bilden.</p> <p>Hauptbodenarten: sandiger Lehm. Dies ermöglicht eine ausreichende Entwässerung. Gleichzeitig hat der Boden eine erhöhte Speicherkapazität für Wasser, und die lockere Struktur ermöglicht eine gute Durchlüftung.</p> <p>Die nutzbare Feldkapazität sowie das Ertragspotenzial werden als mittel bewertet.</p> <p>Wegen der landwirtschaftlichen Nutzungen ist der Boden bereits beeinträchtigt und die natürlichen Bodenhorizonte gestört.</p>	Mittel-hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden, Verwendung von offenporigen Belägen.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung und Pflanzung von Gehölzen</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Die Änderungsfläche stellt in der Ausprägung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt der natürlichen Neigung folgend in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab. Für die Kaltluftproduktion der Ortslage besteht somit keine erhöhte Relevanz.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Pflanzung einer randlichen und inneren Eingrünung der Änderungsfläche, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.</p>
Arten und Biotope	<p>Die Änderungsflächen werden nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in relativer Nähe. Das Planänderungsgebiet liegt im Bereich des Naturparks Rhein-Westerwald (NTP-7000-002).</p> <p>Die Ackerfläche hat aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopsschutz. Es handelt sich nicht um eine pauschal geschützte Biotopfläche im Sinne des § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG. Lediglich dem Randstreifen kann eine gewisse Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopsschutz beigemessen werden. Im direkten Umfeld verbleibt genügend Offen- und Grünland als Ausweichhabitat.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Entwicklung extensiver artenreicher Wiesen.</p> <p>Schaffung funktional geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Empfehlung einer randlichen Eingrünung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm IV: Ohne Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: Die Planänderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), grenzt jedoch östlich an Siedlungsfläche „Wohnen“ und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. • Landschaftsschutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). • Wasserschutzgebiete: Keine. • Natura 2000-Gebiete: Keine direkte oder indirekte Betroffenheit. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an die bereits rechtkräftige Ergänzungssatzung „Bergstraße“ vor.

Gemäß § 9 (1) der LVO über den Naturpark gelten die Schutzbestimmungen des § 8 jedoch nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat“. Die Lage innerhalb des Naturparks steht der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

Die Eingriffe sind entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung von Wohnbaufläche im Norden der Ortslage als mögliche Baulanderweiterung der bestehenden Ergänzungssatzung „Bergstraße“
- Wegen der nah verlaufenden Landesstraße ist Verkehrslärm zu erwarten. Nach der Durchführung einer Schallprognose gemäß DIN 189005 wird ein Schallschutzgutachten empfohlen.
- Aufgrund der Nähe der bestehenden Biogasanlage wird ein Geruchsgutachten empfohlen.
- Keine hochwertigen Biototypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen in dem weiteren Verfahren ist der Eingriff funktional ausgleichbar.
- Empfehlung zur Entwicklung der inneren und randlichen Eingrünung der Fläche.



4.10.6 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (LWS in W ca. 0,35 ha)

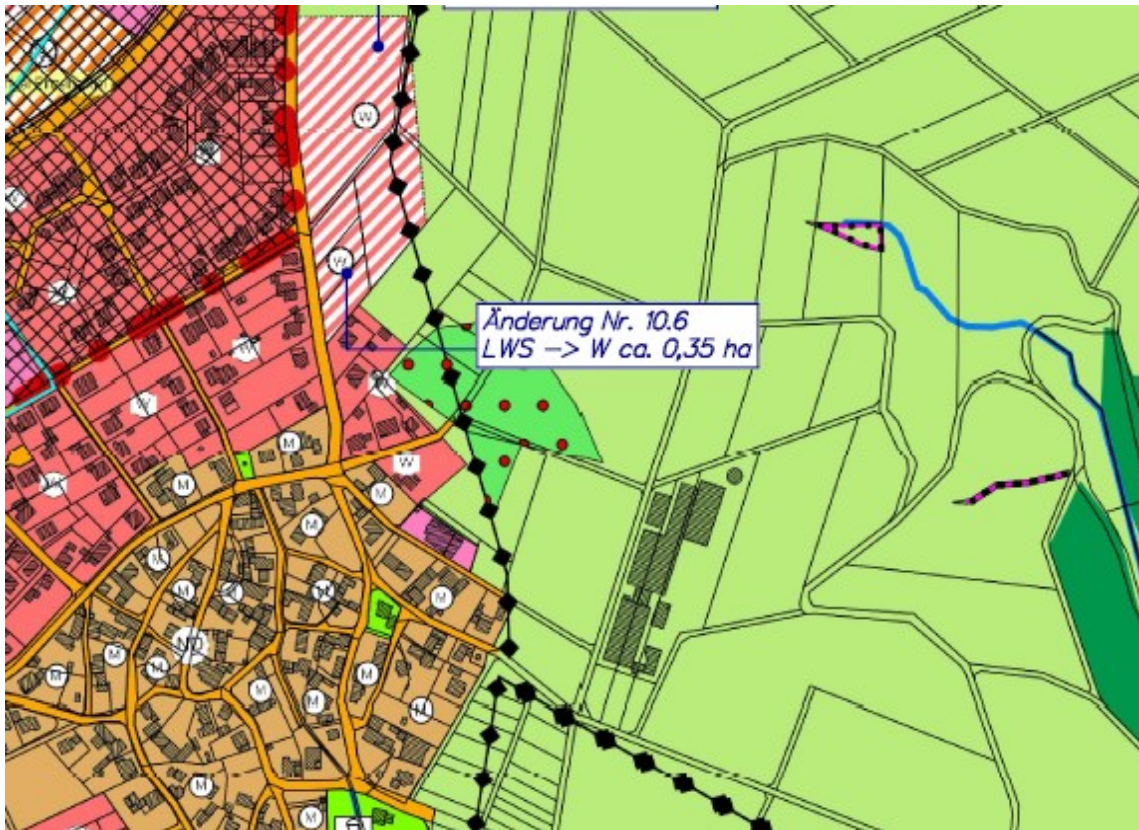


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Meinborn (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Meinborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Meinborn übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 10.6 liegt am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Meinborn sowie an der Grenze der Ortsgemeinde Meinborn und der Ortsgemeinde Anhausen. Der Planänderungsbereich wird im RROP ohne Darstellung (weiß) ausgewiesen. In Richtung Westen und Süden grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an den Änderungsbe-
reich an. Westlich, etwa 150 m entfernt vom Plangebiet, verläuft die Landesstraße L 258, welche eine regionale Verbindung darstellt. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.

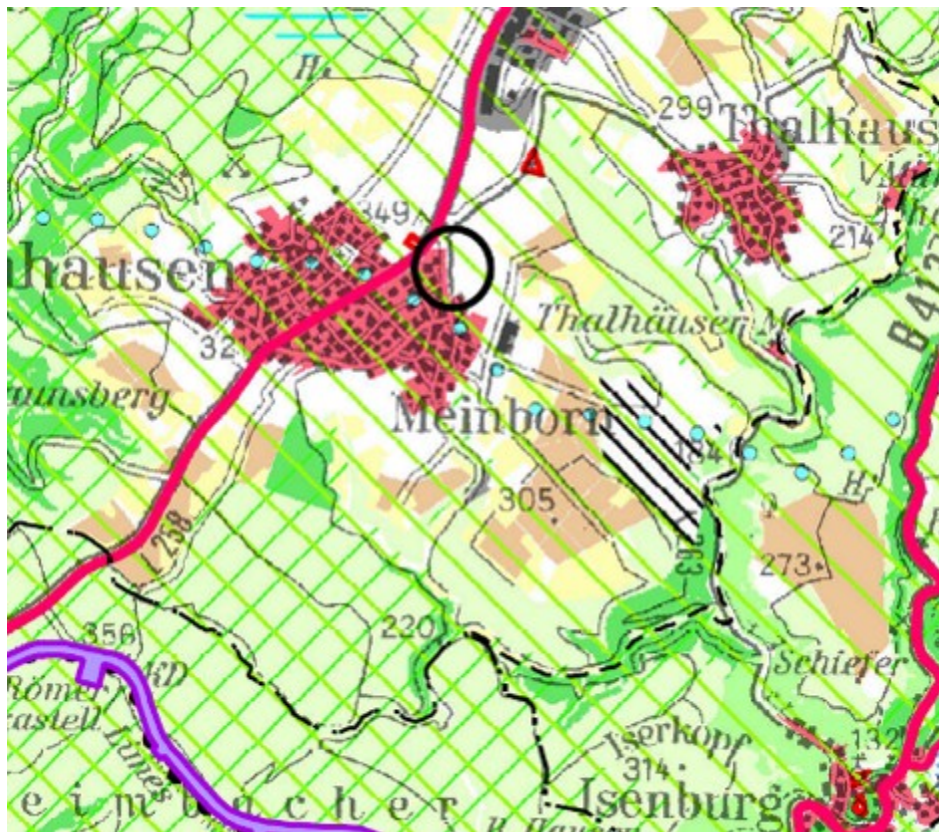


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungspunkt 10.6 thematisiert eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans. Die Ergänzungssatzung „Bergstraße“ wurde 2020 rechtskräftig und beinhaltet die Ausweisung von neuer Baufläche, welche vom Außen- in den Innenbereich einbezogen worden ist. Das Verfahren wurde gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aufgrund der gegenüberliegenden sowie südlich angrenzenden Bebauung ist dieser Zustand gegeben.

Der Bereich ist im Bestand bereits bebaut und erschlossen. Im Norden und Osten der Fläche befindet sich Offenland, welches im Zuge der Änderung 10.5 als mögliche Baulanderweiterung dienen soll. Aufgrund der Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen.

04. Oktober 2024

Planzeichnung:

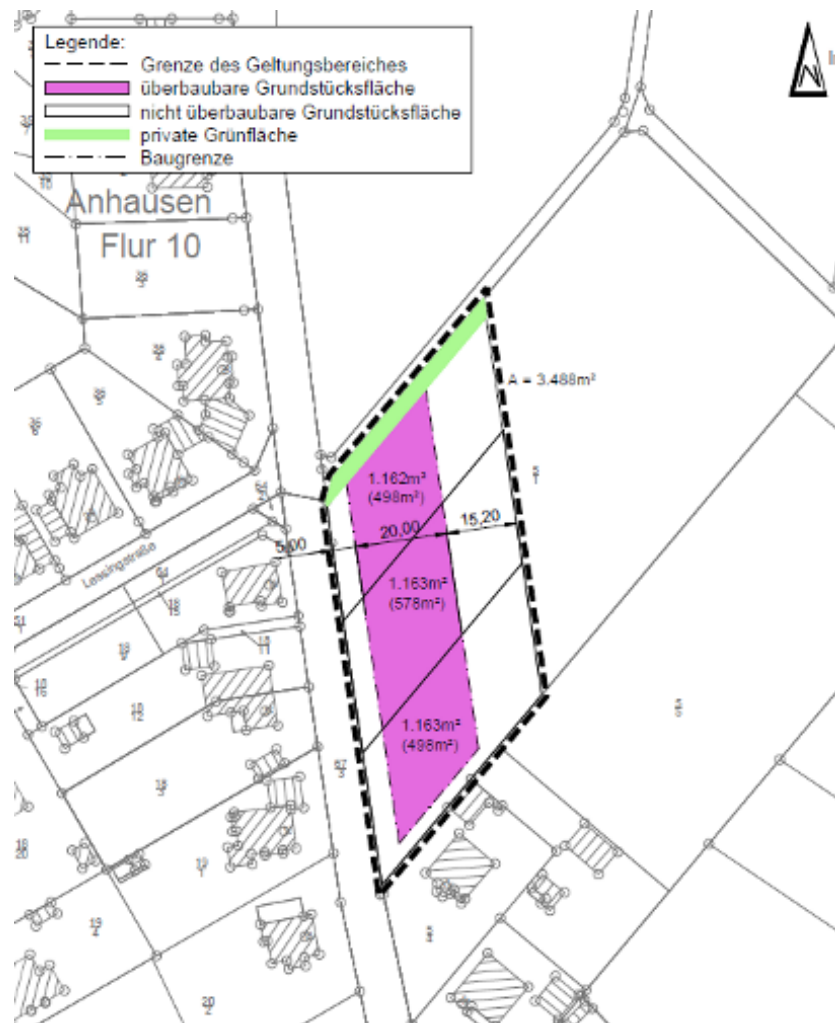
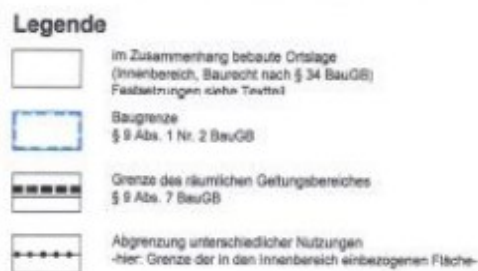


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ (2020)



04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Bergstraße“.

4.11 Ortsgemeinde Melsbach

4.11.1 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche „Bei Theisbäumen“ (LWS in W ca. 1,20 ha)

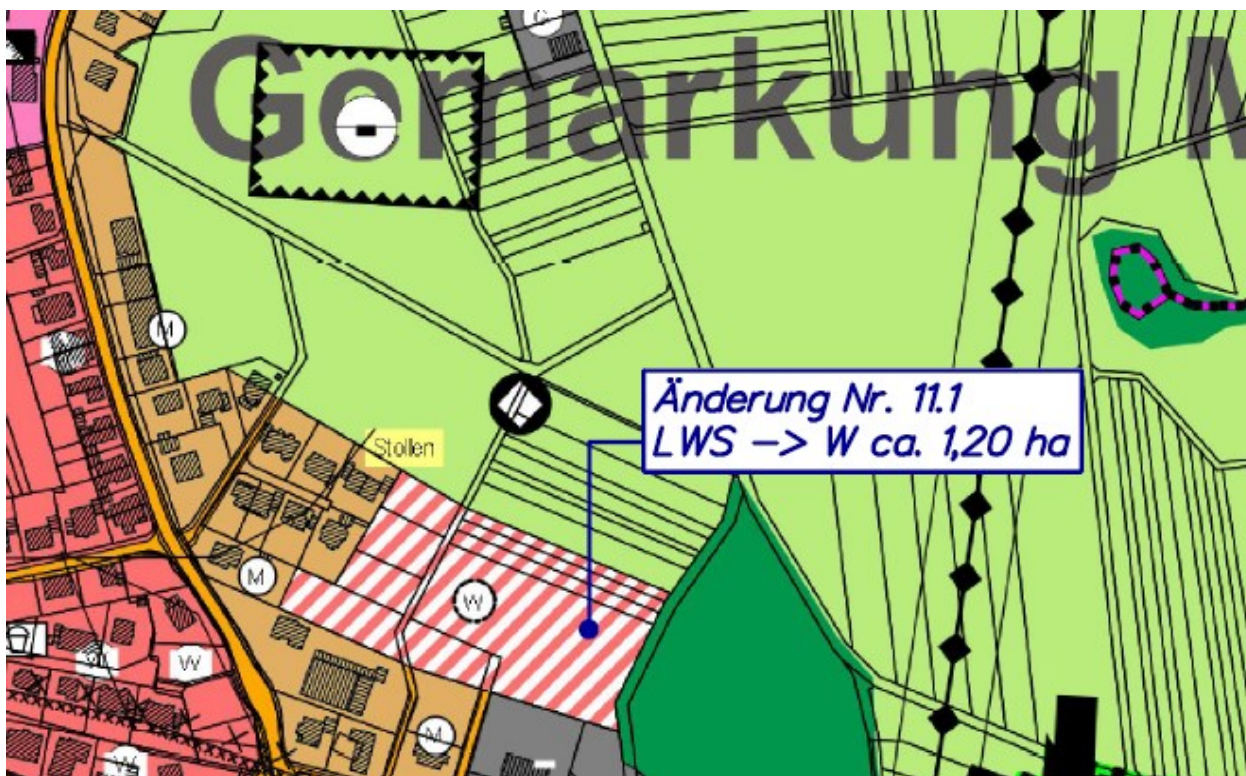


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Melsbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Melsbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Re-

04. Oktober 2024

gionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet. Die geplante Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Melsbach. Im derzeit gültigen RROP wird die Fläche teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise als Fläche ohne Darstellung (weiß) dargestellt. Zudem werden die zwei Vorbehaltsgebiete „Erholung und Tourismus“ und „regionaler Biotopverbund“ tangiert. Unmittelbar östlich befindet sich zudem ein „Regionaler Grünzug“.

Beim Flächennutzungs- und dem Raumordnungsplan handelt es sich nicht um parzellenscharfe Darstellungen, sondern lediglich um grobe Einordnungen bestimmter Flächendarstellungen, die einer räumlichen Annäherung dienen und Interpretationsspielräume auf die übergeordneten Gegebenheiten zulassen sollen. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigegeben werden.

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

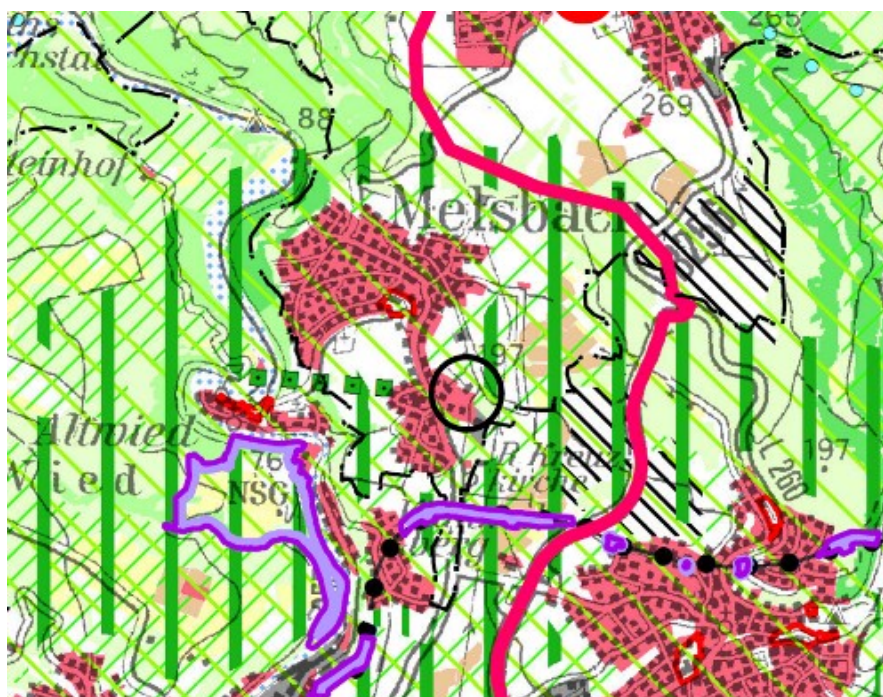


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der in Rede stehende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll eine Umwandlung zu Wohnbaufläche in einem Umfang von ca. 1,20 ha erfolgen.

Die Erweiterung dient der Sicherung des Eigenbedarfs der Gemeinde für die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen zwar noch einzelne Baulücken und Außenreserven, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familie und wirkt somit dem Demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die Erschließung des Änderungsbereichs kann über Verlängerungen der Straßen „Am Förderturm“ und „An der Kreuzzeich“ erfolgen, welche derzeit in Form von Wirtschaftswegen nördlich durch das Plangebiet verlaufen. Über die Straße „An der Kreuzzeich“ wäre eine Erschließung aus östlicher Richtung möglich, während der nördlich abzweigende Wirtschaftsweg der Straße „Am Förderturm“ etwa mittig durch die geplante Fläche verläuft. Über die in Richtung Süden verlaufende „Friedrich-Ebert-Straße“ (außerorts K 106) ist eine schnelle Anbindung an die B 256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung sind, ausgehend von der Änderungsfläche, keine negativen oder schädlichen Immissionen auf das Umfeld oder die bestehende Bebauung zu erwarten. Etwa 200 m nördlich befindet sich mindestens ein landwirtschaftlicher Betrieb von welchem potenzielle Geruchsemissionen ausgehen können. Die Richtwerte überschreitende Lärmemissionen seitens der „Friedrich-Erbert-Straße“ werden nicht erwartet. Gleiches gilt für die umliegende Mischbaufläche. Südlich befindet sich jedoch ein bestehendes Gewerbegebiet mit ortsansässigen Betrieben wie „KFZ Service Jung“, eine Bootswerkstatt oder die Fa. „Rolf Schlechter Haustechnik“ von denen potenziell negative Emissionen ausgehen können. Die Thematik muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geprüft werden.

Der Bereich unterliegt keinem erhöhten Risiko von Überflutung nach Starkregenereignissen. Laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz kommt es selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) zu keinem Oberflächenabfluss im Plangebiet.

Der nächstgelegene Vorfluter ist der etwa 400 m südwestlich verlaufende „Flecksbach“. Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen durchgeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst innerhalb des Änderungsbereichs versickert oder zurückgehalten werden. Der Bereich ist überwiegend Richtung Süden exponiert, was die potenzielle Errichtung eines Regenrückhaltebeckens eingrenzt und zudem eine günstige Anschlussmöglichkeit an die bestehenden Abwassersysteme und Infrastruktur der Gemeinde ermöglicht.

04. Oktober 2024



Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich die Fläche als strukturell vielfältig dar. Der überwiegende östliche Bereich wird als Lagerplatz für landwirtschaftliche Utensilien und Baustoffe verwendet, ist jedoch an allen Seiten ausgiebig mit heimischen Gehölzen begrünt. Grundsätzlich befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher im Änderungsbereich. Der westliche Teil ist zudem mit Grünfläche unterlagert. Unmittelbar westlich und südlich befindet sich Bestandsbebauung. Östlich befinden sich Waldflächen und nördlich landwirtschaftlich genutztes Offenland.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild der Änderungsfläche ist durch die Siedlungslage von Melsbach und dem weitläufigen Grün- und Offenland geprägt. Vereinzelt befinden sich zudem landwirtschaftlich geprägte Betriebe in der Landschaft. Die Fläche selbst stellt sich als teilweise als Lagerplatz verwendetes Grünland mit Baumbeständen dar. Im Randbereich der Hauptstraße hin befinden sich ein Straßenentwässerungsgraben sowie ein Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Im östlichen Randbereich befinden sich mehrere alte Einzelbäume. Eine Erholungsfunktion ist bis auf die Verwendung der Wirtschaftswege nicht gegeben.	Gering	Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Festsetzung zur Angleichung an die bestehende Bebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung. Nach Möglichkeit Erhaltung der bestehenden Gehölze.
Wasser-haushalt	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, ebenso sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Der Bereich liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet, welcher sich typischerweise durch eine geringe Ergiebigkeit auszeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 39 mm/a.	Gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Bodenart ist als stark sandiger Lehm kartiert. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch eingestuft. Im Bereich des landwirtschaftlich genutzten Lagerplatzes ist der Boden bereits teilweise verdichtet und die Bodenfunktionen vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft-hygiene	Als teilweise ausgeprägtes Grünland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die Ortslage der Gemeinde ab. Die Fläche hat somit eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Es verbleiben im Umfeld jedoch ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion zur Verfügung.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung bzw. Erhaltung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Aufgrund der Ausprägung als Grünland ist der Fläche teilweise eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen. Zusammen mit den östlich angrenzenden Baumbeständen bieten die zahlreichen Baumbestände ein potenzielles Trittsteinbiotop der umliegenden Waldflächen. Die Bäume können zudem Jagenden Offenlandarten als Ansitz dienen. Innerhalb der Änderungsfläche liegen jedoch keine pauschal geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG vor. Auch FFH- oder Natura 2000 Habitate liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Durch den großflächigen Lagerplatz und die südlich und westlich angrenzende Siedlungsbebauung ist der Bereich durch Bewegungsunruhe und Lichtverschmutzung vorbelastet. Es bestehen keine Hinweise für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann dennoch ein Artenschutzgutachten zur Absicherung eingefordert werden.	Mittel-hoch	Weiterhin Erhalt der vorhandenen Laubgehölze, Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 teilweise keiner Darstellung sowie Siedlungsfläche „Wohnen“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und regionaler Biotopverbund • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche 			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: Vorgesehen ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Umfang von 1,20 ha auf landwirtschaftlicher Fläche. Die Fläche ist im Bestand zumindest teilweise als strukturell wertvolleres Biotop einzuordnen. Eine randliche Eingrünung bzw. Erhaltung der Gehölze in Richtung der Feldflur wird empfohlen, um ein Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Aufgrund der zahlreichen Baumbestände wird eine teilweise Erhaltung oder zumindest eine randliche Eingrünung empfohlen. Der Eingriff muss entsprechend funktional ausgeglichen werden, wird jedoch aus funktional ausgleichsfähig bewertet. Grundsätzlich wertvolle heimische Gehölze und Habitatstrukturen betroffen. Die Einholung eines Artenschutzgutachtens wird empfohlen.			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer relativ kleinen Wohnbaufläche angrenzend an Bestandsbebauung
- Städtebaulich und Infrastrukturell sinnvolle Erweiterung zur Abrundung und Bedarfssicherung der Gemeinde
- Teilweise wertgebende Habitate betroffen, weshalb die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen wird.
- Ein Schallschutzgutachten aufgrund der nahegelegenen Gewerbeflächen wird empfohlen.
- Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.11.2 Neudarstellung von Sonderbaufläche Einkaufszentrum auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Ortsrand (LWS in S Einkaufszentrum ca. 1,90 ha)

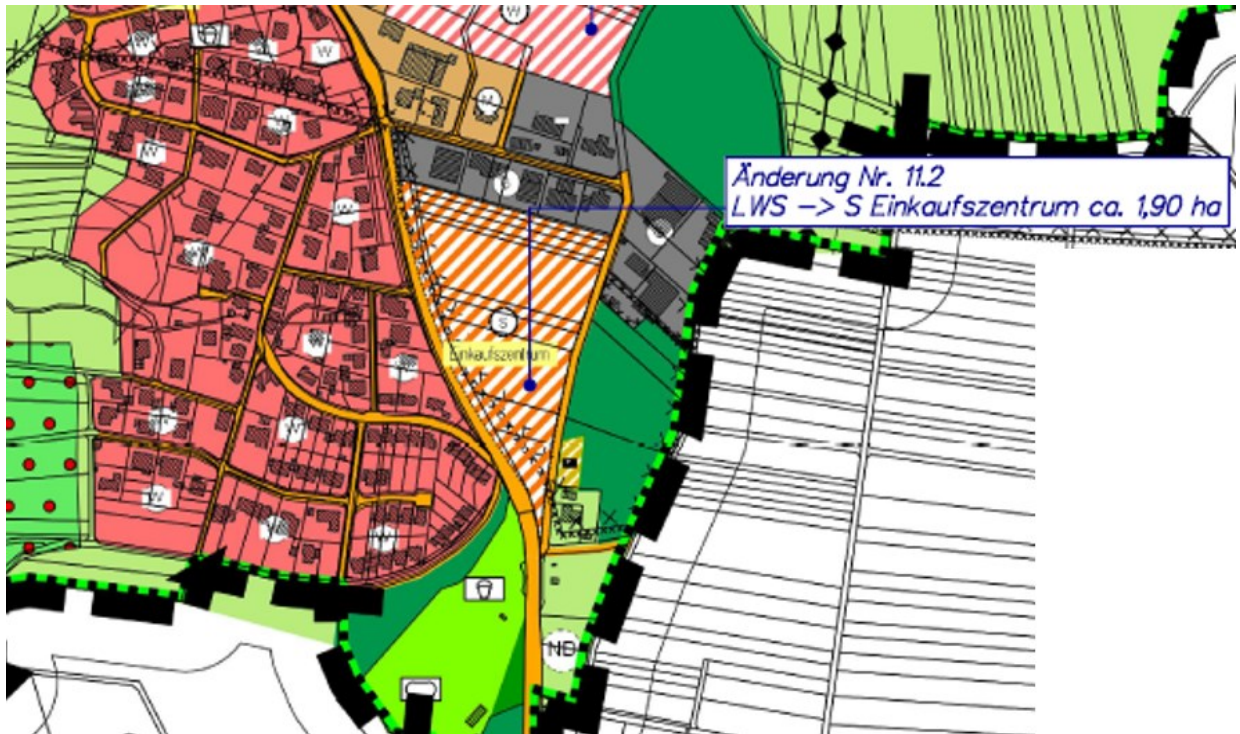


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Melsbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Melsbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 11.2 befindet sich im östlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Melsbach und grenzt im Westen und Norden an bestehende Siedlungsflächen an. Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche). Zudem befindet sich die Fläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie regionaler Biotopverbund. Unmittelbar östlich befinden sich zudem ein regionaler Grünzug sowie Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe.

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sind unter anderem folgende Grundsätze zu beachten:

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete

04. Oktober 2024

sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll das heimische Tier- und Pflanzenwelt geschützt werden:

G 63: In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Ausweisung einer Sonderbaufläche für einen Einzelhandel trägt zu einer verbesserten Infrastruktur bei, von der neben ortsansässigen Bürger*innen auch Touristen profitieren können.

Die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei den weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich zudem um einen von Bebauung vollständig umschlossenen Bereich. Es besteht somit keine räumliche Verbindung zu anderen Biotopsystemen mit übergeordneter Bedeutung.

Zudem soll in Vorbehaltsgebieten im Sinne des § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen lediglich ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um Zielvorgaben.

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





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Melsbach. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Die Ortsgemeinde plant die Ausweisung für einen Einzelhandelsbetrieb. Dieser soll Waren für den täglichen Bedarf anbieten und die Infrastruktur und das Angebot der Ortslage verbessern. Im derzeitigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese sollen im Rahmen der Änderung in Sonderbauflächen umgewandelt werden (ca. 1,90 ha).

Die verkehrliche Erschließung kann über die östlich verlaufende Straße „Auf dem Kreuzeich“ erfolgen. Westlich verläuft die Friedrich-Ebert-Straße (außerorts K 106) welche weiter in Richtung Süden an die K 108 und danach an die Bundesstraße B 256 anschließt. Dadurch wird der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Die Entwässerung des Sondergebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung soll nach Möglichkeit ein Anschluss an bestehende Leitungssysteme und Infrastruktur erfolgen. Tiefergehende Untersuchungen sind auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.

Das Plangebiet fällt leicht von Osten nach Westen ab. Westlich ca. 218 m entfernt vom Plangebiet fließt der Flecksbach (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Primär sollte anfallendes Oberflächenwasser jedoch ortsnah versickert werden.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zu Oberflächenabfluss innerhalb des Ände-

04. Oktober 2024

rungsbereichs kommen. Gemäß der natürlichen Neigung fließt das Wasser in Richtung Westen und sammelt sich in einer topographisch bedingten Kuhle im Zentrum der Fläche. Hierbei können Wasserhöhen von 50 bis unter 100 cm entstehen. Abgesehen von dieser Anomalie können Abflussrinnen mit Wasserhöhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Entlang der westlich angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“ können ebenfalls Abflussrinnen von 30 bis unter 50 cm Höhe entstehen, welche in Richtung Süden entlang der Straße abfließen.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Durch die Entwicklung des neuen Baugrundstücks gehen möglicherweise immissionsrelevante Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung hervor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Sondergebiet für eine Einzelhandelsnutzung geschaffen, auf dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorgesehen ist. Die Einholung eines Schallschutzgutachtens kann auf nachfolgender Ebene Planungssicherheit gewährleisten. Es ist zudem mit erhöhtem Ziel- und Quellverkehr auf der K 106 sowie der Zufahrtsstraße „Auf dem Kreuzzeich“ zu rechnen. Von den nördlich und östlich gelegenen bestehenden Gewerbeflächen ist aufgrund der gewerblichen Nutzung zudem mit Immissionen auf den Änderungsbereich zu rechnen. Abschließende Aussagen sind jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Im Bestand stellt sich die Fläche als Grünland dar. Der überwiegende Teil ist dabei eine intensiv genutzte Wiese mit Baum- und Strauchbeständen in den Randbereichen. Unmittelbar westlich befinden sich die „Friedrich-Ebert-Straße“ und die Bestandsbebauung der Gemeinde. Im Norden der Fläche befindet sich zudem eine Gehölzsukzession mit teilweisen Nadelbaumbeständen. Mittig am östlichen Plangebietsrand ist ein größerer Totholzbestand zu finden. Südlich liegen der Sportplatz sowie die Ruine „Alte Kreuzkirche“. Auf die im Osten gelegene Zufahrtsstraße „An d. Kreuzzeich“ folgt weitläufiges und meist intensiv genutztes Offenland nach der gewerblichen Baufläche. Im Norden befinden sich gewerbliche- und Mischbauflächen.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohnbebauungen, das Gewerbegebiet sowie die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld geprägt. Der Planungsbereich ist bereits vollständig von Bebauung umschlossen. Daher hat die Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge. Aufgrund der Ausprägung als Grünland kann der Fläche eine geringfügige Naherholungsbedeutung für spielende Hunde oder Kinder beigemessen werden. Innerhalb der Fläche befinden sich keine Wirtschaftswege oder Trampelpfade.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung der Erhaltung beziehungsweise Schaffung einer randlichen Eingrünung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und befindet sich in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt um 39 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 673 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau weist der Obere Grundwasserleiter eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm. Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch bewertet und die nutzbare Feldkapazität ebenfalls. Der Boden wird derzeit als Grünland genutzt. Insbesondere die Böden im Norden sind noch nicht vorbelastet und die natürlichen Funktionen und Bodenhorizonte sind noch erhalten.	Mittel - hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die Ortslage der Gemeinde und teilweise in die freie Landschaft ab. Der Bereich hat somit eine Relevanz für die Durchlüftung der Ortslage.	Mittel - hoch	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturnausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Westlich ca. 180 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von 220 m südlich vom Plangebiet befindet sich ein Biotop „Quellbach nordöstlich von Kümmelberg“. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters, in welchem der Gartenschläfer kartiert wurde. Der Bereich stellt sich überwiegend als Wiesenfläche, jedoch mit Gehölzbeständen in den Randbereich dar.</p> <p>Die vorhandenen Gehölzbestände bieten für den Arten- und Biotopschutz Teilebensraum/Vernetzungselement. Zudem können sie Vögeln an Ansitz dienen. Aufgrund der umliegenden Bebauung kann der Änderungsbereich zudem als Trittsteinbiotop dienen.</p> <p>Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld der Ortslage weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Die Fläche ist zudem durch Bewegungsunruhe vorbelastet.</p> <p>Die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene kann für Planungssicherheit sorgen.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze in den Randbereichen. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie regionaler Biotopverbund. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Sondergebiet für einen einzelhandelsbezogene Nutzung. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Westlich, ca. 180 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302).</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Angaben in LANIS innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters, in welchem der Gartenschläfer kartiert wurde. Ein Vorkommen innerhalb der Planänderungsfläche kann faktisch nicht ausgeschlossen werden, wird jedoch als unwahrscheinlich erachtet. Ein Artenschutzgutachten kann auf nachfolgender Planungsebene für Planungssicherheit sorgen.</p> <p>Bei notwendiger Abholzung durch Erschließungsmaßnahmen und Neubebauungen sind aus landschaftsplanerischer Sicht intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen umzusetzen. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Sonderbaufläche für Einzelhandel im östlichen Randbereich der Ortsge-
meinde Melsbach.

04. Oktober 2024



- Die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind bei den weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
- Die immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der geplanten Sonderbaufläche und der umliegenden bestehenden gewerblichen Bauflächen sind auf nachfolgender Planungsebene zu untersuchen.
- Die topographischen Gegebenheiten müssen in Bezug auf die Starkregenthematik beachtet werden. Das geringfügige Überflutungsrisiko kann bei Beachtung auf nachfolgender Planungsebene minimiert werden.
- Bei den notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen soll es nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.11.3 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemarkung Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12 und 13“ im Westen der Ortslage (GR in W ca. 0,07 ha)

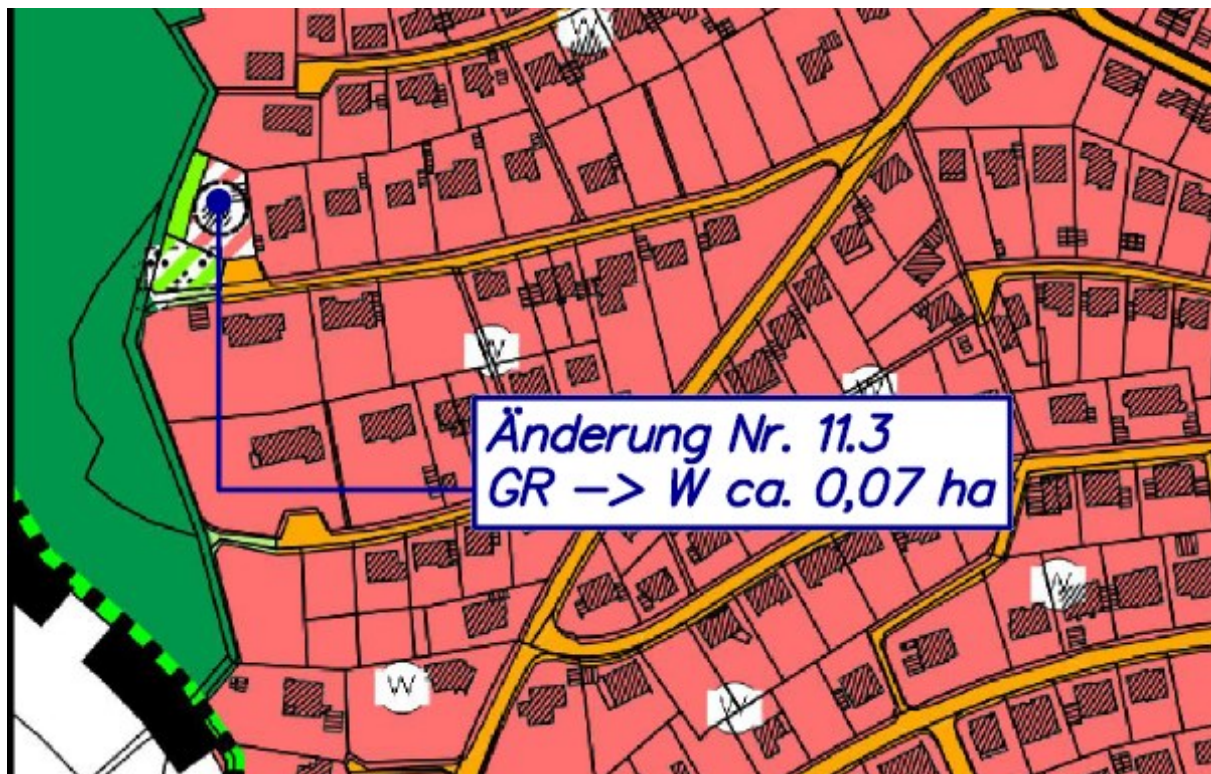


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Melsbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Melsbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 11.3 befindet sich westlich der Siedlungsfläche „Wohnen“ der Ortsgemeinde Melsbach und grenzt im Westen an das Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Sie unterliegt im RROP 2017 mit der Darstellung der Siedlungsfläche „sonstige Waldfläche“. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

	Westerwald sind nicht gegeben.
--	---------------------------------------



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12, und 13“ – 1. Änderung. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12, und 13“ – 1. Änderung wurde bereits im Jahr 2007 beschlossen und dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO innerhalb des Änderungsbereichs.

Der in Rede stehende Bereich ist bereits vollständig bebaut. Die grenzt westlich an die bestehende Bebauung an und befindet sich am Ende der Straße „Auf de Rheinblick“ an einem Wendehammer. Westlich erstrecken sich weitläufige Waldflächen.

04. Oktober 2024

Da es sich bei der Änderung nicht um die Vorbereitung eines erneuten baulichen Eingriffs handelt, sondern um eine Anpassung an einen vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus dem 1. Änderung Bebauungsplan „Melsbach, Fluren 3, 4, 8, 12 und 13“ (2007)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt. Landschaftsplanerische Belange sind nicht betroffen.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.12 Ortsgemeinde Niederbreitbach

4.12.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Helden“ (LWS in W ca. 0,30 ha und in GR ca. 0,10 ha)

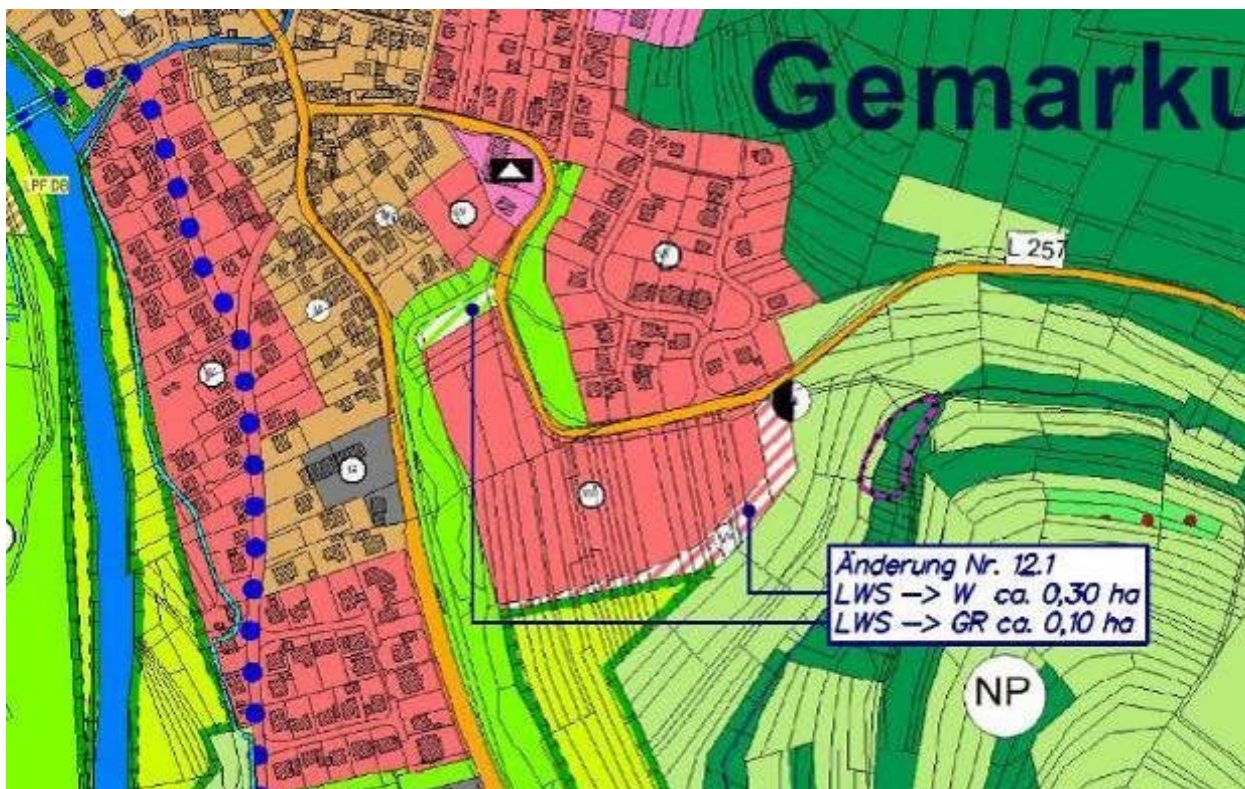


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederbreitbach
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Niederbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 12.1 befindet sich südlich der Landesstraße L 257 und östlich der L 255. Diese werden als regionale Straßenverbindung dargestellt. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Vorgaben übergeordneter Planungen wurden somit bereits vertiefend behandelt und evaluiert.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.

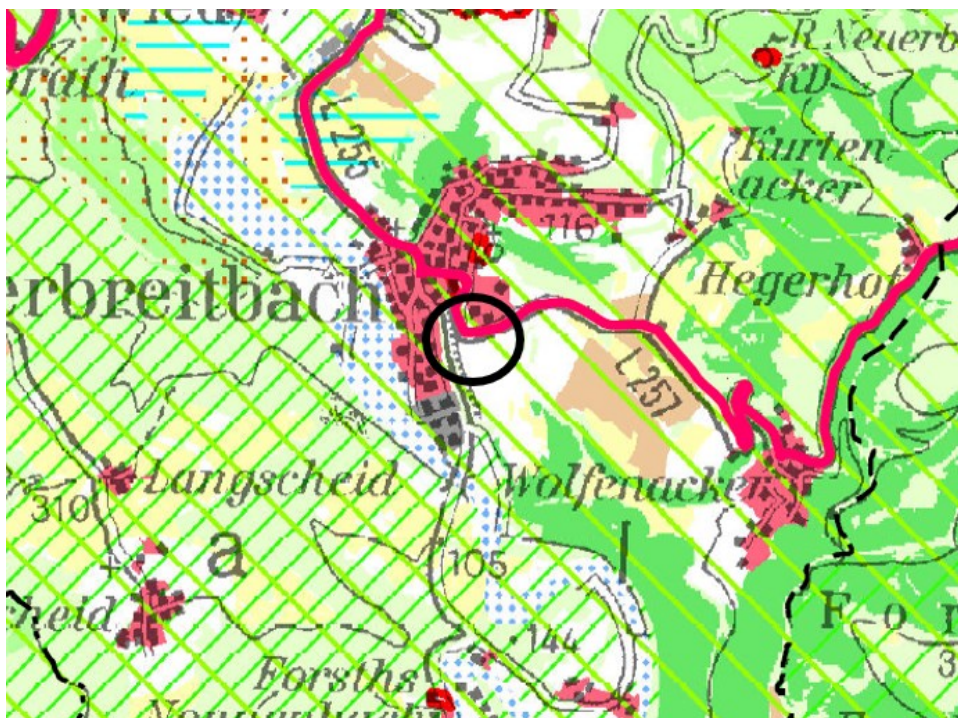


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Helden“. Das geplante Wohngebiet wurde im alten Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Waldbreitbach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Zusammenführung des Flächennutzungsplans wird der Umfang des Plangebiets gemäß den konkretisierten Abgrenzungen der Wohngebietsflächen des Bebauungsplans in südlicher Richtung um 10 bis 20 m erweitert, um eine effektive Nutzung und Erschließung zu gewährleisten. Der Plan wurde bereits 2020 rechtskräftig.

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Siedlungslage und grenzt dort südlich sowie östlich an die Bestandsbebauung an. Unmittelbar nördlich befindet sich die Landesstraße L 257.

Da es sich bei der Änderung 12.1 lediglich um eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan und nicht um die Vorbereitung eines erneuten baulichen Eingriffs handelt, werden keine vertiefenden Aussagen zu städtebaulichen Belangen getroffen. Diese wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits ausführlich thematisiert und abgewogen.

04. Oktober 2024

Planzeichnung:

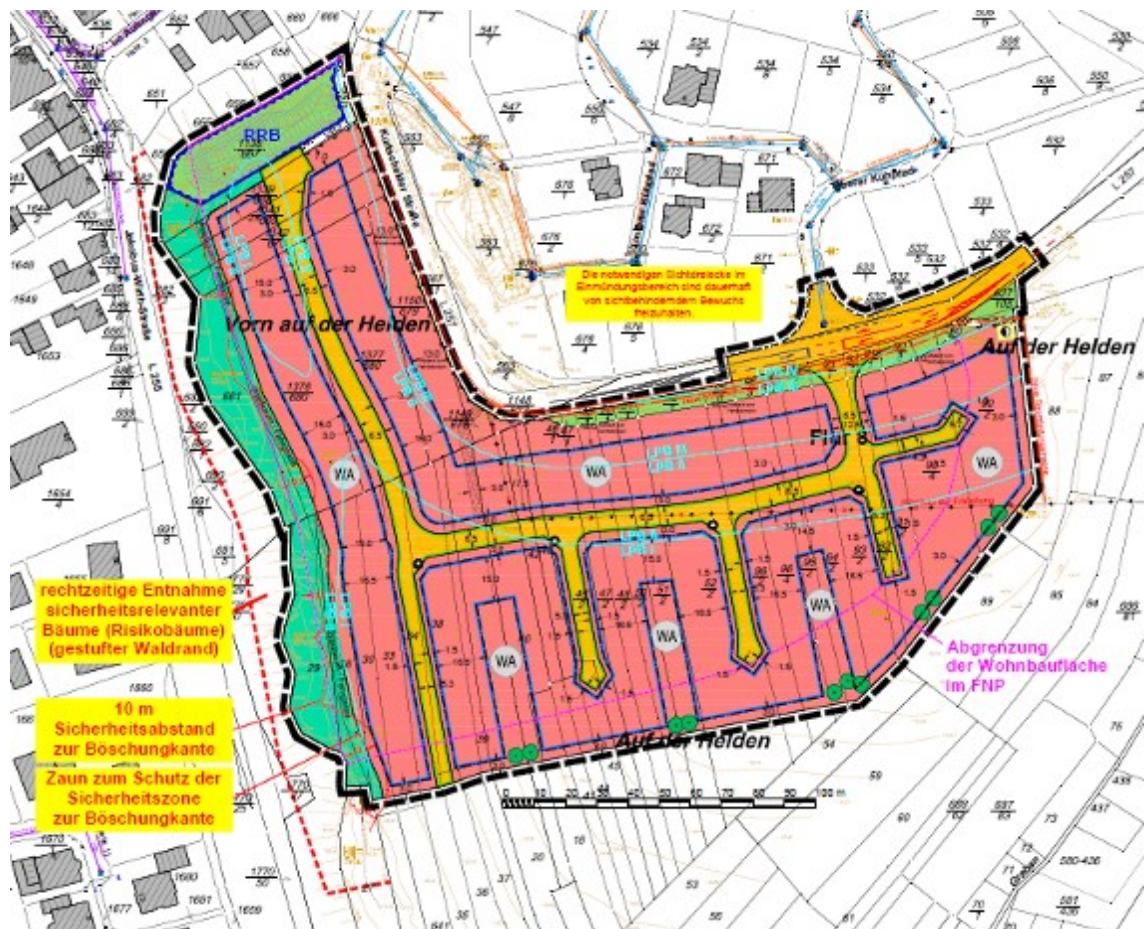


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Helden“ (2020)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme beziehungsweise Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, werden keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Somit wird von weiteren Ausführungen der landschaftsplanerischen Belange abgesehen.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Helden“.

04. Oktober 2024

4.12.2 Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendplatz Auf dem Platz“ (GR in S Camping ca. 0,13 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Niederbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 12.2 befindet sich westlich der Wied sowie der Bestandsbebauung der Ortslage von Niederbreitbach. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und befindet sich unmittelbar westlich eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz entlang der Wied. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

Westerwald sind nicht gegeben.

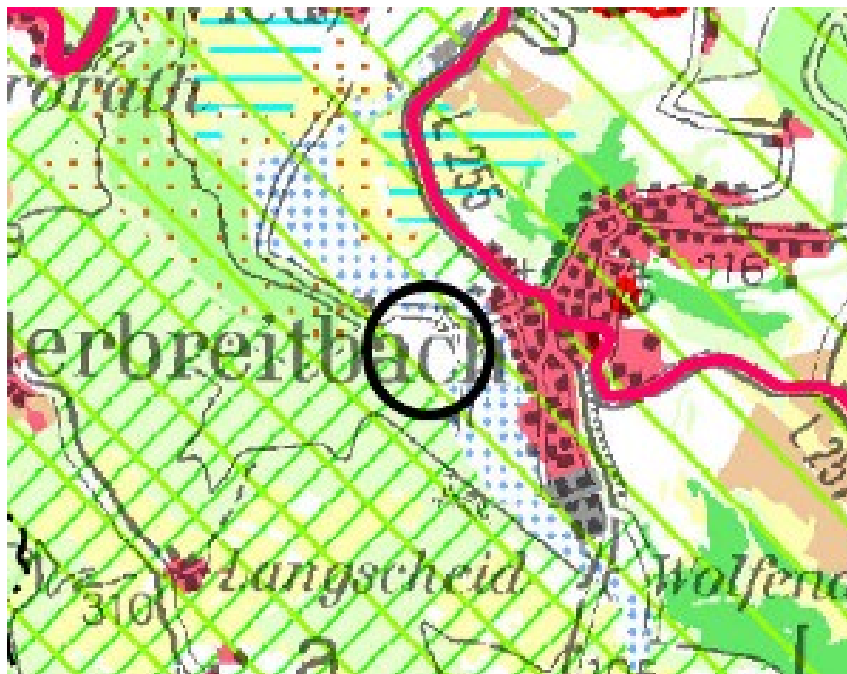


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planungsänderung handelt es sich um die Anpassung an die 2. Änderung des Bebauungsplans „Camping und Wochenendplatz Auf dem Platz“. Gegenstand der Änderungsplanung ist eine bisherige Grünflächendarstellung im Süden der Campinganlage, die in eine Sonderbaufläche geändert werden soll. Der Änderungsbereich befindet sich westlich der Wied und des Siedlungskörpers der Gemeinde Niederbreitbach.

Der Camping- und Wochenendplatz in Niederbreitbach bot keine ausreichenden und geeigneten Flächen als kurzzeitige Aufstellflächen für Wohnmobile. Im Übergangsbereich zu den Frei- und Parkplatzflächen an der Sporthalle können jedoch Flächen für einen solchen Zweck genutzt werden, die im Bebauungsplan von 2002 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind.

Die Wohnmobile können an dieser Stelle im Bereich der bestehenden Bäume abgestellt werden und den Vorteil einer Beschattung nutzen, ohne die Bäume zu gefährden. Eine vollständige Befestigung und Versiegelung der Fläche ist nicht erforderlich. Es reicht aus, die Oberfläche zwischen den Bäumen so herzurichten, dass auch bei nasser Witterung eine Befahrbarkeit ohne Fahrspuren gewährleistet ist.

Das BP-Aufstellungsverfahren (als Änderungsverfahren) erfolgte nach § 13 a BauGB und ist zudem sehr kleinflächig. Der entsprechende Bebauungsplan wurde bereits 2015 rechtskräftig, weshalb keine tiefgehenden städtebaulichen Aussagen getroffen werden. Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans.

04. Oktober 2024

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Camping und Wochenendplatz Auf dem Platz, 2.Änderung“ (2015)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendplatz Auf dem Platz“.

04. Oktober 2024

4.12.3 Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand (LWS in M ca. 0,95 ha)

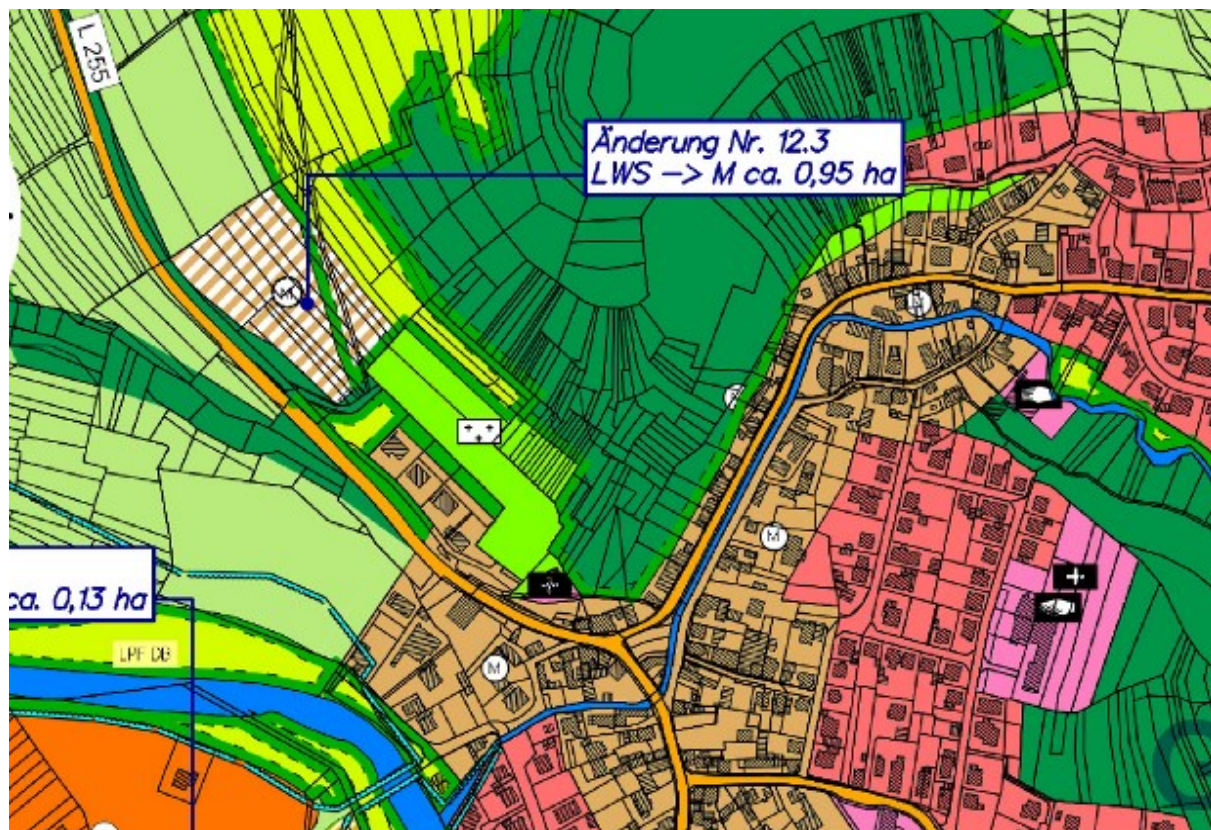


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederbreitbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Niederbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Der Änderungsbereich unterliegt im RROP teilweise keiner Darstellung (Weiß) sowie „sonstige Waldfläche“. Die gesamte Waldfläche befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für „Erholung und Tourismus“. Östlich grenzen Vorranggebiete „Forstwirtschaft“ an den Änderungsbereich an, während sich westlich die großräumige Straßenverbindung L 255 befindet.

Die Grundsätze und Ziele der Gebiete für Erholung und Tourismus im RROP befassen sich zusammenfassend mit der Erhaltung der naturräumlich und landschaftlich für den Tourismus relevanten Bereiche sowie der Verbesserung der Infrastruktur. Durch die vorliegende Planung werden keine derartigen Flächen überplant. Aufgrund der bestehenden Baumreihe entlang der Landesstraße L 255 ist der Änderungsbereich von der Straße aus nicht einsehbar. Zudem handelt es

04. Oktober 2024

sich bei den in Verbindung mit Vorbehaltsgebieten geäußerten Grundsätzen nicht um verbindliche Zielvorgaben, sondern lediglich um bei der Planung höher zu gewichtende Flächenausweisungen.

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

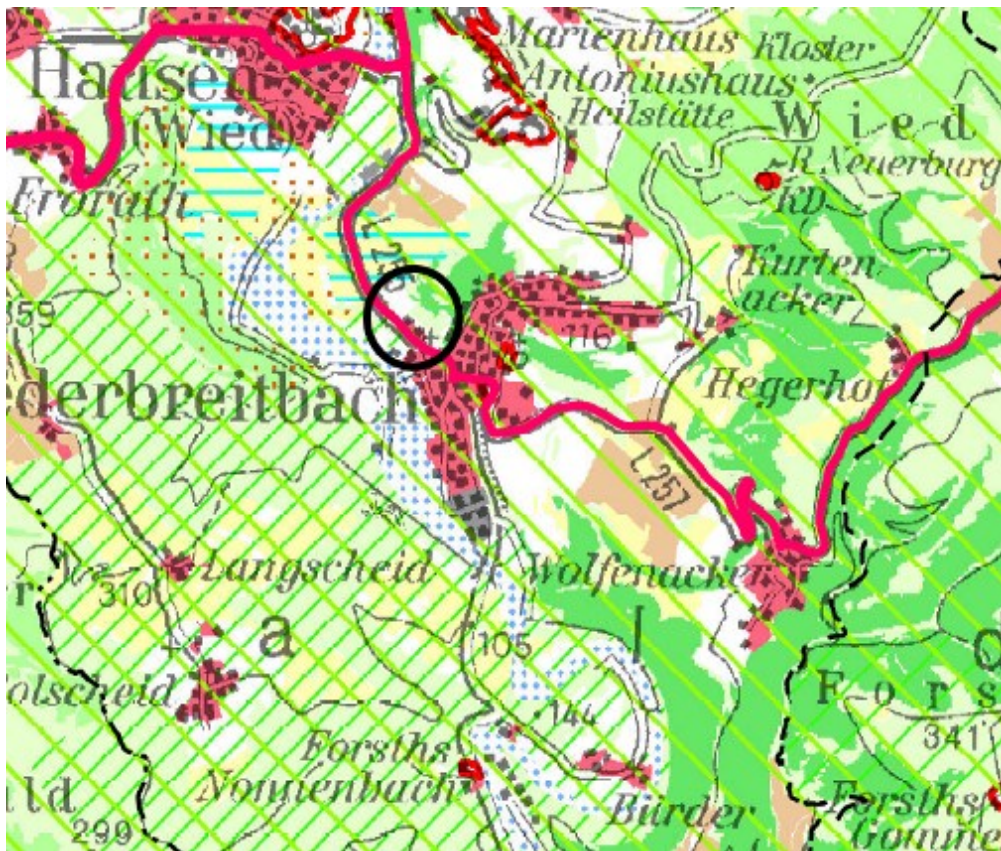


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Niederbreitbach und grenzt im Südosten an den Friedhof an. Im derzeitigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Durch die zugrundeliegende Änderung soll eine Umwidmung zu Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,95 ha vorgesehen werden.

Die Erweiterung dient der Bedarfssicherung für die nächsten Jahre und soll der Ortsgemeinde auch weiterhin eine siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeit bieten. Innerhalb der Gemeinde bestehen noch einige Baulücken, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und

04. Oktober 2024

städtebaulich nicht umsetzbar sind oder als Gartenflächen genutzt werden. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die Erschließung der Fläche kann über einen von der L 255 abzweigenden, asphaltierten Weg in Richtung des Friedhofs erfolgen. Somit wäre eine mittige Erschließung aus südlicher Richtung gegeben. Über die unmittelbar südwestlich gelegene Landesstraße L 255 ist zudem die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist die südlich gelegene „Wied“, ein Gewässer II. Ordnung. Sollte anfallendes Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert werden können, würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des natürlichen Gefälles, nämlich südwestlich des Änderungsbereichs eignen. Nach Möglichkeit ist an die bestehenden Abwassersysteme und die Infrastruktur der Ortslage anzuschließen. Genauere Untersuchungen und Umsetzungen wasserwirtschaftlicher Belange sind auf der nachfolgenden Planungsebene entsprechend zu konkretisieren.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) besteht eine geringe Überflutungsgefahr für den Änderungsbereich. Im nördlichen Teil der Fläche können sich nach den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz geringfügige Oberflächenabflüsse mit Wassertiefen von 5 bis unter 10 cm bilden. Das Wasser fließt dabei von Ost nach West und sammelt sich entlang der Landesstraße L 255. Durch Beachtung des Oberflächenabflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene wird kein Risiko für die Durchführung des Planvorhabens erkannt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als gemischte Baufläche sind neben einer Wohnnutzung keine das Wohnen wesentlich störenden Betriebe erlaubt. Es sind daher tendenziell keine negativen Immissionen auf die Umgebung zu erwarten. Von der unmittelbar südwestlich angrenzenden Landesstraße L 255 können jedoch Lärmemissionen durch Verkehr auf das Gebiet wirken. Aufgrund der direkten Nähe wird die Einholung eines Schallschutzgutachtens empfohlen. Genauere schalltechnische Untersuchungen sind jedoch, falls nötig, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die Fläche stellt sich im Bestand als Grünland (Weide) dar und weist neben überwiegenden Wiesenflächen auch Baum- und Strauchbestände am nordöstlichen Plangebietsrand sowie in Richtung der Landesstraße auf. Hier befindet sich unter anderem auch das kartierte Biotop „Grünland-, Gebüsch- und Streuobstbiotope um Niederbreitbach“ mit der Kennung „BK-5410-0076-2009“. Schutzziel der bereits 2009 kartierten Fläche ist hierbei die Erhaltung der Streuobstwiesen und Brachen durch extensive Nutzung und Pflege. Die Schutzziele müssen auf nachfolgender Planungsebene beachtet werden. Im Bestand ist keine Streuobstwiese, sondern extensiv genutztes Grünland vorhanden. Aus Richtung Süden kommend verläuft zudem ein Wirtschaftsweg durch den Änderungsbereich. Im Süden befindet sich der Friedhof der Gemeinde, während im Osten größere Waldflä-

04. Oktober 2024



chen an das Plangebiet angrenzen. Im Norden befinden sich ein Wirtschaftsweg sowie darauffolgende genutzte Grünlandflächen. Im Westen folgt auf die Landesstraße L 255 ebenfalls Grünland mit strukturreichen Baumbeständen.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild der Änderungsfläche ist durch die Siedlungslage von Niederbreitbach, dem Friedhof und dem weitläufigen Grün- und Offenland des Wiedtals geprägt. Die Fläche selbst stellt sich überwiegend als Grünland mit Baumbeständen an den Randbereichen dar. Die südlich gelegene Landesstraße ist ebenfalls ein bestimmender Faktor für das Landschaftsbild. Der Eingriff geschieht zwar nicht in die unberührte Landschaft, jedoch in einen abgelegeneren Bereich. Der Siedlungskörper wird in nördliche Richtung erweitert und führt zu einer etwas abgesetzten Siedlungsentwicklung. Innerhalb der Fläche befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher vom Friedhof aus durch die Fläche verläuft. Dieser kann potenziell von Spaziergängern, Radfahrern oder Joggern zur Naherholung genutzt werden. Der überwiegende südwestliche Bereich ist eingezäunt und steht der Naherholung damit nicht zur Verfügung.	Mittel-Hoch	Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Festsetzung zur Angleichung an die bestehende Bebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung. Nach Möglichkeit Erhaltung der bestehenden Gehölze.
Wasser-haushalt	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, ebenso sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Unmittelbar nördlich befindet sich jedoch die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Br Hausen 2“. Der Bereich liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet, welcher sich typischerweise durch eine geringe Ergiebigkeit auszeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 74 mm/a.	Gering- mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Bodenart ist als Lehm kartiert. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential sowie das Wasserspeichervermögen werden als mittel bis hoch eingestuft.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Es verbleiben im Umfeld zudem ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung bzw. Erhaltung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Aufgrund der Ausprägung als Grünland ist der Fläche teilweise eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen. Insbesondere die Baumbestände entlang der L 255 und im östlichen Randbereich verleihen dem Planbereich eine erhöhte strukturelle Vielfalt. Im südöstlichen Bereich wird zudem ein Teil eines größeren kartierten Biotops „Grünland-, Gebüsch- und Streuobstbiotope um Niederbreitbach“ tangiert. Dieser Bereich weist eine hohe Wertigkeit auf. Es werden keine Natura-2000 oder FFH-Gebiete berührt. Artennachweise sind für den Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Dem Bereich ist eine erhöhte Relevanz für Offenlandarten sowie als Trittsteinbiotop beizumessen. Die meisten Arten werden sich vermutlich in den östlich angrenzenden Waldflächen befinden. Die Baumbestände der Fläche können jedoch Vögeln als Ansitz oder Teillebensraum dienen. Die Flora im Bereich des kartierten Biotops ist ebenfalls als wertvoll und schützenswert zu betrachten. Auf nachfolgender Planungsebene wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Durch die direkte Lage an der L 255 ist der Bereich jedoch durch Lärmbelastung vorbelastet. Störanfällige Arten sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Weiterhin Erhalt der vorhandenen Gehölze, Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung zur Erhaltung der Bestandsgehölze, insbesondere östlich und entlang der L 255. Beachtung der Schutzziele des kartierten Biotops.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 teilweise keiner Darstellung sowie Siedlungsfläche „sonstige Waldflächen“ und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Im Nordosten befindet sich das kartierte Biotop „Grünland-, Gebüsch- und Streuobstbiotope um Niederbreitbach“ mit der Kennung „BK-5410-0076-2009“. Schutzziel der bereits 2009 kartierten Fläche ist hierbei die Erhaltung der Streuobstwiesen und Brachen durch extensive Nutzung und Pflege. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Vorgesehen ist die Darstellung einer Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,95 ha auf landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund der Entfernung zur Siedlungsbebauung wird zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der Erhalt der Baumreihe entlang der Landesstraße und eine randliche Eingrünung zu den freien Gebietsrändern hin empfohlen. Die Fläche ist überwiegend als Grünland (Weide), jedoch mit strukturreichen Baumbeständen in den Randbereichen sowie einem kartierten Biotopkomplex ausgeprägt. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Schutzguts Arten und Biotope wird daher die Einholung eines Artenschutzgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als erforderlich erachtet, um seltene Arten im Plangebiet auszuschließen. Der Eingriff in die Schutzgüter ist funktional ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Mischbaufläche nördlich des Friedhofs der Gemeinde Niederbreitbach
- Aufgrund der angrenzenden L 255 wird ein Schallschutzgutachten empfohlen.
- Teilweise wertgebende Habitats sowie ein kartierter Biotopkomplex betroffen, weshalb die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen wird.

04. Oktober 2024



- Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.12.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche zur Abrundung und Erweiterung der Ortslage OT Wolfenacker (LWS in W ca. 1,75 ha)

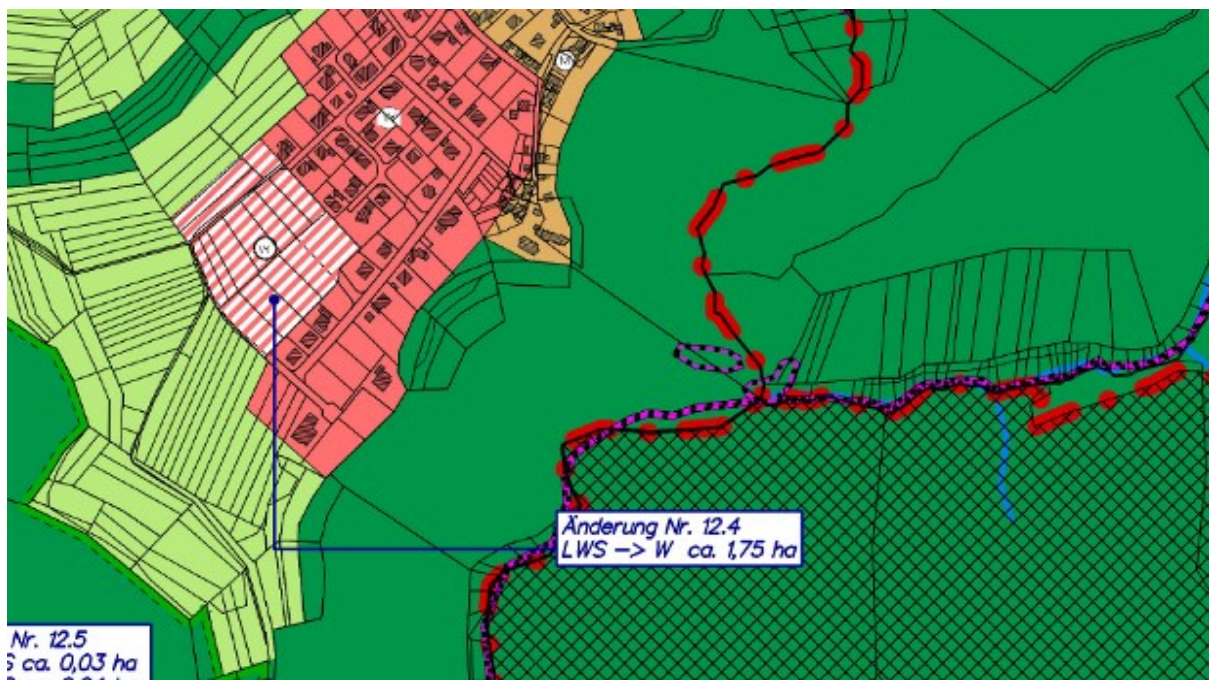


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederbreitbach (Ortsteil Wolfenacker) (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Niederbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Dies gilt auch für die Ortsteile. Die geplante Änderungsfläche Nr. 12.4 befindet sich am südwestlichen Ende der Siedlungsbebauung von Wolfenacker, einem Ortsteil der Gemeinde Niederbreitbach. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß). Die gesamte Ortsgemeinde sowie der Ortsteil befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die vorliegende Planung thematisiert die Ausweisung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zu
--------------------	---

04. Oktober 2024

bestehender Bebauung. Die Änderungsplanung bewirkt eine Abrundung des Siedlungskörpers und stellt keinen Angriff in kulturell bedeutsame oder unbelastete Landschaftsteile dar.

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

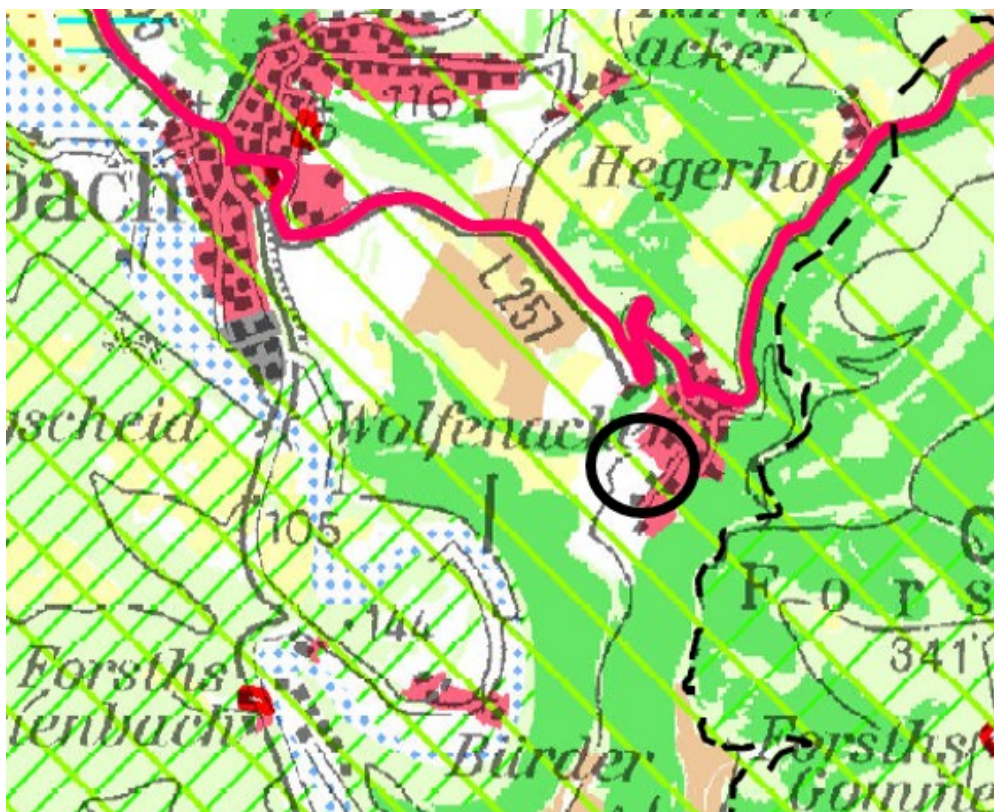


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der geplante Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Wolfenacker und stellt aus siedlungstechnischer Sicht eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar. Geplant ist die Ausweisung von ca. 1,75 ha Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche.

Die Ausweisung dient neben der Abrundung der Ortslage auch der Bedarfssicherung der Gemeinde und insbesondere des Ortsteils für die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen noch Baulücken und Außenreserven, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit

04. Oktober 2024

von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist sowohl nördlich über die Erweiterung des „Panoramawegs“ als auch südlich über zwei Stichstraßen der „Waldstraße“ möglich. Die genaue Konzeption der Erschließung ist der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Über den „Panoramaweg“ ist eine direkte Anbindung an die östlich verlaufende Landesstraße L 257 (innerorts „Wiedblickstraße“) möglich, welche eine Anbindung an das regionale und weiter westlich auch an das überregionale Verkehrsnetz sicherstellt.

Durch die vorliegende Planung sollen Wohnbauflächen geschaffen werden. Aufgrund der wohnbaulichen Nutzung sind keine störenden Immissionen durch Lärm oder Geruch auf die bestehende Bebauung zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Störquellen, von denen störende Einflüsse auf den Änderungsbereich zu erwarten sind. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Felder kann es zeitweise zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen. Diese sind jedoch als im ländlichen Bereich typische Umstände anzusehen.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss an die bereits bestehenden Leitungssysteme und Infrastruktur der östlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung ist anzustreben. In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Vorfluter. Ca. 300 m südlich befindet sich jedoch der „Dombach“, ein Gewässer III. Ordnung. Anfallendes Oberflächenwasser ist vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Der Bereich ist topographisch recht eben, womit sich die Positionierung eines potenziell benötigten Regenrückhaltebeckens vielfältig gestaltet.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) besteht für den westlichen Teil eine geringfügige Überflutungsgefahr. Durch die geringe Neigung der Fläche kann sich in diesem Bereich Oberflächenwasser in einer Höhe von 10 bis unter 30 cm ansammeln und in geringen Fließgeschwindigkeiten Richtung Süden fließen. Die Angaben beruhen auf den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz.

Vertiefende Aussagen der Entwässerung sind auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren. Die obigen Aussagen können zudem im laufenden Verfahren durch entsprechende Anregungen und Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden ergänzt werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich als intensiv genutztes Offenland dar. Die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche weist hierbei keine wertgebenden Strukturen wie Gehölze, Felsen oder Ähnliches auf. Nordöstlich und südöstlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, während sich in westlicher Richtung weiteres intensiv genutztes Offenland befindet. Weiter entfernt in den umliegenden Bereichen befinden sich große, zusammenhängende Waldbestände. Unmittelbar nördlich befindet sich zudem ein asphaltierter Wirtschaftsweg, welcher die Verlängerung des Panoramawegs darstellt.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild der Änderungsfläche ist durch die Siedlungslage von Wolfenacker, dem weitläufigem Offenland und den Waldflächen geprägt. Der gesamte Ortsteil ist von Waldbeständen umgeben. Aufgrund der direkten Lage an der Siedlungsbebauung geschieht der Eingriff nicht in unbelastete Landschaft. Aufgrund der Ausprägung als Offenland ist dem Bereich zudem lediglich eine geringfügige Erholungsfunktion beizumessen. Der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg, welcher zudem eine potenzielle Erschließungsstraße darstellt, kann von Radfahrern, Joggern oder Spaziergängern für die Naherholung genutzt werden.	Gering-mittel	Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und Festsetzung zur Angleichung an die bestehende Bebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung. Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, ebenso sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Der Bereich liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffundwasserleiter verzeichnet, welcher sich typischerweise durch eine geringe Ergiebigkeit auszeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 152 mm/a.	Mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung zur Pflanzung von Gehölzen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Qurzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Bodenarten sind als lehmiger Sand und Lehm im Süden und stark lehmiger Sand und sandiger Lehm im Norden kartiert. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Ertragspotenzial wird ebenfalls als mittel angegeben. Durch die intensive Nutzung mit teilweise schweren Maschinen sind der Boden und seine natürliche Struktur bereits vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.
Klima/Luft-hygiene	Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Der Bereich ist sehr eben und weist ein geringes Gefälle in verschiedene Richtungen auf. Eine genaue Lokalisation des Mikroklimas ist somit schwierig einzuschätzen. Es verbleiben im Umfeld jedoch ausreichend Offenland und Waldflächen zur Frischluftproduktion.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung bzw. Erhaltung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Aufgrund der Ausprägung als intensiv genutztes Offenland ohne wertgebende Strukturen wie Gehölze, Felsen, Oberflächengewässer oder Ähnliches, ist der Fläche keine erhöhte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beizumessen. Natura 2000 oder FFH-Gebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe. Umliegend im Bereich der Waldflächen befinden sich einige kartierte Biotopkomplexe, welche jedoch von der vorliegenden Planung nicht tangiert werden. Für Offenlandarten kann der Fläche eine gewisse Bedeutung als Jagdrevier und Teillebensraum beigemessen werden. Innerhalb des 2 x 2 km Rasters für Artennachweise des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung (Lanis) wurden der Graureiher und der Große Wiesenkopf jeweils einmal kartiert. Der Bereich kann von Arten der umliegenden Wälder als Durchgangsbiotop verwendet werden. Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der daraus folgenden Lärm- und Lichtverschmutzung wird jedoch nicht mit scheuen Arten gerechnet.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferzone. Anlage von Ziergärten.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Umfang von ca. 1,75 ha auf landwirtschaftlicher Fläche. Zur besseren Eingliederung in die Landschaft und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes wird eine randliche Eingrünung empfohlen. Die Fläche ist überwiegend als genutztes Offenland ohne wertgebende Strukturen ausgeprägt. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig zu bewerten.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche zur Abrundung der Ortslage und Bedarfssicherung für die nächsten Jahre im Ortsteil Wolfenacker
- Eingriffe in die Schutzgüter sind funktional ausgleichsfähig.
- Kein erhebliches Überflutungsrisiko nach Starkregen

04. Oktober 2024



4.12.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Campingplatz und Wochenendgebiet Bürder“ (GR in S ca. 0,03ha, FWS in S ca. 0,04 ha, LWS in S ca. 0,04 ha und V in S ca. 0,07 ha)

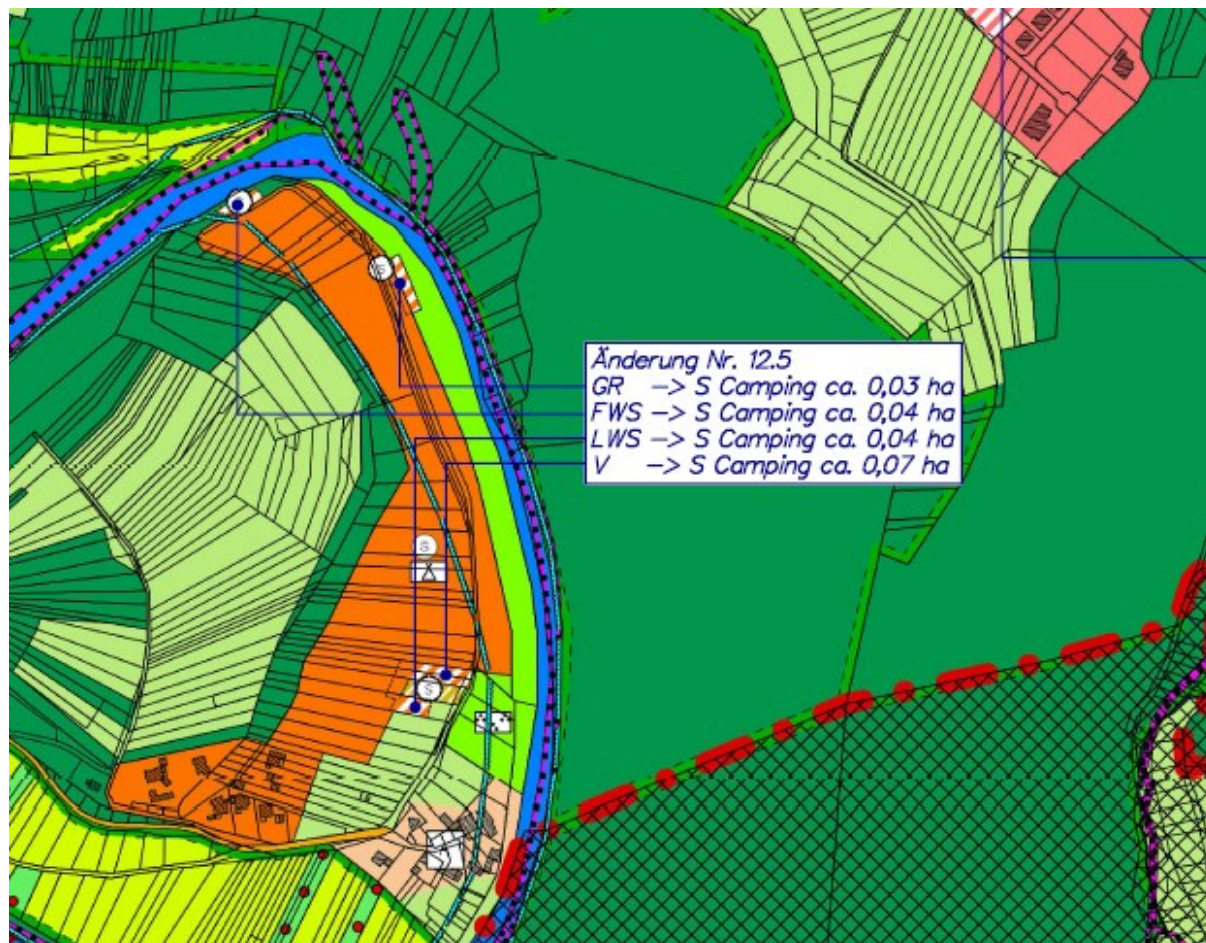


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederbreitbach (Ortsteil Bürder) (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Niederbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 12.5 befindet sich nördlich der Siedlungsfläche „Wohnen“ des Ortsteils Bürder und westlich des Flusses „Wied“ in der Ortsgemeinde Niederbreitbach. Im RROP 2017 wird das Plangebiet als Vorranggebiet regionaler Biotopverbund sowie Hochwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus dargestellt. Die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des Vorranggebiets für den Hochwasserschutz wurde durch die Abstimmung mit der Strikur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Wasserbehörde ausge-

04. Oktober 2024

Nutzungsschablonen

Ordn. bereich	Art der baulichen Nutzung		2	Sondergebiet Wochenendplatz	3	Sondergebiet Wochenendplatz	6	Sondergebiet Saisonaufstellplätze
	GRZ	GFZ	max. 50 m ²	0,2	max. 50 m ²	0,2	-	-
	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	I	a / EH max. 12,5 m	I	a / EH max. 12,5 m	-	-

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP und zudem um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen der landschaftsplanerischen Belange erkannt.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Campingplatz und Wochenendgebiet Bürder“.

4.13 Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend

4.13.1 Neudarstellung von Wohnbaufläche, (LWS in W ca. 1,04 ha und FWS in W 0,01 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 1,1 ha)

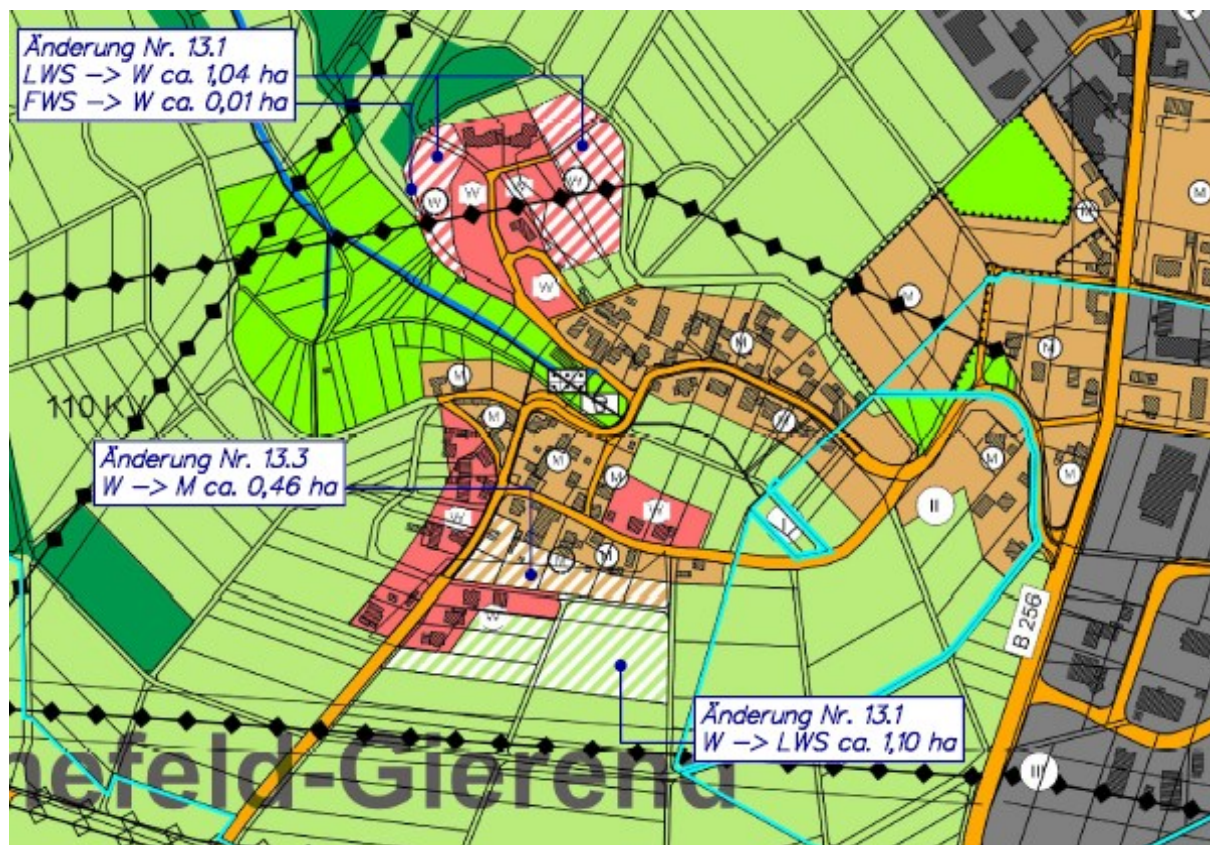


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche 13.1 befindet sich nördlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und grenzt im Norden an bestehende Siedlungsflächen an. Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Unweit östlich befindet sich die Bun-

04. Oktober 2024

desstraße B 256, welche eine überregionale Straßenverbindung darstellt.

Zudem befindet sich die Planänderungsfläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne des § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Gierend der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend. Bei der Planung ist die Neuausweisung von Wohnbaufläche vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 1,04 landwirtschaftliche und ca. 0,1 ha forstwirtschaftliche Fläche überplant werden. Gleichzeitig wird eine zuvor geplante Wohnbaufläche im Umfang von ca. 1,1 ha zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Ausübung des Instruments Flächentausch). Die Rücknahmefläche befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Gierend der Gemarkung Oberhonnefeld. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf die neue Flächenausweisung im Norden, da die Bauflächenrücknahme im Süden keinen baulichen Eingriff vorbereitet.

Die Neuausweisung dient der Bedarfssicherung der nächsten Jahre. Es bestehen in der Gemeinde zwar vereinzelte Baulücken sowie geringfügiges Innenpotenzial, jedoch sind diese Grundstücke nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Pri-

04. Oktober 2024

vateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privateigentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Der Gemeinde stehen noch einige Außenreserven zur Verfügung. Diese werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und teilweise überplant.

Im Umfeld der Planänderungsfläche befinden sich bereits bebaute Grundstücke, weshalb das Gebiet bereits überwiegend erschlossen ist. Über die „Waldstraße“ und umliegende asphaltierte Wirtschaftswege ist somit eine verkehrliche Erschließung gegeben. Unweit östlich verläuft zudem die Bundesstraße B 256 die eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Aufgrund der überwiegend bestehenden Erschließung durch die „Waldstraße“ soll die Ver- und Entsorgung nach Möglichkeit über die bestehende Infrastruktur erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden.

Das Gelände fällt in Richtung Südwesten ab. Westlich, in etwa 50 m Entfernung fließt das Gewässer (III. Ordnung) „Gierender Bach“. Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können.

Aufgrund der natürlichen Geländeneigung fließt entstehendes Oberflächenwasser bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) von Osten nach Westen durch die Änderungsbereiche. Hierbei können laut dem Landesamt für Umwelt Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Das Wasser sammelt sich dann im westlich verlaufenden Vorfluter. Aufgrund der großflächigen Betroffenheit muss das Abflussverhalten auf nachfolgender Planungsebene beachtet werden. Bei geeigneter Bauweise und gegebenenfalls aktiven Entwässerungsmaßnahmen wird jedoch keine Überflutungsgefahr für den Änderungsbereich gesehen.

Durch die Planung des Wohngebiets sind keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung zu erwarten. Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

In etwa 240 m östlich befindet sich ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet. Hier können potenziell schädliche Geruchs- und Lärmimmissionen entstehen. Die geplante Änderungsfläche rückt jedoch im Vergleich zur Bestandsbebauung im Süden nicht näher an die gewerblichen Bauflächen heran. Somit wird nicht mit einer erheblich negativen Beeinträchtigung der geplanten Bauflächen gerechnet.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Die Teilflächen stellen sich im Bestand als Grünland dar. Wertgebende Strukturen sind entlang der Wirtschaftswege in den Randbereichen geringfügig vorhanden. Im Westen befindet sich eine Hecke aus heimischen Gehölzen, während sich im Südosten Feldgehölze befinden. Beide Teilflächen sind

04. Oktober 2024



von Wirtschaftswegen umgeben, die überwiegend asphaltiert sind. Nördlich befinden sich größere Baumbestände und im Süden der Siedlungskörper des Ortsteils Gierend. Im Westen und Osten liegt weiteres Grün- und Offenland, was insbesondere weiter östlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.



Abb.: Bestand der Planungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild in der Umgebung des Änderungsbereichs wird geprägt durch die teilweise bestehende Bebauung, Grünland sowie die östlich verlaufenden Bundesstraße B 256 und die dort angesiedelten gewerblichen Nutzung. Es wird kein Eingriff in unberührte Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Planung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorgesehen. Den Bereichen ist aufgrund der Ausprägung als Grünland lediglich eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung beizumessen. Die umliegenden Wirtschaftswegen können jedoch von Radfahrern, Joggern und Spaziergängern genutzt werden.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung oder teilweisen Erhaltung der Gehölze.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Südöstlich, ca. 220 bis 230 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich jedoch das Trinkwasserschutzgebiet Zone I „Quelle Gieren“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 104 - 112 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 903 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Der obere Grundwasserleiter ist in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Vermeidung von Bauabfällen, sorgfältiger Umgang mit Baustoffen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und lehmiger Sand. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Um die Auswirkungen auf den Boden zu minimieren, soll bei der B-Planung eine geringe Bodenversiegelung festgesetzt werden. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden ab und damit in die freie Landschaft ab. Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer teilweisen Versiegelung der in Rede stehenden Flächen zu rechnen. Da im Umfeld genügend Grünland für die Kaltluftproduktion bestehen bleibt, werden keine großflächigen Eingriffe in den lokalen Klima-haushalt vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Schaffung von randlichen Begrünungen.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet teilweise befindet, wurden einige geschützte Arten kartiert. Darunter befinden sich unter anderem Tagfalter und Vögel. Laut „artenanalyse.net“ sind die Sichtungen nicht innerhalb der Änderungsfläche gemeldet worden. Dafür spricht auch, dass diese durch die umliegende Bebauung bereits vorbelastet ist und zudem nur eine kleinflächige Betroffenheit aufweist. Grundsätzlich stellt sich das im Änderungsbereich vorhandene Grünland jedoch als wertvolles Habitat dar. Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände bieten für den Arten- und Biotopschutz einen Teillebensraum bzw. ein Vernetzungselement. Der Planung unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben.	Mittel	Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Empfehlung einer randlichen Eingrünung.

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um die geplante Neudarstellung von Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gierend. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bereich ist bereits überwiegend erschlossen.

Bei extremen Starkregenereignissen kann es zu großflächigem, jedoch geringfügigem Oberflächenabfluss kommen. Das Abflussverhalten soll auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt werden. Eine Gefahr durch Überflutung wird bei Berücksichtigung nicht erkannt.

Der Änderungsbereich stellt sich als wertvolles Grünland dar. Im Umfeld der Änderungsfläche wurden einige geschützte Tierarten kartiert, deren Vorkommen im Plangebiet jedoch aufgrund der vorliegenden Bebauung und weiteren Datenabgleichen als unwahrscheinlich erachtet wird.

Die Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich des Ortsteils Gierend der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend.
- Erschließung ist größtenteils bereits gegeben. Ver- und Entsorgung soll über die bestehende Infrastruktur erfolgen.
- Immissionsschutzrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Bei Beachtung der Abflussverhältnisse bei Starkregenereignissen wird keine Überflutungsgefahr gesehen.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.



4.13.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortsrand (LWS in W ca. 1,70 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche 13.2 befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Oberhonnefeld der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und grenzt südlich an bestehende Siedlungsflächen an. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche) und grenzt südlich an Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Unweit östlich befindet sich mit der Bundesstraße B 256 zudem eine überregionale Straßenverbindung.

Zudem befindet sich die Planänderungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Im Vorbehaltsgebieten soll im Sinne des § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen

04. Oktober 2024

oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

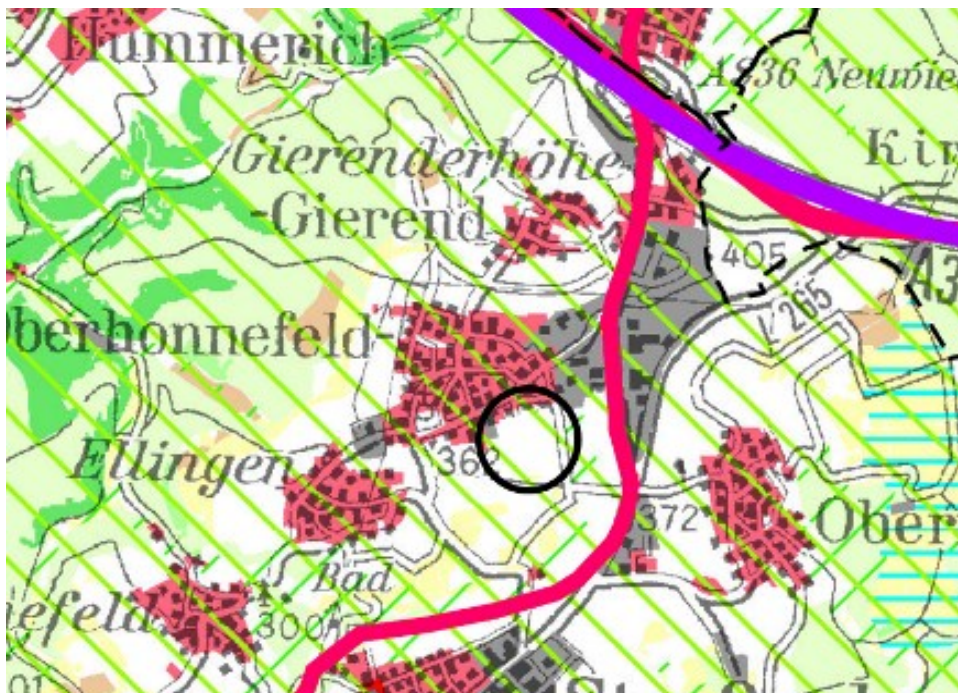


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche thematisiert die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des Siedlungskörpers. Bestandteil der Änderung ist die Umwandlung von ca. 1,70 ha landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche. Der Bereich liegt an der Grenze zur Nachbargemeinde Straßenhaus.

Die Neuausweisung dient der Bedarfssicherung der nächsten Jahre. Es bestehen in der Gemeinde zwar vereinzelte Baulücken sowie geringfügiges Innenpotenzial, jedoch sind diese Grundstücke nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der rechtlich abgesicherten Eigentumsgarantie im Grundgesetz haben Ortsgemeinden keine Möglichkeit, den Verkauf von Grundstücken im Privateigentum zu steuern, was die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen erschwert. Der Gemeinde stehen noch einige Außenreserven zur Verfügung. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

04. Oktober 2024

Der Änderungsbereich kann verkehrlich über einen südlich abzweigenden Wirtschaftsweg der Gemeindestraße „Tannenstraße“ mittig erschlossen werden. Dem geplanten Wohngebiet sind bereits bebaute Grundstücke vorgelagert, weshalb eine Erschließung nur über den vorher genannten Wirtschaftsweg möglich ist. Über den „Weyerbuscher Weg“, welcher der bestehenden Wohnbebauung vorgelagert ist, lässt sich in wenigen Minuten die östlich gelegene B 256 erreichen, welche die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung des Wohngebiets muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Fläche soll an die bestehende Infrastruktur anschließen.

Östlich ca. 160 – 170 m entfernt vom Plangebiet fließt das Gewässer „Höllsbach“ (Gewässer III. Ordnung). Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Es würde sich somit anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Vorher soll das anfallende Oberflächenwasser jedoch ortsnahe in die belebte Bodenzone versickert werden. In östlicher Richtung befinden sich bereits zwei bestehende Regenrückhaltebecken entlang des Höllsbachs. Auf nachfolgender Planungsebene soll untersucht werden, ob hier ausreichende Kapazitäten für das geplante Wohngebiet bestehen. Sofern eine Anbindung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, sollen bestehende Becken erweitert werden, bevor die Umwandlung neuer Flächen stattfindet.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kommt es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland – Pfalz lediglich zu geringem und punktuell Oberflächenafluss innerhalb der Änderungsfläche. Eine Überflutungsgefahr wird daher nicht erkannt.

Durch die Planung des Wohngebiets gehen keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungen hervor. Das Plangebiet liegt an landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und ist durch eine im Umfeld vorhandene Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Demnach können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Zudem befinden sich östlich, ca. 110 – 120 m entfernt vom Plangebiet, sowie unmittelbar westlich Gewerbebauflächen. Hier können Schallimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen entstehen. Auf der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche befindet sich ein Blumenhandel, von welchem keine negativen Emissionen erwartet werden. Daher konnte die Wohnbaufläche planerisch an die gewerbliche Baufläche im Westen anschließen. Im östlichen Gewerbegebiet befindet sich eine Spedition am nächsten zum Änderungsbereich. Potenziell kann erhöhter Verkehrslärm durchfahrende LKWs entstehen. Die Bebauung rückt hierbei jedoch nicht näher an das Gewerbegebiet heran, da sich die bestehende Bebauung der „Tannenstraße“, die ebenfalls in einer Wohnbaufläche liegt, bis an die westliche Grenze der G-Fläche erstreckt. Es wird somit nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch die bestehenden Gewerbegebiete gerechnet.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich die Fläche als sehr strukturreich dar. Der überwiegende Bereich im Zentrum stellt sich als Grünland dar. Westlich hiervon befinden sich Privatgärten mit Baumbeständen, die teilweise überplant werden. Östlich des Grünlands befindet sich eine längliche Parzelle mit unter-

04. Oktober 2024

schiedlichen Baumbeständen, meist jedoch mit heimischen Laubbäumen. Hierauf folgt weiter östlich dann der Wirtschaftsweg, welcher die potenzielle Erschließungsstraße darstellt. Ganz im Osten befinden sich dann Ackerflächen sowie weitere Privatgärten. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die offene Feldflur, während sich weiter östlich Ackerflächen und später die gewerblichen Bauflächen befinden. Nördlich und westlich liegt die Siedlungsbebauung der Ortslage.



Abb.: Bestand der Planungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Umfeld des Planbereichs ist geprägt durch die offene Feldflur, welche sich durch landwirtschaftliche Flächen und Gehölzbestände auszeichnet, sowie durch den Siedlungskörper der Gemeinde und durch die gewerblichen Bauflächen. Der Eingriff geschieht nicht in die unberührte Landschaft. Aufgrund der vorliegenden Bebauung und der westlich gelegenen gewerblichen Bauflächen ist der Bereich lediglich aus Richtung Süden bei Begehung der Wirtschaftswege einsehbar. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist somit als gering zu bewerten. Die Fläche hat wenig Bedeutung für Naherholung. Die Wirtschaftswege bieten jedoch die Möglichkeit zur Nutzung für Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung sowie Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die bestehende Bebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung bzw. Erhalt der zentral gelegenen Gehölze.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet grenzt südlich an das Trinkwasserschutzgebiet- Zone III „Br Arnold-Oberhonnefeld“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 35 / 61 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 916 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Sichere und ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern. Minimierung der versiegelten Flächen, um die natürliche Versickerung des Wassers zu fördern. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Vermeidung von Bauabfällen, sorgfältiger Umgang mit Baustoffen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und sandiger Lehm. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch eingestuft. Die östlich gelegenen Ackerflächen sind durch die Befahrung und Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen bereits vorbelastet. Die Gehölzestandenen Grünflächen und Privatgärten sind jedoch nicht vorbelastet und stellen hochwertigere Böden dar.	Mittel - hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland mit Baumbestand hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Trotz des Verlusts der Grünfläche bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Der Bereich hat lediglich eine geringe Wirkung auf die Frischluftversorgung der Ortslage.	Gering - mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Schaffung von randlichen Begrünungen.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Südöstlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich das Biotop „Röhrichtsäum am Teich südlich Oberhonnefeld“ (GB-5411-0009-2009). Gemäß Angaben in LANIS befindet sich in einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, einige geschützte Arten gemäß älteren Kartierungen. Darunter befinden sich unter anderem Tagfalter und Vögel. Laut „artenanalyse.net“ sind die Sichtungen nicht innerhalb der Änderungsfläche gemeldet worden. Dafür spricht auch, dass diese durch die umliegende Bebauung bereits vorbelastet ist. Dennoch stellen das Grünland und die heimischen Gehölzbestände wertvolle Habitate dar. Die Gehölze können Vögeln und insbesondere Offenlandjägern als An-sitz und Teillebensraum dienen. In den Privatgärten sind überwiegend Kulturfolger zu erwarten. Die Bereiche sind durch Bewegungsunruhe und Lärm bereits vorbelastet. Auf nachfolgender Planungsebene kann ein Artenschutzgutachten für Planungssicherheit sorgen.	Mittel	Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in einem Umfang von ca. 1,7 ha. Dem Änderungsbereich ist bereits eine Reihe mit Bestandsbebauung vorgelagert. Aufgrund der westlich und unweit östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen wird das Landschaftsbild nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

Es wird keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse gesehen. Auf der Fläche sind wertgebende Biotope vorhanden. Das Grünland, die Privatgärten sowie die östlich an das Grünland angrenzende Parzelle mit heimischen Laubbäumen stellen potenzielle Teillebensräume für zahlreiche Arten dar. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden einige geschützte Arten, darunter hauptsächlich Tagfalter und Vögel kartiert. Laut dem Portal „artenanalyse.net“ wurden einige Sichtungen am Feuchtbiotop südlich des Höllsbachs gemacht. Aufgrund der geringen Entfernung kann ein teilweises Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, sodass aufgrund der Planungssicherheit ein Artenschutzgutachten empfohlen wird.

Der potenzielle Verlust von Gehölzen ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung von Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
- Keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Starkregen zu erwarten.
- Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens zur Schaffung von Planungssicherheit. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.



4.13.3 Redaktionelle Anpassung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,46 ha)

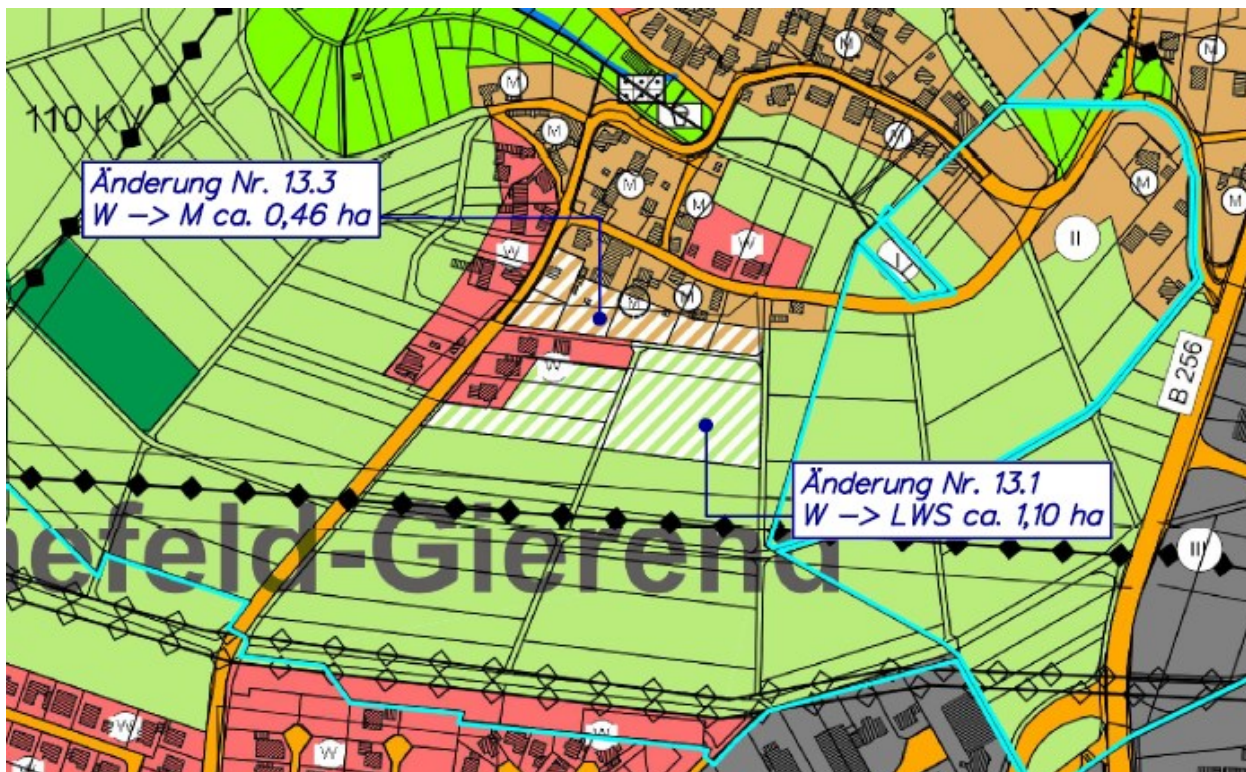


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend, Ortsteil Gierend (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird in der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald verzichtet.

Die geplante Änderungsfläche 13.3 befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Gierend der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und grenzt südlich an bestehende Siedlungsflächen an. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche) und wird teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Unweit östlich befindet sich mit der Bundesstraße B 256 zudem eine überregionale Straßenverbindung. Der Änderungsbereich liegt in einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die vorliegende Änderungsplanung stellt lediglich eine Umwidmung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche dar. Die Ausweisung wird vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Flächendarstellung vollzogen. Die Belange der übergeordneten Planung werden durch die

04. Oktober 2024

Umwandlung bereits ausgewiesener Bauflächen nicht beeinträchtigt.

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

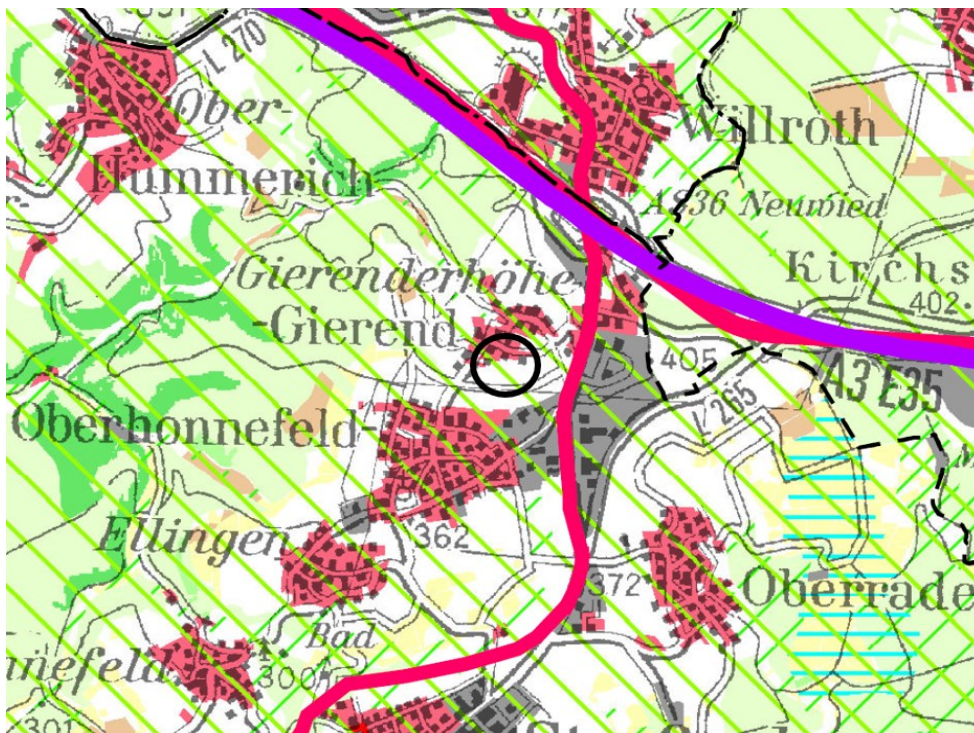


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die zugrundeliegende Änderung sieht die Umwandlung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,46 ha vor. Der Planungsbereich befindet sich südlich hinter einer bestehenden Bauzeile entlang der „Oberdorfstraße“ im Ortsteil Gierend der Ortsgemeinde Oberhonnefeld Gierend.

Die Ausweisung dient der Umwidmung von Wohnbauflächen sowie der städtebaulich sinnvolleren Darstellung als Mischbaufläche. Im Bestand befindet sich eine bereits bebaute Zeile südlich angrenzend an die „Oberdorfstraße“, welche mit räumlich tiefen Grundstücken versehen ist. Die zu den Grundstücken gehörenden Nebenanlagen unterlagen in der unangepassten Darstellung teilweise der Darstellung als Wohnbaufläche, was nicht dem Bestand entspricht und als städtebaulicher Sicht auch nicht als sinnig zu erachten ist. Der Änderungsbereich eignet sich aufgrund der Zugehörigkeit der bestehenden Grundstücke überwiegend nicht für eine weitere eigenständige Bebauung als Wohnbaufläche. Die besagten rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden im Bestand bereits als Gärten benutzt.

04. Oktober 2024

Grundsätzlich liegt der Umwidmung somit kein geplanter baulicher Eingriff, sondern eine zeichnerisch angepasste Darstellung des Flächennutzungsplans zugrunde. Besagte Bereiche waren bereits als Wohnbauflächen und damit als potenzielle Bauflächen ausgewiesen, so dass sich hier als städtebaulicher Sicht keine erheblichen Änderungen ergeben. Von weiteren Aussagen wird somit abgesehen.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Anpassung von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen zu Mischbauflächen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind als grundsätzlich ähnlich zu gewichten, so dass von weiteren Ausführungen landschaftsplanerischer Belange abgesehen wird.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Umwandlung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche im Rahmen einer zeichnerisch angepassten Darstellung der Bestandssituation im Flächennutzungsplan.

04. Oktober 2024



4.14 Ortsgemeinde Oberraden

4.14.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Oberraden – Straßenhaus“ (LWS in GB „Feuerwehr“ ca. 0,80 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.1 befindet sich im Außenbereich der Ortsgemeinde Oberraden.

Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche). Westlich der Änderungsfläche verläuft die Bundesstraße B 256, die im RROP 2017 als überregionale Straßenverbindung dargestellt wird. Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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

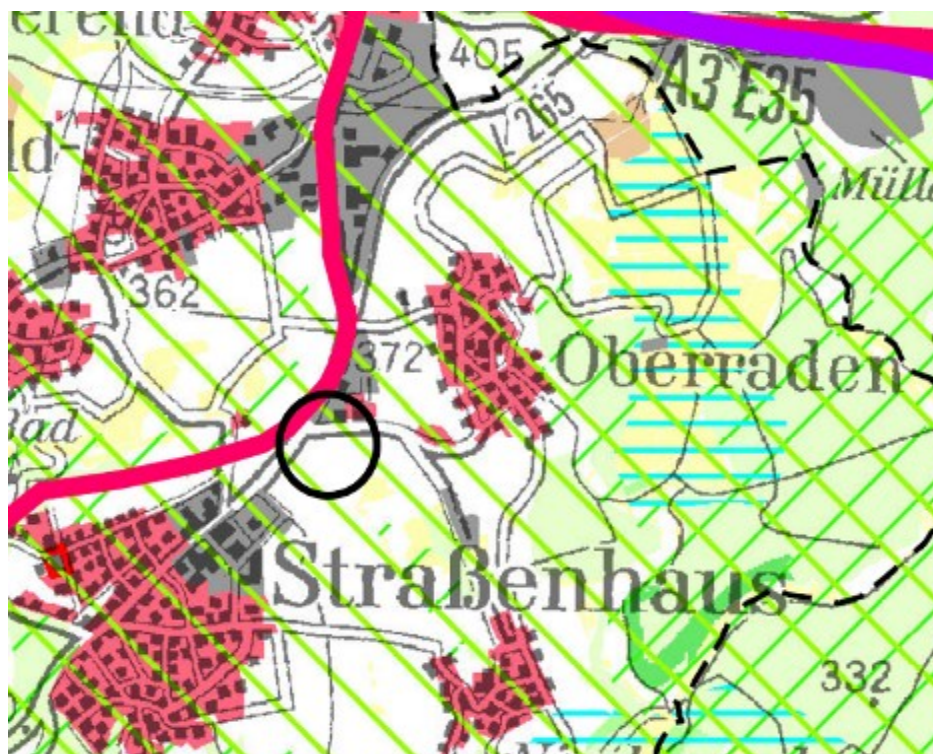


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Es handelt sich um eine Anpassung an den zwischenzeitlich bereits vorhandenen baulichen Bestand. Im Kreuzungsbereich der B 256 und der Straße, die nach Oberraden führt (K 101), ist der Standort der Feuerwehr „Oberraden-Straßenhaus“ mit einem Feuerwehrgerätehaus entstanden. Der Satzungsbeschluss für den zugehörigen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Oberraden – Straßenhaus“ wurde Ende 2017 beschlossen.

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

04. Oktober 2024

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand des zugehörigen Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Oberraden – Straßenhaus.“

4.14.2 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlich der Ortslage (LWS in G ca. 0,60 ha)

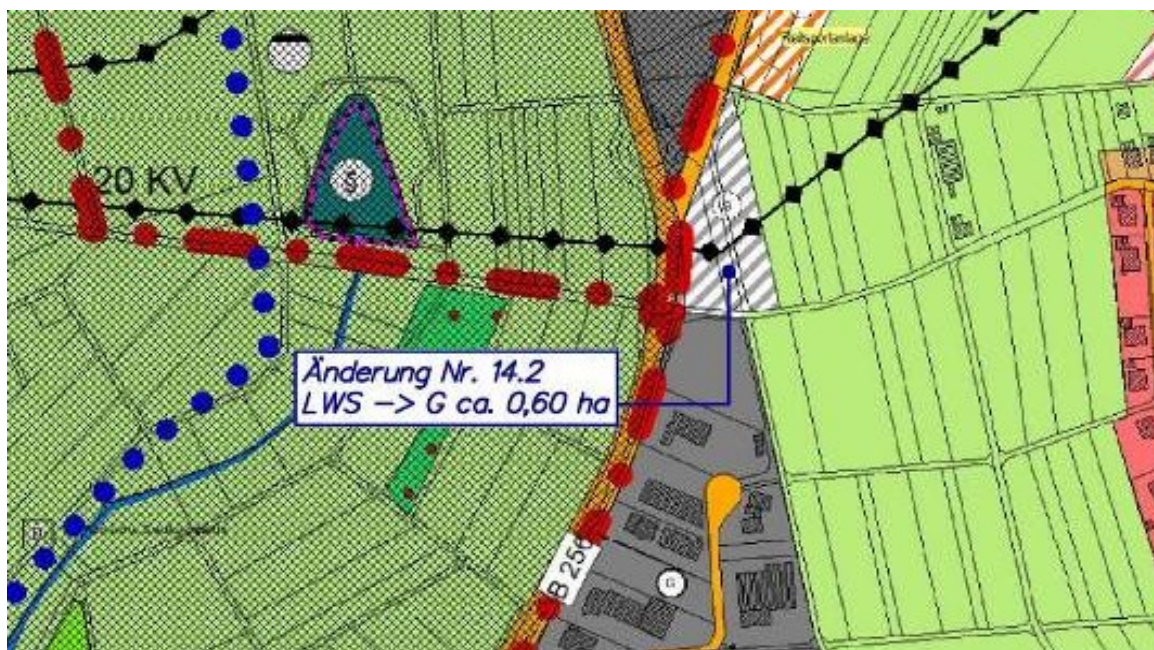


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.2 befindet sich westlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberraden und grenzt im Süden und Nordwesten an bestehende Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ an. Die Fläche unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Westlich der Planungsfläche verläuft unmittelbar die Bundesstraße B 256, die im RROP 2017 als überregionale Straßenverbindung dargestellt wird. Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein

04. Oktober 2024

besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich westlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberraden. Bei der Planung handelt es sich um eine flächenhaft kleine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen. Im Zuge der Neuausweisung sollen ca. 0,60 ha landwirtschaftliche Flächen der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung als Erweiterung der südlich und nördlich bereits genutzten Gewerbegebiete. Der Standort ist aufgrund der direkten Lage an der Bundesstraße B 256 infrastrukturell sehr günstig.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 256, während nordöstlich des Plangebiets die Landesstraße L 256 angrenzt. Die beiden Straßen schließen weiter in Richtung Norden an die Autobahn A 3 an. Die Erschließung der Fläche kann über einen bestehenden asphaltierten Feldweg erfolgen. Dieser ist aus Richtung Norden über die L 256 sowie aus Richtung Süden über die B 256 erreichbar. Der Bereich ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Westlich ca. 205 m entfernt vom Plangebiet fließt der Höllsbach (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasser-

04. Oktober 2024

beseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu Oberflächenabfluss im Plangebiet kommen. Laut den Karten des LFU werden im Norden Höhen von 10 bis unter 30 cm und im Süden 30 bis unter 50 cm bei erhöhten Fließgeschwindigkeiten von überwiegend 0,5 bis unter 1,0 m/s erreicht. Das in Richtung Süden fließende Wasser fließt ab dem südlichen Plangebietsrand in Richtung Westen (Höllsbach) ab. Unmittelbar nördlich der bestehenden Gewerbefläche befinden sich bereits zwei Regenrückhaltebecken, welche sich jedoch entgegen der natürlichen Neigung befinden. Für den Änderungsbereich wird nach zur Verfügung stehenden Daten eine leichte Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen gesehen.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Durch die Planung können immissionsrelevante Auswirkungen auf die bestehenden östlichen Wohngebiete entstehen, da durch die gewerbliche Nutzung negative Immissionen entstehen können. Um die Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zu treffen, empfehlen wir bei der Planung, ein Schallgutachten einzuholen. Unmittelbar im Norden wird im Rahmen der nachfolgenden Änderung 14.3 eine Sonderbaufläche „Reitsport“ geplant. Hier sind eventuelle immissionsschutzrechtliche Wechselwirkungen auf nachfolgender Planungsebene entsprechend zu prüfen.

Zudem verlaufen die Landesstraße L 265 sowie Bundesstraße B 256 nordwestlich und westlich des Plangebiets. Aufgründessen wurde eine Vorprägung gemäß DIN 18005 durchgeführt.

Lärmprognose zur B 256:

Da sich nördlich der B 256 ein Kreisverkehrsplatz befindet, soll die Geschwindigkeit des Verkehrs auf der Strecke maximal 70 km/h betragen. Vor der Kreisverkehrsinsel wird die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Nach der Darstellung der Verkehrsstärkenkarte LBM RLP für Bundes- und Landesstraßen beträgt die tägliche Verkehrsstärke (DTV) 13.825 Kfz mit 5% Lastkraftfahrzeugen. Das Ergebnis der Lärmprognose gemäß DIN 18005 ergibt eine Abweichung von 1-3 dB (A).

Lärmprognose zur L 265:

Der nördliche Rand des Plangebiets grenzt direkt an die L 256. Gemäß der Darstellung der Verkehrsstärkenkarte LBM RLP lautet die tägliche Verkehrsstärke (DTV) am Messpunkt 3.569 mit 5% Lastkraftfahrzeugen. Die Geschwindigkeit auf dieser Strecke beträgt 50 km/h. Nach der Berechnung gemäß DIN 18005 besteht eine Abweichung im Vergleich mit dem Orientierungswert von -5 dB(A).

Im Bereich der B 256 kann es somit zu schallschutzrelevanten Beeinträchtigungen kommen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Es wird auf die Einhaltung der Bauverbotszone entlang des Bundesstraße und Landesstraße hingewiesen.

04. Oktober 2024

Im Bestand stellt sich der Bereich als Grünland mit teilweise weidewirtschaftlicher Nutzung dar. Südlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der sich weiter zur Siedlung hin in Richtung Osten erstreckt. In Süd-Nord-Richtung durchquert ein weiterer Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Nordwesten entlang der B 256 und L 265 befinden sich einige heimische Laubbäume und Hecken. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich zudem ein Strommast. Der Verlauf der Trassen muss bei der weiteren Planung insbesondere in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt werden.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden gewerblichen Bebauungen in der Umgebung geprägt, dem Grünland sowie den Trassen der Hochspannungsleitungen. Die Bundesstraße B 256 verläuft zudem unmittelbar westlich des Plangebietes, während nordöstlich des Plangebiets die L 265 verläuft. Das Landschaftsbild ist bereits vorbelastet. Die Fläche hat wenig Bedeutung für die Naherholung. Die Wirtschaftswege bieten jedoch Naherholungsmöglichkeiten für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer. Die Wirtschaftswege sind jedoch asphaltiert und werden häufig von Bewohnern der Gemeinde mit dem Auto befahren. Die Naherholungsmöglichkeit ist daher vermindert.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maximal zulässigen Versiegelung. Empfehlung zur Erhaltung die randlichen Gehölzbestände. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nordwestlich ca. 510 m entfernt befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Arnold-Oberhonnfeld“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 59 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 888 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Parkflächen mit nicht vollversiegelten Belägen.

04. Oktober 2024

Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und lehmiger Sand. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet. Aufgrund der Nutzung als Weide und Grünland ist der Boden bereits geringfügig vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung einer neuen Gewerbefläche werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatureausgleich und zur Schadstofffilterung.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 175 m westlich des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop „Röhrichtsaum an Teich südlich Oberhonnefeld“. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, sind die folgenden geschützten Arten gemäß LANIS kartiert worden: Brauner Feuerfalter, Eisvogel, kleiner Feuerfalter, Moschusbock sowie Zimtwanze. Laut dem Portal „artenanalyse.net“ wurden im westlichen „Röhrichtsaum an Teich südlich Oberhonnefeld“ einige dieser Arten kartiert. Ein Vorkommen innerhalb der Änderungsfläche wird somit auch aufgrund der zwischengelagerten Bundesstraße als unwahrscheinlich erachtet. Die Planungsfläche stellt sich derzeit als Grünland mit vereinzelten Baumbeständen im nordwestlichen Randbereich dar. Entsprechend stellt sich die Fläche für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll dar. Die vorhandenen Gehölzbestände bieten für den Arten- und Biotopschutz Teilebensraum/Vernetzungselement dar. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben und die Fläche zudem durch Bewegungsunruhe vorbelastet ist (wegen der angrenzenden Bestandsbebauung und Bundes- und Landstraße).	Mittel	Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von gewerblicher Baufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden einige geschützte Arten gemäß LANIS kartiert. Hierunter überwiegend Tagfalter und Vögel. Nach einem Abgleich mit „artenanalyse.net“ wurden diese jedoch im westlich kartierten Biotop „Röhrichtsaum an Teich südlich Oberhonnefeld“ und nicht innerhalb der Änderungsfläche kartiert.

Im westlichen Randbereich befinden sich derzeit vereinzelt Bäume. Der Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe werden als durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer Gewerbefläche ca. 230 m westlich entfernt vom Siedlungskörper der Ortsgemeinde Oberraden.
- Verkehrstrukturell vorteilhafter Standort, da er an die Bundesstraße B 256 und Landesstraße L 256 angrenzt. Die klassifizierten Straßen gewährleisten den Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz.
- Geringfügige Überflutungsgefahr durch Starkereignisse erkannt. Bei Berücksichtigung auf nachfolgender Planungsebene nicht konträr zum Planvorhaben.
- Aufgrund der potenziellen gewerblichen Schallimmissionen auf das vorhandene Wohngebiet sowie die verkehrlichen Schallimmissionen auf das Plangebiet wird empfohlen, ein Schallgutachten einzuholen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.14.3 Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche „Reitsport“ im Bestand (LWS in S Reitsportanlage ca. 0,60 ha)

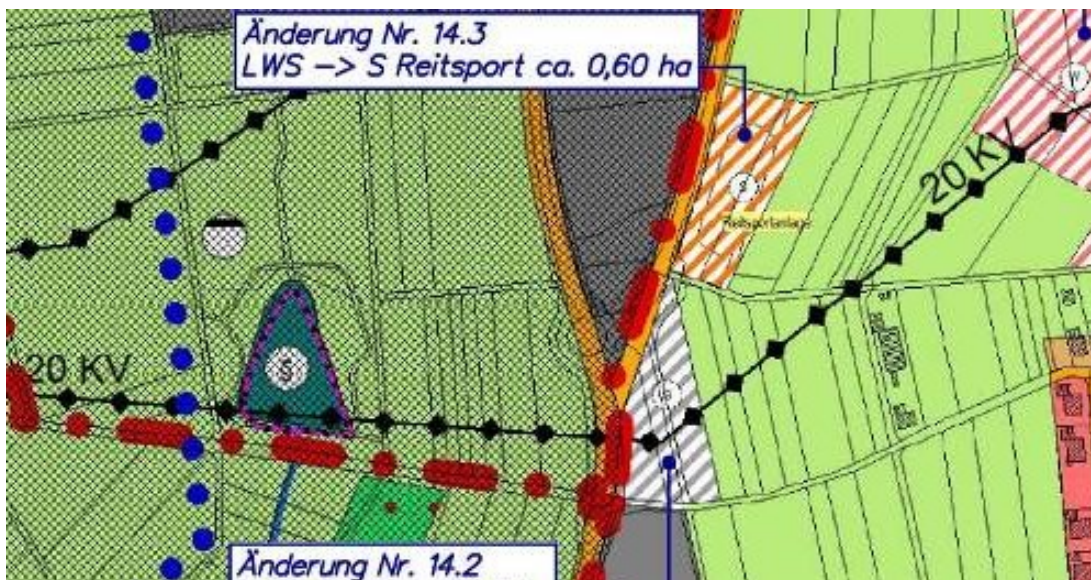


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.3 befindet sich westlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberraden und grenzt im Westen an bestehende Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ an. Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Westlich der Planungsfläche verläuft unmittelbar die Landesstraße L 256. Zudem liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich bei der vorliegenden Änderung zudem lediglich um eine Anpassung an den vorhandenen Bestand und nicht um eine Neuausweisung.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Anpassung an die örtliche Bestandssituation. Der Reitsportplatz liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Oberraden. Westlich befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet, während sich östlich in einer Entfernung von etwa 220 m der Siedlungskörper der Ortsgemeinde befindet. Im direkten Umfeld ist derzeit landwirtschaftliche Fläche vorhanden.

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird bei der Änderung in Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Reitsport“ umgewandelt.

Westlich des Plangebiets verläuft unmittelbar die Landesstraße L 265. Südlich befindet sich ein Wirtschaftsweg, der an die Landesstraße anschließt. Der Bereich ist bereits vollständig erschlossen. Entlang der Landesstraße im Westen befindet sich eine Baumreihe aus heimischen Laubgehölzen.

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird auf tiefere städtebauliche Aussagen verzichtet. Es handelt sich lediglich um eine nachrichtliche Anpassung.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert. Von tiefergehenden Aussagen wird somit abgesehen.

Abwägung:

Unkritische nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand.

04. Oktober 2024

4.14.4 Bestandsanpassung: nachrichtliche Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in „Siedlungsfläche im Außenbereich“, ca. 0,20 ha

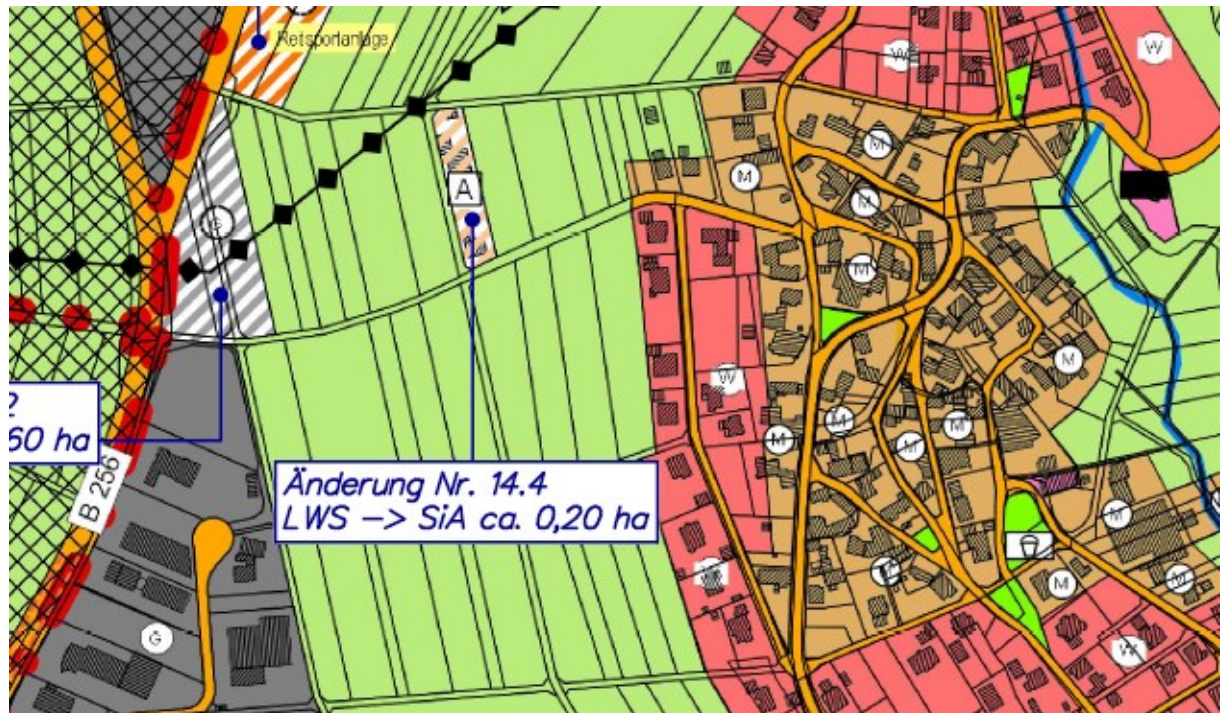


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.4 befindet sich westlich der Ortsgemeinde Oberraden im Außenbereich.

Sie unterliegt im RROP 2017 der Darstellung Gewerbe- und Industrie- fläche.

Westlich ca. 180 m entfernt vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 256, die im RROP 2017 als überregionale Straßenverbindung dargestellt wird. Zudem liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand und somit nicht um eine Neuausweisung.

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

04. Oktober 2024

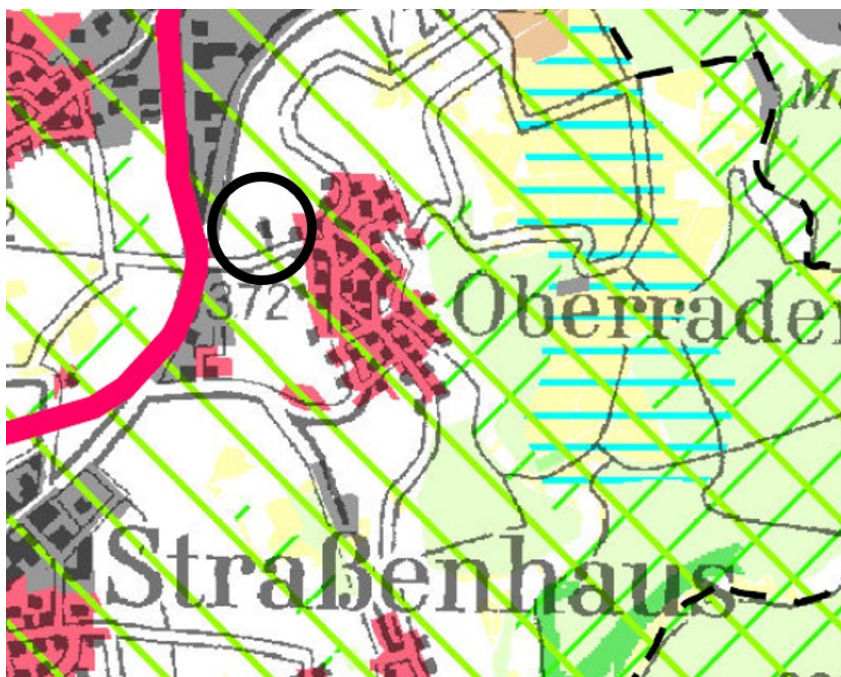


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westewald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich westlich ca. 105 m von der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Oberraden entfernt. Bei der Planung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an Bestandsbebauungen im Außenbereich. Die Fläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorhandenen Bauungen dienen derzeit unter anderem der gewerblichen Nutzung als Schornsteinbetrieb.

Für die Änderungsfläche wurde seitens der Gemeinde eine Genehmigung für die Bebauung im Außenbereich erteilt. Im Zuge der Änderung soll somit lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden. Die Fläche wird als „Siedlungsfläche im Außenbereich“ dargestellt.

Im Umfeld befinden sich Grünlandwiesen und in Richtung Südwesten sowie Nordwesten befinden sich die Gewerbe- und Industrieflächen. Südlich des Plangebiets verläuft die Bergstraße, die in Richtung Osten innerorts an die Kreisstraße 102 (Hohe Straße) anschließt. Dadurch ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen. Westlich und nördlich befinden sich die Wirtschaftswege.

Aufgrund der nachrichtlichen Anpassung werden keine vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende, vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die Bestandssituation.

4.14.5 Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Reitsport“ im Bestand (LWS in S „Reitsport“ ca. 0,30 ha)

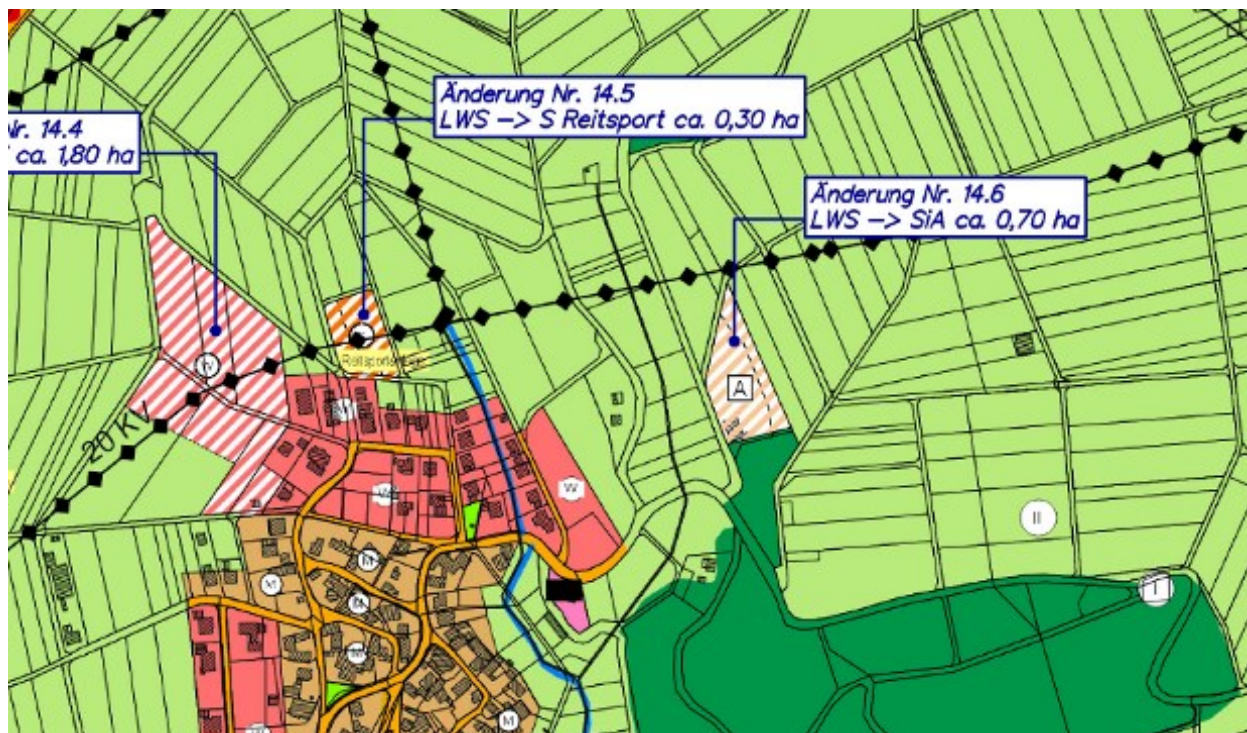


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.5 befindet sich nördlich der Ortsgemeinde Oberraden und südlich grenzt bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche). Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Bestandsanpassung und nicht um eine Neuausweisung. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Oberraden. Bei der Planung handelt es sich um eine Anpassung an die Bestandsituation. Auf der Änderungsfläche sind derzeit ein Reitplatz sowie ein Unterstand und Grünland zu finden. Bei der kleinflächigen Bestandsanpassung wird landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche „Reitsport“ umgewandelt. Der Umfang beträgt ca. 0,30 ha.

Südlich grenzt die Änderungsfläche an die bebauten Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Oberraden. Im westlichen, nördlichen sowie östlichen Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich verläuft zudem die „Hohe Straße“, die bis zum letzten Gebäude der Siedlungsfläche reicht und sich weiter als Wirtschaftsweg nach Norden und Nordwesten erstreckt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans handelt, wird von vertiefenden städtebaulichen Aussagen abgesehen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand.

4.14.6 Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in „Siedlungsfläche im Außenbereich“ (vorhandene Betriebsstätte) (LWS in SiA ca. 0,70 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.6 befindet sich östlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberraden. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Östlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Änderung stellt eine Anpassung an den vorhandenen Bestand dar und dient zudem der Darstellung eines landwirtschaftlichen Betriebs im Außenbereich.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024

	Westerwald sind nicht gegeben.
--	---------------------------------------

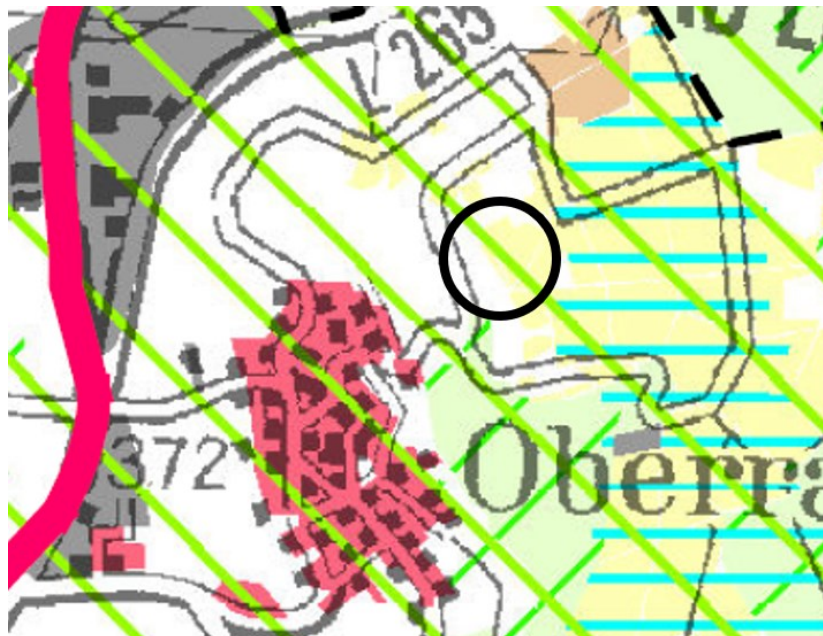


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im östlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Oberarraden. Die Fläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird bei der Planänderung in „Siedlungsfläche im Außenbereich“ umgewandelt. Der Bereich wird als betriebsbezogener Lagerplatz genutzt. Südlich befindet sich Waldfläche. In der westlichen, nördlichen und östlichen Umgebung grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen und Offenland. Südwestlich ca. 90 m entfernt vom Plangebiet liegt eine Grillhütte.

Südlich sowie westlich verlaufen die Wirtschaftswege, die dem land- oder forstwirtschaftlichen Verkehr dienen. Der südlich verlaufende Wirtschaftsweg schließt sich in Richtung Westen an die Mittelstraße an. Über diese Wege ist der Bereich verkehrlich erschlossen.

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans handelt, wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert. Von weiteren Aussagen wird daher abgesehen.

Abwägung:

Unkritische Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans.

4.14.7 Neudarstellung von Gewerbefläche, Grünfläche und Verkehrsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in G ca. 4,60 ha, in GR ca. 0,63 ha und in V ca. 0,30 ha)

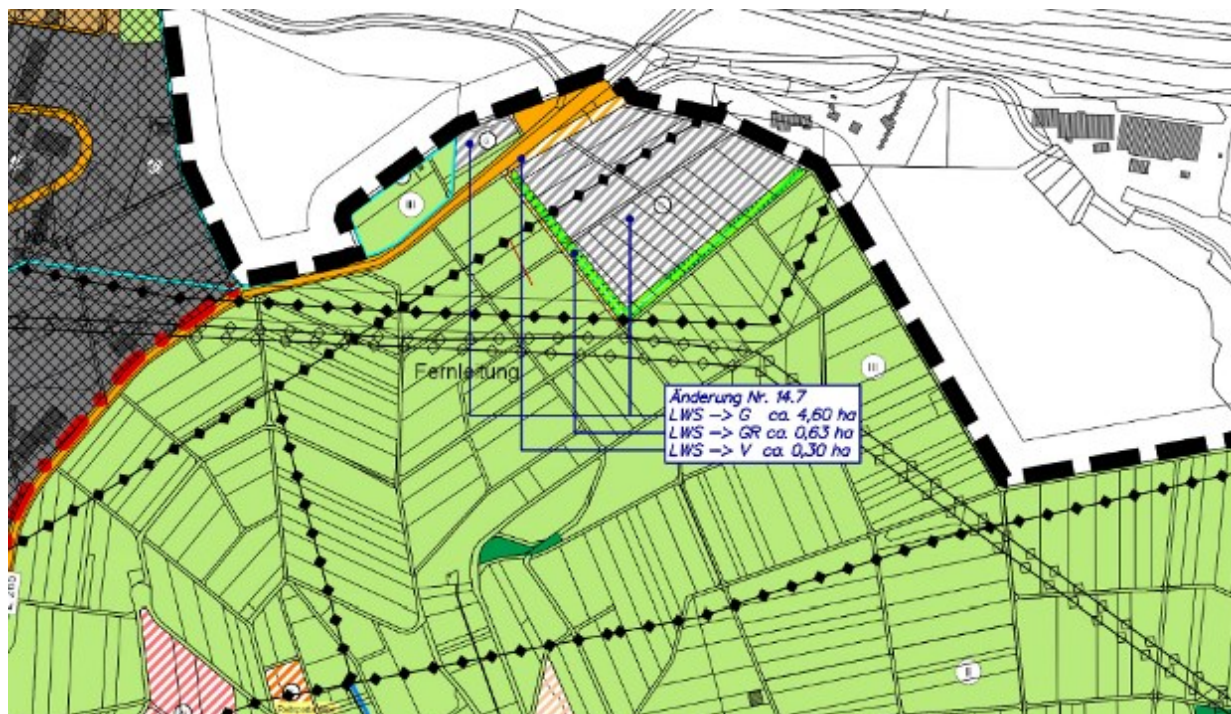


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.7 befindet sich an der nördlichen Grenze der Ortsgemeinde Oberraden. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Nördlich ca. 200 m entfernt verläuft die Autobahn A 3, die im RROP als überregionale Verbindung dargestellt ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Grundsätze und Ziele der Gebiete für Erholung und Tourismus im RROP befassen sich zusammenfassend mit der Erhaltung der naturräumlich und landschaftlich für den Tourismus relevanten Bereiche sowie der Verbesserung der Infrastruktur. Durch die vorliegende Planung werden keine derartigen Flächen überplant. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche hat keinen positiven Einfluss auf den Tourismus, betrifft aber auch keinen für diesen relevanten Landschaftsraum. In unmittelbarer Nähe befinden sich die A 3 sowie eine Abfallentsorgungsanlage.

In Vorbehaltsgebieten soll zudem im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwä-

04. Oktober 2024

gung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um eine Zielvorgabe.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich an der nördlichen Grenze der Gemarkung Oberraden. Bei der Planung soll die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche umgesetzt werden. Hierbei sollen insgesamt landwirtschaftliche Flächen im Umfang von 5,53 ha in Gewerbefläche (ca. 4,60 ha), Verkehrsfläche (ca. 0,30 ha) und Grünfläche (ca. 0,63 ha) umgewandelt werden. Das Plangebiet ist Teil des interkommunalen Bebauungsplans „Auf der Heide“, der Flächen in der Gemarkung Oberraden und in der Gemarkung Linkenbach umfasst und sich derzeit in Aufstellung befindet.

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im Westen. Das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie die Planänderungsfläche profitieren von der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße L 265 und die Bundesstraße B 256 sowie die Autobahn A 3. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen als Cluster ist aus Sicht der übergeordneten Planungsvorgaben zu begrüßen. Hierdurch entstehen gewerbliche Synergien geschaffen und der Landschaftsraum wird aufgrund der fokussierten Ausweisungen geschont und nicht mosaikartig zerschnitten.

Die Landesstraße L 265 verläuft unmittelbar westlich der Fläche. Parallel zu dieser Straße befindet sich noch ein Radweg. Nördlich, etwa 200 m entfernt von der Änderungsfläche, verläuft die Auto-

04. Oktober 2024

bahn A 3. Dadurch wird das Plangebiet in das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung kann über die „Steinstraße“ („Deponiestraße“) verlaufen, welche sich ebenfalls westlich befindet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Vorfluter. Anfallendes Oberflächenwasser wird gemäß der Bebauungplankonzeption zurückgehalten.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) fließt anfallendes Oberflächenwasser entsprechend der vorgenannten natürlichen Neigung in Richtung Süden. Hierbei weist lediglich der westliche Teilbereich eine geringfügige Betroffenheit mit Oberflächenabfluss von 5 bis unter 10 cm Höhe auf. Entlang der Landesstraße L 265 kommt es am nördlichen Plangebietsrand zu einer kleinen, aber tiefen Abflusssrinne mit 50 bis unter 100 cm Wasserstand. Insgesamt wird kein Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse erkannt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind im Umfeld keine erheblichen Störquellen vorhanden. Durch die Nähe zur angrenzenden Landesstraße L 265 kommt es zeitweise zu Verkehrslärm, welcher auf die Fläche einwirken kann. Eine Vorprüfung nach DIN 18005 ergibt für den Bereich eine maximale Abweichung von ca. – 2 dB (A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet ist somit nicht zu erwarten. Es kann zudem zu Wechselwirkungen mit der sich nördlich befindlichen Abfallentsorgungsanlage Linkenbach kommen. Eventuelle Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch sind auf nachfolgender Planungsebene entsprechend zu überprüfen.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Grünland dar. Entlang der Landesstraße im Westen befindet sich eine Lindenallee mit ausgewachsenen Bäumen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Parzelle mit Ackerfläche. Im Südwesten befindet sich ein Wirtschaftsweg. Während sich im Westen die Landesstraße und im Norden die Abfallentsorgungsanlage befinden, sind der Süden und Osten von weitläufigem Grünland geprägt.





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Planzeichnung:

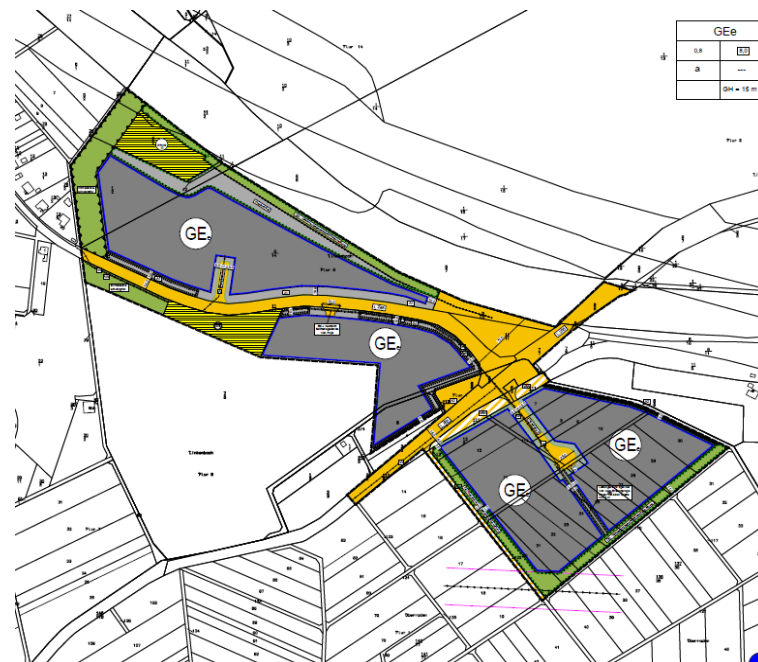


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Heide“, 2022

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Der Änderungsbereich befindet sich in einer landwirt-schaftlich geprägten Raumstruktur. Neben den landwirtschaftlichen Flächen wird die Umge-bung von Wäldern, Landesstraßen und Hochspannungs-trassen geprägt. Das Landschaftsbild ist somit bereits beeinträchtigt. Der Bereich hat keine besondere Bedeutung für die Nahero-lung. Aufgrund der Ausprägung als Grünland und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Abfallentsorgungsanlage ist nur den angrenzenden Wirtschaftswegen eine gewis-se Naherholungsfunktion zuzuweisen.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maxi-mal zulässigen Versiegelung. Empfehlung zur Erhaltung die randlichen Gehölzbestände. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherho-lungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutz-gebiet. Unweit südlich befindet sich jedoch die Schutz-zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Br Oberraden u. Br In der Achterwies“, während sich im Westen die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Quelle Gierend befindet“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwas-serneubildung liegt um 38 - 67 mm/a. Die mittlere Nie-derschlagsmenge liegt um 911 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist ent-sprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) ver-zeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Lan-desamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Vermeiden die Lagerung und den Umgang mit gefährlichen Stoffen und Abfällen im Plangebiet. Befestigung der Parkflächen mit nicht vollversiegelten Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteil an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarz, z.T. wech-selnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau überwiegend Lehm aber auch lehmiger Sand, stark leh-miger Sand sowie sandiger Lehm. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch eingestuft. Durch die Nutzung als Grünland und teilweise Ackerflä- che sind die Böden im Änderungsbereich bereits gering-fügig vorbelastet. Durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen wird der Boden verdich-tet und durch die Bewirtschaftung von Ackerflächen wird die natürliche Horizontabfolge der Böden zerstört.	Hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Parkflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Süden und damit in die Sied-lungsfläche ab. Somit ist dem Bereich eine gewisse Re-levanz für die Frischluftversorgung der Ortslage beizu-messen. Im Umfeld bleiben jedoch ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilte-rung bestehen.	Mittel	Minimierung der Flächenversiege-lung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatúraus-gleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 3. NPK Märkerwald“</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, ist nach der Darstellung des Landschaftsinformationssystems die geschützte Art Violetter Ölkäfer nachgewiesen. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ ist diese Sichtung jedoch südlich der Ortslage und somit in großer Entfernung zum Änderungsbereich erfolgt. Somit besteht kein Hinweis auf geschützte Arten innerhalb der Änderungsfläche.</p> <p>Der Bereich stellt sich derzeit als Grünland mit teilweiser ackerwirtschaftlicher Nutzung sowie einer Lindenallee dar. Das Grünland und die ausgewachsenen Linden sind für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll zu erachten. Insbesondere die Linden können Offenlandjägern als Ansitz, aber auch als Teillebensraum dienen. Bei vorhandenen Stammhöhlen ist auch ein Vorkommen von Fledermäusen denkbar.</p> <p>Durch Bewegungsunruhe sowie landwirtschaftliche Nutzung ist die Änderungsfläche bereits vorbelastet.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Lindenallee</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der in Rede stehenden Planung handelt es sich um die geplante Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird eine randliche Eingrünung in Richtung der Ortslage empfohlen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Südlich befindet sich die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Br Oberraden u. Br In der Achterwies“, während sich westlich die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Quelle Gierend“ befindet.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurde eine geschützte Käferart kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Analyseportal „artenanalyse.net“ liegt der Fundort wesentlich weiter südlich der Ortslage von Oberraden. Somit besteht kein Anlass für den Verdacht geschützter Arten innerhalb der Änderungsfläche. Es wird empfohlen, die Lindenallee zu erhalten oder den Wegfall adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Gewerbefläche entlang der L 265 in der Ortsgemeinde Oberraden unter Berücksichtigung des im Parallelverfahren aufgestellten interkommunalen Bebauungsplans „Auf der Heide“
- Sehr gute verkehrliche Anbindung sowie mögliche Synergien mit bestehendem Gewerbegebiet.

04. Oktober 2024

- Keine Gefahr durch Überflutung bei Starkregenereignissen zu erwarten.
- Empfehlung zur Erhaltung der Lindenallee.
- Eingriffe werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

4.14.8 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Süden des Siedlungskörpers (LWS in W ca. 1,30 ha)

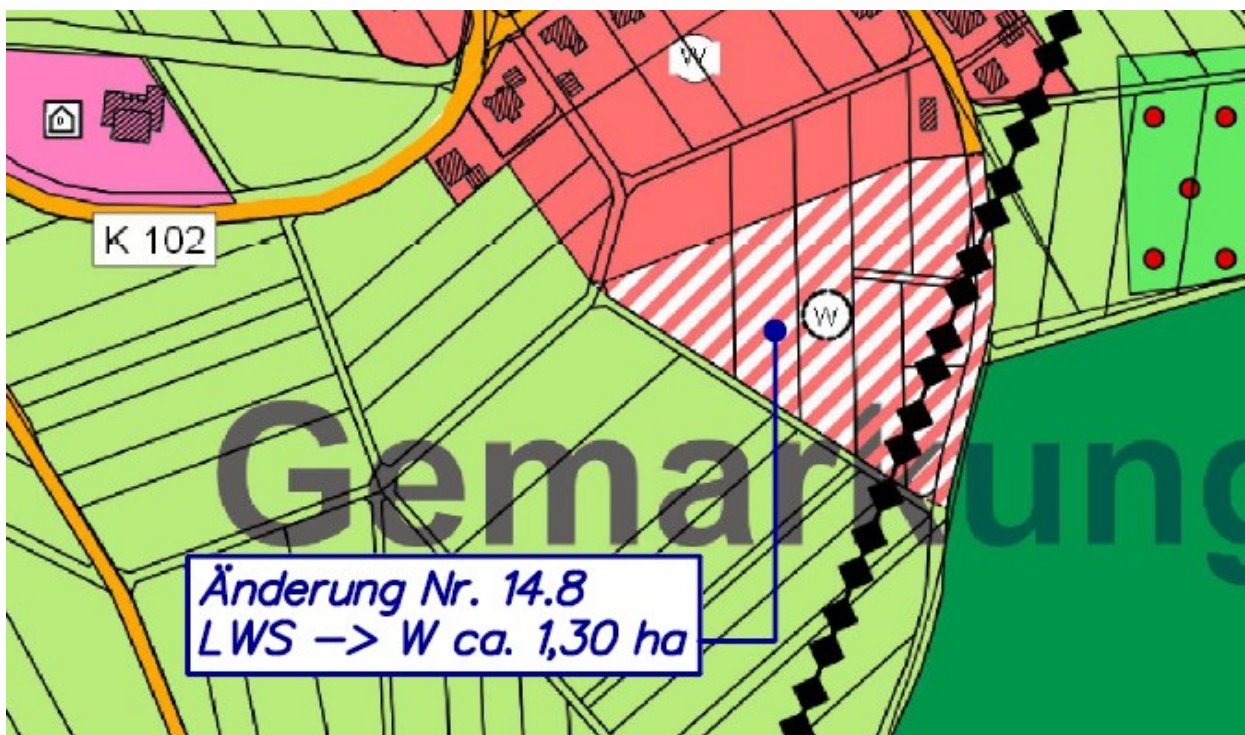


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.8 befindet sich im südlichen Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Oberraden. Der Änderungsbereich grenzt südlich an die bestehenden Wohnbauflächen an. Die Fläche unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche). Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit
--------------------	--

04. Oktober 2024

konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand der Gemeinde Oberraden. Die Darstellung stellt eine Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Insgesamt werden landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,3 ha überplant.

Die Ausweisung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen lediglich noch einige wenige Baulücken und zwei Außenreserven, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind oder bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die

04. Oktober 2024

Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die Erschließung der Fläche kann über Verlängerungen der Gemeindestraßen „Zum Wiesengrund“ (Westen) und „Schulstraße“ (Nordosten) erfolgen. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Schulstraße ist bereits asphaltiert. Unweit westlich befindet sich die Mittelstraße, die westlich mit der Bundesstraße 256 verknüpft ist. Eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll ortsnahe in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse versickert oder in Mulden und Zisternen zurückgehalten werden.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab. Östlich in einer Entfernung von ca. 150 m fließt der „Oberradener Bach“ (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Vor der Einleitung sind entsprechende Kapazitäten zu prüfen.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kommt es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zu keinen erwähnenswerten Oberflächenabflüssen innerhalb des Änderungsbereichs. Es wird keine Überflutungsgefahr erkannt.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung sind keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete und die direkte Umgebung zu erwarten. Durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist ebenfalls nicht mit negativen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Bereich befindet sich in landwirtschaftlichen Strukturen. Durch die Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen kann es zeitweise zu Geruchs- oder Schallemissionen kommen. Diese sind in ländlichen Kreisen und Ortsgemeinden jedoch als üblich zu bewerten.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich vollständig als Grünland dar. An der südlichen Grenze verläuft eine Trasse mit Starkstromleitungen in Richtung Norden. Südöstlich befinden sich Waldflächen mit überwiegenden Nadelbaumbeständen. Weiter im Süden und im Westen grenzt weiteres Grünland an die Fläche an. Im Norden befindet sich ebenfalls Grünland, jedoch bereits mit vereinzelt bebauten Grundstücken. Insgesamt ist der Bereich somit landwirtschaftlich genutzt und strukturarm.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen durch die bestehende Wohnbebauung im Norden sowie durch die Starkstromtrasse und Offenland mit Waldbeständen geprägt. Der Eingriff erfolgt nicht in die unberührte Landschaft. Aufgrund der Nutzung als Grünland ist dem Bereich lediglich eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung beizumessen. In Zusammenhang mit den umliegenden Wirtschaftswegen kann der Bereich von Spaziergängern, Joggern oder Radfahrern genutzt werden.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festlegungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Vorsehung einer randlichen Eingrünung.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Östlich ca. 250-260 m befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br. Oberraden und Br. In der Achterwies“. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 65 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 873 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteil an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarz, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch eingestuft. Durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist der Boden bereits geringfügig durch Verdichtung vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt gemäß dem natürlichen Gefälle des Geländes nach Osten. Somit fließt die Kaltluft in die freie Landschaft und nicht in die Ortslage ab. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung einer neuen Siedlung werden daher nicht vorbereitet.	Gering- mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Der Bereich stellt sich als Grünland dar. Weitere wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Grundsätzlich ist der Bereich relevant für Offenlandarten sowie als Durchgangshabitat für die umliegenden Waldflächen.</p> <p>Nach einem Abgleich mit dem Artennachweis des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung und dem Portal „artenanalyse.net“ ist zu erwähnen, dass unmittelbar südlich, die geschützte Käferart „Violetter Ölkäfer“ kartiert wurde. Die Kartierung fand 2019 statt und es wurde lediglich ein Exemplar der Art kartiert. Ein Artenschutzgutachten kann auf nachfolgender Planungsebene Planungssicherheit schaffen.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in die unberührte Landschaft. Dennoch können durch randliche Eingrünungsmaßnahmen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.</p> <p>Nach der Darstellung des Artennachweises der Naturschutzverwaltung ist möglicherweise der „Violette Ölkäfer“ Nahe der Änderungsfläche zu finden. Ein Artenschutzgutachten kann hier für Planungssicherheit sorgen. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche am südlichen Rand der Siedlungsfläche in Oberraden.
- Keine Gefährdung durch Starkregen.
- Durch die Planung sind überwiegend keine erheblichen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.
- Beachtung der Leitungsschutzstreifen zur Stromfreileitung am östlichen Plangebietsrand

04. Oktober 2024



4.14.9 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Niederraden (LWS in W ca. 0,60 ha)

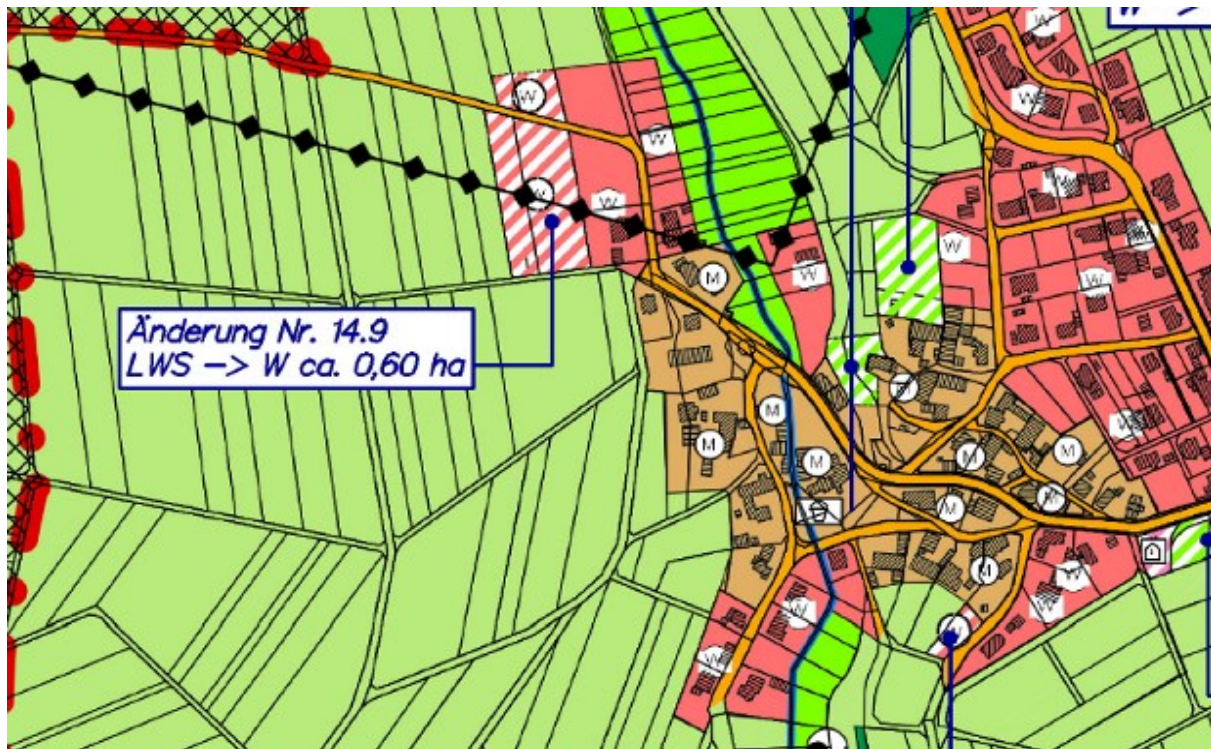


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.9 befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden und grenzt im Südosten an bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Grundsätze und Ziele der Gebiete für Erholung und Tourismus im RROP befassen sich zusammenfassend mit der Erhaltung der naturräumlich und landschaftlich für den Tourismus relevanten Bereiche sowie der Verbesserung der Infrastruktur. Durch die vorliegende Planung werden keine derartigen Flächen überplant. Es handelt sich um eine kleinflächige Ausweisung zur Sicherung des Eigenbedarfs der Gemeinde, die keine für den Tourismus relevanten Flächen überplant. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit

04. Oktober 2024

	<p>konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um Zielvorgaben.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
--	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden. Im Rahmen der Änderung ist die Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen, um dem örtlichen Siedlungsflächenbedarf im Ortsteil Niederraden zu decken. Die östlich angrenzende Wohnbebauung soll entsprechend erweitert werden. Insgesamt ist eine Überplanung von ca. 0,60 ha landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen.

Die Ausweisung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde und insbesondere des Ortsteils Niederraden für die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen lediglich noch einige wenige Baulücken und drei Außenreserven, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar oder bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen sind (bebauter Bereich östlich der geplanten Fläche). Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbe-

04. Oktober 2024

darfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die Erschließung der Änderungsfläche kann aus Richtung Süden über eine Verlängerung der Gemeidestraße „Bismarckstraße“ oder nördlich über den „Reiweg“ erfolgen. Der Reiweg ist als kurze Stichstraße (übergehend in einen Wirtschaftsweg) bereits asphaltiert und außerhalb der bebauten Ortslage derzeit nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zugänglich. Der Wirtschaftsweg im Süden stellt einen bewachsenen Feldweg dar. Ca. 1 km westlich befinden sich die Gemeinde Straßenhaus und die überregionale Straßenverbindung der Bundesstraße B 256.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab. Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Im Südosten grenzt bereits erschlossene Bestandsbebauung an den Änderungsbereich an. Nach Möglichkeit soll bei der Ver- und Entsorgung an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Östlich des Plangebiets fließt der „Niederradener Bach“ (Gewässer III. Ordnung). Sollte anfallendes Oberflächenwasser nicht ortsnah versickert werden können, würde es sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es laut den Karten des LFU zu leicht erhöhtem Oberflächenabfluss aus westlicher Richtung kommen. Hierbei kann Oberflächenwasser mit einer Höhe von 10 bis unter 30 cm mittig durch den Änderungsbereich fließen. Das Abflussverhalten sollte auf nachfolgender Planungsebene beachtet werden, steht dem Planvorhaben jedoch nicht konträr gegenüber. Ein erhebliches Überflutungsrisiko wird daher nicht gesehen.

Die Änderung umfasst die Neuausweisung von Flächen für die wohnbauliche Nutzung, weshalb nicht von immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die umliegende Bestandsbebauung auszugehen ist. Gleichzeitig befinden sich auch umliegend keine Quellen für störenden Lärm- oder Geruch. Die potenziell zeitweise durch die Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen entstehenden Lärm- oder Geruchsmissionen sind im vorliegenden ländlichen Bereich als ortsüblich zu bewerten.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Grünland dar. Im Norden befindet sich zudem ein kleinflächiger Bereich, welcher als Acker genutzt wird. Entlang der westlichen Parzelle befindet sich eine Reihe von Obstbäumen (9 Stück) sowie ein kleiner Unterstand. Südöstlich wird zudem ein kleinflächiger Bereich eines Privatgartens überplant. Im Süden, Westen und Norden grenzen Ackerflächen an den Änderungsbereich an, während sich östlich die Bestandsbebauung der Gemeinde befindet.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation des Änderungsbereichs (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die südöstlich bestehen- den Wohnbebauungen, landwirtschaftlichen Fläche so- wie Grünflächen in der Umgebung geprägt. Die Eingriffe erfolgen nicht in einem völlig unbelasteten Naturraum. Eine erhebliche Auswirkung auf das Land- schaftsbild ist nicht zu erwarten, da es sich um eine kleinflächige Neuausweisung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung handelt. Die Fläche hat wenig Bedeutung für die Naherholung und wird derzeit privat unter anderem zu Lagerzwecken genutzt. Die Wirtschaftswege bieten jedoch Nutzungsmöglichkeiten für Spaziergänger, Jogger und Fahrrad- fahrer.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festset- zungen zur gestalterischen An- passung and die bestehende Be- bauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherho- lungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwas- serneubildungsrate liegt um 65 mm/a. Die mittlere Nie- derschlagsmenge liegt bei 847 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist ent- sprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) ver- zeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Lan- desamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflä- chen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und sandiger Lehm. Das Ertragspotenzi- al sowie die nutzbare Feldkapazität werden geringfügig als mittel und überwiegend als hoch dargestellt.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffein- trägen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflä- chen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat die Änderungsfläche eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südosten und damit teilweise in die Ortslage ab. Aufgrund der kleinflächigen Überplanung ist dem Bereich jedoch ledig- lich eine geringfügige Bedeutung für das lokale Klima beizumessen. Im direkten Umfeld bleiben zudem genü- gend Flächen für die Kaltluftproduktion bestehen.	Gering	Minimierung der Flächenversiege- lung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenaus- gleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Die Planungsfläche stellt sich derzeit als Grünland mit einzelnen Obstbäumen im westlichen Randbereich dar. Im Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist der Bereich somit als höherwertigeres Biotop einzustufen.</p> <p>Die vorhandenen Obstbäume sind noch jung. Obstbäume dienen dennoch vielen Kleinstlebewesen als Nahrungsquelle oder Teillebensraum. Das unterlagerte Grünland ist zudem relevant für Offenlandarten.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß LANIS), in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurde der Feuersalamander kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“, wurde diese Kartierung jedoch weiter westlich vorgenommen. Aufgrund des unmittelbar östlich verlaufenden Bachlaufs ist das Vorkommen von Amphibien dennoch möglich. In Richtung Norden und Osten entlang des Bachlaufs befinden sich jedoch genügend potenzielle Habitate, so dass durch das Planvorhaben kein erheblicher negativer Einfluss erwartet wird.</p> <p>Der Bereich ist zudem durch Licht und Bewegungsunruhe bereits vorbelastet.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geplante Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in einem kleineren Umfang von ca. 0,60 ha.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Obstbäume sowie des überwiegenden Grünlands ist der Bereich für den Arten- und Biotopschutz als höherwertiges Habitat einzustufen. In einem größeren Raster, in welchem sich auch der Änderungsbereich befindet, wurde gemäß LANIS der Feuersalamander 2020 einmal kartiert. Laut dem Portal „artenanalyse.net“ war diese Sichtung jedoch weiter westlich zu verorten. Aufgrund der Nähe zum Bachlauf im Osten ist das Vorkommen von Amphibien zwar möglich, jedoch bietet der Bereich keinen gut geeigneten Lebensraum für Amphibien, so dass andere, weiter nördlich und östlich gelegene Bereiche mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorzugt werden. Verbotbestände sind somit nicht zu erkennen. Der potenzielle Verlust der Gehölze ist adäquat zu ersetzen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung einer flächenhaft kleinen Wohnbaufläche im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden.
- Der Oberflächenabfluss bei Stakregen ist im weiteren Verfahren zu beachten, steht jedoch der Planung nicht konträr gegenüber.

04. Oktober 2024

- Keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen erwartet.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.14.10 Neudarstellung von Aufforstungsflächen im Ortsteil Niederraden (LWS in FWS ca. 1,20 ha)

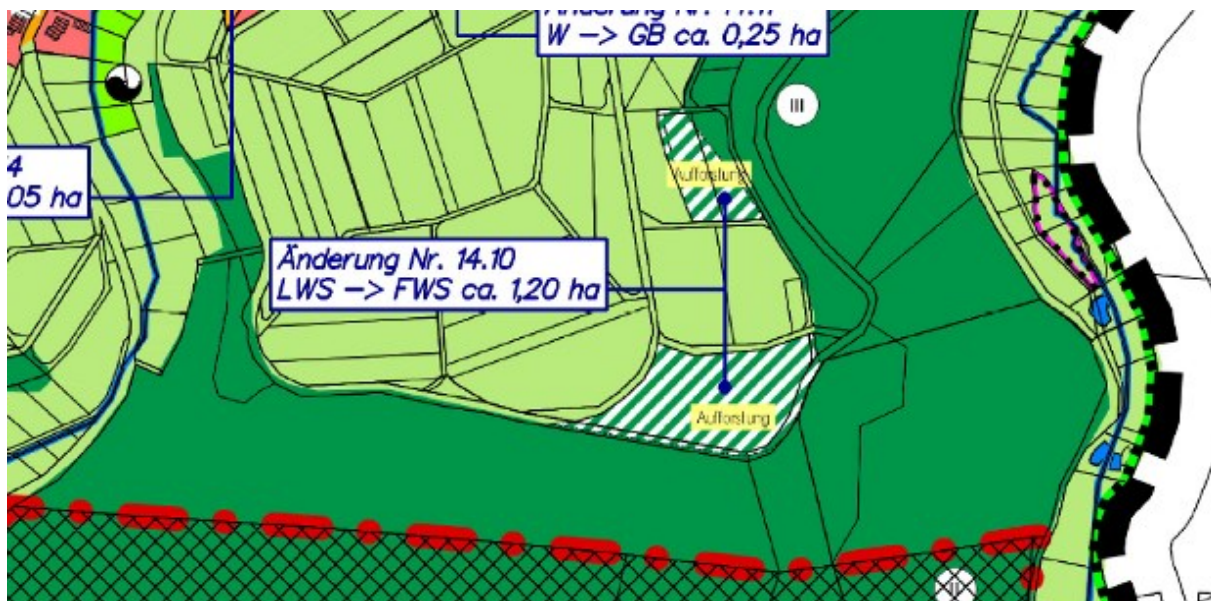


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.10 befindet sich südöstlich ca. 220 m entfernt vom Ortsteil Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden. Der Bereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Biotopverbund und einem Vorranggebiet Grundwasserschutz. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG ist das Vorranggebiet für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzung in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder
--------------------	--

04. Oktober 2024

	<p>Nutzungen nicht vereinbar sind. Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen landwirtschaftliche Flächen wieder aufgeforstet und renaturiert werden. Es werden somit keine Änderungen vorbereitet, welche den vorstehenden Vorranggebieten schaden oder konträr zu deren Zielvorgaben stehen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
--	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich südöstlich ca. 220 m entfernt vom Ortsteil Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Forstwirtschaftsfläche vorgesehen. Seitens der Ortsgemeinde ist somit eine Aufforstung und Aufwertung der vorliegenden Flächen vorgesehen.

Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Südlich und östlich des Planbereichs befinden sich Waldflächen. Westlich und nördlich befinden sich extensiv genutzten Grünflächen und Landwirtschaftsflächen.

Da kein baulicher Eingriff, sondern lediglich eine Flächenaufwertung vorbereitet wird, werden keine vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Google Maps)



Abb.: Bestand der Geltungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Aufforstung der Landwirtschaftsfläche handelt, ist die Fläche nicht durch Versiegelung oder Bebauungen belastet. Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Weitergehende vertiefende Ausführungen werden daher nicht als erforderlich angesehen.

Abwägung / Fazit:

Unkritische Ausweisung einer Aufforstungsfläche.

4.14.11 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Niederraden“ (W in GR ca. 0,20 ha, W in GB, ca. 0,05 ha)

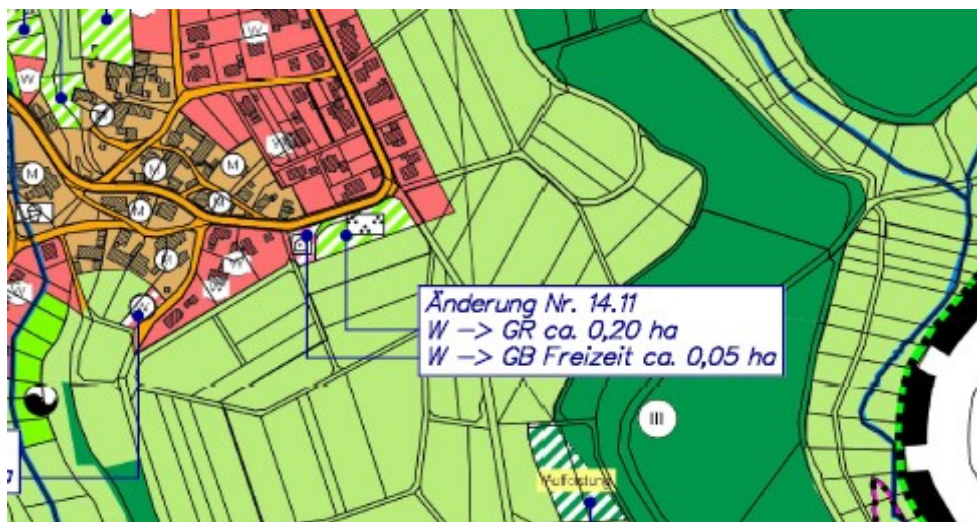


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.11 befindet sich am südlichen Rand der Siedlungsfläche des Ortsteils Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie unmittelbar westlich an einem Vorranggebiet Grundwasserschutz.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird lediglich eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand thematisiert, welche zudem bei der Lage innerhalb des Vorranggebiets keine für den Grundwasserschutz nachteilige Nutzungsänderung darstellt, da es sich um einen Bolzplatz mit Naturrasen handelt.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung dient der Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Niederraden“ der Ortsgemeinde Oberraden. Der Plan wurde 2023 rechtskräftig. Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils und ist bereits baulich umgesetzt. Im Bestand befinden sich hier ein Dorfgemeinschaftshaus sowie östlich angrenzende Grünflächen für die Freizeitznutzung. Der Bereich dient der Nutzung der Gemeinde.

Anlass der Planung war die Planungssicherheit für den Fortbestand der Fläche. Das ehemalige Feuerwehrhaus soll als Dorfgemeinschaftshaus mit Nebennutzungen weiter verfügbar sein und für den östlich angrenzenden Bereich soll die Festlegung der Nutzung als Grünflächen für den Gemeindebedarf die Grünflächen langfristig sichern.

Da die vorgenannte Änderung lediglich eine nachrichtliche Anpassung thematisiert, wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden diese bereits ausführlich behandelt.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend behandelt. Von weiteren Aussagen wird daher abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

04. Oktober 2024

4.14.12 Bestandsanpassung: Anpassung von landwirtschaftlicher Fläche zu „Siedlungsfläche im Außenbereich“ im Bestand (LWS in SiA ca. 0,65 ha)

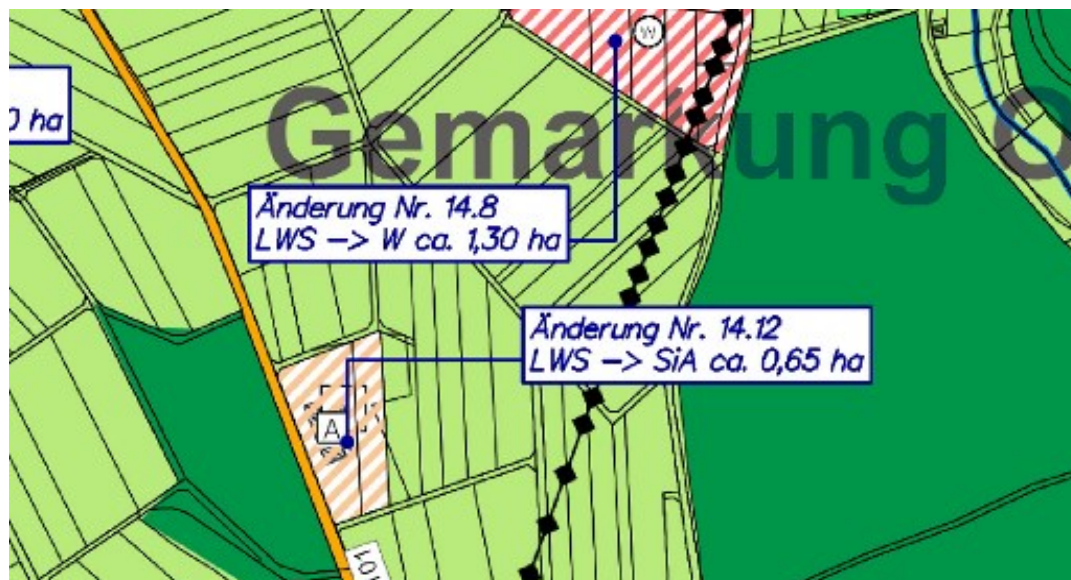


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.12 befindet sich südwestlich der Ortsgemeinde Oberraden. Sie unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ und befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Rahmen der in Rede stehenden Änderung wird lediglich eine Anpassung an den Bestand vorgenommen und kein erneuter baulicher Eingriff vorbereitet.

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

04. Oktober 2024

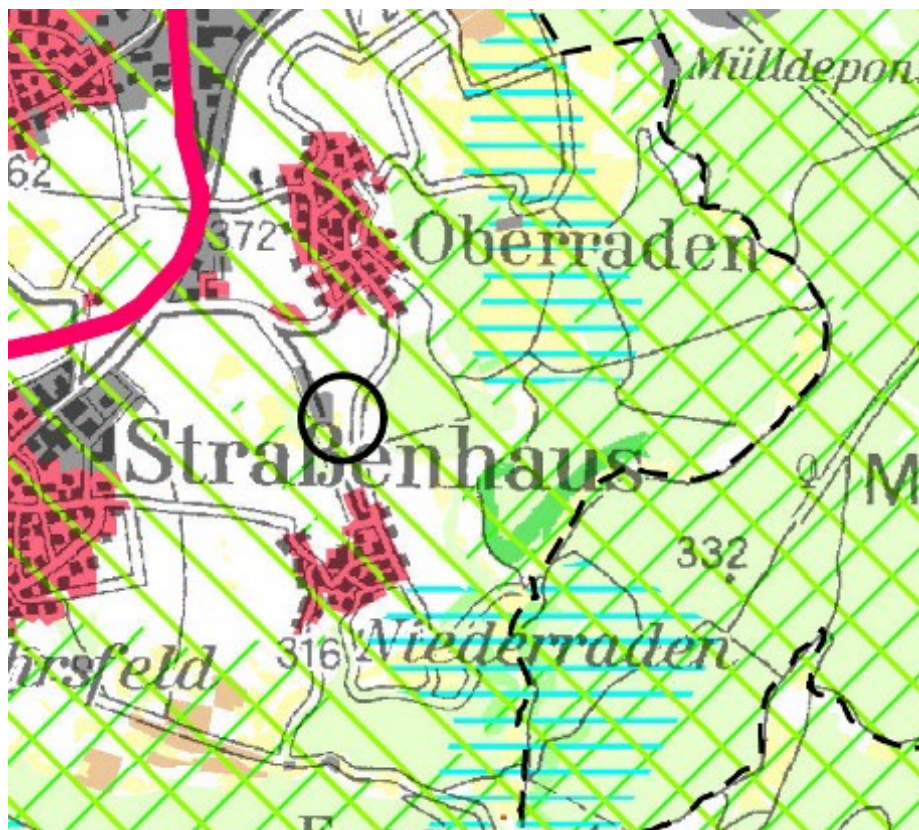


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Bestandanpassung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer „Siedlungsfläche im Außenbereich“. Die Fläche befindet sich im Außenbereich zwischen den Siedlungskörpern der Gemeinde Oberraden und dem Ortsteil Niederraden. Der Bereich ist im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Bestand handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Lagernutzung sowie einer großen Scheune. Westlich grenzt das Plangebiet Waldflächen. In der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung sind landwirtschaftliche Wiesen zu finden. Westlich verläuft zudem die Kreisstraße K 101 über welche der Planbereich bereits erschlossen ist.

Durch die FNP-Darstellung soll die vorhandene bauliche Verdichtung durch die landwirtschaftliche Nutzung verdeutlicht werden.

Da es sich um eine reine Bestandanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Bestandsanpassung einer Siedlungsfläche im Außenbereich handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung:

Unkritische Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans.

4.14.13 Rücknahme von Wohn- und Mischbaufläche für Grünfläche im Ortsteil Niederraden (M in GR ca. 0,10 ha und W in GR ca. 0,25 ha)

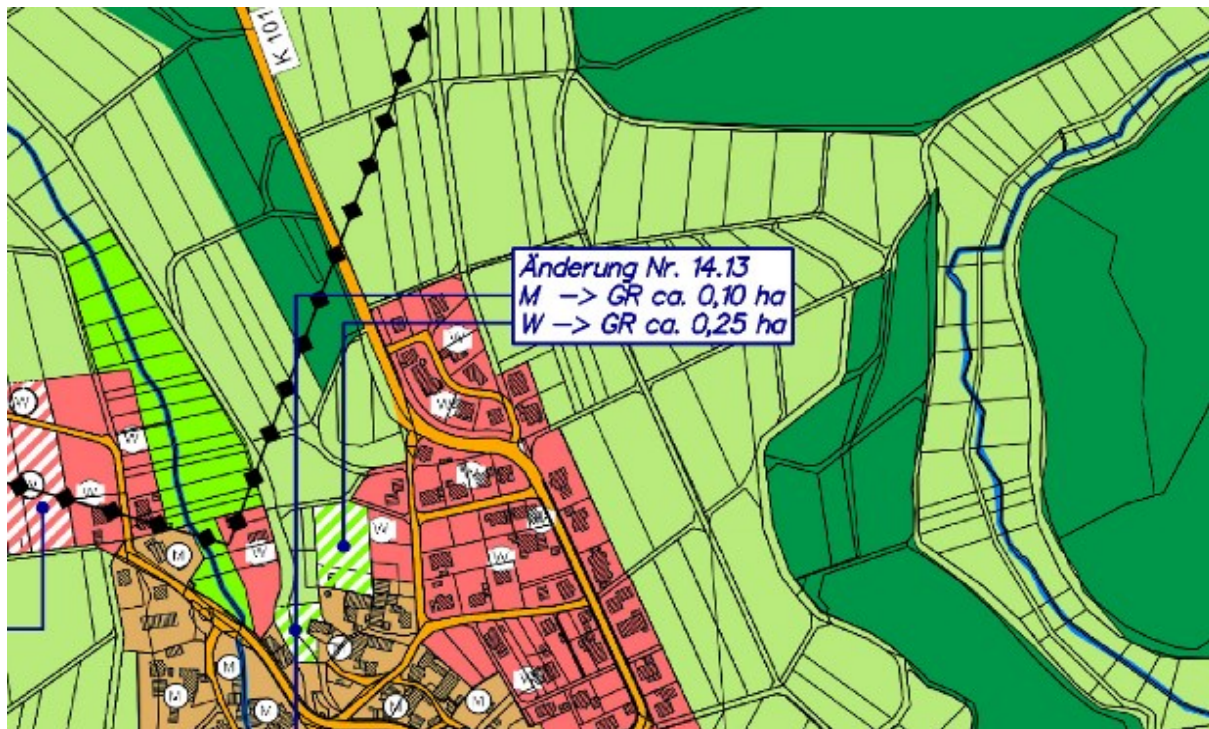


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.13 befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden der Ortsgemeinde Oberraden. Der Bereich unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche) und befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund.

Im Rahmen der Änderung werden für die wohnbauliche Nutzung vorbereitend dargestellte Flächen zurückgenommen und stattdessen Grünflächen ausgewiesen. Somit werden keine baulichen Eingriffe vorbereitet und die Belange der betroffenen Vorbehaltsgebiete nicht negativ beeinträchtigt.

In Vorbehaltsgebieten soll zudem im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden handelt sich um einen Flächenumtausch in der Ortsgemeinde Oberraden. Die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan sind als Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich stellt die ehemaligen Wohnbauflächen dar, während im südlichen Teilbereich Mischbauflächen umgewandelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an topographisch günstigeren Stellen. Beide Umwidmungsteilflächen weisen extensives Grünland sowie zahlreiche Gehölzbestände auf, womit eine Erschließung der Flächen schwierig und aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ratsam wäre. Der Eigenbedarf der Gemeinde soll stattdessen an anderer Stelle gesichert werden.

Da die Änderung lediglich einen Flächentausch betrifft, bleiben die Gehölze sowie der Bestand unverändert. Daher wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Umwidmung von Bauflächen in Grünflächen handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung:

Unkritische Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche für Grünfläche.

04. Oktober 2024

4.14.14 Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Süden des Ortsteils Niederraden (LWS in W ca. 0,05 ha)

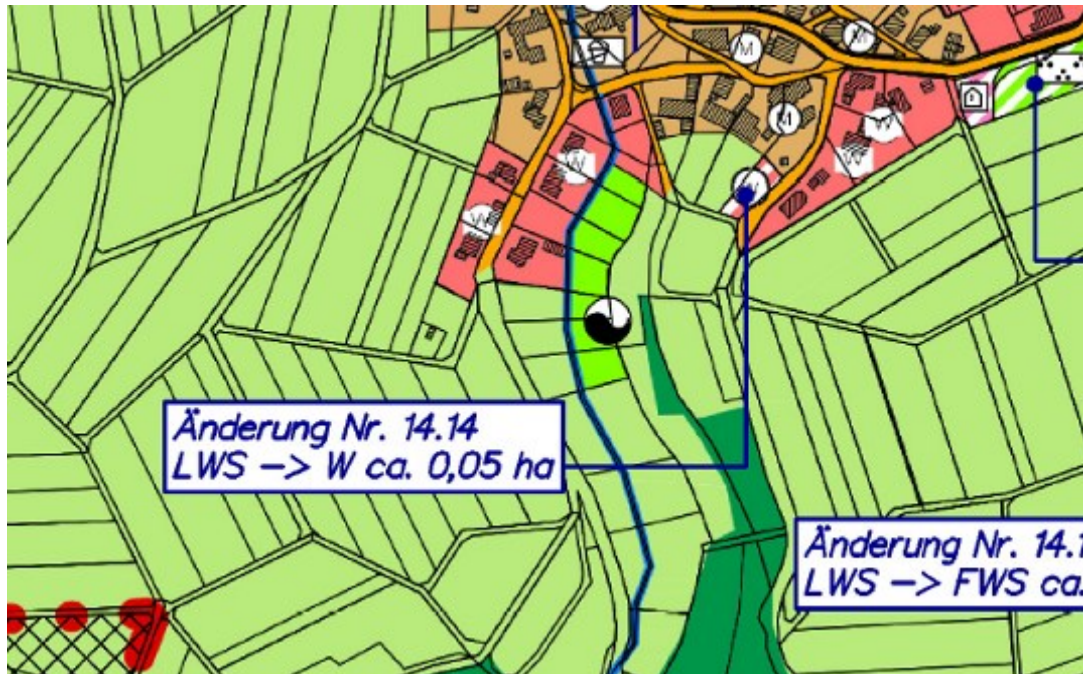


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberraden, Ortsteil Niederraden (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Oberraden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 14.14 befindet sich im südlich Randbereich der Ortsgemeinde Oberraden und grenzt im Norden an bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

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

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende sehr kleine Änderungsfläche befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden. Im Rahmen der Änderung ist eine kleinflächige Neudarstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Die Ausweisung schafft eine Abrundung des südlichen Randbereichs und umfasst lediglich ein Grundstück.

Die Ausweisung dient der Sicherung des Eigenbedarfs der Gemeinde und insbesondere des Ortsteils Niederraden. Innerhalb der Gemeinde bestehen lediglich noch einige wenige Baulücken und drei Außenreserven, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar oder bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen sind (bebauter Bereich östlich der geplanten Fläche). Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Die Gemeinde muss somit auf Flächen zurückgreifen, welche im Besitz der Gemeinde und städtebaulich umsetzbar sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Waldstraße, die sich weiter im Norden an die Kreisstraße K 101 anschließt. Die K 101 verläuft in die Bundesstraße B 256. Dadurch wird der Anschluss des Plangebiets an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der Bereich ist bereits erschlossen und die Ver- und Entsorgung soll an die bestehende Infrastruktur anschließen.

Westlich ca. 63 m entfernt vom Plangebiet fließt der Niederradener Bach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen ab. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst

04. Oktober 2024

ortsnah in die belebte Bodenzone versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Es besteht kein Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen.

Durch die kleinflächige Neuausweisung sind keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten. Beeinträchtigungen des Änderungsbereich durch Geruchs- oder Schallimmissionen werden ebenfalls nicht gesehen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich als extensive Wiese mit vereinzelt kleinen Gehölzbeständen dar. Der Bereich ist sukzessionsartig bewachsen und weist eine ausgeprägte Gras- und Strauchschicht auf. Unmittelbar östlich befindet sich die Waldstraße. Nördlich westlich und weiter östlich liegt die Bestandsbebauung der Ortslage. Im Süden folgen Grünland (Weide) sowie Waldflächen mit Nadelgehölzen.



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die umliegende, vorhandene Bebauung bereits vorbelastet und die Neuausweisung hat keine negativen Auswirkungen auf diese. Zudem hat der kleinflächige Bereich keine Funktion für die Naherholung. Wirtschaftswege werden ebenfalls nicht tangiert.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Westlich ca. 63 m entfernt vom Plangebiet fließt der Niederradener Bach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 65 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 860 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht angegeben.	Gering	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünfläche hat das Plangebiet grundsätzlich eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsfläche von lediglich 0,05 ha sind keine Auswirkungen auf das lokale Klima und die Frischluftversorgung der Ortslage erkennbar.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 540 m östlich des Plangebiets befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 3. NPK Märkerwald“. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurde der Feuersalamander kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“, wurde diese Kartierung jedoch weiter westlich vorgenommen. Aufgrund des unmittelbar westlich verlaufenden Bachlaufs ist das Vorkommen von Amphibien dennoch möglich. Entlang des Bachlaufs befinden sich jedoch genügend potenzielle Habitate, so dass durch das Planvorhaben kein erheblicher negativer Einfluss erwartet wird. Die Planungsfläche stellt sich derzeit als Grünland mit Baum- und Strauchbeständen dar. Der Bereich ist durch Licht und Bewegungsunruhe erheblich vorbelastet und daher wahrscheinlich überwiegend von Insekten und Kleinstlebewesen bewohnt.	Mittel	Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			

04. Oktober 2024

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Planung thematisiert die kleinflächige Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche. Der Eingriff hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es werden zudem keine negativen Beeinträchtigungen durch Starkregen oder Immissionen erwartet. Das Vorkommen seltener und geschützter Arten wird als unwahrscheinlich erachtet. Der Bereich ist bereits verkehrlich erschlossen und fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer sehr kleinen Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im südlichen Randbereich des Ortsteils Niederraden.
- Kleinflächige Ausweisung von nur ca. 0,05 ha.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Waldstraße.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.15 Ortsgemeinde Rengsdorf

4.15.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Obere Westerwaldstraße“ (M in V ca. 0,02 ha, M in GB ca. 0,04 ha und W in GR ca. 0,12 ha)



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

04. Oktober 2024

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die gesamte Gemeinde ist durch die Hauptstraße Westerwaldstraße (B256) in einen nördlichen und südlichen Teil aufgeteilt. Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.1 befindet sich unmittelbar entlang der Westerwaldstraße (Teil der B256) im Ortskern der Ortsgemeinde Rengsdorf.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“. Zudem befindet sich die gesamte Ortsgemeinde in einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird kein erneuter baulicher Eingriff vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Es handelt sich um eine Anpassung an den vorhandenen und bereits 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan im Ortskern von Rengsdorf mit der Bezeichnung „Obere Westerwaldstraße“.

04. Oktober 2024

Nachrichtlich angepasst werden kleinflächige Änderungen im Süden und Osten des Bebauungsplans. Im südlichen Teil wird Mischbaufläche zu Fläche für den Gemeinbedarf und Verkehrsfläche (Parkplatz) im Umfang von ca. 0,04 ha und ca. 0,02 ha angepasst, während im Osten Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,12 ha zu Grünfläche umgewandelt wird.

Bei den Änderungen handelt es sich um Anpassungen an den gegebenen Bestand, weshalb von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen werden kann. Diese wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits ausreichend thematisiert.



Abb.: Bestandssituation des Änderungsbereichs (©Google Maps)

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Rengsdorf Ortskern obere Westerwaldstraße“ (1997)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende und vertiefende landschaftsplanerische Ausführungen erkannt.

04. Oktober 2024

Abwägung / Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan Rengsdorf Ortskern „Obere Westerwaldstraße“.

4.15.2 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan Rengsdorf Ortskern „Untere Westerwaldstraße“ (GB in V ca. 0,04 ha und M in GR ca. 0,06 ha)

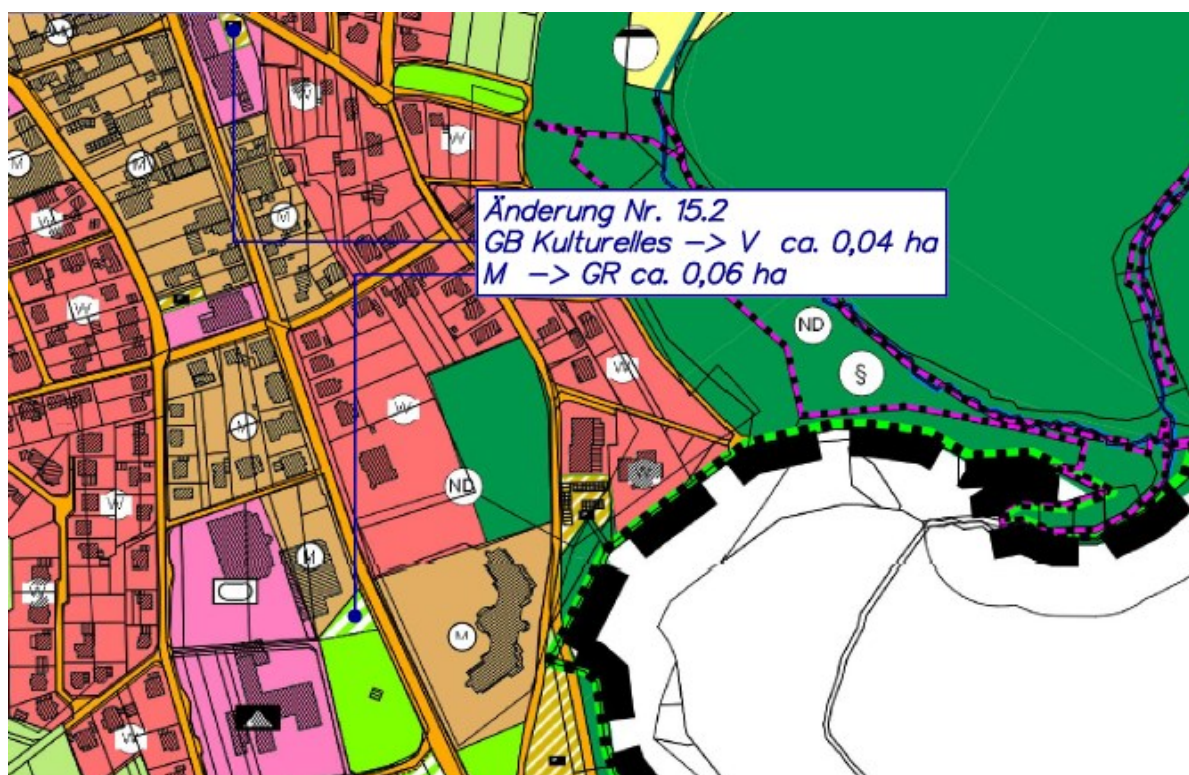


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.2 befindet sich im Ortskern der Ortsgemeinde Rengsdorf. Ein Teil der Änderung liegt östlich der K 104 im Zentrum der Ortsgemeinde, während der andere Teil sich am südlichen Rand des Ortskerns befindet.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ und befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Änderung lediglich um eine Anpassung

04. Oktober 2024

an den Bestand und nicht um eine Neuausweisung. Die Belange übergeordneter Planungen sind auf nachfolgender Planungsebene bereits behandelt und abgewogen worden.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Es handelt sich um eine Anpassung an den bereits 1997 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Rengsdorf Ortskern „Untere Westerwaldstraße“ und den baulichen Bestand.

Die Anpassungen beziehen sich lediglich auf zwei kleinflächige Änderungen im Geltungsbereich des Plans. Die nördlich gelegene Änderung umfasst die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf in Verkehrsfläche (Parkplatz) im Umfang von ca. 0,04 ha. Die Änderung im südlichen Bereich des Bebauungsplans umfasst die Darstellung von Grünfläche anstelle von Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,06 ha. Es werden keine neuen baulichen Eingriffe vorbereitet.

Da es sich um reine Bestandsanpassungen des FNP handelt, besteht kein Erfordernis für vertiefende städtebauliche Angaben bzw. Ausführungen. Diesbezügliche Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

04. Oktober 2024



Planzeichnung:

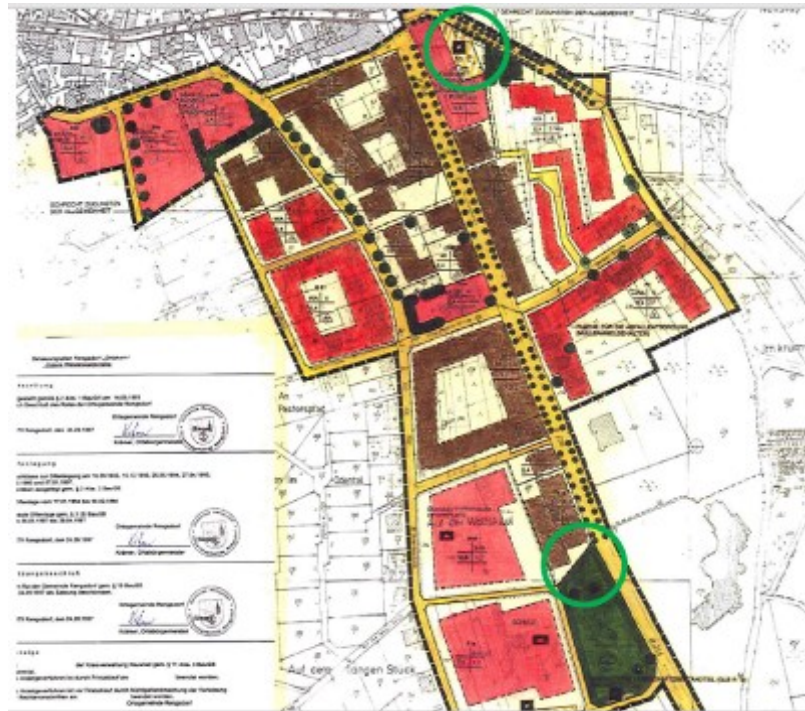


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Rengsdorf Ortskern Untere Westerwaldstraße“ (1997)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des FNP handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung / Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Westerwaldstraße“

4.15.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Alter Ort“ der Gemeinde Rengsdorf (2. Änd., W in GR ca. 0,07 ha und 3. Änd., GR in W ca. 0,16 ha)

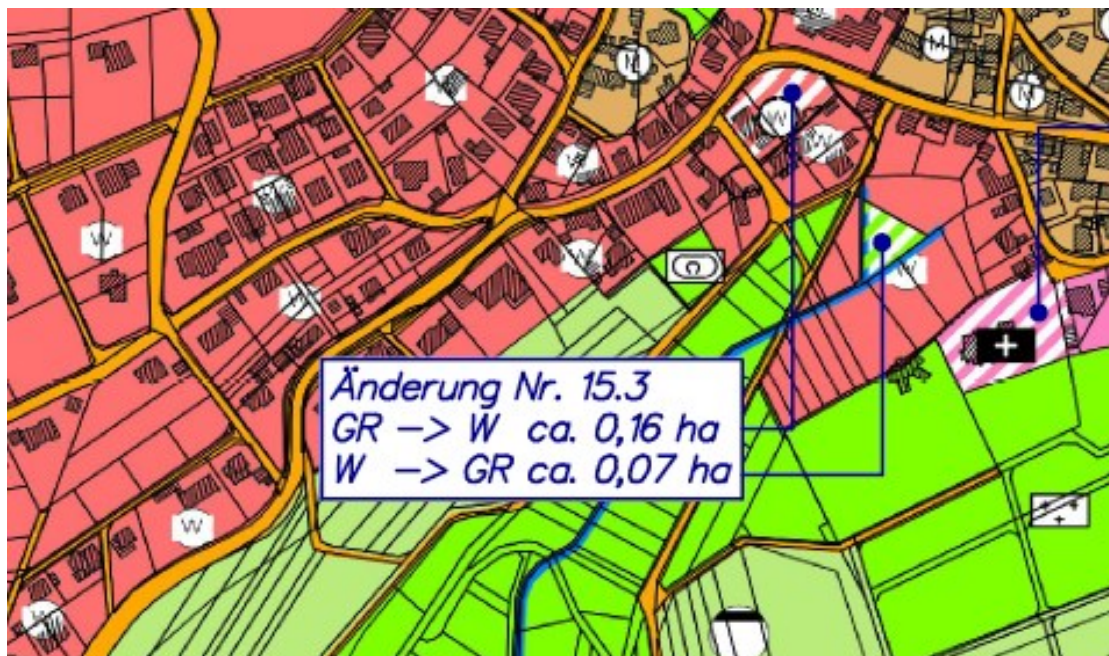


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplanten Änderungsflächen der Änderung Nr. 15.3 befinden sich südlich innerhalb der Gemeinde unmittelbar entlang der Westerwaldstraße (Teil der B256).</p> <p>Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ und liegt in einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand. Es wird kein erneuter baulicher Eingriff vorbereitet.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
---------------------------	--

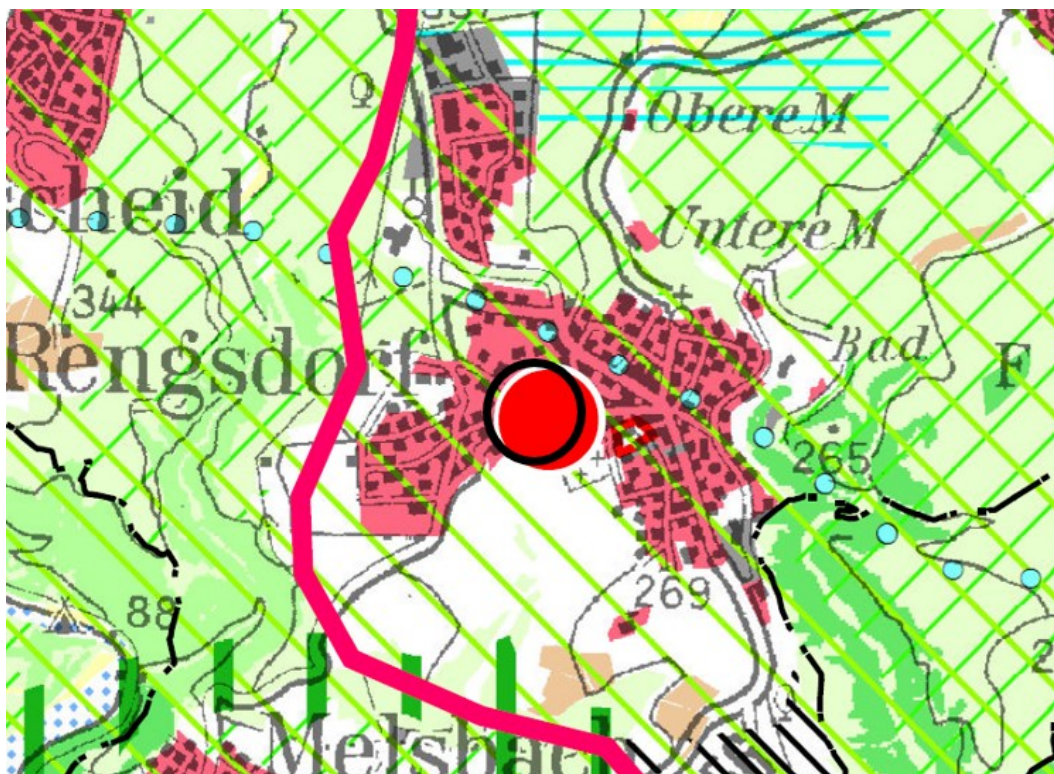


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planänderung handelt es sich um Anpassungen an die 2. und 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Ort“ der Gemeinde Rengsdorf.

Die 2. Änderung wurde bereits 2009 rechtskräftig und bezieht sich auf die Einbeziehung einer bisher dem Außenbereich zugeordneten Parzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Betroffen ist das Flurstück 4/5, Flur 9, auf dem ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) liegt. Der Landwirtschaftsbetrieb, der seine Wirtschaftsstelle an anderer Stelle in Rengsdorf hat, beabsichtigt eine Verlagerung bzw. Konzentration an einen Betriebsstandort. Aus diesem Grund soll eine sinnvolle Folgenutzung für die Scheune in Form der Wohnnutzung möglich sein.

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Parzelle und einem damit einhergehenden Leerstand wäre der Gebäudebestand wohl vom Zerfall bedroht. Die Konsequenz hieraus wäre eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Teil von Rengsdorf. Dies ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung. Von der Schalltorstraße besteht eine wichtige Sichtbeziehung zur Rengsdorfer Kirche, die mit einem vom Zerfall bedrohten Gebäude erheblich beeinträchtigt würde. Gleichzeitig bedeutet dies aber auch die Freihaltung der Sichtbeziehung von jeglicher neu hinzukommenden Bebauung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schalltorstraße, die sich in der Richtung Norden an der Kreisstraße K 106 anschließt und südlich weiter als Wirtschaftsweg „Apfelweg“ verläuft.

04. Oktober 2024

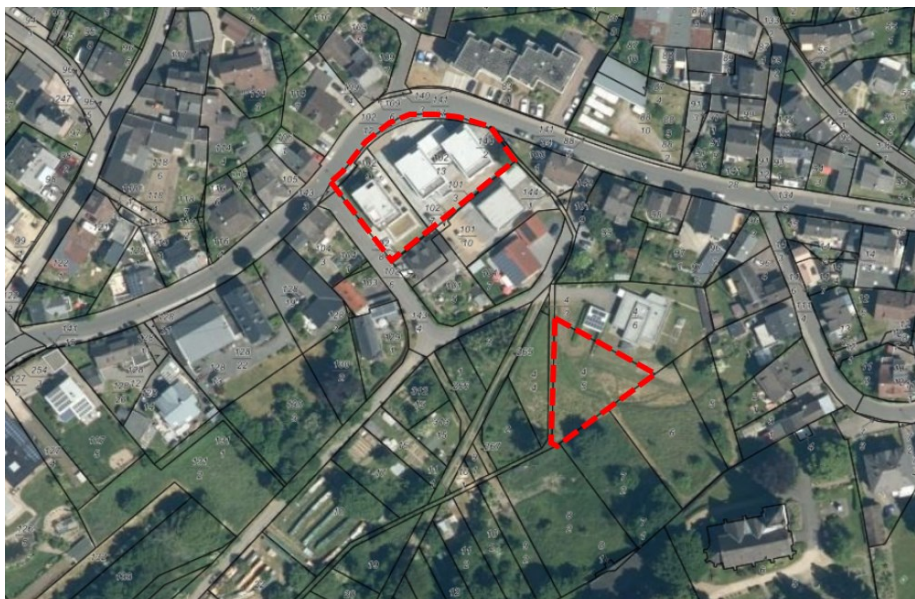


Abb.: Luftbild der Änderungsflächen (©Lanis)

Die 3. Änderung stellt lediglich eine zeichnerische Anpassung von Grünfläche sowie die Ergänzung einzelner textlicher Festsetzung dar.

Der westlich gelegene Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der Schalltorstraße und wurde 2020 rechtskräftig.

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan ebenfalls noch als Grünfläche dargestellt und entsprechend an den Bestand angepasst. Insgesamt erfolgt eine Umwandlung von ca. 0,16 ha Grünfläche zu Wohnbaufläche. Im Bestand ist der Bereich bereits vollständig bebaut. Innerhalb des Gebäudes befindet sich eine Physiotherapiepraxis.

Aufgrund der Umsetzung einer Bestandsanpassung wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Die landschaftsplanerischen Belange und potenzielle Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Ebene der Bebauungspläne bereits thematisiert und umgesetzt, sofern dies nötig war. Somit wird von weiteren Ausführungen abgesehen.

Abwägung / Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die 2. und 3. Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Alter Ort“ der Gemeinde Rengsdorf.

04. Oktober 2024

4.15.4 Bestandsanpassung: Darstellung von gewerblicher Baufläche, Verkehrsfläche und Grünfläche auf forstwirtschaftlicher Fläche, bestehendes Gewerbegebiet (FWS in G ca. 1,43 ha, FWS in GR ca. 0,10 ha und GR in V ca. 0,04 ha)

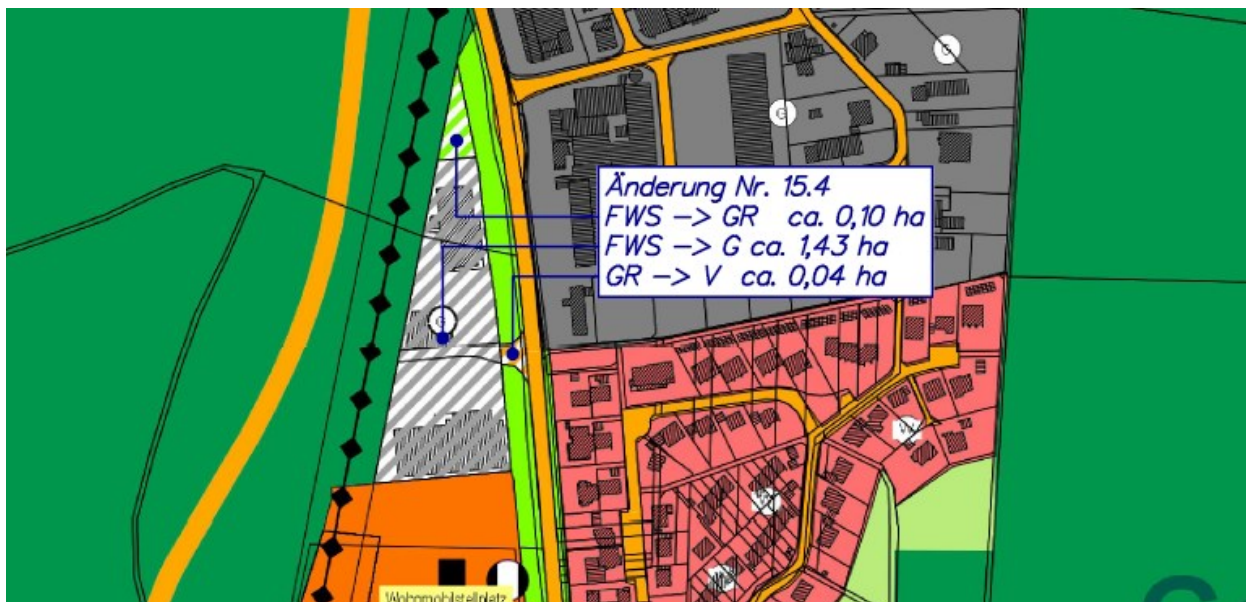


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.4 befindet sich am westlichen Rand der Ortsgemeinde Rengsdorf. Westlich verläuft die Bundesstraße B 256, welche eine überregionale Straßenverbindung darstellt.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut, so dass die Vorgaben und Belange der übergeordneten Planung bereits berücksichtigt wurden. Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich zudem lediglich um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westewald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die geplante Änderungsfläche befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Rengsdorf. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine nachrichtliche Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans. Hierzu werden forstwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 1,53 ha in gewerbliche Baufläche und Grünfläche umgewandelt und Grünfläche im Umfang von ca. 0,04 ha in Verkehrsfläche. Im Bestand stellt der Bereich einen Platz mit zwei großen Einzelhandelsbetrieben sowie einem Drogeriemarkt dar.

Die Gebäude stehen innerhalb des B-Plangebietes „Erweiterung Gewerbegebiet“ (siehe Abb. Plan-auszug weiter unten), sind zuvor jedoch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden. Unmittelbar im Osten folgt auf die „Westerwaldstraße“, über welche die Fläche erschlossen ist, das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie Wohnbebauung der Ortslage.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um eine zeichnerische Anpassung an den Bestand handelt, wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

4.15.5 Bestandsanpassung: Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Schauinland Auf den Weiden“ der Gemeinde Rengsdorf (M in W ca. 0,22 ha)

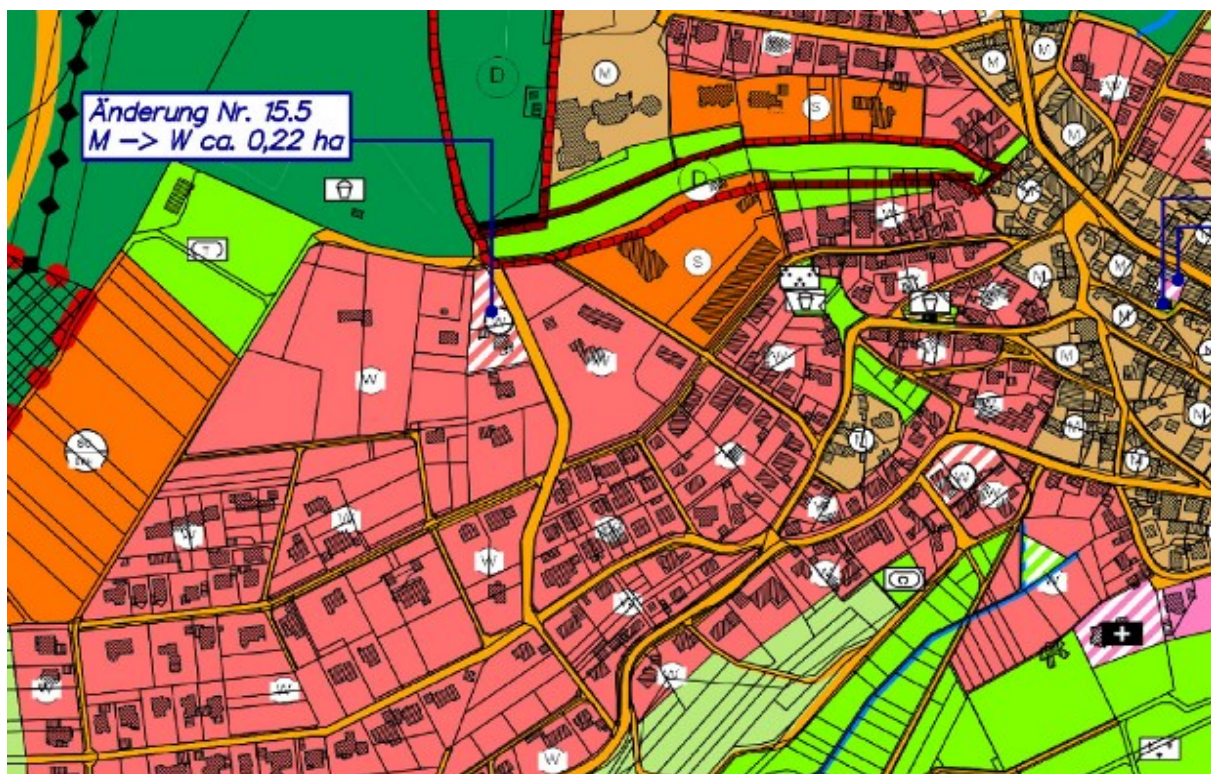


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Der geplante Änderungsbereich 15.5 befindet sich im westlichen Zentrum der Ortslage entlang der Straßen „Auf d. Luft“ und „Melsbacher Hohl“. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion.

Die Planung thematisiert lediglich eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan und somit an den Bestand. Die Belange und Vorgaben der übergeordneten Planung wurden somit bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung thematisiert die nachrichtliche Anpassung an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans „Schauinsland Auf den Weiden“ der Ortsgemeinde Rengsdorf.“ Die Änderung wurde 2018 rechtskräftig und beinhaltet die Änderung von Mischbau- in Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,22 ha sowie die Anpassungen einzelner Textfestsetzungen. Im Ur-Plan wurde die besagte Fläche als einzelne Mischbaufläche im sonst lediglich aus allgemeinen Wohnbauflächen bestehenden Baugebiet dargestellt. Dies wurde in der 2. Änderung entsprechend angepasst.

Das Gelände ist bereits bebaut und beherbergt die „Alternative Sport- und Spielgemeinschaft Rengsdorf e.V.“ Durch die Anpassung wird der FNP an den Bebauungsplan und die Bestandssituation angeglichen. Es werden keine weiteren baulichen Eingriffe vorbereitet und im Zuge der Änderung wurden keine Ausgleichsmaßnahmen fällig.

Von weiteren Aussagen zu städtebaulichen Belangen wird daher abgesehen.

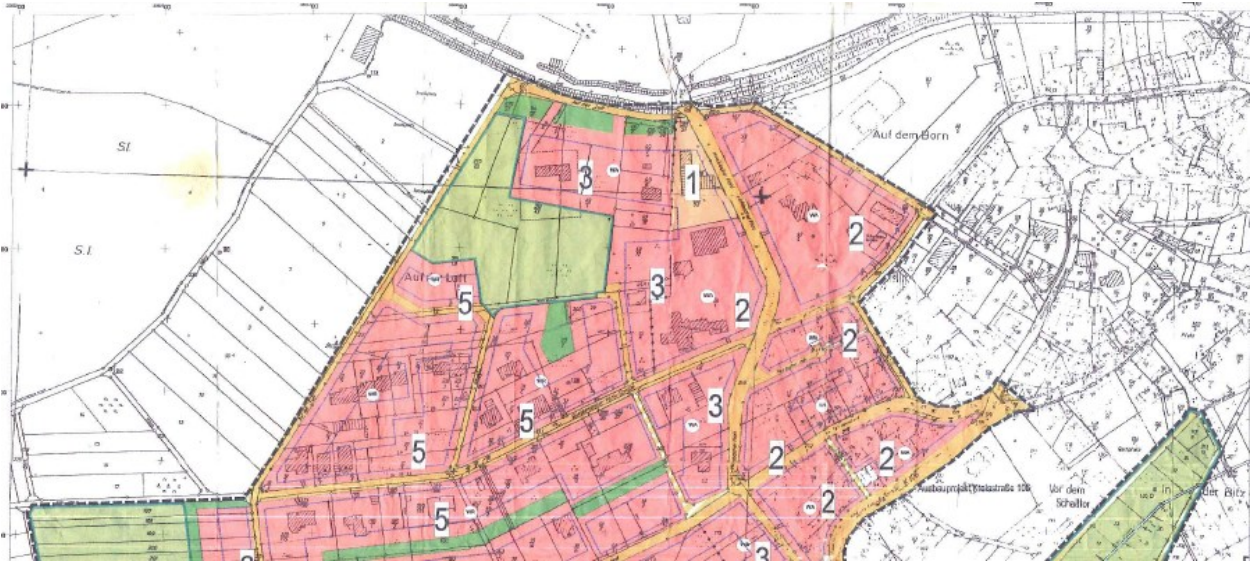


Abb.: Auszug aus dem nördlichen Teil des Ur-Plans „Schausland Auf den Weiden“.

Planzeichnung:

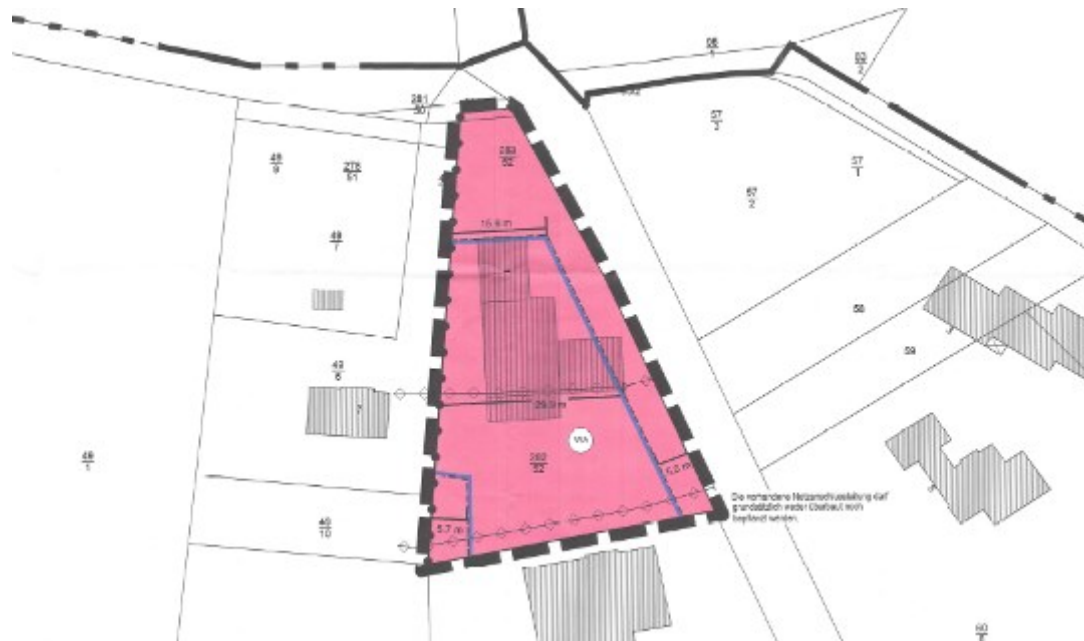


Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schausland Auf den Weiden“ (2018)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die landschaftsplanerischen Belange wurden auf der Planungsebene der Bebauungspläne bereits thematisiert und umgesetzt. Somit wird von weiteren Ausführungen abgesehen.

Abwägung / Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schauinsland – Auf den Weiden“ der Gemeinde Rengsdorf.

4.15.6 Neudarstellung von Mischbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung der „Waldstraße“ (FWS in M, ca. 1,40 ha)



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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion. Die gesamte Gemeinde ist durch die Hauptstraße Westerwaldstraße (B256) in den nördlichen und südlichen Teil aufgeteilt. Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.6 befindet sich unmittelbar südlich entlang der

04. Oktober 2024

Westerwaldstraße (Teil der B256) inzwischen den nördlichen und südlichen Siedlungsflächen „Wohnen“.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Sonstige Waldflächen“ und befindet zudem in den Vorbehaltsgebieten „Regionaler Biotopverbund“ sowie Erholung und Tourismus.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume

04. Oktober 2024



erheblich beeinträchtigen.

Durch die vorliegende Planung wird kein touristisch wertvoller Landschaftsraum oder eine Fläche mit erheblichem Einfluss auf das lokale Klima überplant. Es handelt sich um eine fast vollständig von Bebauung umgebene Fläche. Bei den vorgenannten Anregungen handelt es sich zudem um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsplanung sieht die Neudarstellung einer Mischbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 1,40 ha vor. Die Planungsfläche liegt nördlich des Ortskerns Rengsdorf und umfasst das Flurstück 56, Flur 3. Nördlich des Planungsbereiches verläuft die „Westerwaldstraße“.

04. Oktober 2024

Die Erweiterung dient der Bedarfssicherung der Gemeinde über die nächsten Jahre. Innerhalb der Gemeinde bestehen noch einige Baulücken sowie Innen- und Außenpotenziale, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Baufläche für eine weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Gemeinde Rengsdorf trägt gemäß dem RROP von 2017 zudem die Funktion eines „Grundzentrums“ und stellt damit einen zentralen Ort dar, in welchen die wohnbauliche Entwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus stattfinden darf und soll. Die Schaffung von Ballungszentren entlastet die umliegenden Gebiete und den Naturraum.

Die Erschließung der Fläche kann über die südlich angrenzende „Waldstraße“ erfolgen, welche bereits als Erschließungsstraße für die weiter südlich liegende Wohnbebauung des Bebauungsplans „Auf dem Born / Andreestraße“ dient. Innerhalb der Fläche bestehen zudem bereits asphaltierte Fußfängerwege. Über die nördlich angrenzende „Westerwaldstraße“ ist eine direkte Anbindung an die B 256 und 256A möglich. Das Plangebiet bietet somit eine sehr gute verkehrliche Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Die Entwässerung sollte gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen und sich an bereits bestehende Systeme anschließen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden, um Kläranlagen zu entlasten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen.

Für die Regenwasserbeseitigung besteht zudem die Möglichkeit der gedrosselten Ableitung in den ca. 85 m entfernten und östlich gelegenen Völkerwiesenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein bestehendes Gewässer bedarf aus wasserwirtschaftlicher Sicht einer behördlichen Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es innerhalb des Änderungsbereichs zu geringfügigem Oberflächenabfluss insbesondere entlang der „Westerwaldstraße“ sowie vereinzelt kleinen Bereichen im Zentrum der Fläche kommen. Gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz können hierbei Wassertiefen von 10 cm bis unter 30 cm entstehen. Insgesamt besteht somit unter Berücksichtigung des Starkregens bei der Bebauung lediglich ein geringfügiges Überflutungsrisiko.

Genauere Festsetzungen bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange sind jedoch auf nachfolgender Planungsebene und durch Absprache mit den jeweiligen Fachbehörden zu treffen.

Das Plangebiet liegt direkt entlang der Bundesstraße B256. Daher wird die Änderungsfläche aufgrund der naheliegenden Bundesstraße von Verkehrslärm betroffen sein. Es wird empfohlen, die immissionsschutzrelevanten Auswirkungen, beispielsweise mittels einer Schallimmissionsprognose, auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene zu untersuchen und zu bewerten. Dadurch können die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bei Bedarf durch entsprechende Schutzmaßnahmen angemessen berücksichtigt und durchgeführt werden.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die bestehende Wohnbebauung im Süden und zum anderen durch die Waldflächen im Nordosten und Westen. Nördlich verläuft die Westerwaldstraße (B256). Das Umfeld des Änderungsbereichs ist bereits stark städtebaulich geprägt.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich ein Wiesenstreifen sowie ein Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Durch das Plangebiet verlaufen einige Gehwege, welche von Fußgängern zur Naherholung und Fortbewegung genutzt werden können. Der überwiegende Teil der Fläche ist jedoch stark bewachsen und bietet wenig bis kein Naherholungspotenzial.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung,</p> <p>Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölze auf der nördlichen Seite bzw. bei Rodung Ersatz durch standortgerechte, heimische Gehölze.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>
Wasser-haushalt	<p>Nördlich etwa 430 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das Wasserschutzgebiet Zone III „Rengsdorf/Bonefeld“.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 33 mm/a auf der westlichen Seite und 17 mm/a auf der östlichen Seite des Plangebiets.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>

04. Oktober 2024



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Lockerbraunerden aus bimstephraführendem Lösslehm über Laacher See Bimstephra (Quartär) und devonischem Tonschiefer. Zur Bodenart gibt es nach der Darstellung vom Landesamt für Geologie und Bergbau keine Angaben.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.
Klima/ Luft- hygiene	Als Waldfläche ist dem Bereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche und Fläche für die Staubfilterung zuzuweisen. In der gesamtheitlichen Betrachtung der umliegenden, zusammenhängenden Waldflächen stellt der in Rede stehende Planbereich eine fingerförmige Abspreizung dar. Ein Wegfall stellt somit keine Zerschneidung zusammenhängender Strukturen dar. Der Planbereich ist zudem überwiegend Richtung Osten exponiert, womit die entstehende Kaltluft dem natürlichen Gefälle folgend in diese Richtung abfließt. Hier befinden sich weitere Waldflächen sowie Siedlungsbebauung der Gemeinde. Im Umfeld verbleiben weiterhin großflächige Waldflächen, welche der Kalt- und Frischluftproduktion weiterhin zur Verfügung stehen.	Mittel	Empfehlung zur Minimierung der Flächenversiegelung, Empfehlung zur Erhaltung von randlichen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Gemäß der Darstellung des Geoportals der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Westlich ca. 510 m entfernt des Plangebiets befinden sich die FFH-Schutzgebiete „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302) und „Buchenmischwald im Laubachtal südlich von Ehscheid im FFH-Gebiet Felsentäler der Wied“ (LRT-5410-0197-2009). Östlich ca. 290 m entfernt befindet sich das gem. § 30 BNatSchG und 15 LNatSchG geschützte Biotop „Naßwiese an der „Unteren Mühle“ nördlich von Rengsdorf“. Der Osten der Änderungsfläche liegt innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters, in welchem der Feuersalamander bestimmt wurde. Aufgrund der Siedlungslage sowie der naturräumlichen Gegebenheiten, wird ein Vorkommen des Feuersalamanders oder weiterer geschützter Arten als unwahrscheinlich eingestuft. Dies liegt insbesondere an der siedlungsbehafteten Vorbelastung durch Lärm und Bewegungsunruhe. Die vorhandenen Gehölzstreifen stellen sich jedoch für den Arten- und Biotopschutz als wertvoll dar. Die randlichen Pflanzungen sollten so weit wie möglich erhalten werden. Diese können Kulturfolgern als Teillebensraum oder Nahrungsquelle dienen. Es wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.	Mittel	Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Baumreihe. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Entwicklung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets, um den Lebensraum für Tierarten zu schützen. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Sonstige Waldflächen“ und liegt zudem in Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund und Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine • Wasserschutzgebiet: Keine • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Forstwirtschaftliche Fläche. 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Mischbaufläche unmittelbar nördlich von bereits bestehender Wohnbaufläche vor. Die umliegenden Bereiche sind bereits intensiv städtebaulich vorgeprägt. Unmittelbar nördlich befindet sich zudem die Westerwaldstraße (Teil der B256). Durch die Bestandssituation als Waldfläche mit Strauchbestand und einigen Gehwegen ist der Bereich aus artenschutzrechtlicher Sicht als wertgebendes Habitat zu betrachten.

Eine ausgiebige randliche Eingrünung wird aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten nachdrücklich empfohlen. Die vorhandenen Gehölze sollen möglichst erhalten werden. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter jedoch als funktional ausgleichsfähig einzustufen.

Abwägung/Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung von Siedlungsfläche in nördlicher Richtung
- Der Planbereich ist aus städtebaulicher Sicht gut an die bestehende Infrastruktur anzuschließen. Die verkehrliche Erschließung ist problemlos möglich.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Westerwaldstraße (Bundesstraße B 256) ist Verkehrslärm zu erwarten. Eine Untersuchung der Schallimmissionen wird auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene empfohlen.
- Entstehende Eingriff in Natur und Landschaft sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.
- Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse wird gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland – Pfalz als gering eingestuft.

04. Oktober 2024



4.15.7 Neudarstellung, kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im Westen des Siedlungskörpers (GR in W ca. 0,14 ha)

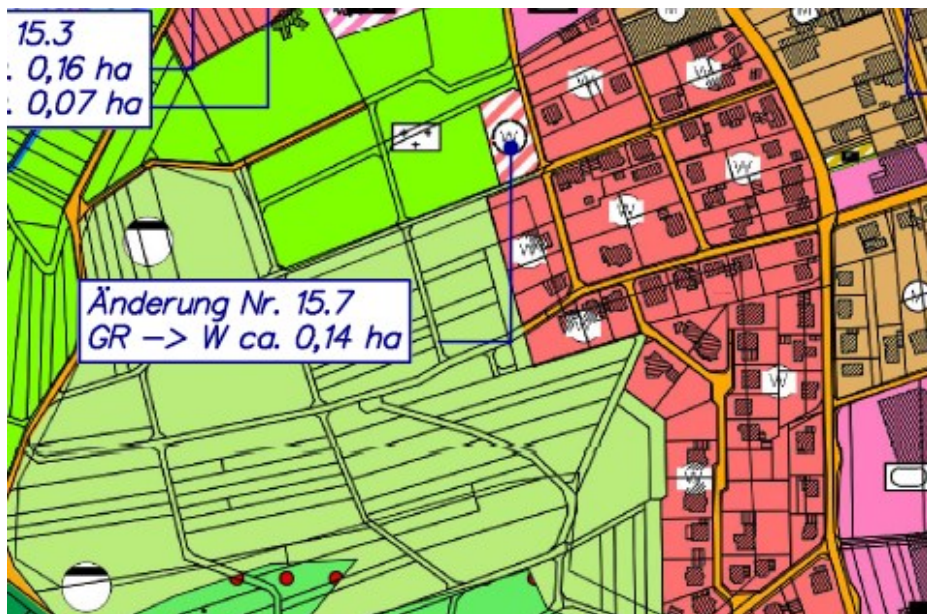


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.7 befindet sich südlich des Ortskerns von Rengsdorf und grenzt östlich an Siedlungsflächen „Wohnen“.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sowie besonderer Klimafunktion.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*

04. Oktober 2024

	<ul style="list-style-type: none">• für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,• Verbesserungen im Immissionschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und• für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. <p>Es handelt sich um eine kleinflächige Neuausweisung von Wohnbaufläche in einem bereits überwiegend bebauten und zur wohnbaulichen Nutzung ausgewiesenen Bereich. Dem Bereich sind keine touristische Relevanz und keine besondere Klimafunktion im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen zuzuordnen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
--	--

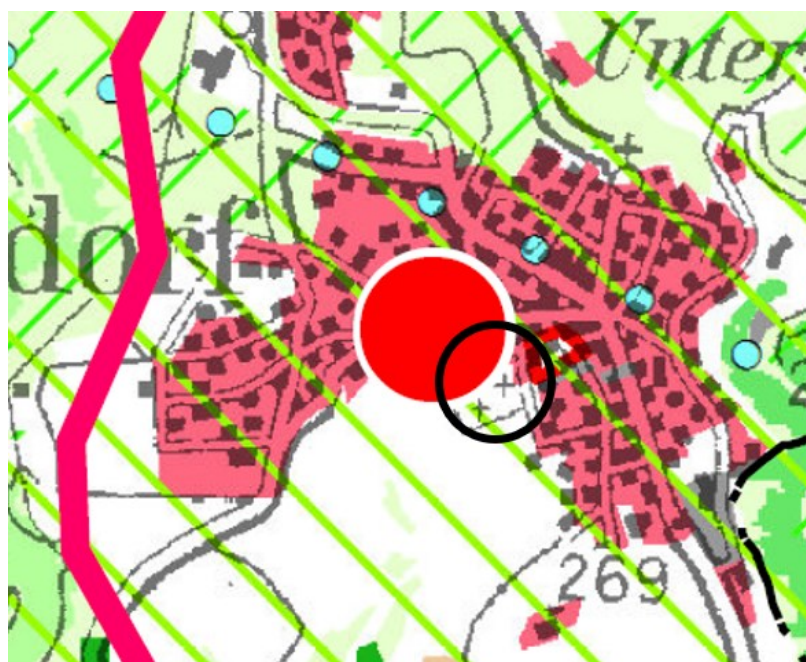


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich südlich des Ortskerns der Ortsgemeinde Rengsdorf. Im Rahmen der Änderung ist eine kleinflächige Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Die Änderung umfasst die Umwandlung von lediglich ca. 0,14 ha Grünfläche in Wohnbaufläche. Die Gemeinde beab-

04. Oktober 2024

sichtigt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen aufgrund der Sicherung des Eigenbedarfs über die nächsten Jahre.

Aufgrund der Funktion als Grundzentrum und damit als „Zentraler Ort“ soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sich auf die bereits vorhandenen Ballungsräume konzentrieren und so Freiräume schützen. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage und Ausprägung als Grünland gut für die Eingliederung in die östlich bestehenden Wohnbauflächen.

Der Bereich ist zudem über die östlich angrenzende Gemeindestraße „Zur Ludwigsau“ bereits verkehrlich erschlossen.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung soll an bereits bestehende Infrastruktur anschließen. Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Südosten ab. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kommt es laut den Karten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz zu keinem erheblichen Oberflächenabfluss innerhalb der Änderungsfläche. Es wird nicht von einer erhöhten Überflutungsgefahr ausgegangen.

Durch die Entwicklung des neuen Baugrundstücks sind keine negativen Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Geruchsmissionen zu erwarten. Umliegend befinden sich der Friedhof der Gemeinde sowie weitere wohnbaulich genutzte Bereiche. Somit ist nicht mit einer Belastung des Plangebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu rechnen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Bereich stellt sich im Bestand als strukturloses Grünland (Wiese) dar. Nördlich und westlich befindet sich der Friedhof mit zahlreichen Baumbeständen. Südlich und östlich grenzt die Erschließungsstraße „Zur Ludwigsau“ an die Fläche an, woraufhin die Bestandsbebauung der Ortslage folgt.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

04. Oktober 2024

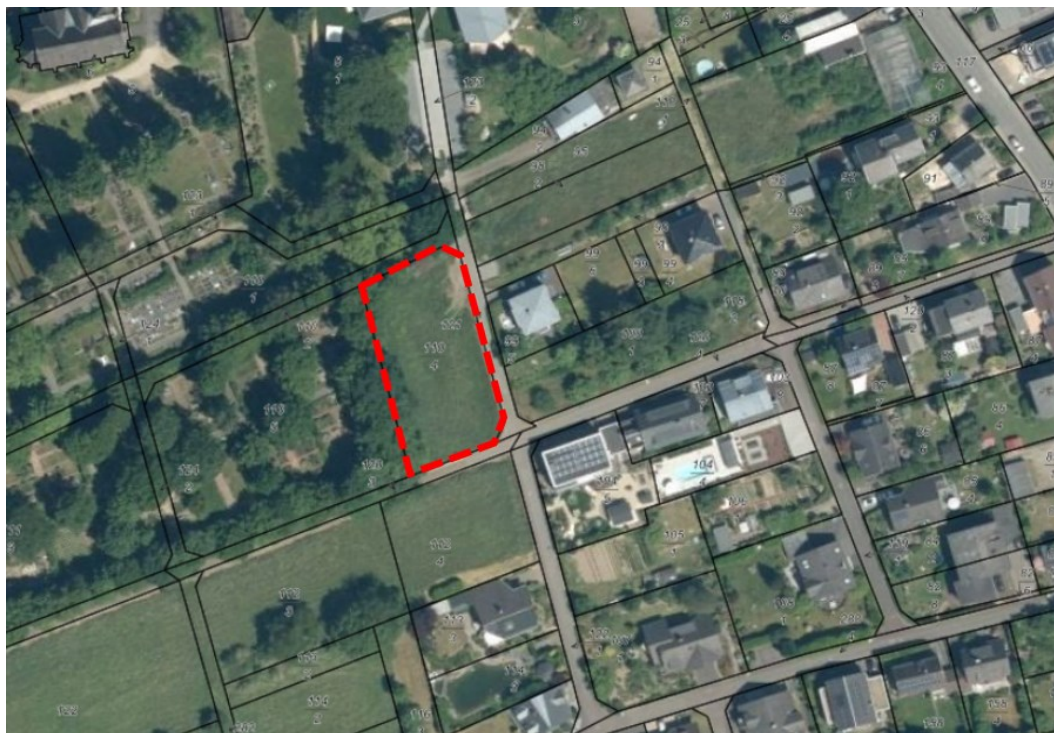


Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung sowie durch die Gehölze der Friedhofsanlage im Westen geprägt. Eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Planung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausprägung als Wiese hat der Bereich eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung und kann von Kindern oder spielenden Hunden genutzt werden. Die weiter nach Westen verlaufende Verlängerung der Straße „Zur Ludwigsau“ führt in die freie Feldflur und wird voraussichtlich häufig von Bewohnern der angrenzenden Bebauung genutzt. Im Zuge der Planung bleibt dieser Weg jedoch bestehen.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die bestehende Bebauung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 48 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 739 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

04. Oktober 2024

Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau stark lehmiger Sand. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft. Die Entwicklung eines neuen Wohngebiets kann wegen der Versiegelung die Bodenstruktur beeinträchtigen.	Gering-mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Wegen der geringen Größe der Änderungsfläche wird eine Auswirkung auf das lokale Klima nicht gesehen. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Entwicklung einer neuen Siedlung werden daher nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch der Änderungsbereich befindet, wurden einige geschützte Arten kartiert (Feuersalamander, Hirschkäfer und Schwarustorch). Da der vorliegende und kleinflächige Änderungsbereich sich im direkten Siedlungszusammenhang befindet und keine strukturellen Besonderheiten aufweist, werden Verbotbestände innerhalb der Fläche nicht gesehen.	Gering-mittel	Durchgrünung der Fläche.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und besondere Klimafunktion.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Grünfläche

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine kleinflächige Neuausweisung von Wohnbaufläche auf bestehender Grünfläche. Der Bereich befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt an bestehende Bauflächen an. Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet.
Die Änderungsfläche liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet.
Aufgrund der Ausprägung als Wiese in direkter Nähe zur Bebauung werden keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb der Änderungsfläche erwartet. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind als funktional ausgleichsfähig zu bewerten.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung einer kleinen Wohnbaufläche von 0,14 ha auf Grünfläche im südlichen Bereich des Ortskerns der Ortsgemeinde Rengsdorf.
- Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Ver- und Entsorgung sollen über die bestehenden Systeme erfolgen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024

4.15.8 Neudarstellung von Verkehrsfläche und forstwirtschaftlicher Fläche auf Wohnbaufläche sowie Abgrenzung einer Waldfläche für einen Kletterwald im Westen von Rengsdorf (W in V ca. 0,06 ha und W in FWS ca. 0,24 ha)

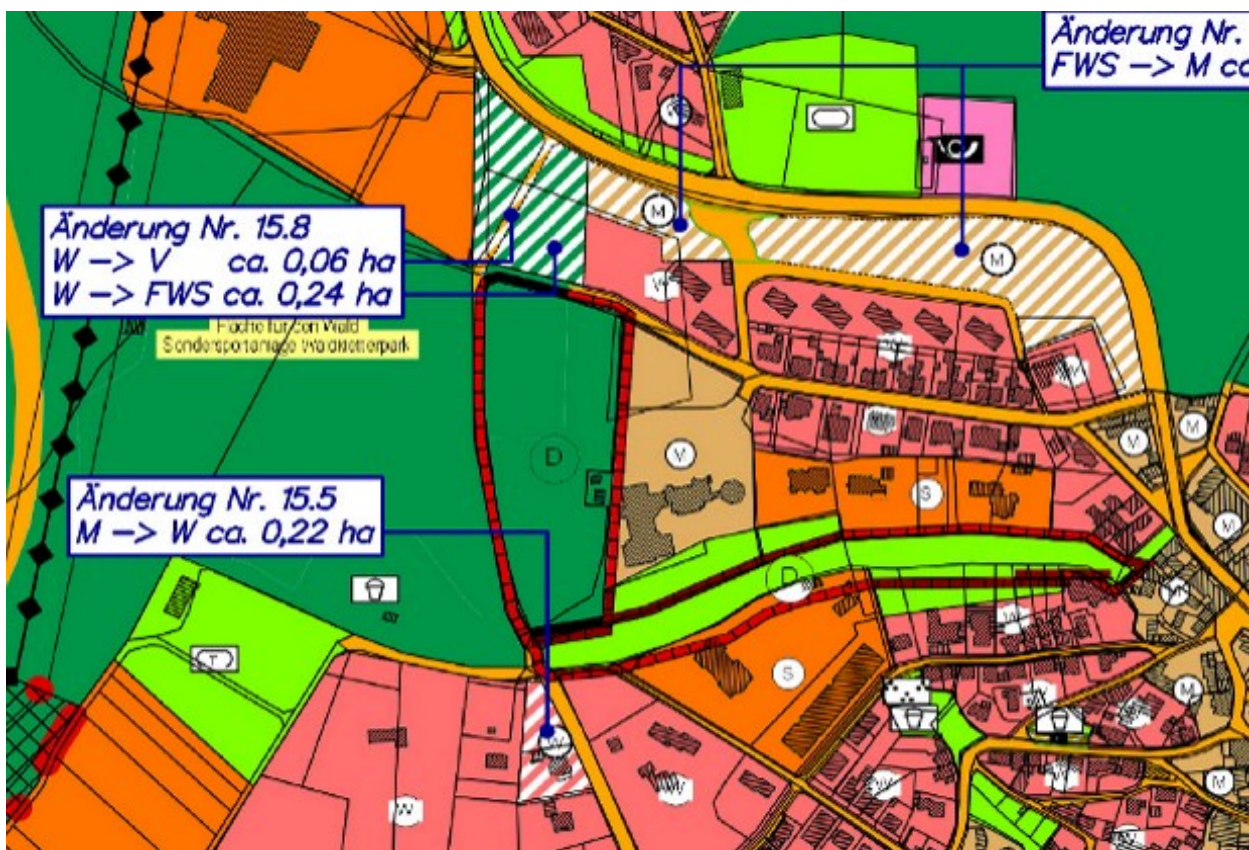


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die gesamte Gemeinde ist durch die Hauptstraße Westerwaldstraße (B256) in den nördlichen und südlichen Teilen aufgeteilt. Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.8 befindet sich östlich der Westerwaldstraße Bundesstraße B 256, welche als überregionale Straßenverbindung kartiert ist.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 teilweise keiner Darstellung und teilweise der Darstellung von sonstigen Waldflächen. Zudem liegt das Plangebiet teilweise innerhalb der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion, Erholung und Tourismus und regionaler Biotopverbund.

04. Oktober 2024

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 63: In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Im Zuge der Änderung sollen ein Waldkletterpark sowie ein Natur- und Waldresort entstehen. Hierbei handelt es sich um für den Tourismus förderliche Attraktionen. Durch die Ausweisung wird zudem bereits bestehende Infrastruktur geschützt und weitläufige Waldflächen in Ihrer Nutzung gesichert, so dass die Belange des Artenschutzes sowie der Klimafunktion bestehen bleiben. Bei den vorliegend genannten Anregungen handelt es sich zudem lediglich um Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.

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





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von forstwirtschaftlicher Fläche und Verkehrsfläche auf bisher dargestellter Wohnbaufläche. Insgesamt werden ca. 0,30 ha Wohnbaufläche überplant. Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Randbereich des Siedlungskörpers von Rengsdorf. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung neben der geringfügigen Neuausweisung der forstwirtschaftlichen Flächen eine Umnutzung und Sicherung der bestehenden Flächen im Änderungsbereich. Die Änderungen erfolgen zudem unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Natur- und Aktivresort Monte Mare“.

Die sich im Süden befindlichen Waldflächen bleiben bestehen und werden im Bebauungsplan mit der gesonderten Nutzung „Fläche für den Wald Sondersportanlage Waldkletterpark“ versehen. Zudem wird der Bereich im Nordosten erweitert (Überplanung Wohnbaufläche und Ausweisung Verkehrsfläche).

Die Ausweisung dient der Erweiterung des Infrastrukturangebots der Gemeinde.

Die Erschließung der Fläche im südlichen Bereich kann über die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Diese entspringt der unmittelbar nördlich verlaufenden „Westerwaldstraße“. Über die östlich verlaufende Bundesstraße B 256 ist zudem die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Die Entwässerung der Änderungsflächen soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Für die in Rede stehenden Bereiche ist jedoch keine erhebliche Flächenver-

04. Oktober 2024

siegelung vorgesehen. Vielmehr werden bereits ausgewiesene Wohnbauflächen umgewidmet und vor Versiegelung geschützt. Die Entwässerung von anfallendem Oberflächenwasser sollte demnach weiterhin über die belebte Bodenschicht innerhalb der Änderungsfläche erfolgen.

Der Bereich ist überwiegend südlich exponiert. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zu geringfügigen Oberflächenabflüssen im Zentrum der Fläche in Richtung Südosten kommen. Hierbei können Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Aufgrund der Sicherheit des geplanten Kletterparks sind diese Abflusskanäle zu beachten und gegebenenfalls abzuleiten. Eine grundlegende Überflutungsgefahr wird jedoch nicht gesehen.

Aufgrund der Nutzung der Fläche als Kletterpark sind keine schädlichen Nutzungen auf die sich östlich befindliche Wohnbebauung zu erwarten. Es kann zwar zeitweise zu aktivitätsbedingten Lärmemissionen durch Kletterer und den Tagesbetrieb kommen, jedoch fungieren die Waldflächen als natürlicher Schallabsorber. Zudem befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung ca. 150 – 200 m entfernt. Aufgrund des neuen Kletterparks kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen während der Betriebszeiten kommen. Da die „Westerwaldstraße“ als Hauptstraße jedoch auf eine hohe verkehrliche Auslastung ausgelegt ist und für den Kletterwald eine eigene Erschließungsstraße vorgesehen ist, wird nicht mit einer negativen Beeinträchtigung gerechnet. Im Südwesten grenzt der Kletterwald an die Grillhütte Rengsdorf. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten sind keine Überschneidungen zu erwarten. Weiter im Süden befindet sich eine Tennissportanlage, von welcher voraussichtlich keine erheblichen Immissionen in Bezug auf den Schallschutz ausgehen. Lediglich durch die westlich verlaufende B 256 kann es zu erhöhtem Verkehrslärm mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich kommen. Ergänzende Aussagen und Untersuchungen sind auf nachfolgender Planungsebene anzufertigen.

Im Bestand stellt sich der Bereich bereits als Waldfläche dar. Mit der Ausweisung neuer Waldflächen wird der Bestand gesichert. Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße befindet sich bereits eine Schneise. Innerhalb der Fläche verlaufen einige asphaltierte Wirtschaftswege. Im Norden befinden sich die „Westerwaldstraße“ sowie das ehemalige Schwimmbad „Monte Mare“. Im Süden liegen von Grünland umgebene Bebauung und landwirtschaftliche Flächen. Östlich grenzen weitere Waldflächen und später der Siedlungskörper der Ortslage an den Änderungsbereich an, während sich im Westen neben weiteren Waldflächen die Bundesstraße B 256 befindet.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch die Siedlungslage von Rengsdorf sowie den weitläufigen Waldflächen geprägt. Durch die geplante Umnutzung ist keine Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Zusätzlich kommt die Ausweisung eines Waldkletterparks der Naherholung zugute und erweitert die Infrastruktur in diesem Bereich. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naherholungsfunktion werden somit nicht gesehen.	Gering	Begrenzung der Versiegelung. Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen.



Wasserhaushalt	<p>Wasserschutzgebiete sind nicht direkt oder indirekt betroffen. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 33 mm/a. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 756 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p> <p>Durch das Planvorhaben wird der Wasserhaushalt nicht negativ beeinflusst.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung von Parkflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Lockerbraunerden aus bimstephraführendem Lösslehm über Laacher See Bimstephra (Quartär) und devonischem Tonschiefer. Zur Bodenart gibt es nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Angaben. Durch das Planvorhaben bleiben die Waldflächen und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>	Gering	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Minimierung der Versiegelung.</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Als großflächiger Wald hat der Bereich eine Funktion für die Kaltluftproduktion sowie Staubfilterung und Frischluftproduktion. Durch die vorliegende Änderung werden diese Funktionen nicht negativ beeinflusst, da die Bäume für die Kletterfunktion bestehen bleiben.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Minimierung der Flächenversiegelung.</p>
Arten und Biotope	<p>Gemäß der Darstellung des Geoportals der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Westlich, ca. 250 m entfernt vom Plangebiet entfernt, befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302).</p> <p>Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG kartierte Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs.</p> <p>Der Bereich stellt sich als wertvoller Laubmischwald dar und hat somit einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz. Im Zuge der Änderung werden die Waldflächen nicht grundsätzlich negativ beeinträchtigt und bleiben erhalten. Durch die Nutzung als Kletterpark können Veränderungen an den Bäumen vorgenommen werden, welche sich negativ auf die Lebensraumfunktion auswirken können. Durch die Nutzung kann es zur Verdrängung einiger scheuer Arten kommen. Dies betrifft jedoch nur vereinzelte Bäume.</p>	Gering- Mittel	<p>Möglichst zahlreiche Erhaltung der Bäume in der natürlichen Form.</p> <p>Minimierung der Eingriffe in den natürlichen Lebensraum Wald.</p>

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Zudem befindet sich das Plangebiet in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus, besondere Klimafunktion und regionaler Biotopverbund.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Änderungsplanung sieht eine Ausweisung von forstwirtschaftlicher Fläche und Verkehrsfläche auf bisheriger Wohnbaufläche in kleinem Umfang vor. Zudem sollen die bestehenden Waldgebiete im Süden der besonderen Funktion „Waldkletterpark“ zugewiesen werden. Durch die geplante Änderung wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt und auch der Eingriff in die weiteren Schutzgüter ist als nicht erheblich zu betrachten. Es kann zu Auswirkungen durch Verkehrslärm resultierend aus der westlich gelegenen B 256 kommen. Weitere negative Wechselwirkungen in Bezug auf immissionsschutzrelevante Belange mit den umliegenden Bereichen werden keine gesehen. Es kann zu Verdrängungseffekten einiger Tierarten infolge der Nutzung kommen. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden jedoch als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung von forstwirtschaftlichen Flächen und Verkehrsfläche auf Wohnbaufläche sowie Festlegung einer Sondernutzung Kletterwald.
- Wald wird als Nutzungstyp festgeschrieben
- Eingriff in die Schutzgüter minimal und somit funktional ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.15.9 Neuausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ am südöstlichen Ortsrand (LWS in GR Sport insgesamt ca. 3,80 ha)

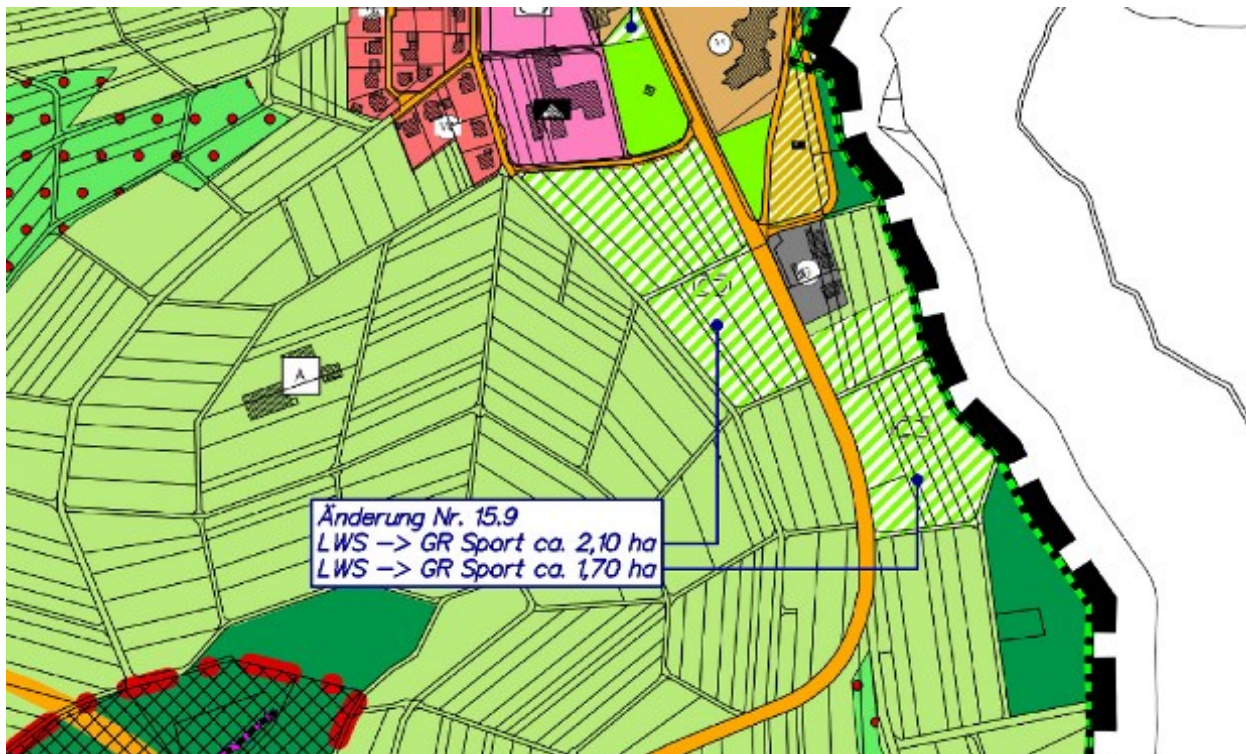


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.9 befindet sich am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Rengsdorf und liegt an der Verbandsgemeindengrenze von Rengsdorf-Waldbreitbach.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und befindet sich innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen

04. Oktober 2024

hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Die Ausweisung neuer Sportanlagen trägt zur Erweiterung des Strukturangebots bei und betrifft zudem keine touristisch relevanten Bereiche. Es werden zudem keine erheblichen Eingriffe in den lokalen Klimahaushalt unternommen, da im Zuge der Ausweisung von Sportanlagen nicht mit einer Vollversiegelung der Flächen zu rechnen ist. Es handelt sich bei den vorgenannten Anregungen zudem um Grundsätze und nicht um Zielvorhaben. Im Rahmen der Funktion als Grundzentrum ist die Erweiterung der sportlichen Infrastruktur ebenfalls zu begrüßen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-

04. Oktober 2024



Westerwald sind nicht gegeben.



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rengsdorf. Der Bereich wird durch die Westerwaldstraße in zwei Teilbereiche (West und Ost) aufgeteilt. Im Rahmen der Anpassung ist die Ausweisung von Flächen für Sportanlagen vorgesehen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 3,80 ha in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ umgewandelt werden. Die Sportflächen sollen einer sportbezogenen Naherholung in der Ortsgemeinde dienen und das Sportangebot erweitern und langfristig sichern.

Die äußere, verkehrliche Erschließung der westlichen Änderungsfläche kann über die unmittelbar nördlich verlaufende Schulstraße und den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen, welcher von der Schulstraße aus nach Südosten abzweigt. Die Erschließung der östlichen Fläche kann über einen südlich gelegenen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher direkt an die Westerwaldstraße (außerorts K 104) anschließt. Hier ist jedoch auf nachfolgender Planungsebene die Umsetzbarkeit einer Anbindung mit dem Landesbetrieb für Mobilität abzustimmen und zu überprüfen. Über die unweit westlich verlaufende B 256 ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

04. Oktober 2024

Das Plangebiet muss gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem entwässert werden. Ob und wie ein Anschluss an bestehende Rohrleitungssysteme und Infrastruktur der Gemeinde erfolgen kann, ist auf nachfolgender Planungsebene entsprechend zu konkretisieren. Anfallendes Oberflächenwasser soll jedoch nach Möglichkeit ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden.

Östlich der östlichen Änderungsfläche befindet sich der „Engelsbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Aufgrund des natürlichen Gefälles des Plangebiets wird anfallendes Niederschlagswasser in westlicher Richtung abfließen. Sollte in diesem Teilbereich das Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert werden können, würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Engelsbachs als vorteilhaft erweisen, da der Notüberlauf dann in diesen entwässern könnte. Dies gilt jedoch nur, wenn für diesen entsprechende Kapazitäten vorhanden sind. Hierzu muss eine Absprache mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für den westlich gelegenen Teilbereich ist aufgrund der Exposition Richtung Südwest gegebenenfalls ein getrenntes Entwässerungssystem zu erarbeiten.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 4 Std.) kann es im westlichen Teilbereich zudem zu Oberflächenabfluss von stückweise 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis unter 1,0 m/s kommen. Die Fließrichtung ist von Nord nach Südost, und der Oberflächenabfluss beschränkt sich lediglich auf einen schmalen flussartigen Abschnitt im Zentrum der Fläche. Unter Beachtung der vorliegenden Gegebenheiten in der verbindlichen Bauleitplanung wird kein erhöhtes Überflutungsrisiko gesehen.

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Durch die geplante Ausweisung als Sportanlage kann es zeitweise zu erhöhtem Umgebungslärm kommen. Dieser hat potenziell die größte Wirkung auf die nordwestlich gelegene Wohnbebauung. Andere angrenzende Bestandsgebäude wie die „Astrid-Lindgren-Schule“ im Norden oder der „TR Autoservice“ und die „Lohmann & Rauscher GmbH & Co. KG“ sind aufgrund der Nutzung als weniger sensible Bereiche einzuordnen. Auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Einholung eines Schallschutzgutachtens empfohlen. Es ist zudem mit Verkehrsschall aus der unmittelbar angrenzenden Westerwaldstraße (K 104) sowie den vorher genannten angrenzenden Betrieben zu rechnen. Aufgrund der unweit westlich verlaufenden Bundesstraße B 256 wird der DTV-Wert für die K 104 und insbesondere der Schwerlastanteil jedoch als sehr gering eingeschätzt. Ein Schallschutzgutachten kann dennoch auf nachfolgender Planungsebene angefordert werden. Die Schallentstehung durch die östlich gelegenen gewerblichen Betriebe wird aufgrund der Nutzung als KFZ-Werkstatt und Hersteller für medizinische Artikel ebenfalls als gering eingestuft.

Der Teilbereich östlich der K 104 stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. In den Randbereichen zur Straße befinden sich vereinzelt Obstbäume und Hecken aus heimischen Gehölzen sowie ein Privatgrundstück mit einer kleinen Hütte und Laubgehölzen. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein horizontal verlaufender Wiesenweg.

Westlich der K 104 befindet sich Grünland mit einem größeren Bestand an Hecken und Gehölzen heimischer Arten entlang der Straße. Auf der Fläche selbst befinden sich zwei Baumgruppen und vereinzelte Obstbäume (zwei).

04. Oktober 2024

Die Landschaftsstruktur im Umland ist ähnlich zu der im Änderungsbereich. Östlich grenzen Waldflächen an den bestehenden Änderungsbereich, während sich nördlich beider Bereiche der Siedlungskörper der Gemeinde Rengsdorf befindet. Im Süden und Osten befindet sich weiteres Grünland.



Abb.: Westlich der K 104, Bestandssituation (©Google Maps)



Abb.: Östlich der K 104, Bestandssituation (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch großflächige Ackerflächen sowie weitläufiges Offenland mit einigen Baumbeständen und Waldflächen geprägt. Zudem wird die Änderungsfläche von den nördlich vorhandenen Bestandsbebauungen tangiert.</p> <p>Zentral durch das Plangebiet verläuft die Westerwaldstraße (K 104), welche die Teilgebiete räumlich und optisch trennt. Am Rand des Plangebiets befinden sich Wiesenstreifen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern.</p> <p>Der Planbereich (Ost und West) ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht für den Erholungsbedarf verfügbar. Um die Bereiche herum verlaufen jedoch einige Wirtschaftswege, welche potenziell von Spaziergängern, Joggern oder Radfahrern genutzt werden können. Diese bleiben jedoch weitgehend erhalten, sodass hier lediglich eine geringfügige Einschränkung nach Umsetzung der Planung zu prognostizieren ist. Die Schaffung einer Planungsgrundlage für die Errichtung neuer Sportanlagen ist zudem im Sinne der Naherholung und aus Sicht dieser somit zu begrüßen.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölze bzw. bei Rodung Ersatz durch standortgerechte, heimische Gehölze.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>
Wasser- haushalt	<p>Wasserschutzgebiete sind nicht direkt oder indirekt betroffen. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 37 mm/a. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 739 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Parkflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes.</p> <p>Bodenart besteht nach der Darstellung vom Landesamt für Geologie und Bergbau / Kartenviewer aus Lehm und stark lehmigem Sand. Aufgrund der Korngröße von sandigen Böden besteht hier eine hohe Wasserdurchlässigkeit.</p> <p>Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch kartiert. Die Böden sind durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen bereits verdichtet und in ihrem natürlichen Bodengefüge vorbelastet.</p>	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.
Klima/ Luft- hygiene	<p>Als Offenland hat die Planungsfläche die Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände (Neigung) folgend in Richtung Südwest (westlicher Teilbereich) und Osten (östlicher Bereich) ab. In beiden Fällen bewegen sich die kälteren Luftmassen in die freie Landschaft ab.</p> <p>Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Waldflächen und Ackerflächen zur Frischluftproduktion bestehen.</p>	Gering-mittel	Empfehlung zur Minimierung der Flächenversiegelung, Erhaltung von randlichen Gehölzen zum Temperatureausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Gemäß der Darstellung des Geoportals der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Westlich ca. 1,4 km entfernt vom Plangebiet befinden sich FFH-Schutzgebiete „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302) Südöstlich ca. 1,3 km vom Plangebiet befindet sich die Kernzone des Naturparks Rhein-Westerwald (NTPZ-7000-002-002).</p> <p>Unmittelbar südlich des westlichen Teilbereichs befindet sich das kartierte Biotop „Streuobstwiesen östlich vom Glockenhof“ (BT-5511-0203-2009), welches jedoch von der Änderungsfläche <u>nicht</u> tangiert wird. Bei dem Bereich handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch um eine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützte Fläche. Unmittelbar südlich des östlichen Teilbereichs liegt eine unvollständige Kompensationsmaßnahme „E 10-Wald – Aufforstung von naturnahem Laub(misch)wald“ (KOM-LBM-E 10-B256-11675), welche jedoch ebenfalls <u>nicht</u> berührt wird. Die sich als Offen- und Grünland darstellenden Flächen sind aufgrund der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet und weisen primär eine erhöhte Relevanz von Offenlandarten oder als Wanderbiotop auf. Beide Teilbereiche weisen stellenweise wertgebende Baumbestände auf, die Vögeln und insbesondere Offenlandarten als Ansitz dienen können. Für kleinere Arten können diese zudem als Trittsteinbiotop fungieren. In einem 2 x 2 km breiten Raster in dem auch der Änderungsbereich liegt, wurde laut dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) unter anderem der Schwarzstorch (2023) kartiert. Als Lebensraum ist der Bereich für diesen jedoch nicht geeignet, weshalb ein Vorkommen hier äußerst unwahrscheinlich erachtet wird. Für den östlichen Teilbereich wird ein Artenschutzgutachten empfohlen.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Empfehlung zur Erhaltung der Bestandsgehölze. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sollen durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Zudem befindet sich das Plangebiet in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Grünfläche für Sportanlagen am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rengsdorf vor. Die Entwicklung des Plangebietes ist zu vertreten, sofern die städtebaulichen Aspekte der Lärmimmissionen und der Entwässerung konkretisiert und als umsetzbar definiert werden. Die Erhaltung der bestehenden Gehölze beziehungsweise die Anlage einer randlichen Eingrünung wird empfohlen. Unter Berücksichtigung einer an den Oberflächenabfluss bei extremen Starkregenereignissen angepassten Bauweise, wird kein erhöhtes Überflutungsrisiko erkannt. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

04. Oktober 2024



Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Grünflächen für Sportanlagen am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde zur Sicherung und Erweiterung des Sport- und Naherholungsangebots. Zudem direkte Lage südlich der Astrid-Lindgren-Schule.
- Ein Schallschutzgutachten wird auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.
- Ein Artenschutzgutachten, insbesondere für den östlichen Teilbereich, wird auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.
- Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird als funktional ausgleichsfähig bewertet.

4.15.10 Neudarstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in S Photovoltaik ca. 1,25 ha)

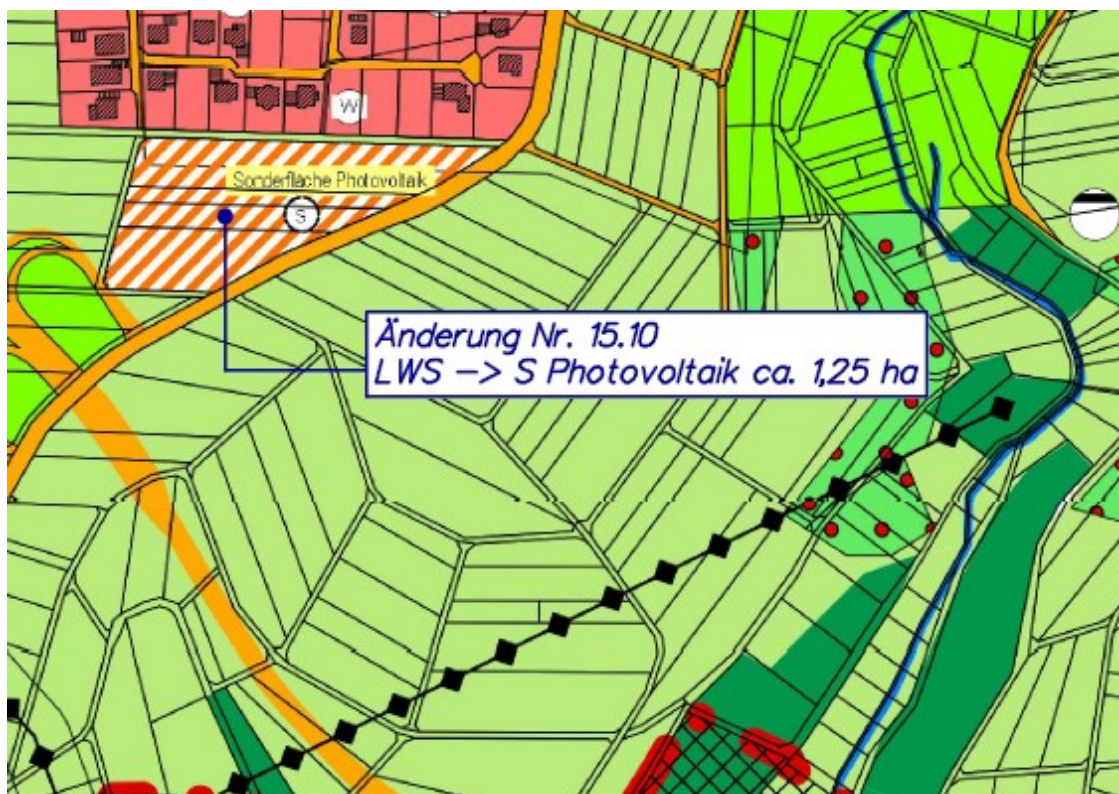


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

04. Oktober 2024

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.10 befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortskerns der Ortsgemeinde Rengsdorf. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus und besondere Klimafunktion

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Bundesstraße B 256 und damit in einem für Photovoltaikanlagen bevorzugten Bereich. Es handelt sich somit nicht um einen Eingriff in eine für den Tourismus relevante Landschaft.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rengsdorf. Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei der vorliegenden Änderungsplanung soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ in einem Umfang von ca. 1,25 ha ausgewiesen werden.

Die Neuausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen ist von besonderer Wichtigkeit für das Erreichen der vom Bund angestrebten Klimaneutralität bis 2045. Gemäß dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) sollen zudem bis 2035 80 % der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien kommen. Dies kann nicht allein über Maßnahmen auf innerörtlichen Dachflächen und anderen Flächen erfolgen.

Die Erschließung des Änderungsbereichs kann über einen sich an der nördlichen Grenze befindlichen Wirtschaftsweg erfolgen, welcher aus der Gemeindestraße „Eifelblick“ resultiert. Unmittelbar östlich befindet sich zudem die „Melsbacher Straße“, welche eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 256 ermöglicht. Eine direkte Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist somit gesichert.

Aufgrund der direkten Nähe der Bundesstraße B 256 befindet sich der Bereich innerhalb eines für Freiflächen-Photovoltaikanlagen bevorzugten Korridors entlang von gradlinigen Strukturen wie beispielsweise Autobahnen oder Bundesstraßen (Grundsatz 166 LEP IV). Der am weitesten entfernte Punkt der Änderungsfläche ist ca. 278 m vom Fahrbahnrand der B 256 gelegen. Da es sich bei der B 256 zudem nicht um eine Autobahn oder eine Schienenverbindung gemäß § 2 b des allg. Eisenbahngesetzes handelt, muss für die Genehmigung eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Aufgrund der Ausprägung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht mit negativen Immissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen. Gleichzeitig sind auch von dieser keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch den Verkehr der B 256 entstehen Lärmemissionen, welche durch den Verkehrslärm verursacht werden. Um dem entgegenzuwirken, wurden bereits Schallschutzmaßnahmen in Form von Erdwallsystemen realisiert, welche entlang der Bundesstraße verlaufen und als Schallschutzmaßnahme für die Ortslage Rengsdorf dienen. Aufgrund der Ausweisung einer Freiflächen – Photovoltaikanlage sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Mulden zurückgehalten werden. Flächennutzungen durch Photovoltaikanlagen bringen meist lediglich eine geringfügige Bodenversiegelung mit sich. Ca. 300 m östlich fließt der Brückenbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es zu Oberflächenabfluss aus nördlicher Richtung mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis unter 1 m/s kommen. Aufgrund der topographischen Situation kommt es zur Ansammlung von Oberflächenwasser im Zentrum des Plangebietes mit potenziell möglichen Wasserhöhen von bis zu 200 cm. Da die Ansammlung von Wasser in diesem Bereich bereits bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1 Std.) in ähnlichen Höhen möglich ist, wird der Bereich als stark überflutungsfähig eingestuft. Unter gleichbleibender topographischer Situation wird von einer Bebauung in diesem Bereich eher abgeraten.

Der in Rede stehende Bereich stellt zudem eine Kompensationsmaßnahme des LBM dar (EIV-LBM-E- 16/4-B256-10030). Die ca. 1.003 m² große Fläche soll von Ackerfläche zu Grünland (Fettwiese EA0) entwickelt werden.

04. Oktober 2024



Im Bestand stellt sich die Fläche sonst als Grünland dar. Der zuvor genannte Bereich ist eingezäunt und weist auch aufgrund der nördlichen Exposition andere Vegetationsmerkmale auf. Nördlich der Fläche grenzt die Bestandsbebauung der Ortslage an, während sich südlich die Westerwaldstraße (K 104) sowie die B 256 befinden. Östlich folgt weitläufiges, landwirtschaftlich genutztes Offenland und westlich befindet sich ebenfalls Grünland. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird noch gemäht, während der Bereich im Süden eine Grünlandbrache aufweist. Die eingezäunte Kompensationsfläche des LBM stellt hierbei eine räumliche Trennung der beiden Abschnitte dar.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen durch die nördlich bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage und zum anderen durch meist landwirtschaftlich genutztes Offenland geprägt. Hinzu kommen zahlreiche Baum- und Strauchbestände auf und neben den landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Nähe zur Siedlungsanlage und der Bundesstraße B 256 wird der Eingriff nicht in unberührter Landschaft vorbereitet. Die Fläche weist keine erhöhte Funktion der Naherholung auf. Die nördlich und östlich angrenzenden Wirtschaftswege können potenziell von Joggern, Spaziergängern oder Radfahrern genutzt werden.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und der maximal zulässigen Versiegelung. Empfehlung zum Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Empfehlung einer randlichen Eingrünung mindestens in Richtung der Bestandsbebauung als Sichtschutz.
Wasser- haushalt	Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der Nähe des Änderungsbereichs. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 43 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung zur Erhaltung der Kompensationsfläche.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau sandiger Lehm und stark lehmiger Sand. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel eingestuft. Der Bereich wird nicht in erheblichem Maße landwirtschaftlich genutzt und verfügt daher um Funktionsfähige Böden mit intakter Horizontabfolge und Versickerungsfähigkeit.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Empfehlung zur Erhaltung der Kompensationsfläche

04. Oktober 2024



Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund der natürlichen Geländeneigung Richtung Süden fließt die entstehende Kaltluft ebenfalls in diese Richtung. Somit gelangen die Luftpakete in die freie Landschaft und dienen nicht der Frischluftversorgung der Ortslage von Rengsdorf. Im direkten Umfeld verbleiben zudem weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Kompensationsmaßnahme mit dem Planungsziel einer Fettwiese (EA0), welche ein nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschütztes Biotop darstellt. In einer Entfernung von ca. 360 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“ (kein Konflikt). Der Bereich stellt sich im Bestand als teilweise hochwertiges Biotop mit vielfältigen Strukturen dar. Durch die topographisch bedingte Vertiefung im Zentrum der Änderungsfläche und das damit bedingte Ansammeln von Wasser können Feuchtbiotope entstehen. Der eingezäunte Bereich weist zudem Baumbestände auf und wird nicht menschlich beeinflusst. Der südliche Bereich stellt sich als Grünlandbrache dar, welche von Ruderalarten bewachsen ist. Lediglich der nördliche Bereich wird extensiv genutzt und zumindest zeitweise gemäht. Aufgrund der hochwertigen Struktur und geringfügigen anthropogenen Einflüsse auf die Fläche ist das Vorkommen seltenerer Arten denkbar. Die bestehenden Bäume können zudem Offenlandarten als Ansitz dienen. Der Feuchtbereich im zentralen Bereich der Fläche kann potenziell als Trittsteinbiotop oder Teillebensraum dienen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Trotz der erhöhten strukturellen Vielfalt ist die Fläche durch die Nähe zur Siedlungsbebauung und aufgrund der direkten Lage an der Westerwaldstraße vorbelastet.	Mittel-hoch	Weiterhin Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie der Kompensationsfläche im Zentrum. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Der Bereich befindet sich südlich der Bestandsbebauung und beinhaltet eine Kompensationsfläche des LBM, welche gleichzeitig ein hochwertiges und pauschal geschütztes Biotop darstellt (Zielzustand Fettwiese EA0). Die Änderungen im Bereich der Fläche dürfen dieses Ziel nicht negativ beeinflussen, oder es muss eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden und ein entsprechender Ausgleich gewährleistet werden. Auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Für die nördliche Plangebietskante wird nach Möglichkeit eine randliche Eingrünung empfohlen, um mögliche Blendeffekte auf die Wohnbebauung zu vermeiden und das Landschaftsbild zu schonen. Neben der teilweise flächenhaft vorliegenden Ausweisung als Kompensationsfläche (des LBM) ist der besagte Bereich zudem bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis stark überflutungsgefährdet. Daher wird empfohlen, den Bereich von Bebauung freizuhalten. Aus Sicht des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) sowie Grundsatz 166 des LEP IV stellt der Bereich jedoch eine Potenzialfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen dar, insbesondere aufgrund des lediglich mittleren Ertragswertes.

Die Bereiche nördlich und südlich der Fläche werden als funktional ausgleichsfähig bewertet, während für die berührte Kompensationsfläche eine Befreiung eingeholt werden muss.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf für diesbezügliche Anlagen bevorzugten Korridoren gemäß G 166 LEP IV
- Einholung eines Artenschutzgutachtens gefordert auch aufgrund der Betroffenheit einer Kompensationsfläche mit dem Zielzustand einer pauschal geschützten Fläche (Fettwiese EA0)
- Zentraler Bereich durch Überflutung bei Starkregen gefährdet.
- Bei den notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen soll es nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.



4.15.11 Bestandsanpassung: Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf auf Grünfläche (Evangelische Kirche, GR in GB ca. 0,28 ha)

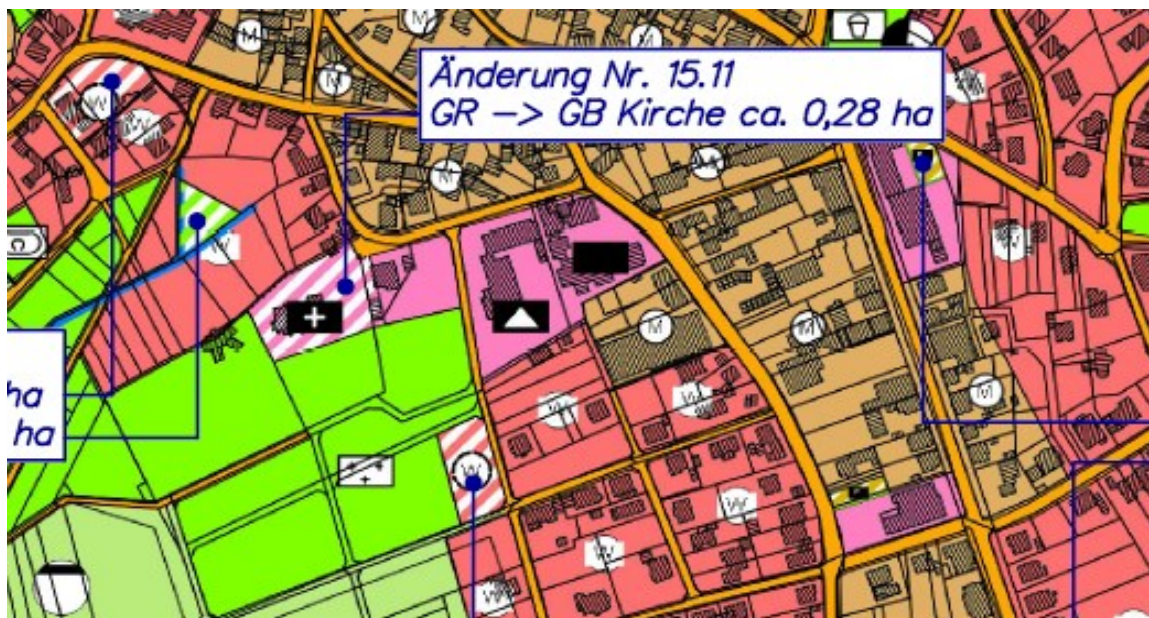


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rengsdorf (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Rengsdorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „Grundzentrum“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 15.11 befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Rengsdorf.

Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt in Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus und besondere Klimafunktion

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt lediglich eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand und kein erneuter baulicher Eingriff.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Rengsdorf. Im wirk-samen Flächennutzungsplan wird der Bereich noch als Grünfläche dargestellt. Unmittelbar südlich befindet sich die Friedhofsanlage von Rengsdorf. Im Rahmen der Änderung wird eine Anpassung an den Bestand und eine damit verbundene Umnutzung von Grünfläche zu Fläche für den Gemeinbedarf im Umfang von ca. 0,28 ha umgesetzt.

Der Bereich ist bereits bebaut. Hier befindet sich eine evangelische Kirche, welche ein fester Bestandteil der evangelischen Glaubensgemeinschaft ist. Unmittelbar westlich befindet sich zudem die Friedhofskapelle, während sich unweit östlich eine Kindertagesstätte sowie das Verwaltungsgebäude der Glaubensgemeinschaft befinden.

Die Erschließung ist vorhanden und über einen aus der Gemeindestraße „Kirchstraße“ westlich abzweigenden Weg ist die Kirche zugänglich. Die „Kirchstraße“ mündet in die „Schalltorstraße“, welche durch den Ortskern verläuft und in südwestlicher Richtung eine schnelle Anbindung an die B 256 ermöglicht.

Da es sich bei der FNP-Änderung um eine nachrichtliche Übernahme einer Bestandsnutzung handelt, wird von weiteren städtebaulichen Beschreibungen abgesehen. Die nachrichtliche Übernahme dient lediglich dem Zweck einer präziseren und aktualisierten Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan.

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Aufgrund der vorliegenden Bestandsanpassung wird von weiteren landschaftsplanerischen Beschreibungen abgesehen.

Abwägung/Fazit:

- Bestandsanpassung einer bereits vollständig bebauten und erschlossenen Fläche (evangelische Kirche) im Süden von Rengsdorf.



4.16 Ortsgemeinde Roßbach

4.16.1 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Aufm Scheuercheskopf“ und den Bebauungsplan „Aufm Scheuercheskopf, Teil 2“ im Ortsteil Reifert (SiA in W ca. 0,15 ha, LWS in W ca. 1,0 ha, LWS in M ca. 0,40 ha, LWS in LPF ca. 0,50 ha)

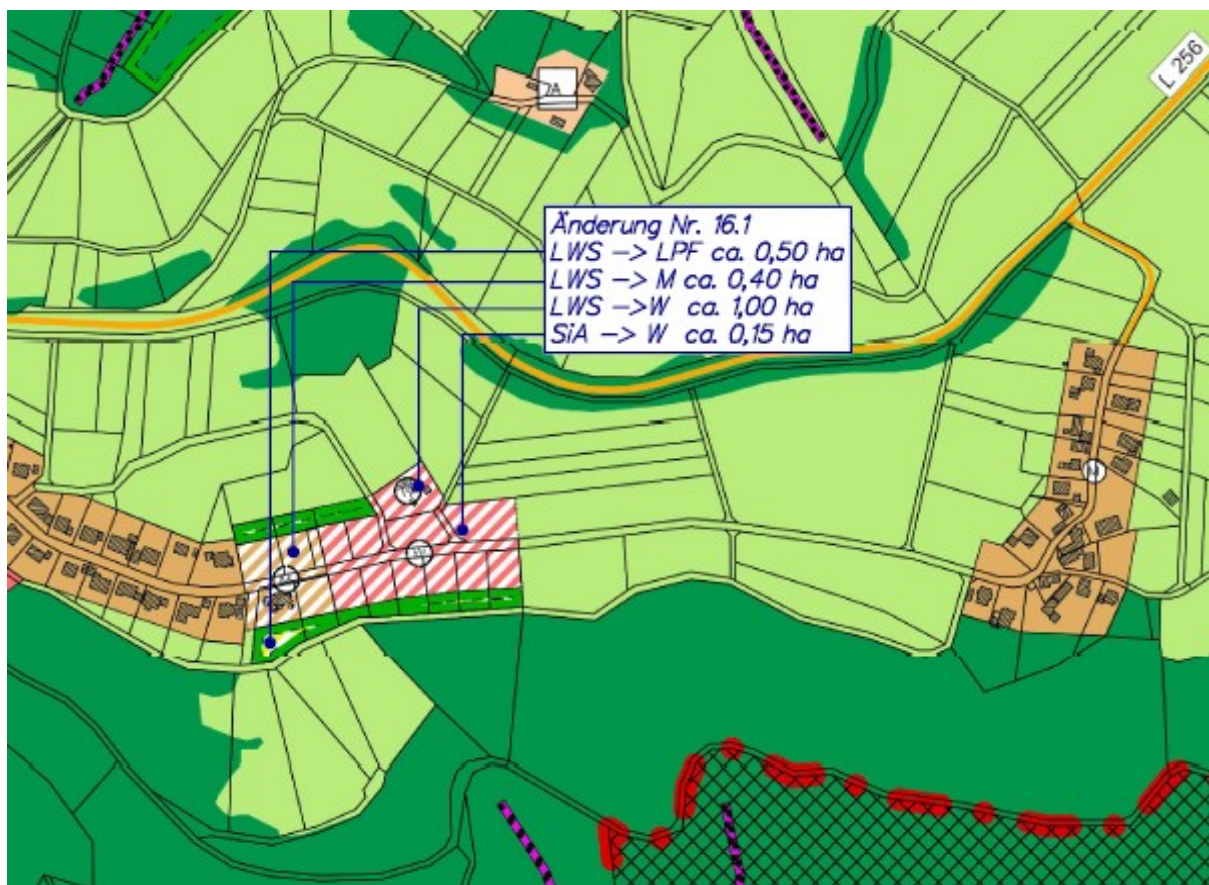


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach, Ortsteil Reifert (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.1 befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteils Reifert der Ortsgemeinde Roßbach. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und grenzt westlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Er-

04. Oktober 2024

holung und Tourismus.

Die Änderungsplanung sieht lediglich eine Anpassung an eine bereits bestehende Ergänzungssatzung sowie einen rechtskräftigen Bebauungsplan vor. Die Belange und Vorgaben der übergeordneten Planungen wurden somit auf nachfolgender Planungsebene bereits abgewogen.

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

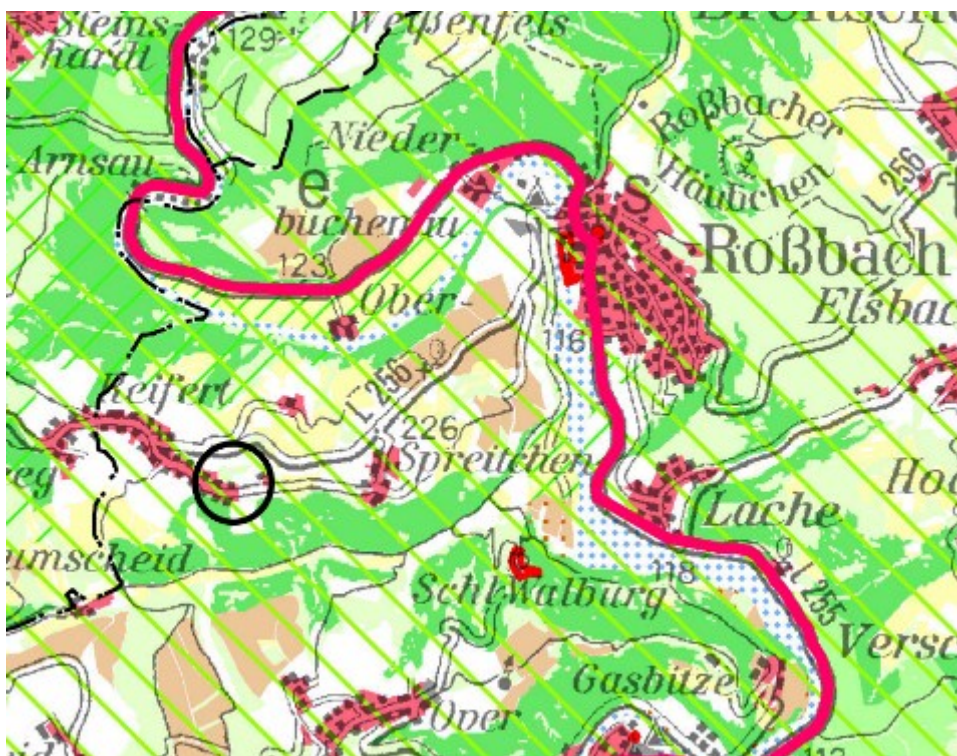


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um eine Anpassung an die 2017 beschlossene Ergänzungssatzung „Aufm Scheuercheskopf“ und den 2021 beschlossenen Bebauungsplan „Auf'm Scheuercheskopf, Teil 2“. Im Zuge der Anpassung werden Mischbaufläche, Wohnbaufläche sowie Landespflegefläche dargestellt.

Die betroffenen Grundstücke waren dem Außenbereich zugeordnet. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit Ausnahme des bestehenden Hofes „Scherchen“ als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

04. Oktober 2024

Der Bereich ist über die „Höhenstraße“ bereits verkehrlich erschlossen. Diese verläuft weiter nördlich in die Landesstraße L 256, welche eine Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet. Da es sich bei den vorliegenden Änderungen lediglich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans handelt, werden keine weiteren städtebaulichen Aussagen getroffen.

Planzeichnung (Teil 1):

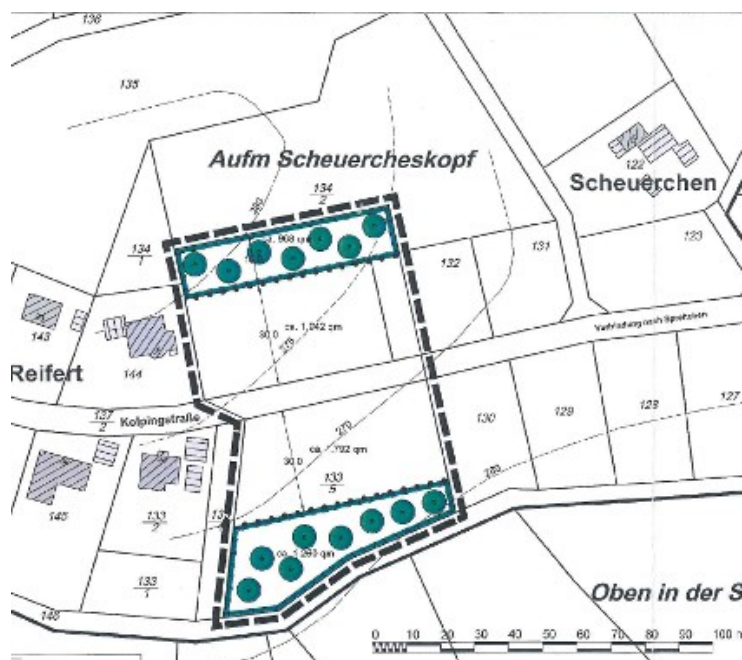


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Auf'm Scheuercheskopf“ (2017)

Planzeichnung (Teil 2):



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf'm Scheuercheskopf, Teil 2“ (2021)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

Abwägung / Fazit:

Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ergänzungssatzung „Auf'm Scheuercheskopf“ sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf'm Scheuercheskopf, Teil 2“

4.16.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (LWS in W ca. 0,40 ha und LPF in W ca. 0,30 ha)

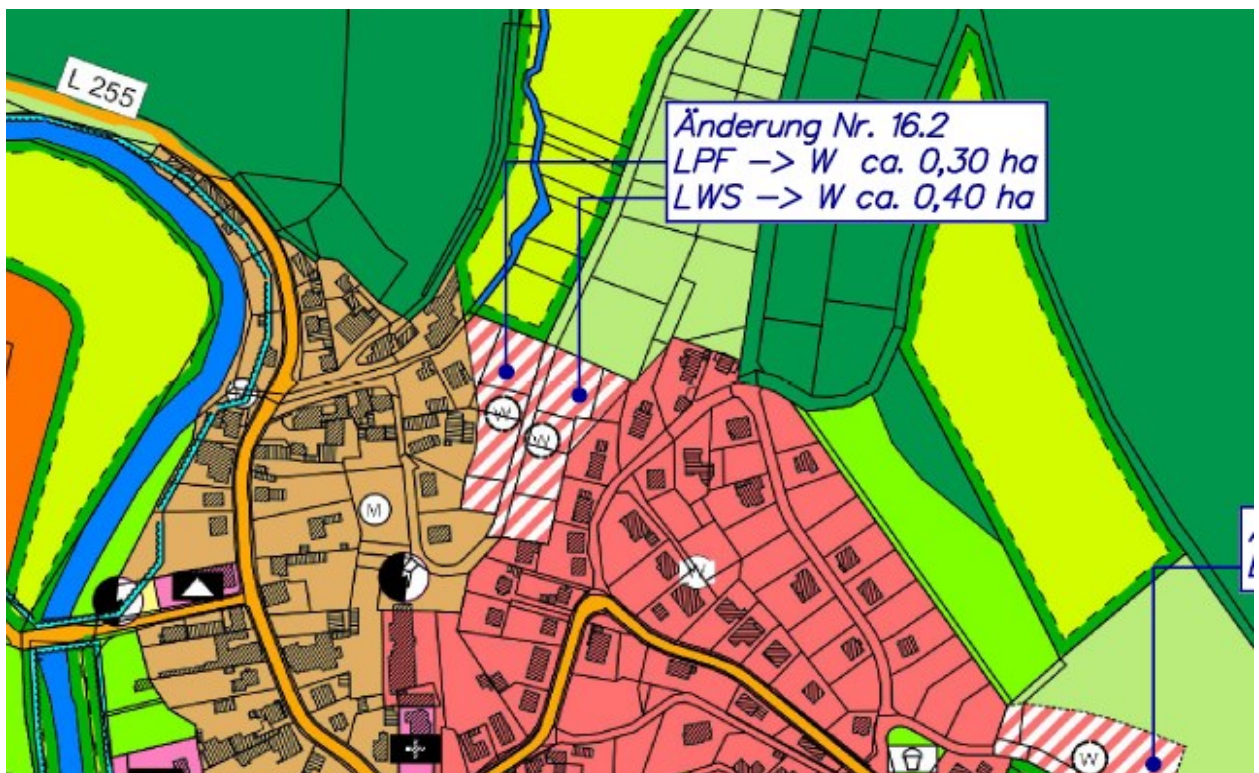


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.
Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.2 befindet sich im nördlichen

04. Oktober 2024

	<p>Randbereich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Roßbach. Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung und grenzt im Osten, Süden und Westen an Siedlungsfläche „Wohnen“ an.</p> <p>Die Landesstraße L 255 befindet sich ca. 140 m entfernt vom Plangebiet und ist als regionale Straßenverbindung dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p><i>G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</i></p> <p><i>G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</i></p> <p>Im Rahmen der Änderung wird die Ausweisung von Wohnbaufläche vorbereitet. Eine entsprechende Ausweisung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das touristisch relevante Landschaftsbild, da es von Bebauung und Privatgärten umgeben und zusätzlich aus größerer Entfernung nicht einsehbar ist.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
--	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Roßbach und umfasst ca. 0,70 ha. Im Rahmen der Änderung sollen landwirtschaftliche Fläche und Landespflegefläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Ausweisung dient der Abrundung der Ortslage.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken sowie einige wenige Innenpotenziale und Außenreserven, welche nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Antonius-Weber-Straße, die durch das Plangebiet verläuft und sich weiter als Wirtschaftsweg in Richtung Norden durch das Tal erstreckt. Über die nördlich angrenzende Mühlenstraße ist zudem eine schnelle Anbindung an die „Wiedtalstraße“ (außerorts L 255) und damit an das regionale Verkehrsnetz möglich.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Ver- und Entsorgung soll nach Möglichkeit über die bestehende Infrastruktur erfolgen und anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnah versickert werden.

04. Oktober 2024

In räumlicher Nähe bestehen zwei Bachläufe: Nordwestlich des Plangebiets fließt unmittelbar der Masbach, ein Gewässer III. Ordnung und westlich, ca. 180 m vom Plangebiet entfernt, fließt der Fluss Wied, ein Gewässer II. Ordnung. Der Bereich ist überwiegend westlich exponiert.

Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltung) diese in Richtung des Bachlaufs /Flusslaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Masbach oder die Wied entwässern können. Einzelheiten obliegen einer entwässerungstechnischen Fachplanung, die parallel zur verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen werden sollte.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es zu extremen Überflutungen im westlichen Teil des Änderungsbereichs kommen. Das Wasser der umliegenden Bereiche sammelt sich bei Niederschlägen im nordwestlich verlaufenden Masbach und kann aufgrund der Nähe zur Fläche zu Oberflächenabfluss mit Höhen von 100 bis unter 200 cm und stellenweise sogar noch höher führen. Zudem sind in diesen Bereichen hohe Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. An diese Stelle wird grundsätzlich auf den zu Fließgewässern einzuhaltenden Mindestabstand der Bebauung verwiesen. Im Zuge einer geplanten Bebauung des westlichen Teilbereichs werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene aktive Schutzmaßnahmen gegen eine potenzielle Überflutung erforderlich. Es sind zudem Absprachen mit den zuständigen Behörden zu treffen und Stellungnahmen und Anregungen im weiteren Verfahren abzuwarten. Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich im weiteren Verfahren eine Verkleinerung der geplanten Bauflächen.

Die Landesstraße L 255 verläuft westlich, ca. 120 m entfernt vom Plangebiet. Daher kann die Änderungsfläche von Verkehrslärm betroffen sein. Nach einer überschlägigen Berechnung gemäß DIN 18005 ergibt sich jedoch eine Abweichung (Unterschreitung) von -4 dB(A). Das bedeutet, dass bei der Planung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der L 255 zu rechnen ist. Nördlich, ca. 215 m entfernt, befindet sich eine Schießsportanlage. Hier sind im Zuge der Nutzung Schallemissionen auf den Änderungsbereich möglich. Nähere Untersuchungen sind jedoch der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Aufgrund der wohnbaulichen Nutzung der geplanten Fläche sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Grünland dar. Im Nordwesten befindet sich zudem ein Privatgarten, der ausgiebig durchgrünt ist. Die östlichen Teilbereiche bestehen ebenfalls aus Gartenanlagen, jedoch mit ausgeprägten Hecken- und Strauchbeständen. Vereinzelt befinden sich auch Gehölze und Totholz auf den Flächen (insbesondere nördlich). Der Bereich ist vollständig von Bebauung umgeben. Lediglich in Richtung Norden erstreckt sich die Feldflur mit Grünland und Weideflächen.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (© Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung und zum anderen durch die Grün- und Waldflächen. Westlich, ca. 140 m entfernt vom Plangebiet, verläuft die L 255. Unmittelbar am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Masbach.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich.</p> <p>Der Bereich selbst hat keine Naherholungsfunktion. Lediglich der Wirtschaftsweg (Verlängerung der Antonius-Weber-Straße) kann von Fußgängern, Joggern oder Spaziergängern genutzt werden.</p>	Gering	<p>Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bestehen keine Grundwasserschutzgebiete. Unmittelbar nordwestlich fließt der Masbach, Gewässer III. Ordnung und westlich ca. 180 m entfernt vom Plangebiet befindet sich der Fluss Wied. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 41-75 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 776 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Einhaltung von Abständen zum Maßbach.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist Lehm. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird das Ertragspotential als hoch eingestuft.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Südwesten und damit teilweise in die Ortslage ab. Der Änderungsbereich liegt in einem kleinen Tal und kann als Frischluftschneise dienen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der weiter nördlich verbleibenden Grünflächen wird kein erheblicher Eingriff in das lokale Klima vorbereitet.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope liegen nicht im Plangebiet oder in räumlicher Nähe. Etwa 80 m in westlicher Richtung befindet sich das kartierte Biotop „Ehemalige Niederwälder sowie Laubwälder an den Wiedhängen und im Masbachtal“. Der Bereich stellt sich im Bestand als Grünland mit Privatgärten und einigen Hecken- und Gehölzbeständen dar. Im Nordosten befindet sich zudem stehendes Totholz. Der Bereich stellt sich auch aufgrund des unmittelbar westlich fließenden Masbachs als wertvoll für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Flächen nahe des Masbachs sowie das Grünland mit Totholzbeständen im Nordosten können Amphibien und anderen Arten als Lebensraum dienen. Die genannten Bereiche dienen zudem als Übergangsflächen zu den nördlichen Naturräumen. Die Bäume und Hecken werden vermutlich von Kulturfolgern als Ansitz genutzt. Die Änderungsflächen sind zwar anhand des Biototyps als wertvoll zu erachten, dennoch aber durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet. Ein Artenschutzgutachten kann auf nachfolgender Ebene für Planungssicherheit sorgen.	Mittel-hoch	Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich) Einhaltung der vorgegebenen Abstände zum Masbach. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für Landespflege und Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

In der vorliegenden Planänderung ist die Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche vorgesehen. Aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung wird kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Der westliche Bereich ist bei einem extremen Starkregenereignis aufgrund des in diesem Bereich fließenden Masbachs akut überflutungsgefährdet. Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich im weiteren Verfahren eine Verkleinerung der geplanten Bauflächen. Bei einer Bebauung werden aktive Maßnahmen nötig. Aufgrund der teilweise hochwertigen Biotoptypen im Nordwesten und Nordosten wird ein Artenschutzgutachten empfohlen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Bei der Planänderung handelt es sich um eine neue Darstellung von Wohnbauflächen im nördlichen Randbereich des Ortskerns der Ortsgemeinde Roßbach. Die Planung führt zu einer Siedlungsabrundung.
- Beim Starkregen kann es zu Überflutungen des westlichen Teilbereichs kommen. Gegebenenfalls sind aktive Maßnahmen nötig. Aus fachlicher Sicht empfiehlt sich im weiteren Verfahren eine Verkleinerung der geplanten Bauflächen.
- Mindestabstand der Bebauung zum Masbach muss beachtet werden.
- Empfehlung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.



4.16.3 Neudarstellung Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche, „Erweiterung neues Feld“ (LWS in W ca. 0,45 ha)

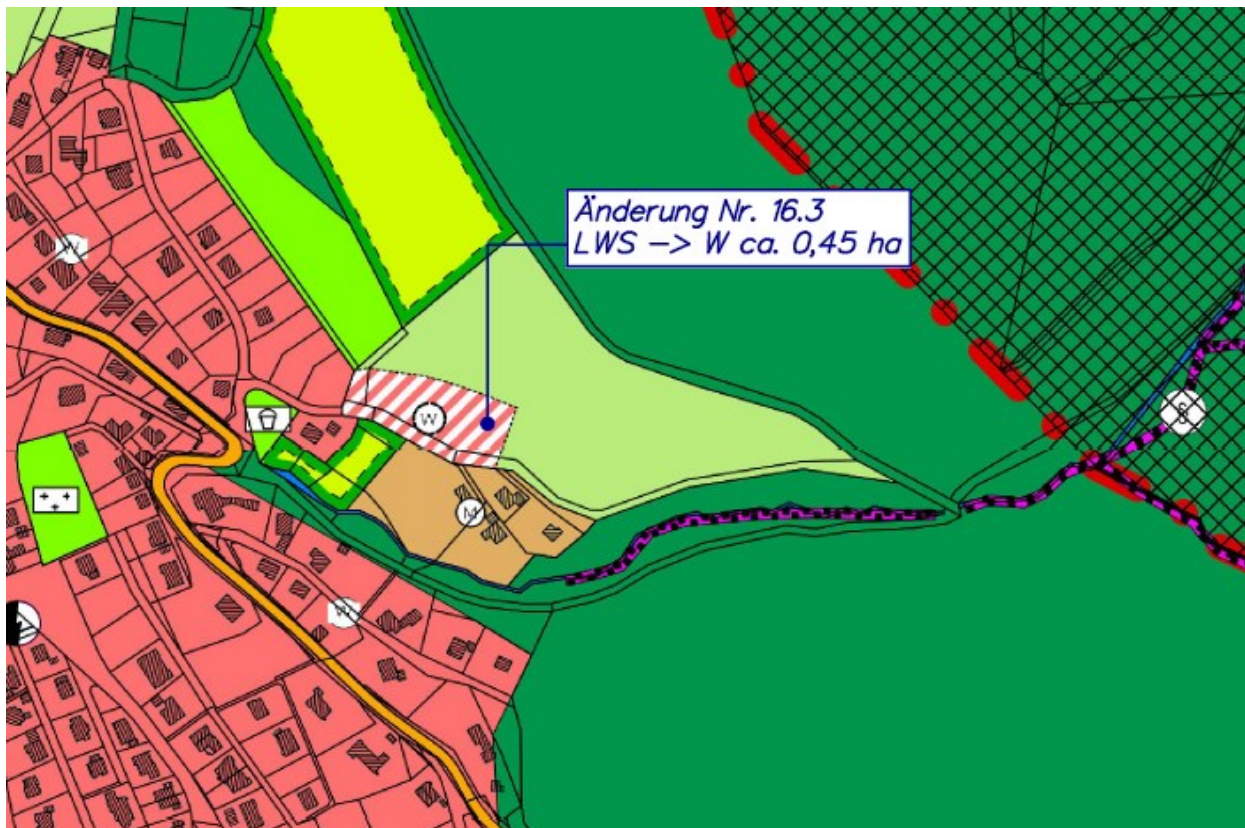


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.3 befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortskerns der Ortsgemeinde Roßbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“. Im Nordwesten und Süden befinden sich Siedlungsflächen „Wohnen“.

Die Landesstraße L 255 befindet sich ca. 375 m entfernt vom Plangebiet und ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für

04. Oktober 2024

die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Im Zuge der Planung sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der geplante Bereich befindet sich im Anschluss an bereits bestehende Bebauung und betrifft keine touristisch relevanten Flächen. Bei den vorgenannten Anregungen handelt es sich zudem lediglich um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben.

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



Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Das vorliegende Südwest Gefälle begünstigt die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung. Nach Möglichkeit soll an die im Süden bestehenden Systeme angeschlossen werden. Entsprechende Kapazitäten sind zu prüfen.

Unweit südlich des Plangebietes fließt der Masbach (Gewässer III. Ordnung). Bei notwendiger Ausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung würde sich die Positionierung einer solchen Fläche in Richtung des Bachlaufs eignen. Notüberlauf und Grundwasserabfluss können dann in den Bach entwässern. Vorher ist die Genehmigung der zuständigen Behörden einzuholen und die Kapazitäten zu prüfen.

Nach der Darstellung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht im Plangebiet lediglich eine geringe Gefährdung durch Überschwemmungen. Das Niederschlagswasser fließt östlich entlang des Plangebietsrands in Richtung Südwesten. Hierbei kann es zu Wasserhöhen von 5 bis unter 10 cm kommen. Aufgrund des Gefälles von 20- 30 % ist jedoch mit erhöhten Fließgeschwindigkeiten zu rechnen. Grundsätzlich wird dennoch keine Überflutungsgefahr gesehen.

Der Änderungsbereich befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand der Gemeinde. Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine negativen Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Geruch zu erwarten. Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude mit Ausnahme einiger nicht störender Betriebe wie einem Nagelstudio oder einem Steuerberater.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Grünland dar. In den südlichen und westlichen Randbereichen befinden sich zudem heimische Laubgehölze. Die Fläche weist ein unebenes Gelände auf und ist vollständig von Gehölzen umschlossen. Ein Zugang ist nur an einigen Stellen möglich. Während sich um Süden und Westen die Bestandsbebauung der Gemeinden erstrecken sich nördlich und östlich weitläufige Wälder.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (© Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist überwiegend durch ausgiebige Baumbestände der Wälder sowie der Bebauung der Ortslage geprägt. Westlich befindet sich das Wiedtal. Es wird kein Eingriff in völlig unberührte Landschaft vorgenommen. Die Planänderungsfläche besitzt keine besondere Naherholungsfunktion, was unter anderem am Gefälle und dem unebenen Gelände liegt. Die Wirtschaftswege bieten jedoch Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger und stehen im Zusammenhang mit Wanderpfaden.	Mittel	Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Gehölze. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bestehen keine Trinkwasserschutzgebiete. Südlich, ca. 60 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Masbach, Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 41mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 761 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind lehmiger Sand und Lehm. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität als mittel bis hoch eingestuft.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze in den Randbereichen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Westen und damit in die Ortslage ab. Der Bereich trägt somit zur Frischluftversorgung bei. Die Ausweisung betrifft mit ca. 0,45 ha lediglich ein kleinflächiges Areal. Die angrenzenden Waldflächen bleiben zudem für die Frischluftversorgung und die Kaltluftproduktion bestehen.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung (an anderer Stelle). Empfehlung zum Erhalt der Bestandsgehölze in den Randbereichen.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Bachlauf östlich Roßbach“ vom Biotoptyp Mittelgebirgsbach befindet sich südöstlich des Plangebiets. Innerhalb der Fläche befinden sich keine pauschal geschützten Flächen. Aufgrund der Ausprägung als Grünland mit ausgiebiger randlicher Eingrünung und Gehölzbeständen stellt die Fläche ein Biotop von gehobenem Wert dar. Aufgrund der umliegenden Waldflächen sind hier potenziell weniger Offenlandarten zu erwarten. Die Fläche kann als Durchgangshabitat genutzt werden oder einigen Arten als Teillebensraum dienen. Das erhöhte Gefälle kann hierbei ein besonderes Merkmal darstellen. Die umliegenden Bäume können Vögeln und anderen Tieren als Unterschlupf oder Teillebensraum dienen.	Mittel	Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich) Empfehlung zur Erhaltung der heimischen Gehölze in den Randbereichen.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Änderungsplanung soll eine relativ kleine neue Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,45 ha auf landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da der Bereich von Wald umgeben ist und an die bestehende Bebauung angrenzt. Negative Beeinträchtigungen durch Starkregen oder immissionsschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, die randlichen Gehölze weitestgehend zu erhalten. Der Bereich weist ein vergleichbar hohes prozentuales Westgefälle von 20 – 30 % auf. In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist nicht mit Verbotsbeständen zu rechnen. Bei den notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neuasuweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Nordosten der Gemeinde Roßbach.
- Keine negativen Beeinträchtigungen durch Starkregen oder Immissionen zu erwarten.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.16.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Lache (LWS in W ca. 1,80 ha)

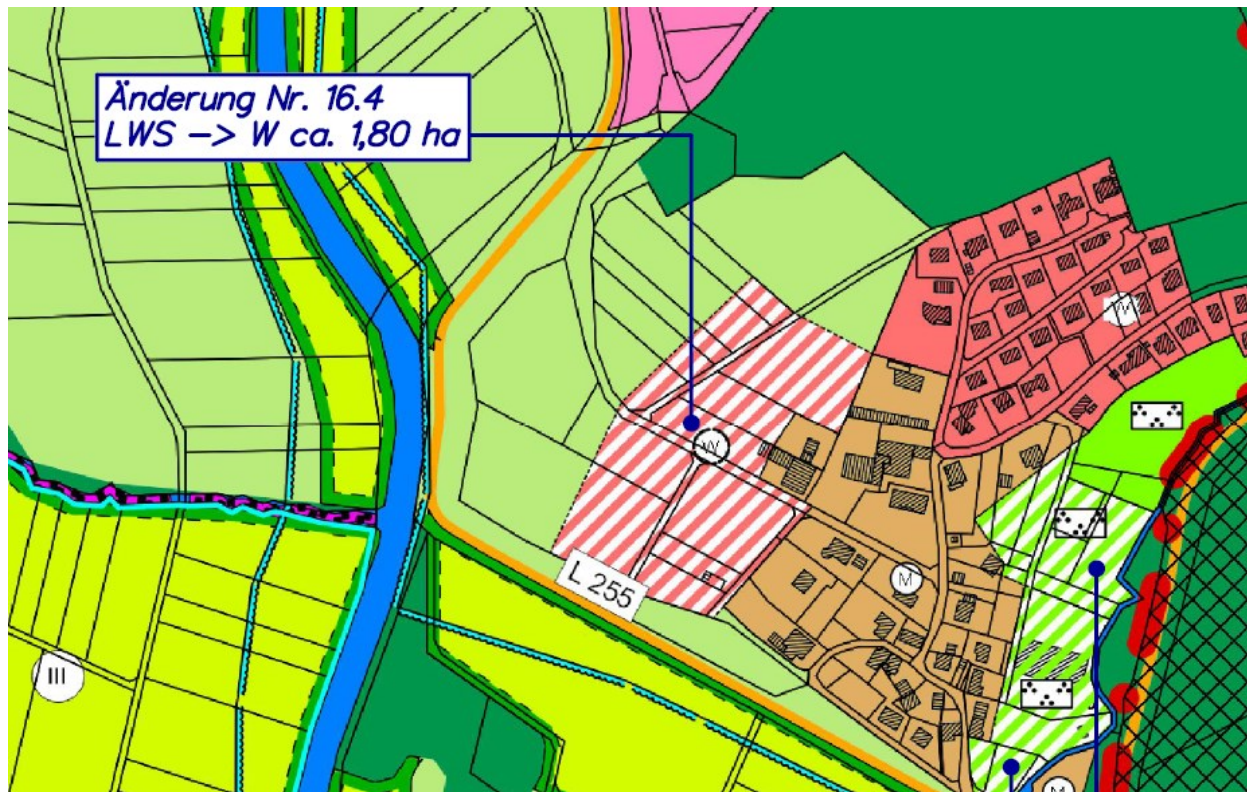


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach, Ortsteil Lache (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.4 befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Lache der Ortsgemeinde Roßbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche). Östlich grenzt das Plangebiet an Siedlungsflächen „Wohnen“ an.

Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 255, welche im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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

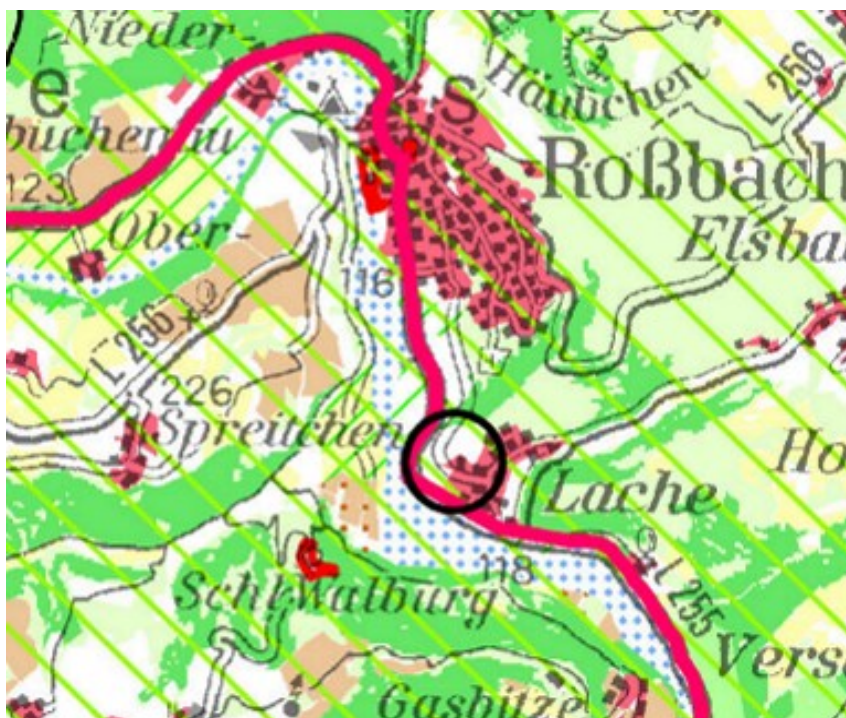


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsplanung bezieht sich auf eine Erweiterung der Wohnbaufläche im westlichen Randbereich des Ortsteils Lache der Ortsgemeinde Roßbach. Insgesamt sollen hier ca. 1,8 ha landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Ausweisung stellt eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle, abrundende Entwicklung des länglichen Siedlungskörpers des kleinen Ortsteils dar.

Die Neuausweisungen innerhalb der Gemeinde werden zudem vorangetrieben, um den Bedarf nach Baugrundstücken über die kommenden Jahre bedienen zu können. Innerhalb der Ortslage befinden sich vereinzelte und punktuell angesiedelte Baulücken sowie einige wenige Innenpotenziale und Außenreserven, welche nicht oder nur teilweise im Besitz der Gemeinde sind. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden „Lacher Weg“ und über nördlich und südlich abzweigende Wirtschaftswege. Zudem verläuft südlich des Plangebiets die Landesstraße L 255, die den Anschluss des Plangebiets an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet.

04. Oktober 2024

Das Plangebiet fällt von Richtung Nordosten nach Südwesten ab und weist dabei ein Gefälle von durchschnittlich 10- 20 % auf. Die Entwässerung des Gebiets muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen und anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden.

In räumlicher Nähe bestehen zwei Gewässer. Südwestlich, in geringer Entfernung fließt die „Wied“ (Gewässer II. Ordnung), während sich östlich ca. 180 – 200 m entfernt vom Plangebiet der Elsbach (Gewässer III. Ordnung) befindet. Bei der Notwendigkeit zur Einrichtung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung würde sich die Positionierung in Richtung der Wied anbieten, da das natürliche Gefälle dies begünstigt und Notüberlauf und Grundwasserablass in die Wied entwässern könnten. Vor Einleitung in ein Fließgewässer muss jedoch das Einverständnis der zuständigen Behörden eingeholt werden.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu einem geringen Oberflächenabfluss mit einer Höhe von 5 bis unter 10 cm mittig der Fläche sowie im Westen und Südosten kommen. Die Fließrichtung ist Süden und die Fließgeschwindigkeiten als mittel einzustufen. Grundsätzlich wird keine Gefahr für eine Überflutung durch Starkregenereignisse gesehen.

Durch die Planung ist die Ausweisung von Flächen für die wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Somit ist nicht von negativen Immissionen auf die umliegenden Flächen auszugehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige landwirtschaftlich geprägte Betriebe, die sich unter anderem auf Pferdehaltung fokussieren. Hierdurch kann es zeitweise zu Geruchsbelastungen, bedingt durch die Haltung der Tiere, kommen. Die Einholung eines entsprechenden Gutachtens kann für Planungssicherheit sorgen.

Zudem verläuft die Landesstraße L 255 insbesondere in den südlichen Teilbereichen nah am Änderungsbereich (ca. 30- 50 m). Für diese Bereiche sind Überschreitungen der Orientierungs- und Richtwerte durch Verkehrslärm möglich. Durch die natürliche Erhöhung östlich der Fahrbahn sowie die ausgiebige Begrünung der Randbereiche mit Gehölzen werden die entstehenden Emissionen jedoch verringert.

Auch von der ca. 145 m entfernten Tennisanlage werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen erwartet, da die Flächen durch einen Hügel sowie Waldbestände räumlich voneinander getrennt werden.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Bereich stellt sich im Bestand überwiegend als Weide dar. Insbesondere im Süden befinden sich zwei mit Grünland unterlagerte Weideflächen mit einem Unterstand. Der umliegende Bereich wird zudem als kleinflächiger Lagerplatz verwendet. Entlang des in Richtung Süden verlaufenden Wirtschaftsweges sind zudem kleinere Gehölze zu finden. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein bereits vorhandener Reitplatz mit einigen Nebenanlagen wie einer Garage, Ställen und Laufmöglichkeiten für Pferde. Im Norden und Osten befinden sich weitere Weiden mit Grünland. Im Osten grenzt die Bestandsbebauung an die Änderungsfläche an. Im Süden und Westen folgen weiteres Grünland sowie die L 255. Weiter im Norden befindet sich ebenfalls Grünland, gefolgt von Waldflächen.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bestehenden Gebäude sowie den Weide- und Waldflächen. Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Aus Sicht auf die Gesamtheit des Wiedtals ist der Eingriff reduziert, da der Ortsteil Lache durch topologische Erhöhung und Baumbestände von der Landesstraße aus nicht wirklich sichtbar ist. Innerhalb der Ortslage ist der Eingriff aufgrund des natürlichen Gefälles gut sichtbar. Aufgrund der weidewirtschaftlichen Nutzung sind große Teile der Fläche nicht zugänglich. Der vorhandene Reitplatz dient jedoch grundsätzlich der Erhöhung der Infrastruktur und schafft Erholungsangebote.	Mittel-hoch	Begrenzung der baulichen Höhe und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Berücksichtigung einer Gebiets-eingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungs-möglichkeit.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Waldbreitbach / Versuchsbohrung.“ Westlich fließt der Fluss Wied (Gewässer II. Ordnung), während sich östlich ca. 180 – 200 m der Elsbach (Gewässer III. Ordnung) befindet. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 66 - 85 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 757 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel- hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist Lehm. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird das Ertragspotential als mittel bis hoch eingestuft. Teile der überplanten Fläche sind aufgrund der Nutzung als Reitplatz bereits vollständig befestigt. Die weidewirtschaftlich genutzten Flächen weisen jedoch intakte Bodenverhältnisse auf.	Mittel- hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die freie Landschaft ab. Zudem verbleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Waldflächen für die Frischluftproduktion. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	Gering- mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung (an anderer Stelle).

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>Südwestlich, ca. 80-90 m entfernt vom Plangebiet, befindet sich das geschützte Biotop „Bachlauf Wallbach zwischen Wallbachsmühle und Wiedtal“ (GB-5410-0496-2009).</p> <p>Aufgrund der nahegelegenen Fließgewässer sind im gesamten Wiedtal Amphibienvorkommen möglich. Aufgrund der topographischen und räumlichen Trennung durch die Erhöhung des Geländes sowie der überwiegenden weidwirtschaftlichen Nutzung wird ein Vorkommen innerhalb der Änderungsfläche nicht als gegeben oder sehr wahrscheinlich betrachtet.</p> <p>Die teilweise vorhandenen kleineren Gehölze auf der Änderungsfläche bewirken neben dem Grünland eine zusätzliche Aufwertung dieser Bereiche in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz. Es besteht jedoch eine Vorbelastung durch die Nutzung der Reitanlage sowie durch die angrenzende Wohnbebauung. Es wird nicht mit Verbotsbeständen durch geschützte Arten innerhalb der Planfläche gerechnet.</p>	Mittel	<p>Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Ausreichende Durchgrünung der Fläche.</p>
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none">• Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung (weiß) und befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.• Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald.• FFH-Gebiete: Keine.• Wasserschutzgebiet: Keine• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine.• Wirksamer Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft.			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:			
<p>Innerhalb der Änderungsfläche ist die Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>Aus lokaler Sicht hat der Eingriff eine gewisse Wirkung auf das Landschaftsbild, während der Eingriff für das Landschaftsbild außerhalb der Ortslage eine reduzierte Relevanz hat.</p> <p>Es sind keine Überflutungen durch Starkregenereignisse zu erwarten.</p> <p>Für den Arten- und Biotopschutz ist die Fläche teilweise als wertvoll zu erachten. Mit Verbotsbeständen durch das Vorkommen geschützter Arten ist jedoch nicht zu rechnen.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche auf derzeitiger Landwirtschaftsfläche am westlichen Rand des Ortsteils Lache der Ortsgemeinde Roßbach.
- Es wird keine Gefahr einer Überflutung durch Starkregenereignisse gesehen.
- Die Einholung eines Geruchs- sowie Schallschutzgutachten auf nachfolgender Planungsebene werden empfohlen und dienen der Planungssicherheit.
- Die Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.16.5 Neudarstellung Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche „Freizeit“ und landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche „Freizeit“, Erweiterung Freizeitgelände (M in GR, ca. 0,60 ha und LWS in GR „Freizeit“ ca. 0,50 ha)

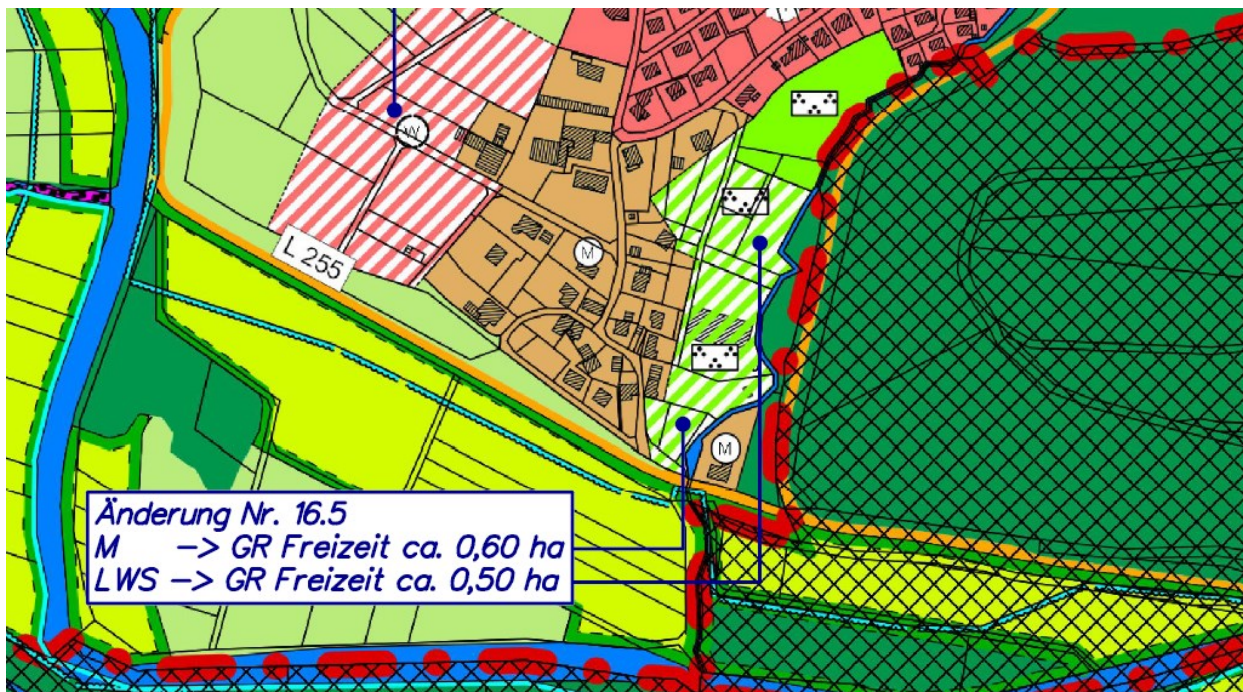


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach, Ortsteil Lache (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.5 befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteils Lache der Ortsgemeinde Roßbach.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ und grenzt östlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an. In der Richtung Osten liegt ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft.</p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 255, die im RROP 2017 als regionale Straßenverbindung dargestellt ist. Zudem befindet sich im Süden entlang der Wied ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p><u>G 58:</u> In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nach-</p>
--------------------	--

04. Oktober 2024

haltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ vor. Hierdurch wird das Infrastrukturangebot erhöht und die Landschaft geschont.

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





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Planung sollen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ auf Mischbaufläche (ca. 0,60 ha) und landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,50 ha) ausgewiesen werden. Der Planbereich befindet sich im Osten der Ortslage und grenzt dort an die bestehende Bebauung sowie an den „Seher See“ an.

Die Gemeinde beabsichtigt, unterhalb des Sees einen Dorfmittelpunkt mit Spielplatz zu schaffen. Übergeordnete Funktion soll die Freizeitgestaltung sein. Im Süden besteht bereits eine Sporthalle. Die umliegenden Bereiche werden bereits teilweise als Freizeitgelände genutzt. Die Ausweisung dient der Erhaltung und Erweiterung des Infrastrukturangebots. Die Bereiche können Kindern und Familien zur Freizeitnutzung dienen und wirken sich positiv auf die Entwicklung der Gemeinde aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich gelegene Straße „a. See“. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Bergstraße, welche an die L 255 anschließt. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein bestehender Wirtschaftsweg, über den die Fläche zu Fuß erreicht werden kann. Östlich befindet sich die K 87.

Die Entwässerung der Änderungsfläche soll gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Ver- und Entsorgung relevanter Teilbereiche soll über bestehende Systeme erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der Umgebung fließt in den östlich angrenzenden Elsbach, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Der Bach markiert die tiefste Stelle einer kleinen Talsenke. Unweit südlich befindet sich zudem mit der Wied ein Gewässer II. Ordnung.

Die topologische Situation sorgt für ein akutes Überflutungsrisiko bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.). Das Wasser der nördlichen Gebiete sammelt sich im Elsbach und sorgt für ei-

04. Oktober 2024

nen Anstieg des Pegels. Innerhalb der Änderungsfläche kann es daher zu Oberflächenabflüssen mit Höhen von 100 bis unter 200 cm und in unmittelbarer Nähe des Bachlaufs zu 200 bis unter 400 cm kommen. Das Wasser fließt in Richtung Süden zur Wied. Eine flächendeckende Versiegelung wird nicht empfohlen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Starkregenthematik beachtet und entsprechende Maßnahmen getroffen werden (z.B. überflutungssichere Spielgeräte). Es wird zudem auf den notwendigen Mindestabstand von Bebauungen zum Bachlauf des Elsbachs hingewiesen (10 m- Bereich zu Gewässern III. Ordnung).

Weitere Einzelheiten zur Gebietsentwässerung sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Mitunter können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Die Änderungsplanung hat die Ausweisung neuer Grünflächen für die Freizeitnutzung zur Folge. Im Rahmen der Nutzung kann es zu Lärmbelastungen der westlich gelegenen Wohnbebauung kommen. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu überprüfen. Unmittelbar südlich verläuft die Landesstraße L 255. Je nach Umsetzung der Planung auf nachfolgender Planungsebene kann es insbesondere in den südlichen Teilbereichen zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen.

Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturell vielfältig dar. Neben dem östlich angrenzenden Bachlauf befinden sich zahlreiche heimische Gehölze, Hecken und Sträucher innerhalb der Fläche. Die Turnhalle stellt das einzige Bestandsgebäude auf der Fläche dar. Nördlich der Fläche befinden sich vereinzelt Brennholzablagerungen und Freiflächen. Im Norden grenzt der „Seher See“ an die Fläche an. Im Osten befinden sich nach einer asphaltierten Straße Waldflächen, während sich im Westen die Bestandsbebauung der Gemeinde befindet. Südlich verlaufen die L 255 sowie Ackerflächen.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (© Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die bestehenden Wohnhäuser im Westen und zum anderen durch die ausgiebig begrünten Waldflächen und das Wiedtal.</p> <p>Südlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L 255. Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich der Elsbach.</p> <p>Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung und der Waldbestände ist der Bereich räumlich abgeschildert. Aufgrund der geplanten Grünflächennutzung sind zudem keine erheblichen Veränderungen der Landschaft zu erwarten. Der Bereich hat zudem als Fläche für die Freizeitnutzung mit einer Turnhalle eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Im Zuge der Planung soll diese festgeschrieben und erweitert werden. Wesentlich negative Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.</p>	Gering	<p>Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Empfehlung zum Erhalt der Gehölze in den Randbereichen.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Südlich, etwa. 145 m entfernt vom Plangebiet, liegt das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Waldbreitbach / Versuchsbohrung“ und unmittelbar südlich der L 255 befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Wied.</p> <p>Östlich unmittelbar der Plangebietskante fließt der Ehlbach (Gewässer 3. Ordnung) und südlich ca. 120 m entfernt vom Plangebiet befindet sich der Fluss Wied (Gewässer 2. Ordnung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 66-85 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 757 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Gering- mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau ohne Angabe. Weitere Informationen über die Bodenverhältnisse im Planbereich werden nicht getroffen. Aufgrund der Ausweisung als Grünfläche ist nicht mit einer großflächigen Versiegelung und somit einer negativen Beeinträchtigung des Bodens zu rechnen.</p>	Gering- mittel	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze.</p> <p>Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Einhaltung 10 m- Bereich zu Gewässern III. Ordnung.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Grünland mit Bäumen hat die Fläche eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Im Zuge der geplanten Ausweisung als Grünfläche bleibt diese Funktion maßgeblich erhalten. Es wird somit nicht von negativen Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftversorgung der Ortslage im Rahmen der Änderung ausgegangen.</p>	Gering	<p>Minimierung der Flächenversiegelung.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der bestehenden Gehölze.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Unmittelbar östlich befindet sich das kartierte Biotop „Ehemaliger Niederwald an den Wiedhagen bei Bleisheid“. Zudem befindet sich in etwa 740 m Entfernung in Richtung das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ (DE-5410-302). Die vorgenannten Gebiete werden durch die Planung jedoch nicht tangiert. Aufgrund der Ausprägung als Grünland mit zahlreichen Baumbeständen handelt es sich um einen wertvollen Bereich für den Arten- und Biotopschutz. Durch den östlich angrenzenden Bach und den nördlich gelegenen Seher See findet abermals eine Aufwertung statt. Amphibien sowie Vögel und Insekten können sich insbesondere im Bereich des Sees aufhalten. Durch die geplante Ausweisung von Grünflächen für die Freizeitnutzung ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Ist – Situation zu rechnen. Eine Koexistenz potenziell geschützter Arten sowie eine Freizeitnutzung der Fläche sind möglich. Für eine diesbezügliche Absicherung und Sicherung der Bestandssituation wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Der Bereich ist durch die bestehende Freizeitnutzung sowie der Bebauung bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze.</p> <p>Einhaltung der Mindestabstände der Bebauung zum Bachlauf.</p> <p>Anlage Diversitätsfördernder Anlagen (Abhängig von Artvorkommen).</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsflächen „Sonstige Waldflächen“ und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Im Rahmen der Änderung sollen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit auf Mischbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden. Aufgrund der geplanten Freizeitnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Der östlich gelegene Elsbach kann bei extremen Starkregenereignissen für erhebliche Überflutungen innerhalb der Fläche sorgen. Von großflächigen Befestigungen wird abgeraten. Konkrete Planvorhaben auf nachfolgender Planungsebene sind mit den zuständigen Behörden auszuarbeiten. Es wird auf den Mindestabstand der Bebauung zum Bachlauf verwiesen.

Aufgrund der hochwertigen Biotope, insbesondere nahe der umliegenden Gewässer, wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Grundsätzlich ist im Zuge der Nutzung als Freizeitfläche nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes zu rechnen, sofern keine großflächige Versiegelung stattfindet.

Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Umwandlung von Mischbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche für die Freizeitnutzung
- Im Rahmen extremer Starkregenereignisse kann es zu erheblichen Überflutungen im Plangebiet kommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Konzepte mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Von einer großflächigen Befestigung wird abgeraten.
- Durch die Nutzung der geplanten Anlage kann es zu zeitweiser Lärmbelastung auf die westliche Wohnbebauung kommen. Teilgebiete im Süden können zudem durch Verkehrslärm der L 255 beeinträchtigt werden. Je nach Planung werden Schallschutzgutachten im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Aufgrund der nahegelegenen Gewässer und der Funktion der Fläche für den Arten- und Biotopschutz wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Der Mindestabstand zum Bachlauf für potenzielle Bebauung muss eingehalten werden.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.
- Grundsätzlich wird aus Sicht der Landschaftsplanung nicht mit einer erheblichen Abwertung der Fläche im Zuge der Freizeitnutzung gerechnet.

04. Oktober 2024



4.16.6 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im Ortskern der Gemeinde Roßbach (GR in W ca. 0,50 ha)

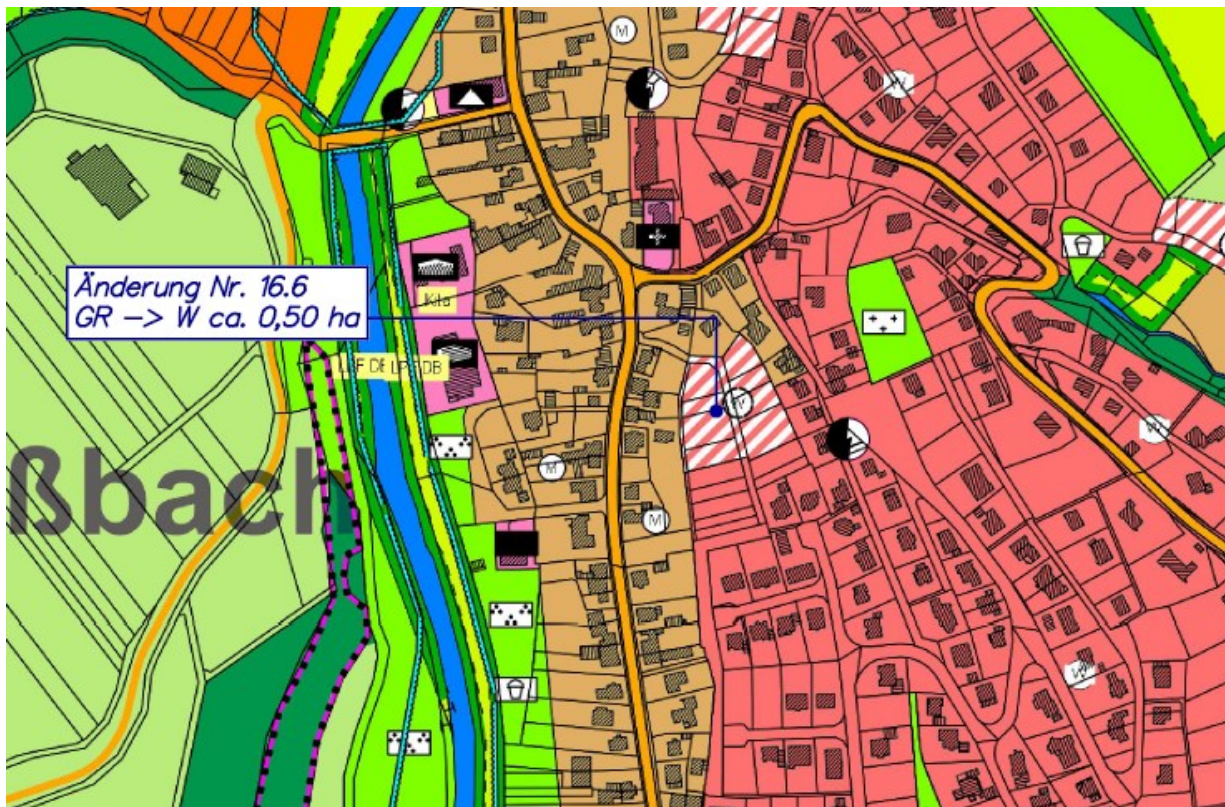


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.6 befindet sich im Ortskern der Ortsgemeinde Roßbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Direkt westlich befindet sich die L 255 (innerorts „Wiedtalstraße“) welche im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt ist.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb zusammenhängender Bebauung. Die Ausweisung hat keine negativen Auswirkungen auf das touristisch relevante Landschaftsbild der Wied.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Erweiterung von Wohnbaufläche im Ortskern von Roßbach, somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Planungsfläche ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Insgesamt sollen Flächen im Umfang von ca. 0,50 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der Planbereich ist bereits vollständig von Bestandsbebauung umgeben.

Die innerörtliche Nachverdichtung entspricht dem Leitsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Westlich ca. 39 m entfernt vom Plangebiet verläuft die Wiedtalstraße (außerorts L 255). Die Erschließung ist aufgrund der umliegenden Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finalisieren. Gegebenenfalls sind Absprachen mit den Besitzern der vorliegenden Bebauungen bezüglich Zufahrtsrechten zu treffen. Alternativ kann eine verkehrliche Erschließung aus südlicher Richtung über eine Verlängerung der Gemeindestraße „In d. Au“ erfolgen. Hier befindet sich aktuell ein Wendebereich. Der bestehende Weg mittig der beiden Änderungsflächen ist derzeit nur für Fußgänger zugänglich.

Die Entwässerung der Fläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Aufgrund der umliegenden Bebauung soll die Ver- und Entsorgung über bestehende Sys-

04. Oktober 2024

teme erfolgen. Die Entwässerung der Fläche soll möglichst über die belebte Bodenzone und ortsnah erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem in Zisternen zurückgehalten werden.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es laut den Karten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz zu Oberflächenabfluss im westlichen Teilbereich kommen. Der topologisch geringfügig in Richtung Westen exponierte Teilbereich kippt an dieser Stelle in Richtung Süden ab, so dass sich das anfallende Wasser der darüberliegenden Bereiche hier sammelt. Es kann zu südlich gerichteten Abflüssen mit Höhen von überwiegend 10 bis unter 30 cm kommen. Im weiteren Verfahren soll das Abflussverhalten weiter berücksichtigt werden. Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind zudem abzuwarten und in die weitere Planung einzubeziehen.

Durch die Entwicklung der neuen W-Fläche sind keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Wohngebiet geschaffen. Überschreitungen der Richtwerte durch Verkehrslärm der ca. 45 m vom Plangebiet verlaufenden Wiedtalstraße sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich einige nicht störende Betriebe wie Ferienwohnungen, Arztpraxen oder ein Lebensmittelgeschäft. Zusammenfassend ist die Änderungsplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu bewerten.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als weidewirtschaftliche Fläche dar (östlicher Teilbereich). Die Privatgrundstücke werden zudem als Lagerflächen für landwirtschaftliche Utensilien und Materialien wie Holz verwendet (westlicher Teilbereich). Im Westen befinden sich zudem einige Laubgehölze und Hecken innerhalb der Privatgärten. Im Zentrum befindet sich ein vertikal verlaufender Fußweg, welcher die beiden Flächen voneinander trennt. Vereinzelt befinden sich kleine Hütten auf der Fläche. Die Änderungsfläche ist vollumfänglich von Bebauung umschlossen.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (© Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegende Wohnbebauung und bestehende Siedlungslage. Die Änderungsfläche wird derzeit im östlichen Bereich weidewirtschaftlich und im westlichen Bereich als Lagerfläche für Holz und andere Materialien genutzt. Die Bereiche befinden sich in Privatbesitz und sind für Passanten nicht zugänglich. In Nord-Süd Richtung verläuft ein Fußweg.	Gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung sowie Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bebauung. Empfehlung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze. Empfehlung zum Erhalt des Fußweges zur verbesserten Infrastruktur für Fußgänger innerhalb der Ortslage.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nördlich, in einer Entfernung von etwa 60 m, verläuft der „Membach“, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt um 40 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 761 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gerin-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität werden als hoch eingestuft. Auf dem Gelände und in der unmittelbaren Nähe bestehen bereits Bebauungen. Die ursprünglichen und natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits gestört.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/Luft-hygiene	Als Grünland innerhalb der Ortslage hat der Bereich eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung der Gemeinde. Es handelt sich jedoch lediglich um eine kleinflächige Änderung, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind.	Gering- mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Ausreichende Durchgrünung der Grundstücke.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Östlich etwa 436 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das geschützte Biotop Mittelgebirgsbach „Bachlauf östlich Roßbach“. Der Bereich ist aufgrund der umliegenden Bebauung erheblich vorbelastet und stellt nur für Kulturfolger eine Nutzungsmöglichkeit als Teillebensraum oder Trittsteinbiotop dar. Geschützte Arten sind innerhalb der Fläche nicht zu erwarten.	Gering	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Grünfläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der Planung handelt es sich um eine innerörtliche Umnutzung von Grünfläche in Wohnbaufläche in geringem Umfang. Der Änderungsbereich ist vollständig von Bebauung umschlossen. Der Eingriff ist nicht als schädlich für das Landschaftsbild zu bewerten. Verbotsbestände durch geschützte Arten werden im Zuge der umliegenden Bebauung und der Bestandssituation nicht gesehen. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



Abwägung/Fazit:

- Bei der Planung handelt es sich um eine Erweiterung von Wohnbaufläche im Ortskern von Roßbach, somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die innerörtliche Nachverdichtung entspricht dem Leitsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.
- Das Plangebiet ist derzeit verkehrlich nicht erschlossen. Möglichkeiten sind mit den zuständigen Behörden auszuarbeiten.
- Leicht erhöhter Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen im Westen der Änderungsfläche. Bei Beachtung im weiteren Verfahren wird keine Überflutungsgefahr gesehen.
- Die Eingriffe durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.16.7 Neudarstellung, Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grünfläche im südlichen Ortskern von Roßbach (GR in W ca. 0,15 ha)

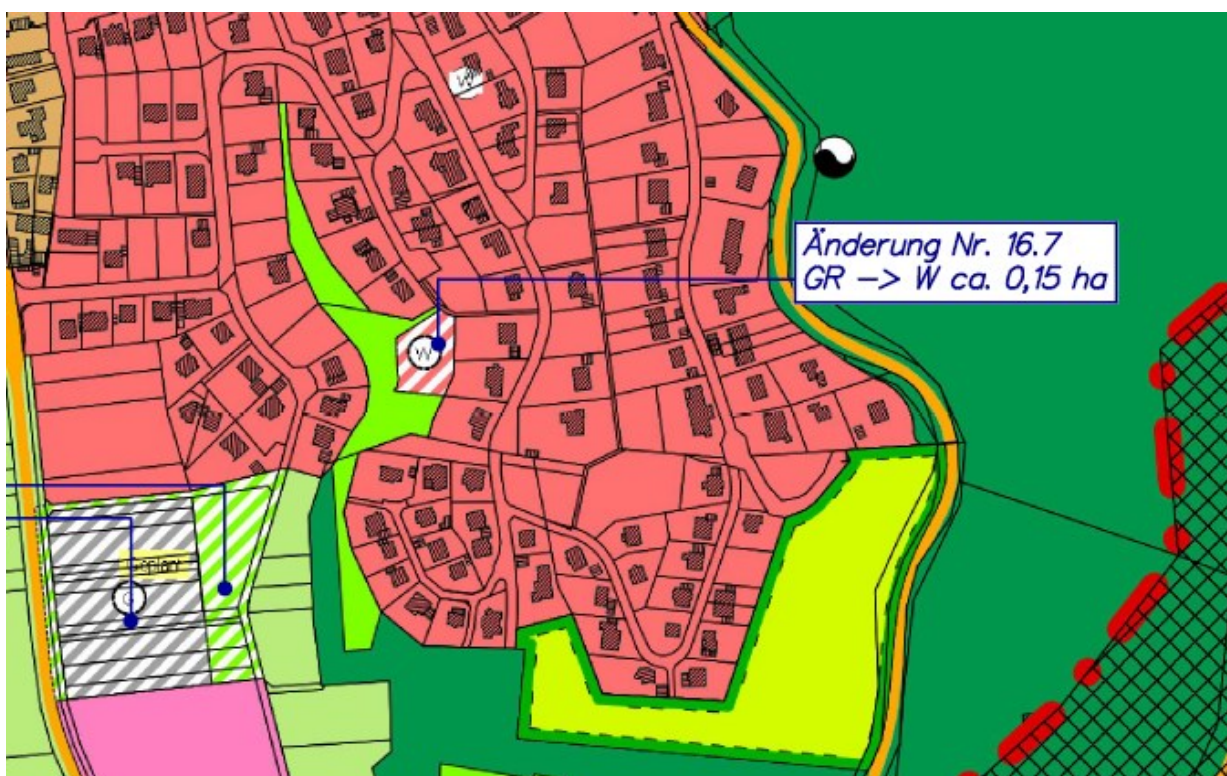


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

04. Oktober 2024

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentral-örtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.7 befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Lache der Ortsgemeinde Roßbach.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ ist von Siedlungsfläche „Wohnen“ umgeben. Weiterhin befindet sich im Westen die Landesstraße L 255, welche im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt ist. Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>Das Planvorhaben bezieht sich auf eine kleinflächige Neuausweisung im Ortskern der Gemeinde Roßbach. Es werden weder großflächige Eingriffe in das Landschaftsbild noch in touristisch relevante Bereiche vorbereitet.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll zudem im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich südwestlich des Ortskerns der Ortsgemeinde Roßbach. Die Fläche ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Im Süden, Osten und Norden schließt das Plangebiet direkt an bestehende Wohngebiete an. Im Rahmen der Änderung ist eine Darstellung von Wohnbaufläche in einem kleinen Umfang von ca. 0,15 ha vorgesehen.

Die Änderungsfläche ist Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Im Gräbenberg". Derzeit ist die 5. Änderung des Ur-Bebauungsplans in Aufstellung, um eine Änderung einer Wohnbaufläche auf der Grünfläche baurechtlich zu schaffen. Daher wird die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich an die Straße „Auf dem Löh“, die in östlicher Richtung an die Poststraße anschließt. Die Fläche kann über die Gemeindestraße „Auf dem Löh“ erschlossen werden. Bereits bestehende Zuwege bestehen zu aktuellem Zeitpunkt jedoch noch nicht. Über die südlich gelegene Landesstraße L 255 ist im Weiteren eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gesichert.

Da es sich um eine kleinflächige Erweiterung in zusammenhängender Bebauung handelt, soll die Ver- und Entsorgung und insbesondere Entwässerung über bestehende Infrastruktur erfolgen und in das Gesamtkonzept der Gemeinde eingefügt werden.

Westlich, ca. 408 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Fluss Wied, ein Gewässer II. Ordnung. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung wird nicht von der Notwendigkeit einer externen Entwässerung ausgegangen. Das Gelände ist überwiegend westlich exponiert und weist ein Gefälle von ca. 10 – 30 % auf.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es zu geringfügigem Oberflächenabfluss am nördlichen Plangebietesrand kommen. Hierbei können laut dem Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz Höhen von 10 bis unter 30 cm entstehen. Für den Änderungsbereich wird kein Überflutungsrisiko durch Starkregen gesehen.

Durch die Entwicklung des neuen Baugrundstücks sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung zu erwarten. Gleichzeitig befindet sich die Änderungsfläche im Ortskern und ist von überwiegend wohnbaulich genutzten Gebäuden umgeben. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Änderungsplanung als unproblematisch zu bewerten.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand als dicht bewachsenes Grünland dar. Überwiegend befinden sich heimische Laubgehölze und Hecken innerhalb der Fläche. Unmittelbar östlich grenzt die umzäunte Gartenanlage des Nachbargrundstücks an die Fläche an. Im Norden befindet sich die potenzielle Erschließungsstraße „Auf dem Löh“, während sich im Süden weitere dicht bewachsene Flächen befinden. Grundsätzlich ist der Bereich im Ortskern lokalisiert und befindet sich inmitten der bestehenden Ortslage.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Bestandsbebauung der Ortslage. Der kleinflächige Eingriff erfolgt nicht in unberührte Natur, sondern stellt vielmehr eine Änderung des Ortskerns dar. Der Planbereich ist aktuell dicht bewachsen und hat daher keine Funktion für die Naherholung. Der Eingriff ist aus Sicht des Landschaftsbildes und der Erholung als nicht erheblich zu bewerten.	Gering	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung. Empfehlung einer ausreichenden Durchgrünung der Fläche.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Westlich, ca. 408 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Fluss Wied, ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Planbereich liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 40 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 761 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluf Grundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering-mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Zur Hauptbodenart bestehen seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Angaben. Weitere Informationen ergeben sich ebenfalls nicht. Aufgrund der Entwicklung des neuen Baugrundstücks wird die Bodenstruktur negativ beeinflusst. Es handelt sich jedoch nicht um eine großflächige Versiegelung.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünfläche mit zahlreichen Gehölzbeständen hat der Änderungsbereich eine Funktion zur Luftfilterung und Kaltluftproduktion. Die Fläche ist mit ca. 0,15 ha jedoch verhältnismäßig klein. Somit ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf die Frischluftversorgung der Ortslage auszugehen. Großflächige Eingriffe in den lokalen Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung, Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 410 m, befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Bachlauf östlich Roßbach“ mit Biotoptyp Mittelgebirgsbach. Südöstlich ca. 730 m liegen die gesetzlich geschützten Biotope „Mittelgebirgsbachsystem rund um Elsbach“ und „Gersthahnmühle“ mit dem Biotoptyp Mittelgebirgsbach. Aufgrund der Gehölzbestände ist der Änderungsbereich grundsätzlich als Biotop mit erhöhtem Wert zu bewerten. Die Gehölze können zahlreichen Arten als Lebens- oder Teillebensraum dienen. In Zusammenhang mit den umliegenden Grünflächen stellt der Bereich zudem ein Trittssteinbiotop dar. Die Ausweisung ist sehr kleinflächig und der Bereich ist erheblich durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet. Somit wird nicht von Verbotsbeständen durch das Vorkommen geschützter Arten ausgegangen. Vielmehr werden Kulturvolger innerhalb der Änderungsfläche erwartet.	Mittel	Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche. Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze insbesondere in den Randbereichen. Falls nötig adäquater Ausgleich des Eingriffs. Abholzungen sollen nicht während der Vegetationszeit stattfinden.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Grünfläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine sehr kleinflächige Neuausweisung von Wohnbaufläche vorbereitet. Aufgrund der Lage und der Größe des Änderungsbereichs werden keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild des Wiedtals durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden Gehölzbestände innerhalb der Fläche hat der Bereich einen gewissen Biotopwert. Durch die Größe der Änderungsfläche sowie der bestehenden Vorbelastung durch die umliegende Bebauung wird nicht mit Verbotsbeständen durch das Vorkommen geschützter Arten gerechnet. Es wird empfohlen, die bestehenden Gehölze zumindest in den Randbereichen zu erhalten. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Sehr kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche auf Grünfläche südlich des Ortskerns der Gemeinde. Es handelt sich um eine Maßnahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung.
- Eine mögliche verkehrliche Erschließung kann über die nördlich verlaufende Straße „Auf dem Löh“ erfolgen.
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse bei Beachtung des Abflussverhaltens zu erwarten.
- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematische Ausweisung.
- Bei notwendigen Rodungsarbeiten aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und neuen Bebauungen sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.16.8 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche und Grünfläche auf bsiheriger Fläche für den Gemeinbedarf (GB in GR ca. 0,65 ha und in G ca. 1,05 ha)

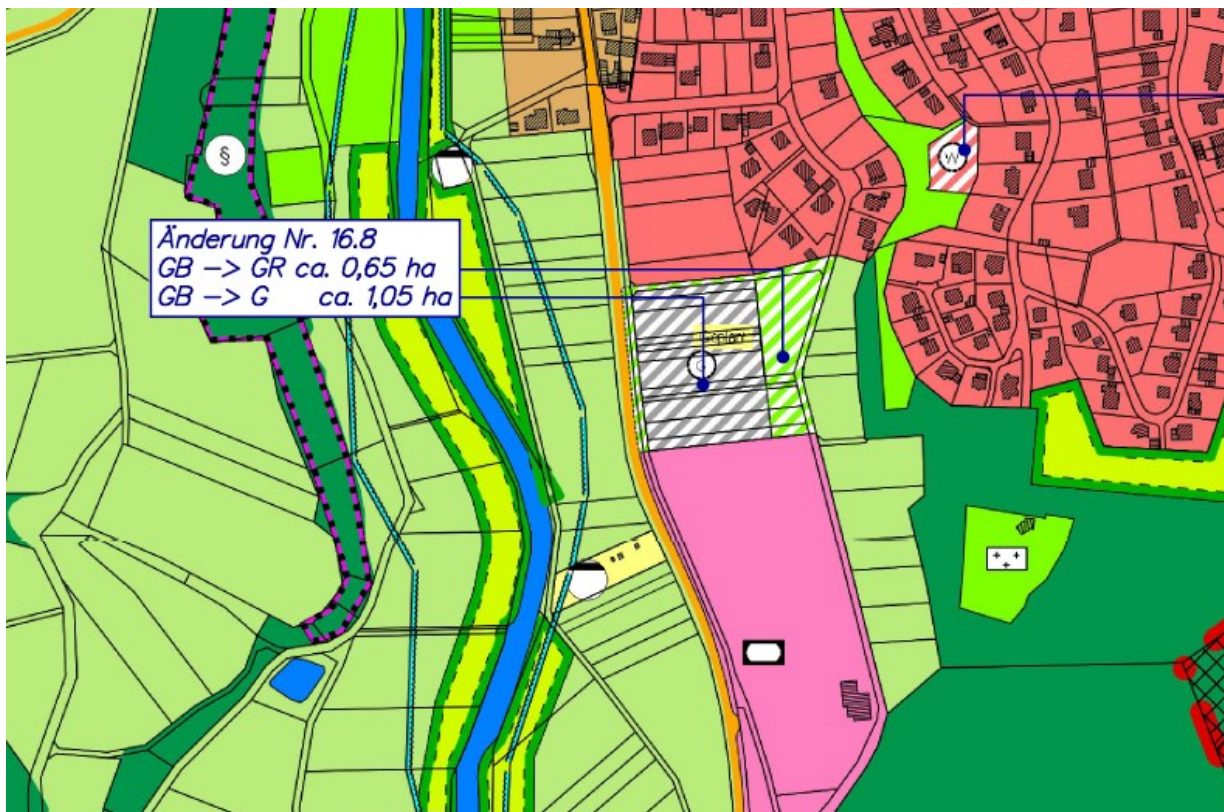


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Roßbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Roßbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 16.8 befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Roßbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und grenzt südlich und westlich an bestehende Flächendarstellungen von Siedlungsflächen für „Wohnen“. Unmittelbar westlich befindet sich zudem die Landesstraße L 255, welche als regionale Straßenverbindung dargestellt ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und einem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

04. Oktober 2024

Gemäß Z 62 sind in Vorranggebieten für den regionalen Biotopverbund alle Nutzungen ausgeschlossen, die dem Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt beziehungsweise der Sicherung dieser zuwiderstehen. Neben der Sicherung bereits hochwertiger Habitats sollen auch Flächen mit einem entsprechenden Entwicklungspotenzial gesichert werden. Im Bestand stellt sich der Bereich als Ackerfläche und teilweise als Grünland dar und die geplante Änderung bildet einen Lückenschluss zwischen Sportplatz und Wohnbebauung. Im Bestand sind somit keine hochwertigen Biotope und zudem eine Vorbelastung durch umliegende Bebauung vorhanden. Es ist außerdem anzumerken, dass der Bereich bereits rechtswirksam als Fläche für den Gemeinbedarf im bisher gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen wurde und somit von einer Beeinträchtigung der Fläche durch Bebauung ausgegangen wurde.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht mehr gegeben, da die Änderungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden ist. Da der Flächennutzungsplan behördenverbindlich ist, besteht kein formaler Konflikt mehr mit einem später ausgewiesenen Vorranggebiet regionaler Biotopverbund.

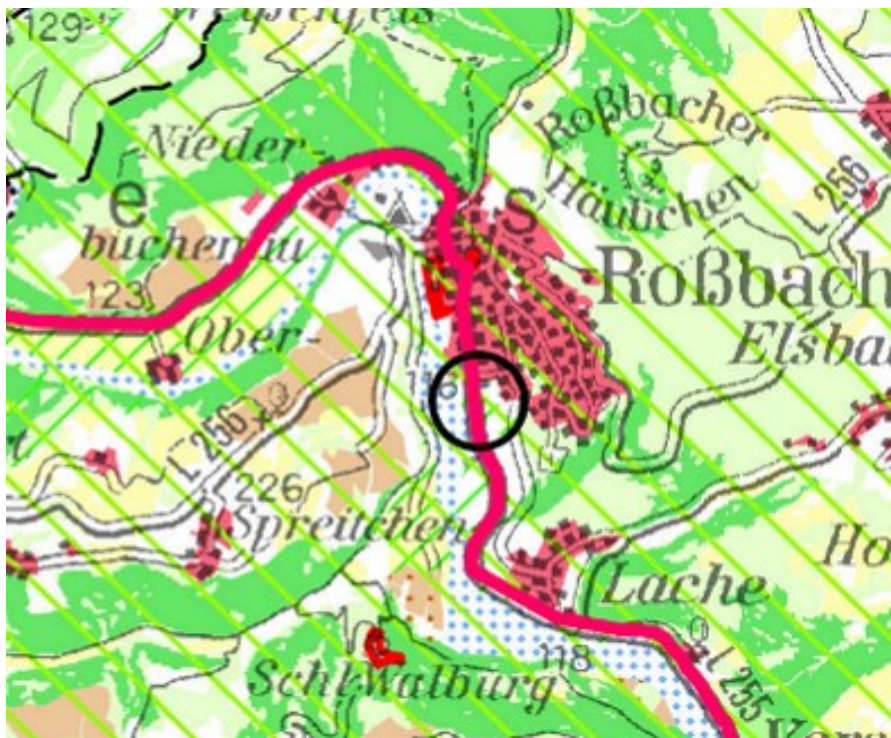


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Roßbach. Die Fläche ist bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Zuge der Änderungsplanung sollen gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 1,05 ha sowie Grünflächen im Umfang von ca. 0,65 ha ausgewiesen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung gewerblicher Bauflächen aufgrund der günstigen Lage nahe der Landesstraße L 255. Eine gute verkehrliche Infrastruktur ist ein grundlegendes Argument für die Planung gewerblicher Bauflächen, da eine gute Erreichbarkeit von existenzieller Wichtigkeit für viele Branchen und Unternehmen ist.

Die verkehrliche Erschließung kann über die östlich verlaufende Straße „In der Au“ oder direkt über die westlich angrenzende L 255 erfolgen. Bei einer direkten Erschließung über die L 255 ist eine Genehmigung der zuständigen Behörden einzuholen und ein Erschließungskonzept zu erarbeiten. Parallel zur Landesstraße verläuft ein bereits bestehender asphaltierter Wirtschaftsweg. Über die Landesstraße ist eine direkte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die einzuhaltenden Mindestabstände der Bebauung zum Fahrbahnrand der L 255 sind einzuhalten.

Die Entwässerung der Fläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Der Bereich ist topographisch gesehen eben und weist fast kein natürliches Gefälle auf. Im Rahmen einer potenziell benötigten Fläche für die Regenwasserrückhaltung, würde sich die östlich geplante Grünfläche als Standort potentiell eignen. Der nächstgelegene Vorfluter ist die ca. 80 m westlich fließende Wied (Gewässer II. Ordnung).

Der Bereich ist laut den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz teilweise als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet. Zudem ist bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) mit einer Überflutung der Fläche durch Oberflächenwasser zu rechnen. Nahezu im gesamten Planbereich sind Wasserhöhen von 50 bis unter 100 cm und teilweise 100 bis unter 200 cm möglich. Durch die geringe Neigung sammelt sich das Wasser der umliegenden Hügel im flachen Planungsbereich.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens sind aktive Maßnahmen umzusetzen und Absprachen mit den zuständigen Behörden bezüglich Umsetzbarkeit zu treffen.

Durch die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsbebauung in Bezug auf Immissionen ausgehen. Entsprechende Gutachten sind einzuholen, um die Einhaltung der Richtwerte nachweisen zu können. Durch die unmittelbar westlich verlaufende Landesstraße L 255 ist nach einer schalltechnischen Vorprüfung gemäß DIN 18005 nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Durch die Ausweisung sind Wechselwirkungen durch die im Süden bestehenden Gemeinbedarfsflächen zu beachten.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Ackerfläche und im südlichen Bereich als Grünland dar. Entlang der L 255 befindet sich eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen auf der Fläche. Weitere Gehölze oder wertgebende Strukturen sind auf dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Süden befindet sich die Sportanlage der Gemeinde mit einem Kunstrasen- und einem Ra-

04. Oktober 2024

senplatz. Nördlich grenzen Grünland mit einigen Laubbäumen und die darauffolgende Bestandsbebauung an den Bereich an. Östlich befindet sich nach der Gemeindestraße „In der Au“ Wald, während sich im Westen nach der angrenzenden L 256 weitere Ackerflächen befinden.



Abb.: Bestandssituation (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen durch die bestehenden Wohnhäuser des Siedlungskörpers und zum anderen durch die landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen des Wiedtals geprägt. Die Fläche befindet sich zudem nahe der L 255. Der Änderungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es wird kein Eingriff in die unberührte Landschaft vorbereitet. Aufgrund der Ebenerdigkeit ist der Bereich jedoch von der L 255 und den umliegenden Wirtschaftswegen aus gut einsehbar. Naheholungsfunktionen werden der Änderungsfläche nicht oder nur geringfügig zugewiesen.	Mittel	Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung zum Erhalt der Gehölze entlang der L 255. Empfehlung der Erhaltung der Wegebeziehung Fahrräder, Jogger und Spaziergänger. Die Eingriffe können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Westlich, ca. 80 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Fluss Wied, ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, dafür aber in einem Überschwemmungsbereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Planbereich liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 60 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 761 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist Lehm. Das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität sind als hoch bis sehr hoch bewertet. Aufgrund der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung ist das natürliche Bodengefüge bereits vorbelastet.	Hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.
Klima/Luft-hygiene	Als Offen- und Grünland hat die Fläche eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Der Bereich ist sehr eben und nur sehr geringfügig südwestlich exponiert. Die entstehende Kaltluft fließt demnach eher in Richtung Süden und damit nicht in die bebaute Siedlung. Im Zuge der Änderung werden zudem auch neue Grünflächen ausgewiesen, weshalb nicht mit einer Verschlechterung der lokalen klimatischen Situation bei Durchführung des Planvorhabens zu rechnen ist.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Empfehlung zur Erhaltung der Gehölze zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung, Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Südwestlich, ca. 540 m entfernt, befindet sich das nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotop „Bachlauf Wallbach zwischen Wallbachmühle und Wiedtal südlich Roßbach“ mit Biotoptyp dem Mittelgebirgsbach. Unweit westlich fließt die Wied. Der Bereich selbst ist nicht als übermäßig wertvoll für den Arten- und Biotopschutz einzuordnen. Die Hälfte der Fläche stellt Ackerfläche dar, während sich die andere Hälfte als stukturloses Grünland darstellt. Entlang der L 255 befinden sich heimische Laubgehölze, die Vögel und anderen Offenlandarten als Ansitz dienen könnten. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm der L 255 ist hier jedoch sehr hoch.	Mittel	Empfehlung zur Erhaltung der randlichen Baumreihe. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sollen durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus sowie einem Vorranggebiet für regionaler Biotopverbund. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Fläche für den Gemeinbedarf. 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Änderung ist die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen sowie Grünflächen auf Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Es wird empfohlen, die Baumreihe entlang der westlich angrenzenden L 255 zu erhalten oder eine alternative randliche Eingrünung zu ergänzen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Lage an der L 255 und der großflächigen Landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilen der Fläche wird nicht mit Verbotsbeständen durch seltene Tierarten gerechnet. Die L 255 ist dabei als naturräumliche Trennung zwischen der Wied und den dahinterliegenden Flächen zu betrachten. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Umwidmung bereits rechtswirksam ausgewiesener Baufläche für den Gemeinbedarf in gewerbliche Baufläche und Grünfläche am Südrand der Ortslage.
- Erhaltung der Baumreihe oder Anlage einer randlichen Eingrünung zur Minderung der Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild empfohlen.
- Die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen sowie die Lage innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind im weiteren Verlauf der Planung zu beachten.
- Aufgrund der Entstehung eines Gewerbegebiets wird ein Schallschutzgutachten empfohlen, um die Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu bewerten zu können.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.



4.17 Ortsgemeinde Straßenhaus

4.17.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Niederhonnefelder Straße – Kindertagesstätte“ (FWS in GB Kita ca. 0,30 ha und SO TÜV in GR Spielplatz ca. 0,30 ha)

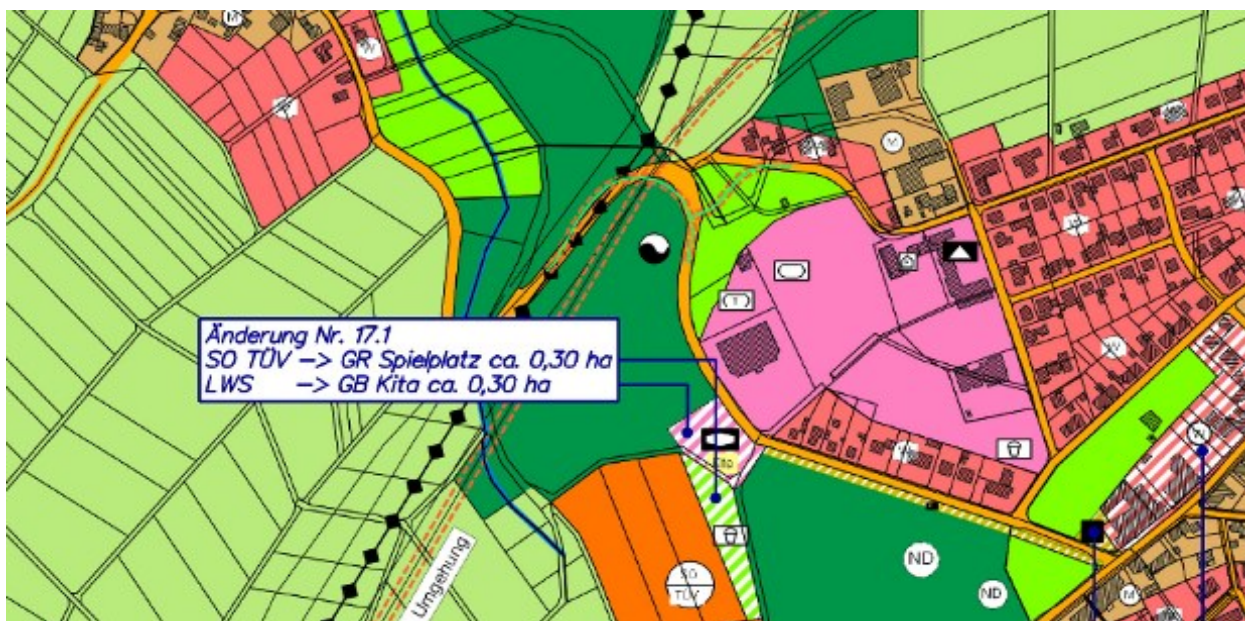


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Straßenhaus
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.1 befindet sich am westlichen Rand der Ortsgemeinde Straßenhaus.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung als Siedlungsflächen „Sonstige Waldflächen“ und grenzt südlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan und somit an den derzeitigen Bestand. Die Belange übergeordneter Planungen wurden somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits abgewogen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind daher nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderung thematisiert eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederhonnefelder Straße – Kindertagesstätte“. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde Straßenhaus und der Bebauungsplan wurde bereits 2018 rechtskräftig.

Da das Betreuungsangebot in den Kindertagesstätten Straßenhaus und Oberhonnefeld nicht ausreichte, um den Bedarf an Kita-Plätzen, besonders der U3 Plätze, im Kindergartenjahr 2017 und später abdecken zu können, wurde eine Erweiterung geplant. Die Ortsgemeinde Straßenhaus ist Eigentümerin eines Waldgrundstückes auf der linken Seite der Niederhonnefelder Straße kurz vor der Einfahrt zur Turnhalle. Sämtliche Leitungen sind vorhanden, außer der Abwasserleitung. Dieser Standort wurde aufgrund seiner zentralen Lage zu den Sportanlagen, der Grundschule und der bestehenden Kindertagesstätte gegenüber einem Standort im Gewerbegebiet an der B 256 bevorzugt. Die ev. Kirchengemeinde Honnefeld hat die Trägerschaft auch dieser Einrichtung zugesagt. Insgesamt sollen 60 Kita-Plätze geschaffen werden. Eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung in Straßenhaus wird ausgeschlossen.

Im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen als Sonderbaufläche und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Kindertagesstätte ist bereits errichtet worden. Südwestlich des Plangebiets befindet sich derzeit landwirtschaftliche Fläche. Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 103 (Niederhonnefelderstraße).

Da es sich bei der Änderung um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024



**Abb.: Stand der Änderungsfläche im März 2017
 (Auszug aus dem BP „Niederhonnefelder Straße“)**



Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Google Maps)

Planzeichnung:

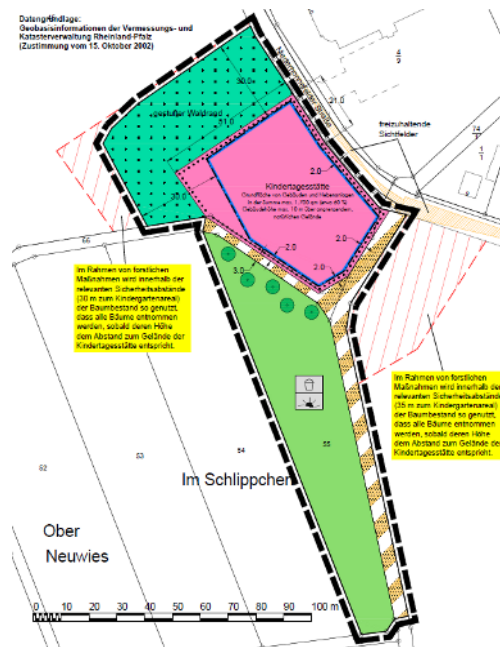


Abb.: Auszug aus dem BP „Niederhonnefelder Straße“ (Kindertagesstätten) von 2018

04. Oktober 2024

Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.2 befindet sich im westlichen Randbereich der Gemeinde.
Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und grenzt östlich an bestehenden Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird eine kleinflächige Anpassung von ca. 0,10 ha angestrebt, welche aus der Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Auf dem Gleichen“ resultiert. Die westlich angrenzenden Bereiche stellen bereits Wohnbauflächen dar.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit lediglich um einen Grundsatz und nicht um eine Zielvorgabe.

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

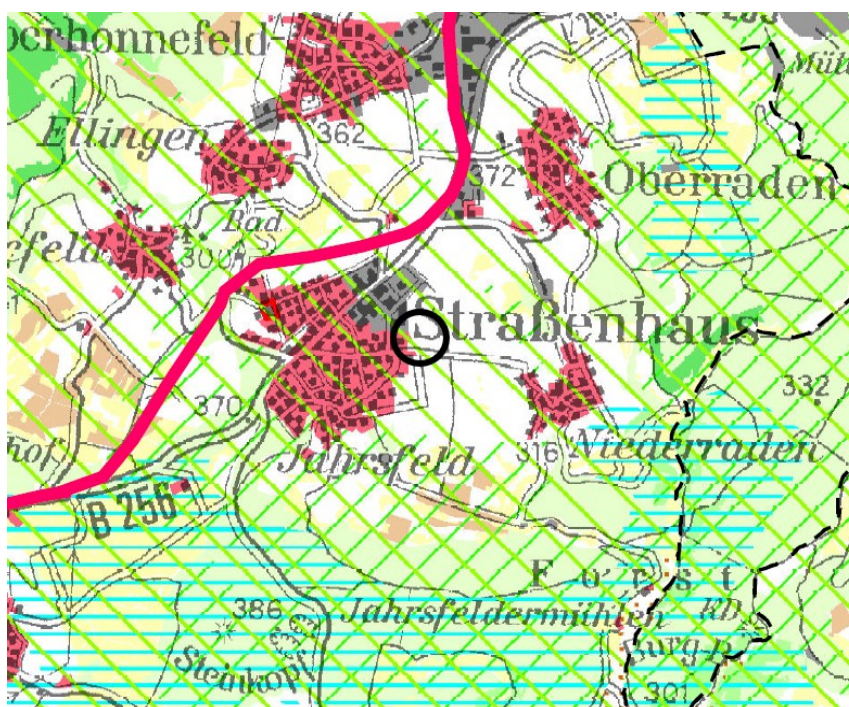


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

04. Oktober 2024

Ortsplanung:

Die Änderungsplanung 17.2 sieht die kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche im westlichen Außenbereich der Gemeinde Straßenhaus vor. Ca. 0,10 ha landwirtschaftliche Fläche sollen hierbei in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Anlass ist die Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“, für welchen bereits der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Der Bebauungsplan überschreitet bei einem ganz genauen Flächenvergleich die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, westlich angrenzenden Wohnbauflächen um eben jene 0,1 ha.

Die Erschließung der Fläche kann über eine Verlängerung der sich westlich befindlichen Gemeinestraße „Meisenweg“ erfolgen. Über den südlich verlaufenden „Reiweg“ ist weiter westlich eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße B 256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Entwässerung der Fläche soll gemäß den allgemeinen Wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der nächstgelegene Vorfluter ist der sich östlich in ca. 500 m Entfernung befindliche „Niederradener Bach“, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Der Änderungsbereich weist laut den Karten des LFU keine Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) auf. Es wird keine Überlutungsgefahr gesehen.

Im direkten Umfeld sind aufgrund der wohnbaulich genutzten Bestandsbebauung keine Störquellen erkennbar. Die im Rahmen der durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden und zeitweise auftretenden Geruchs- und Schallimmissionen sind als ortsüblich einzustufen.

Im Bestand stellt sich der Bereich als landwirtschaftliche Fläche (Acker) dar. Der lediglich ca. 0,10 ha große Bereich grenzt zudem südlich an einen Wirtschaftsweg an. Weiter nördlich sowie im Süden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Unweit westlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage.

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung und zum anderen durch das umliegende Offenland. Es wird kein Eingriff in die unberührte Landschaft vorbereitet. Der kleinflächige Bereich hat keine Naherholungsfunktion	Gering	Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung. Empfehlung zur Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bestehen keine Grundwasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 65 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 847 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Gering	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind sandiger Lehm und stark lehmiger Sand. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden das Ertragspotential sowie die nutzbare Feldkapazität als mittel dargestellt.	Gering- mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund der kleinflächigen Überplanung ackerwirtschaftlich genutzter Fläche wird kein erheblicher Einriff in das lokale Klima der Ortslage vorbereitet. Die Auswirkungen sind als geringfügig zu betrachten.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope liegen nicht im Plangebiet oder in räumlicher Nähe. Der Bereich hat aufgrund der Ausprägung als Acker keine hohe Wertung für den Arten- und Biotopschutz. Da die Fläche zudem lediglich ca. 0,10 ha umfasst, sind keine Verbotsbestände durch das Vorkommen geschützter Arten zu erwarten. Weiter östlich verbleiben genügend Ausweichhabitate bestehen.	Gering	Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung (weiß) und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Land

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

In der vorliegenden Planänderung ist die Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Es handelt sich um eine kleinflächige Neuausweisung von ca. 0,10 ha unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Auf'm Gleichen“. Die Schutzgüter werden durch die kleinflächige Änderung nicht erheblich beeinflusst. Wechselwirkungen mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Norden (Änd. 17.4) sollen berücksichtigt werden. Sonstige Eingriffe werden als funktional ausgleichbar bewertet.

Abwägung/Fazit:

- Bei der Planänderung handelt es sich um eine neue kleinflächige Darstellung von Wohnbauflächen westlichen Randbereich der Gemeinde Straßenhaus unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Auf'm Gleichen“, für welchen bereits der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

04. Oktober 2024



- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.17.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Norden des Ortsteils Ellingen (LWS in W ca. 2,20 ha)

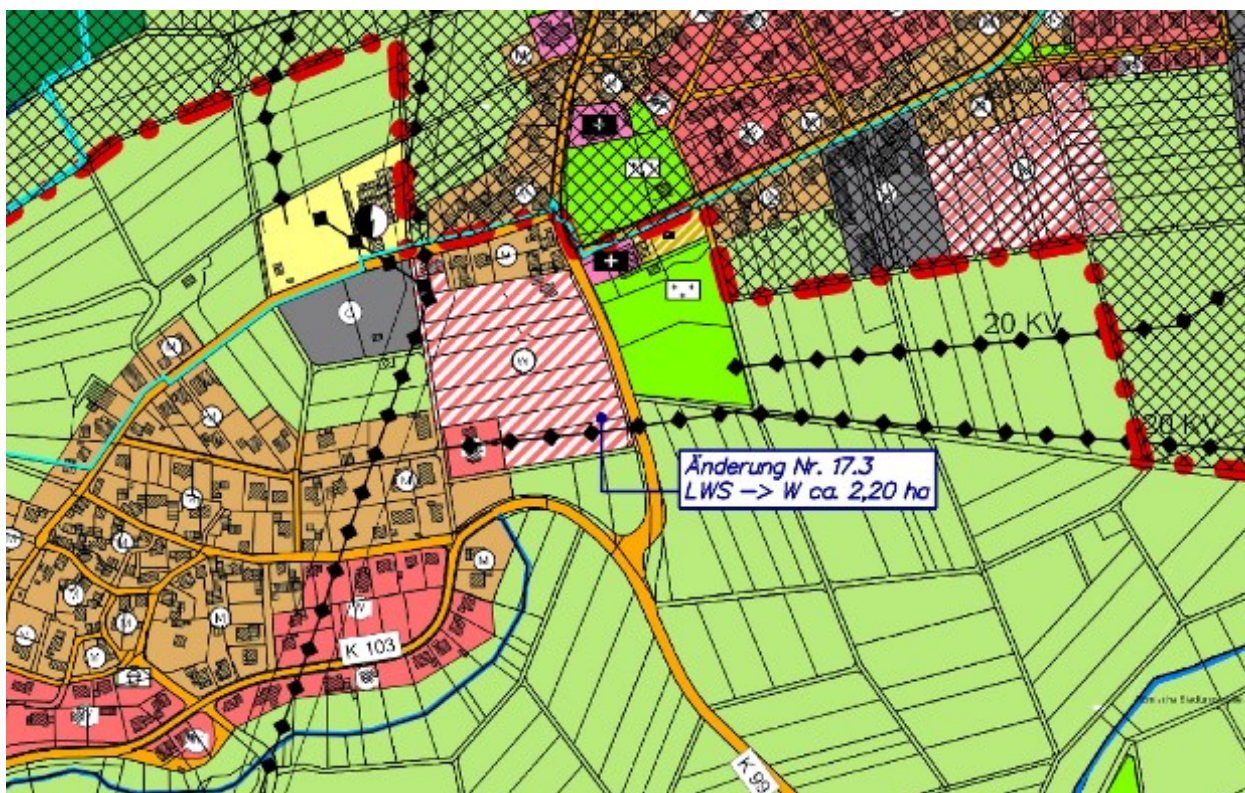


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Ellingen der Ortsgemeinde Straßenhaus (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.3 befindet sich zwischen dem nordöstlichen Rand des Ortsteils Ellingen der Ortsgemeinde Straßenhaus und dem südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Farbgebung) und nördlich und südlich an „Siedlungsflächen Wohnen“ an. Nordwestlich der geplanten Änderung befinden sich zudem Siedlungsflächen „Industrie- und Gewerbe“. Außerdem befindet

04. Oktober 2024

sich das Plangebiet im großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
Die geplante Neuausweisung befindet sich nicht in einem für den Tourismus relevanten Bereich oder an einem landschaftlich herausragenden Standort.
In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich hierbei lediglich um Grundsätze und nicht um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich zwischen dem nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ellingen der Ortsgemeinde Straßenhaus und dem südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend. Im Rahmen der Änderung ist die Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Insgesamt sollen landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 2,20 ha der wohnbaulichen Nutzung überführt werden. Durch die Ausweisung entsteht ein baulicher Lückenschluss zwischen der Bebauung der Gemeinde Oberhonnefeld-Gierend und dem Ortsteil Ellingen der Gemeinde Straßenhaus. Eine Siedlungszäsur ist hiervon jedoch nicht betroffen.

04. Oktober 2024

Die Erweiterung dient der Bedarfsicherung der Gemeinde für Wohnbaugrundstücke für die nächsten Jahre. Innerhalb des Ortsteils Ellingen bestehen lediglich noch wenige Baulücken sowie ein Innenpotenzial im südöstlichen Ortskern der Ortslage, welche jedoch nicht im Besitz der Gemeinde bzw. wirtschaftlich und städtebaulich nicht umsetzbar sind. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Bauflächen nicht gewährleistet werden kann. Somit wird die Neuausweisung von Wohnbaufläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung begründet. Die Errichtung neuer Baugrundstücke dient zudem der Bindung jüngerer Bevölkerungsgruppen und Familien und wirkt somit dem demographischen Wandel entgegen, welcher sich vor allem in kleinen, ländlich gelegenen Gemeinden in den letzten Jahrzehnten intensiviert hat.

Die verkehrliche Erschließung kann sowohl aus Richtung Osten über die „Hauptstraße“ als auch aus Richtung Westen über eine Verlängerung der „Sonnenstraße“ erfolgen. Letztere stellt aktuell jedoch lediglich einen nicht asphaltierten Wirtschaftsweg dar. Bei einer Erschließung über die bestehende „Hauptstraße“ (außerorts K 99) im Osten sind gegebenenfalls entsprechende Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die „Hauptstraße“ mündet weiter südlich in die „Talstraße“, über welche unweit östlich eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 256 und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz möglich ist.

Die Mindestabstände der Bebauung zur östlich gelegenen „Hauptstraße“ (außerorts K 99) sind zu beachten.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Neuausweisung sieht die Errichtung von Wohnbauflächen zwischen zwei bereits bebauten Siedlungsteilen vor. Für die Ver- und Entsorgung ist somit ein ganzheitliches System zu entwickeln und nach Möglichkeit an bereits bestehende Systeme anzuschließen. Der Planbereich ist überwiegend südlich exponiert. Anfallendes Oberflächenwasser sollte in Abhängigkeit der örtlichen Bodenverhältnisse ortsnah in die belebte Bodenzone versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Südlich des Plangebiets fließt der „Ellinger Graben“, ein Gewässer III. Ordnung. Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es zu Oberflächenabfluss mit Höhen von 10 bis unter 30 cm im Osten der Fläche kommen. Das Wasser fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden ab. Im Südwesten kann es laut den Karten des LFU ebenfalls zu geringfügigen Oberflächenabfluss in vorher genannter Höhe kommen. Das Abflussverhalten soll im weiteren Verfahren beachtet werden. Grundsätzlich wird jedoch keine erhebliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse gesehen.

An der westlichen Planbereichsgrenze befindet sich ein Mast einer überirdischen Hochspannungstrasse. Der Verlauf der Freileitung kann zu Begrenzungen der baulichen Höhe führen und ist auf nachfolgender Planungsebene zu beachten. Voraussichtlich muss hier ein Leitungsschutzstreifen eingehalten werden.

04. Oktober 2024



Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung zu rechnen. Im Nordwesten der Fläche befindet sich ein Logistikunternehmen sowie ein Umspannwerk. Die Nutzung der Anlagen kann insbesondere die nördlichen Bereiche der geplanten Neuausweisung beeinträchtigen. Die Einholung eines Lärmschutzgutachtens kann im nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung für Planungssicherheit sorgen. Weitere potenzielle Störquellen sind nicht bekannt.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der Großteil des Änderungsbereichs stellt sich im Bestand als Grünland dar. Im Nordwesten und im Norden werden Privatgärten überplant. Hier befinden sich auch zwei Bestandsgebäude. Im Süden der Fläche befindet sich eine Reihe mit vier kürzlich gepflanzten Obstbäumen. Im südöstlichen Bereich entlang der Straße stehen ein Nussbaum sowie heimische Sträucher. Weiter nördlich, ebenfalls entlang der Straße, befinden sich ältere Obstbäume (13) mit teilweise am Boden liegendem Totholz und löchrigen Rinden. Je nach Stammhöhe kann es sich hierbei um ein nach § 30 BNatSchG beziehungsweise § 15 LNatSchG geschütztes Biotop handeln. Weiter westlich des eben genannten Bereichs steht ein einzelner Nadelbaum. Umliegend ist der Bereich im Norden und Südwesten von Bestandsbebauung umgeben. Im Süden grenzen umzäunte Ostbäume und eine Weihnachtsbaumkultur an die Fläche an. Im Osten und im Westen befinden sich vereinzelte Bebauung sowie Grünland.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung sowie durch Grünland mit Baumbeständen und einigen Hochleitungstrassen geprägt. Es wird kein Eingriff in unberührten Naturraum vorbereitet.</p> <p>Die Änderungsplanung stellt den baulichen Lückenschluss zwischen zwei Siedlungskörpern dar. Die umliegende Landschaft ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorbelastet, so dass kein erheblicher Eingriff vorbereitet wird. Die Fläche selbst hat lediglich eine geringfügige Bedeutung für die Naherholung. Lediglich der westlich angrenzende Wirtschaftsweg kann von Spaziergängern, Joggern und Fahrradfahrern zur Naherholung genutzt werden.</p>	Gering- mittel	<p>Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bebauung.</p> <p>Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p>

04. Oktober 2024



Wasserhaushalt	<p>Nördlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Arnold-Oberhonnefeld“. Südlich der Plangebietskante fließt der Ellinger Graben (Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwassererneubildung liegt um 39 - 59 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 873 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Umgang mit wasserschädlichen Chemiekalien minimieren.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als hoch bewertet.</p> <p>Im Norden befinden sich teilweise bereits bestehende Gebäude. Hier ist der Boden bereits vollständig versiegelt.</p>	Mittel-hoch	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Erhebliche Eingriffe in den lokalen Klimahaushalt und auf die Frischluftversorgung der Ortslage werden nicht vorbereitet.</p>	Gering-mittel	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.</p> <p>Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.</p>
Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). In einer Entfernung von ca. 360 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Naturparkzone „Naturpark Rhein-Westerwald 4. NPK Fockenbachtal“.</p> <p>Die Gruppe aus Obstbäumen im Norden könnte potenziell eine pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG sein. Im weiteren Verfahren soll dies überprüft werden. In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß LANIS), in welchem sich auch der Planbereich befindet, wurden einige geschützte Arten kartiert. Hierunter Vögel, Tagfalter und Käfer. In Verbindung mit den Streuobstbeständen wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.</p> <p>Das Grünland stellt insbesondere wegen der gruppenweisen Baumbestände ein Biotop mit erhöhtem Wert für den Arten- und Biotopschutz dar. Obstbäume stellen vor allem für Käfer und kleinere Lebewesen eine wertvolle Nahrungsquelle dar, während das umliegende Grünland für Offenlandarten und Tagfalter einen potenziellen Lebensraum darstellt. Durch die nördlich und südlich vorhandene Bebauung ist die Fläche jedoch durch Bewegungsruhe, Lärm und Lichtverschmutzung vorbelastet.</p>	Mittel- hoch	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Obstbäume im Norden.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

04. Oktober 2024



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Wasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Arnold-Oberhonnefeld“.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche. Die Planung stellt einen baulichen Lückenschluss zwischen zwei Siedlungskörpern dar und stellt aufgrund dessen keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet III „Brunnen Arnold-Oberhonnefeld“.

Aufgrund der Kartierung einiger geschützter Tierarten im Umfeld des Änderungsbereichs sowie des potenziellen Pauschalschutzes der Obstbaumbestände im Norden wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Sofern sich innerhalb der Fläche keine pauschal geschützten Biotope befinden, sind die Eingriffe in die Schutzgüter funktional ausgleichsfähig.

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche zwischen dem nordöstlichen Rand des Ortsteils Ellingen der Ortsgemeinde Straßenhaus und dem südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend.
- Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bauflächen wird empfohlen, ein Schallgutachten im nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen.
- Die Einholung eines Artenschutzgutachtens im nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen um die Zugehörigkeit der Obstbäume als pauschal geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG beziehungsweise § 15 LNatSchG zu klären und das Vorkommen geschützter Arten ausschließen zu können.
- Bei Beachtung der Oberflächenabflüsse bei extremen Starkregen wird keine Überflutungsfahr gesehen.

04. Oktober 2024



4.17.4 Neudarstellung von Gewerbefläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,50 ha und in Landespflegefläche ca. 0,50 ha)

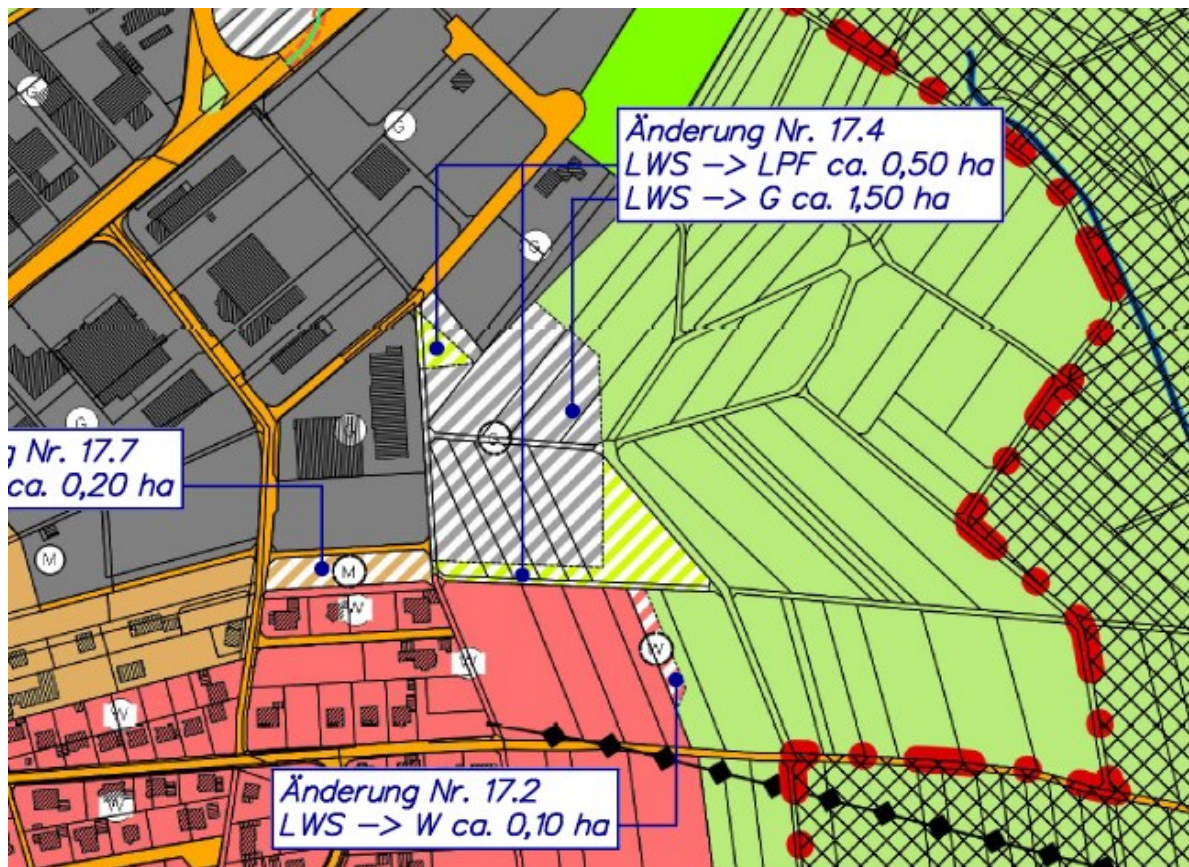


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Straßenhaus
(schraffierte Bereiche)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.4 befindet sich im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und grenzt östlich an „Siedlungsflächen Wohnen“ sowie „Industrie- und Gewerbe“ an.</p> <p>Nordwestlich ca. 160 m entfernt vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 256, welche eine überregionale Straßenverbindung darstellt.</p> <p>Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus sollen zusammen-</p>
--------------------	--

04. Oktober 2024

fassend touristische Infrastrukturen gefördert und die Eigenart der Landschaft in touristisch relevanten Bereichen gefördert und erhalten werden. Die vorliegende Änderungsplanung sieht die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vor und betrifft somit keinen der Ebene genannten Bereiche.

Zudem soll in Vorbehaltsgebieten im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit also lediglich um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus. Im Rahmen der Änderung ist die Darstellung von Gewerbefläche vorgesehen. Der zugehörige Bebauungsplan „Nordtangente“ ist derzeit in Aufstellung.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets ist als landwirtschaftliche Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der Änderung sollen ca. 1,50 ha gewerbliche Bauflächen und ca. 0,50 ha Landespflegeflächen neu ausgewiesen werden.

04. Oktober 2024

Westlich und südlich der Fläche verlaufen die Wirtschaftswege. Nordwestlich grenzt ein Teil des Plangebiets an die Paul-Mertgen-Straße, die im Südwesten in die Straße „Kirschbüchel“ mündet und an die Bundesstraße B 256 (Raiffeisenstraße) anschließt. Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Anbindung an die Paul-Mertgen-Straße erfolgen. Geplant ist ein verkehrliches Gesamtkonzept in Verbindung mit dem südlich angrenzenden, sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Auf'm Gleichen“. Die Erschließungsstraße bindet hierbei an die Verlängerung des „Meisenwegs“ an.

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab. Östlich, ca. 300 bis 350 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Niederradener Bach (Gewässer III. Ordnung). Anfallendes Niederschlagswasser fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Osten ab. Im Bebauungsplan ist bereits für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) kann es laut dem Landesamt für Umwelt Rheinland – Pfalz im südlichen Bereich zu geringfügigen Oberflächenablüssen mit Höhen von 10 bis unter 30 cm kommen. Es wird keine erhebliche Überflutungsgefahr gesehen. Das Abflussverhalten bei extremen Starkregenereignissen soll jedoch auf nachfolgender Planungsebene beachtet werden.

Im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, in welchem ausschließlich mischgebietsverträgliche Nutzungen erlaubt sind. Daher wird nicht mit erheblichen negativen Immissionen auf die umliegende und im Rahmen des Bebauungsplans „Auf'm Gleichen“ (auch Änd. 17.2) geplante Bebauung gerechnet. Die bestehende Wohnbebauung darf keine Benachteiligung durch die geplante Neuausweisung in Bezug auf Geruchs- oder Schallimmissionen erfahren.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand handelt es sich beim Planänderungsbereich überwiegend um Grünland und teilweise um Ackerflächen. Im Süden wird ein Privatgarten mit einigen Gehölzbeständen überplant. Südlich entlang des West-Ost verlaufenden Wirtschaftsweges besteht im Randbereich eine Baumreihe aus heimischen Gehölzen, welche jedoch im Zuge der Landespflegemaßnahmen erhalten werden soll. Im Osten werden zudem Ackerflächen überplant. Der nördliche Teilbereich stellt sich ebenfalls als Grünland mit Hecken aus überwiegend Gehölzen in den Randbereichen dar. Hier verläuft auch ein kleiner Trampelpfad, welcher jedoch nicht überplant werden soll. Außerhalb der Änderungsfläche im Norden und Westen grenzt die Bebauung des Siedlungskörpers an den Bereich an, während sich um Osten und Süden landwirtschaftlich genutztes Offenland befindet.





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden, gewerblichen Bestandsgebäude sowie die Wohnhäuser in der Umgebung geprägt. Im Umfeld befindet sich sonst überwiegend landwirtschaftlich genutztes Offenland. Derzeit befinden sich im südlichen sowie im nordwestlichen Randbereich des Geländes Gehölze. Das Landschaftsbild ist durch die Bebauungen bereits vorbelastet. Der Bereich hat als Grünland eine geringfügige Funktion für die Naherholung. Insbesondere der nördlich gelegene Trampelpfad wird vermutlich häufiger von Anwohnern genutzt. Hier befindet sich zudem eine Bank. Dem überplanten Privatgarten ist ebenfalls eine Naherholungsfunktion beizumessen.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung zum Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Östlich der Änderungsfläche, in einer Entfernung von etwa 300 bis 350 m, fließt der Niederradener Bach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 65 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 888 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit verschiedenen Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenarten sind größtenteils sandiger Lehm und Lehm, wie aus den Darstellungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau hervorgeht. Ein kleiner Teil des Plangebiets besteht aus lehmigem Sand und stark lehmigem Sand. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch eingestuft. Die Bodenstruktur der landwirtschaftlich genutzten Bereiche ist bereits vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Dem natürlichen Gelände folgend fließt die entstehende Kaltluft jedoch in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen und Waldflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt im Zuge der Flächenentwicklung werden somit nicht vorbereitet.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß LANIS), in welchem auch der Änderungsbereich liegt, wurde laut dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung der Feuersalamander kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ wurde diese Tierart jedoch südlich von Jahrsfeld entlang des Jahrsbachs kartiert. Der Bestand des Änderungsbereichs stellt zudem kein typisches Habitat für Feuersalamander dar und steht aus räumlicher Sicht in größerem Abstand zu potenziellen Habitaten des Feuersalamanders. Es wird somit nicht von einem Vorkommen ausgegangen. Die überwiegende Darstellung als Grünland mit vereinzelten Holzbeständen gibt dem Bereich eine erhöhte Relevanz für Offenlandarten und Kulturfolger. Durch die Nähe zum betehenden Gewerbegebiet und der Bestandsbebauung des Siedlungskörpers ist der Bereich zudem vorbelastet. Da die Gehölze in den Randbereichen erhalten werden, besteht weiterhin die Nutzung als Teillebensraum und Ansitz.	Mittel	Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none">• Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.• Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald.• FFH-Gebiete: Keine.• Wasserschutzgebiet: Keine• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine.• Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche.			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbe- und Landespflegeflächen unter der Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nordtangente“. Der Bereich befindet sich nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet und in den südlichen und südöstlichen Randbereichen ist zudem eine Eingrünung vorgesehen.</p> <p>Vorbotsbestände durch geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Der im weiten Umfeld kartierte Feuersalamanderfund von 2020 wurde laut dem Portal „artenanalyse.net“ etwa 600 m von der Änderungsfläche entfernt dargestellt.</p> <p>Die Eingriffe in die Schutzgüter werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung einer G-Fläche auf Landwirtschaftsfläche im nordöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus. Der Bebauungsplan „Nordtangente“ ist derzeit in Aufstellung.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nordwestlich verlaufende Paul-Mertgen Straße.
- Bei Beachtung des Abflussverhaltens wird keine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen gesehen. Lediglich geringfügiger Oberflächenabfluss bei extremen Starkregenereignissen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.17.5 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche, nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets (LWS in G ca. 1,80 ha)

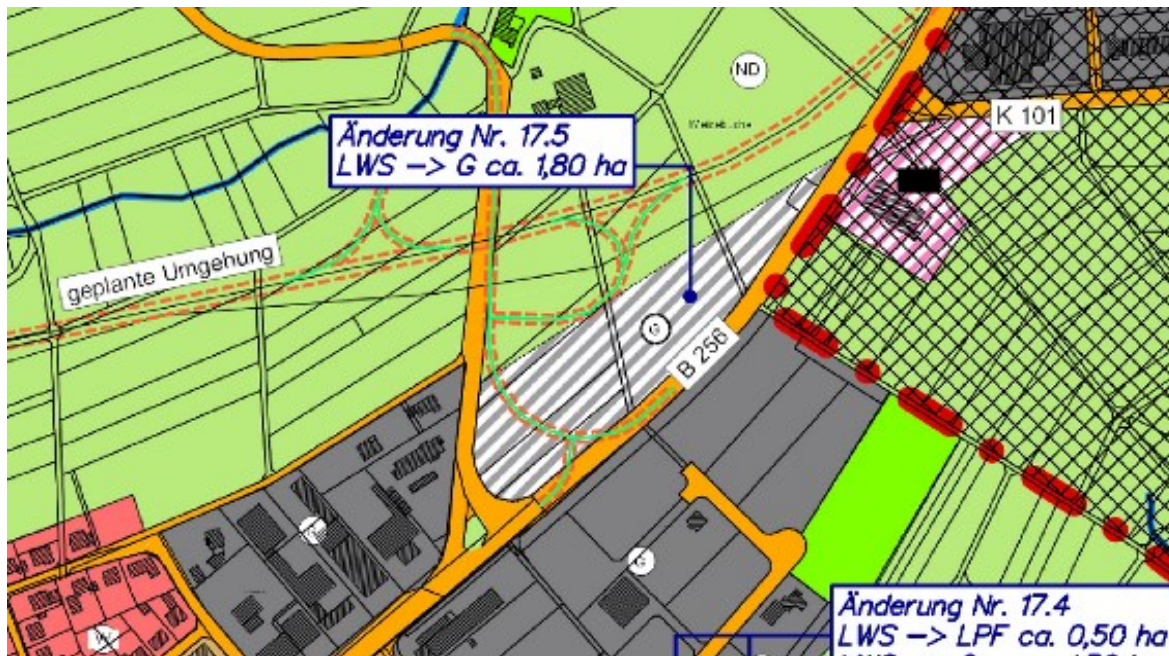


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Straßenhaus
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.5 befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Farbgebung) und grenzt nördlich an bestehende Siedlungsflächen „Industrie- und Gewerbe“ an. Unweit nördlich verläuft die Bundesstraße B 256, welche im RROP als überregionale Straßenverbindung dargestellt ist.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die vorliegende Änderung stellt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbekomplexes dar. Somit werden keine für den Tourismus relevanten Landschaftsbestandteile, da die Landschaft durch die umliegenden Bestandsgebäude bereits maßgeblich vorprägt ist.

Zudem soll in Vorbehaltsgebieten im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben.

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Planungsbereich liegt im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus. Die vorliegende Änderungsplanung thematisiert die Erweiterung bestehender Gewerbeflächen auf der nördlichen Seite der B 256. Insgesamt sollen ca. 1,80 ha gewerbliche Bauflächen auf landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden.

Die Erweiterung wird seitens der Ortsgemeinde beabsichtigt, um das funktionierende Gewerbegebiet zu erweitern. Die Nähe der B 256 ermöglicht eine schnelle verkehrliche Anbindung, was für viele Branchen existenziell ist. Die Erweiterung bereits bestehender Gewerbegebiete ist zudem aus Sicht der übergeordneten Planvorgaben zu befürworten, da neben dem Entstehen von gewerblichen Symbiosen auch Splitterausweisungen vermindert und der Landschaftsraum geschützt wird.

Die verkehrliche Erschließung kann über die westlich verlaufende „Ellinger Straße“ erfolgen. Hier ist die Ausfahrt auf die B 256 zu beachten. Durch die südlich angrenzende B 256 ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Es wird auf den einzuhaltenden Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand der B 256 hingewiesen.

04. Oktober 2024

Die Entwässerung muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen und anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnahe zurückgehalten und in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse ggf. versickert werden.

Die Änderungsfläche fällt leicht von Südosten nach Nordwesten ab. Nordwestlich, ca. 185 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Höllsbach (Gewässer III. Ordnung). Es würde sich anbieten, unter Einplanung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung diese in Richtung des Bachlaufs zu platzieren, so dass Grundablass und Notüberlauf in den Graben entwässern können. Im Süden befindet sich bereits ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Da der Änderungsbereich lediglich eine geringfügige Neigung von überwiegend unter 5 % aufweist, kann sich auch eine Einleitung in das bestehende Becken als sinnvoll erweisen. Die entsprechenden Kapazitäten sind zu prüfen und die Umsetzbarkeit soll auf nachfolgender Planungsebene tiefergehend bewertet und untersucht werden. Laut dem Landesamt für Umwelt Rheinland – Pfalz sind keine erhöhten Oberflächenabflüsse selbst bei extremen Starkregenereignissen zu erwarten. Eine Überflutungsgefahr besteht nicht.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie ein Feuerwehrstandort und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit angrenzendem Schützenhaus weiter nördlich. Diesbezüglich kann es zu Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen durch Schall und Geruch auf die umliegenden Bestandsgebäude kommen. Von der sich ca. 150 m nördlich befindlichen Ranch können Geruchsimmissionen aufgrund der Tierhaltung entstehen. Ein Geruchsgutachten kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für Planungssicherheit sorgen. Hier sind zudem potenzielle Schallimmissionen auf den landwirtschaftlichen Betrieb zu beachten.

Aufgrund der südlich verlaufenden Bundesstraße B 256 wird die Einholung eines Schallschutzgutachtens empfohlen, um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Änderungsbereich einschätzen zu können. Gegebenenfalls sind aktive Schutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich vollständig als Grünland dar. Im südlichen Teilbereich entlang der B 256 befinden sich Linden. Im Kurvenbereich der Ellinger Straße befinden sich zudem ein Kirchbaum sowie ein Gebüsch aus heimischen Sträuchern. An der nordöstlichen Kante gegenüber der Feuerwehr befindet sich zudem eine Blutbuche. Im Süden und Westen grenzen die bestehenden Gewerbeflächen an den Änderungsbereich an, während sich nördlich und östlich weiteres Grünland befindet. Aus der Ausweisung resultiert eine Barrierewirkung zwischen der Ortsgemeinde Straßenhaus und dem Gewerbegebiet.



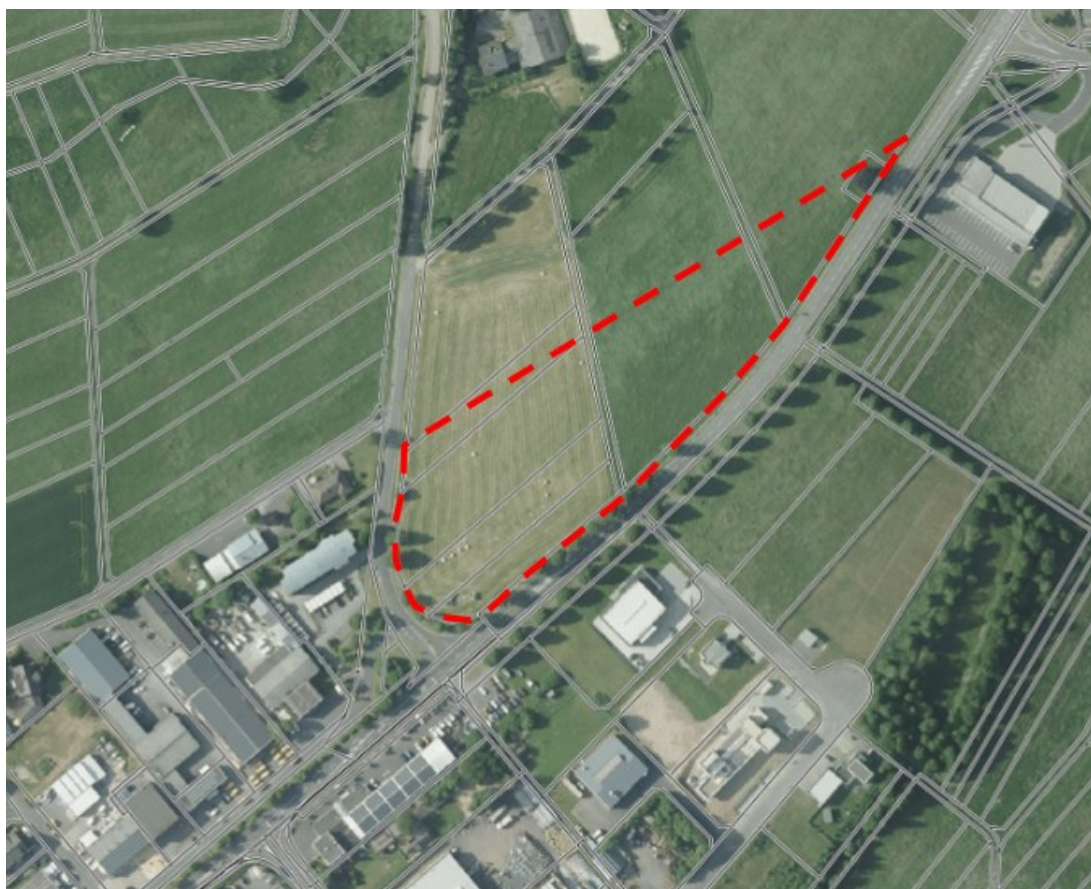


Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



04. Oktober 2024





Abb.: Bestand der Änderungsfläche (©Google Maps)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild der Umgebung ist durch die bestehenden Gewerbeflächen entlang der B 256 geprägt. Dazwischen befinden sich auch Grün- und Offenlandflächen. Aufgrund der überregionalen Straßenverbindung ist der Landschaftsraum jedoch maßgeblich vorbelastet. Dem Bereich ist zudem keine Naherholungsfunktion beizumessen. Es befinden sich keine Wirtschaftswege auf der Fläche und infolge der umliegenden gewerblichen Bauflächen wird nicht mit einem erhöhten Bedarf an Naherholung gerechnet.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung der Änderungsfläche.
Wasser-haushalt	Westlich der Änderungsfläche, in einer Entfernung von etwa 185 m, fließt der Hollsbach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 62 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 888 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Ein kleiner Teil des Plangebiets besteht aus lehmigem Sand. Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotenzial werden als mittel bis hoch eingestuft. Die Bodenstruktur ist aufgrund der Befahrung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen bereits teilweise vorbelastet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Gemäß dem natürlichen Gefälle fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Norden und damit in die freie Landschaft ab. Erhebliche Eingriffe in das lokale Klima der Gemeinde werden somit nicht vorbereitet.	Gering- mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024

Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, wurden einige Tag- und Nachtfalter kartiert, unter denen sich geschützte Arten befinden. Laut einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ befinden sich die Kartierungen unweit südlich der Änderungsfläche. Weitere Details sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten.</p> <p>Da sich der Bereich überwiegend als strukturarmes Grünland darstellt, sind primär Offenlandarten zu erwarten. Bis auf die Gehölze in den Randbereichen sind keine wertgebenden Strukturen erkennbar. Durch die angrenzende B 256 ist eine massive Vorbelastung durch Verkehrslärm und Bewegungsunruhe vorhanden. Der Bereich kann jedoch für einige Arten als Teillebensraum oder Durchgangshabitat relevant sein.</p>	Mittel	<p>Notwendige Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzbereich: Keine • Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets entlang der B 256. Hierzu sollen ca. 1,80 ha Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden. Auch wenn das Landschaftsbild bereits erheblich vorbelastet ist, wird eine randliche Eingrünung insbesondere als Pufferbereich für die offene Feldflur empfohlen.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>Laut dem Portal „artenanalyse.net“ wurden unmittelbar südlich der Fläche einige Tag- und Nachtfalter kartiert, unter denen sich auch geschützte Arten befinden. Auch dieser Sachverhalt ist auf nachfolgender Planungsebene weiter zu untersuchen.</p> <p>Grundsätzlich werden die Eingriffe in die Schutzgüter als funktional ausgleichsfähig bewertet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von ca. 1,80 ha Gewerbefläche auf Landwirtschaftsfläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende Ellinger Straße (K 99). Südlich grenzt das Plangebiet direkt an die Bundesstraße B 256.
- Immissionsschutzthematik bezüglich angrenzender B 256 und des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs im weiteren Verfahren und auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren.
- Beachtung der unweit südlich kartierten und teilweise geschützten Tag- und Nachtfalter im Rahmen der Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung).
- Keine Gefahr infolge von Überflutungen durch Starkregen.

04. Oktober 2024



- Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.17.6 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte“ im Siedlungskörper der Gemeinde Straßenhaus (M in W ca. 1,20 ha, GR in V ca. 0,06 ha)

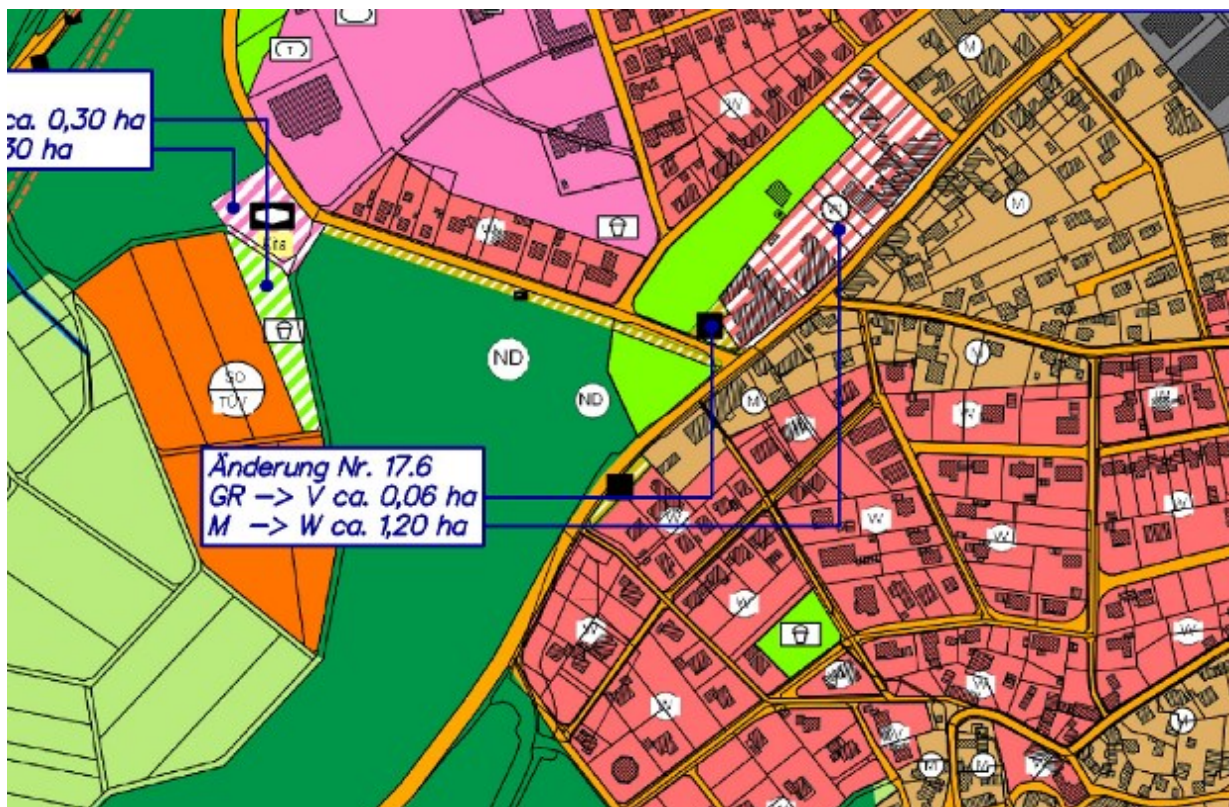


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Straßenhaus
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche Nr. 17.6 befindet sich im westlichen Randbereich der Ortsgemeinde Straßenhaus. Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiß). Die Fläche ist fast vollständig von Siedlungsflächen „Wohnen“ umgeben. Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
--------------------	--

04. Oktober 2024

Im Rahmen der Änderung 17.6 wird lediglich eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen. Die Vorgaben der übergeordneten Planung wurden somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend behandelt und abgewogen.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung sieht die redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Straßenhaus vor. Die Änderungsfläche befindet sich im westlichen Ortskerngebiet der Ortsgemeinde Straßenhaus. Südöstlich verläuft die Bundesstraße B 256 (Raiffeisenstraße). Nordwestlich grenzt das Plangebiet an eine Parkfläche mit Gehölzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen als Grünfläche sowie Mischbaufläche dargestellt. Bereits im Jahr 2014 wurde der Bebauungsplan „Ortsmitte“ beschlossen, womit die vorliegende Änderung zu Wohnbaufläche und Verkehrsfläche einhergeht.

04. Oktober 2024

Da es sich bei der Änderung um keinen erneuten baulichen Eingriff, sondern um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

Planzeichnung:



Abb.: Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Straßenhaus, 2014

Landschaftsplanung:

Die landschaftsplanerischen Belange wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) bereits thematisiert und umgesetzt, sofern dies nötig war. Somit wird von weiteren Ausführungen abgesehen.

Abwägung / Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Straßenhaus.

04. Oktober 2024

4.17.7 Bestandsanpassung: Anpassung an die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Ost“ (W in M ca. 0,20 ha)

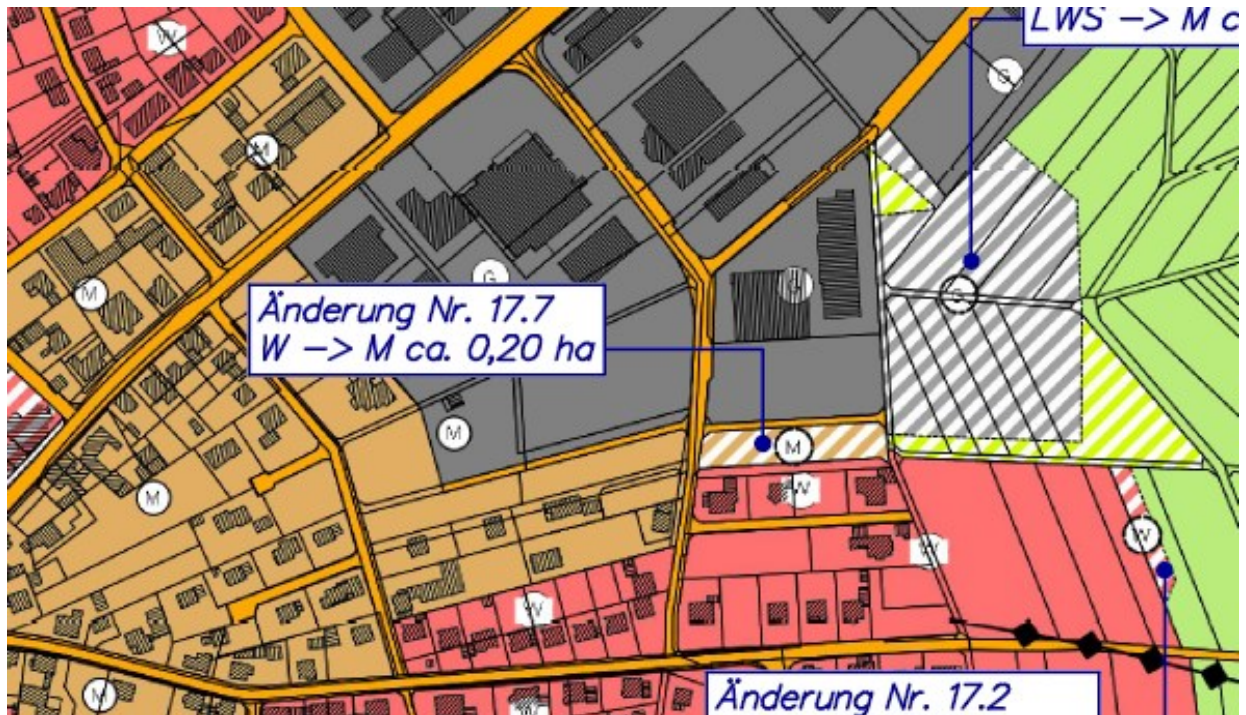


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Straßenhaus
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Straßenhaus wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Straßenhaus und wird im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Unmittelbar nördlich befinden sich Siedlungsflächen „Industrie- und Gewerbe“. Die Gesamte Gemeinde befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“.

Im Zuge der Änderung ist eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan geplant. Es handelt sich somit nicht um eine Neuausweisung im eigentlichen Sinne.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderung thematisiert die redaktionelle Anpassung an die 2. Änderung des bereits im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Ost“. Die vorgenommene Änderung betrifft lediglich eine Parzelle im Süden des Planbereichs, bei welcher anstelle von Wohnbaufläche, Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,20 ha ausgewiesen wird.

Anlass der Änderung ist die zeichnerisch korrekte Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Bestand ist der betreffende Bereich von heimischen Laubgehölzen besiedelt und südlich grenzt eine fast vollständig bebaute Bauparzelle an. Nördlich befinden sich bestehende gewerbliche Betriebe und ein als Ablagerungsfläche genutzter Freibereich.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Bestandsanpassung handelt, die einen rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft, werden keine weiteren städtebaulichen Aussagen getroffen.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt, wird kein Erfordernis für tiefere Aussagen der landschaftsplanerischen Belange gesehen.

Abwägung / Fazit:

Unkritische Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.18 Ortsgemeinde Waldbreitbach

4.18.1 Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Im Alten Garten“ in der Ortsgemeinde Wüscheid (LWS in W ca. 0,30 ha)

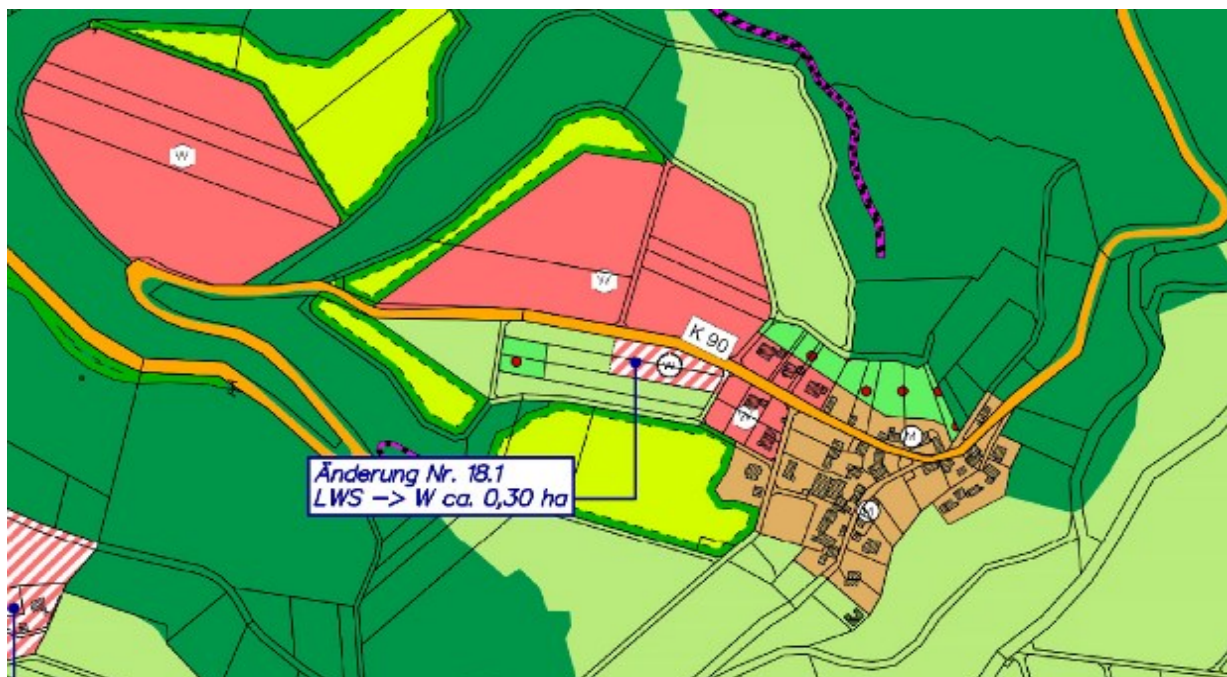


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Wüscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.1 befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Wüscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Farbgebung) und grenzt westlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die nachfolgende Änderung sieht eine Anpassung an den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im alten Garten“ der Ortsgemeinde vor. Die Vorgaben der übergeordneten Planung wurden somit bereits abgewogen.

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

04. Oktober 2024



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Wüscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Bei der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan an die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im alten Garten“ angepasst werden. Im Zuge dessen werden Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,30 ha auf landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen.

Für eine weitere wohnbauliche Entwicklung stehen im Hauptort Waldbreitbach keine ausreichenden Flächenreserven. Daher hat die Ortsgemeinde dazu am westlichen Rand von Ortsteil Wüscheid erworben, die sie nach erfolgter Erschließung Bauwilligen zur Verfügung stellen möchte.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Hauptstraße“ (außerorts K 90). Hierfür wird die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Absprachen mit dem Landesbetrieb für Mobilität nach Westen verlegt.

Da es sich bei der Änderung um eine Anpassung an den im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Im alten Garten“ handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Planzeichnung:



Abb.: Auszug aus dem BP „Im alten Garten“ – Ortsgemeinde Waldbreitbach, Ortsteil Wü-
scheid (2022)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im alten Garten“.

4.18.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher- und forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Glockscheid (LWS in W ca. 2,60 ha und FWS in W ca. 0,50 ha)

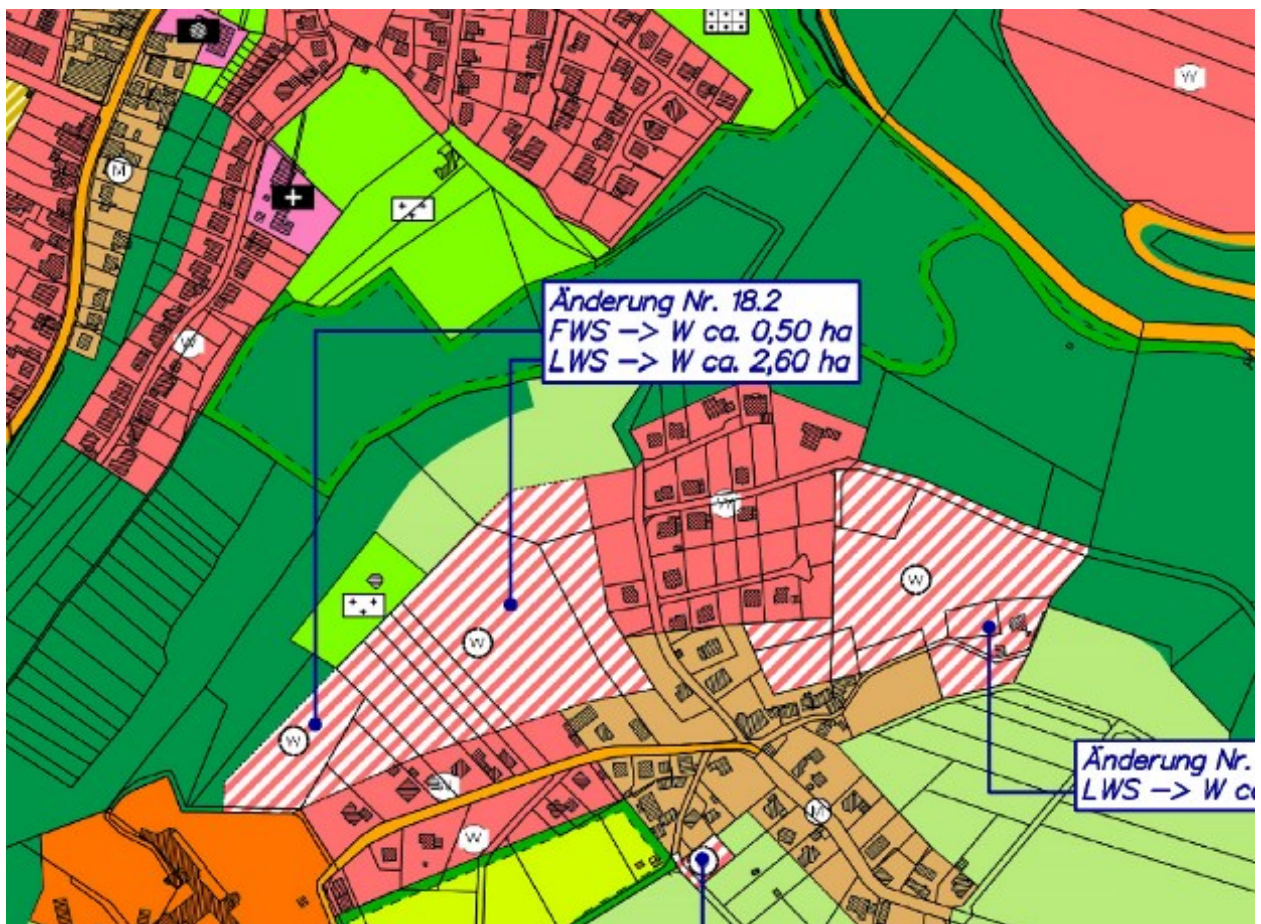


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldbreitbach, Ortsteil Glockscheid (schraffierter Bereich)

04. Oktober 2024

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.2 befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Farbgebung) und grenzt nördlich und westlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Der gesamte Bereich liegt außerdem in einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 99: Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Die zugrundeliegende Neuausweisung betrifft keine Wirtschafts- oder Wanderwege. Die ausgewiesene Fläche ist zwar vergleichsweise groß, befindet sich jedoch überwiegend „hinter“ bereits bestehender Bebauung und ist für den Tourismus kaum bis gar nicht einsehbar. Innerhalb der Gemeinde befinden sich lediglich eine Ferienwohnung und ein Tagungszentrum, weshalb nicht von einer erheblichen Menge an Touristen ausgegangen wird. Da die Bereiche als Grünland und Acker bewirtschaftet werden, stehen sie der Öffentlichkeit zudem nicht zur Verfügung. Es wird somit kein Eingriff in touristisch relevante Infrastruktur und nur begrenzt in touristisch relevante Landschaftsbilder vorbereitet.

04. Oktober 2024



Außerdem soll in Vorbehaltsgebieten im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit nicht um Zielvorgaben der Raumordnung.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Das in Rede stehende Änderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Bei der Änderungsplanung sollen landwirtschaftliche Flächen im Rahmen von ca. 2,60 ha und forstwirtschaftliche Flächen im Rahmen von ca. 0,50 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Infolge der geplanten Ausweisungen wird die Abrundung des Siedlungskörpers erreicht.

Die Neuausweisungen werden seitens der Gemeinde zudem vorangetrieben, um den Eigenbedarf an Baugrundstücken für die nächsten Jahre decken zu können. Innerhalb des Ortsteils bestehen lediglich vereinzelte Baulücken sowie eine Außenreserve und ein kleinflächiges Innenpotenzial. Die genannten Flächen befinden sich jedoch nicht ausnahmslos im Besitz der Gemeinde und/oder sind teilweise städtebaulich nicht oder nur schwer umsetzbar. Unbebaute Grundstücke werden häufig

04. Oktober 2024

von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf).

Die verkehrliche Erschließung kann aus Richtung Osten über die Gemeindestraße „Unterzeppenwies“ oder aus Richtung Süden über die „Klosterstraße“ erfolgen. Auch aus Richtung Westen über einen von der Klosterstraße abzweigenden asphaltierten Wirtschaftsweg ist eine Erschließung denkbar. Über die Klosterstraße und die „Margaretha-Flesch-Straße“ ist eine schnelle Anbindung an die westlich verlaufende Landesstraße L 255 und damit an das regionale Verkehrsnetz möglich.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet befindet sich in einer erhöhten Lage und fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Sollte anfallendes Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert werden können, würde sich die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens gemäß dem natürlichen Gefälle in Richtung Nordwesten eignen.

Nach der Darstellung des Landesamtes für Umwelt Rheinland – Pfalz fließt das Niederschlagswasser bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 über einen Zeitraum von 4 Stunden) dem topografischen Gefälle folgend nach Norden. Hierbei entstehen lediglich geringfügige Wasserhöhen von 5 bis unter 10 cm. Eine grundlegende Überflutungsgefahr wird nicht gesehen, jedoch kann es je nach Versiegelungsgrad zu einem Anstieg der Wasserhöhen kommen. Das Abflussverhalten sollte somit dennoch weiterhin berücksichtigt werden.

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung ist die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch zu bewerten. Im Norden der Fläche befinden sich ein Klosterfriedhof und im Westen ein Kloster. Von der umliegenden Wohnbebauung sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm und Geruch zu erwarten.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturell vielfältiges Grünland dar. Im Zentrum der Fläche befinden sich Obstbäume sowie einige heimische Laubgehölze. Der östliche Teilbereich wird zudem weidewirtschaftlich genutzt. Teilweise werden Privatgärten überplant. Vereinzelt sind kleinere Unterstände innerhalb der Fläche zu finden. Nördlich grenzen der Klosterfriedhof Glockscheid sowie weiteres Grünland und Waldflächen an den Änderungsbereich an. Im Süden und im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, während sich westlich das Kloster befindet.





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die Bestandsbebauung der Ortslage bereits vorbelastet. Umliegend befinden sich jedoch zusätzlich Grünland sowie Waldflächen. Aufgrund der erhöhten Lage sowie der umliegenden Waldbestände der Gemeinde hat die Änderungsplanung primär eine lokale Bedeutung. Hier ist aufgrund der Größe der geplanten Neuausweisung ein Eingriff in die ländwirtschaftlich geprägten Strukturen zu erwarten. Es befinden sich keine Wirtschaftswege innerhalb der Änderungsfläche, weshalb der Bereich für die Naherholung keine erhebliche Relevanz aufweist.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung um Sichtrelevante Bereiche (beispielsweise in Richtung Kloster) einzugrünen.
Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Änderungsbereich befindet sich in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 100 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 780 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel-hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

04. Oktober 2024



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und sandiger Lehm. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet. Durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen infolge der Grundlandnutzung ist der Boden teilweise vorbelastet und verdichtet. Die zahlreichen Gehölze stellen eine Aufwertung des Bodens dar.	Hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung oder Erhalt der Gehölze.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die produzierte Kaltluft fließt dem natürlichen Geländeverlauf folgend nach Nordwesten und damit in die Waldflächen ab. Die Gemeinde ist weiterhin von ausreichend Grünland im Süden sowie Waldflächen im Norden umgeben, die eine Frisch- und Kaltluftproduktion weiterhin gewährleisten.	Mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Westlich ca. 170 m entfernt vom Plangebiet befindet sich das kartierte Biotop „Quellbach östlich Hausen (Wied)“. Aufgrund der Ausprägung als strukturreiches Grünland mit Gehölzbeständen (Obstbäume und heim. Laubgehölze) handelt es sich um ein hochwertiges Biotop. Dieses weist sowohl eine Relevanz für Offenlandarten als auch für Insekten und Kulturfolger auf. Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht vorhanden. Die südlichen Bereiche sind durch die angrenzende Bebauung zudem durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet. In einem 2 x 2 km großen Raster, in welchem sich auch der Planbereich befindet, wurden im Jahr 2020 einige Arten kartiert, die teilweise einem Schutzstatus unterliegen. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ wurde keine der Kartierung im Bereich des Ortsteils Glockscheid vorgenommen. Das Vorkommen geschützter Arten innerhalb der Fläche kann jedoch, basierend auf der Hochwertigkeit des Biotops nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Artengutachten kann auf nachfolgender Planungsebene für Sicherheit sorgen.	Mittel-hoch	Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche und Forstwirtschaftliche Fläche 			

04. Oktober 2024



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Änderungsplanung sieht die Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche vor. Um den nicht unerheblichen Eingriff in die Landschaft zu kompensieren, werden randliche Eingrünungen in sichtrelevanten Bereichen empfohlen.

Der in Rede stehende Bereich befindet sich nicht in einem Natura-2000-Gebiet.

Es handelt sich um ein hochwertiges Biotop mit erhöhter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die bestehenden Obstbäume sowie die heimischen Laubgehölze im Zentrum der Fläche bieten einen potenziellen Lebensraum und eine Nahrungsquelle für zahlreiche Arten. Zwar sind die Kartierungen des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung von 2020 nicht mit dem Änderungsbereich in Verbindung zu bringen, dennoch kann das Vorkommen geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Artenschutzgutachten wird auf nachfolgender Planungsebene als erforderlich angesehen. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche nordwestlichen Rand des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach.
- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und in Bezug auf die Starkregenthematik wird die Planung als unkritisch bewertet.
- Empfehlung einer randlichen Eingrünung als relevanten Bereichen.
- Fläche für den Arten- und Biotopschutz als hochwertig bewertet. Ein Artenschutzgutachten wird auf nachfolgender Planungsebene als erforderlich angesehen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.



4.18.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Over (LWS in W ca. 1,10 ha)

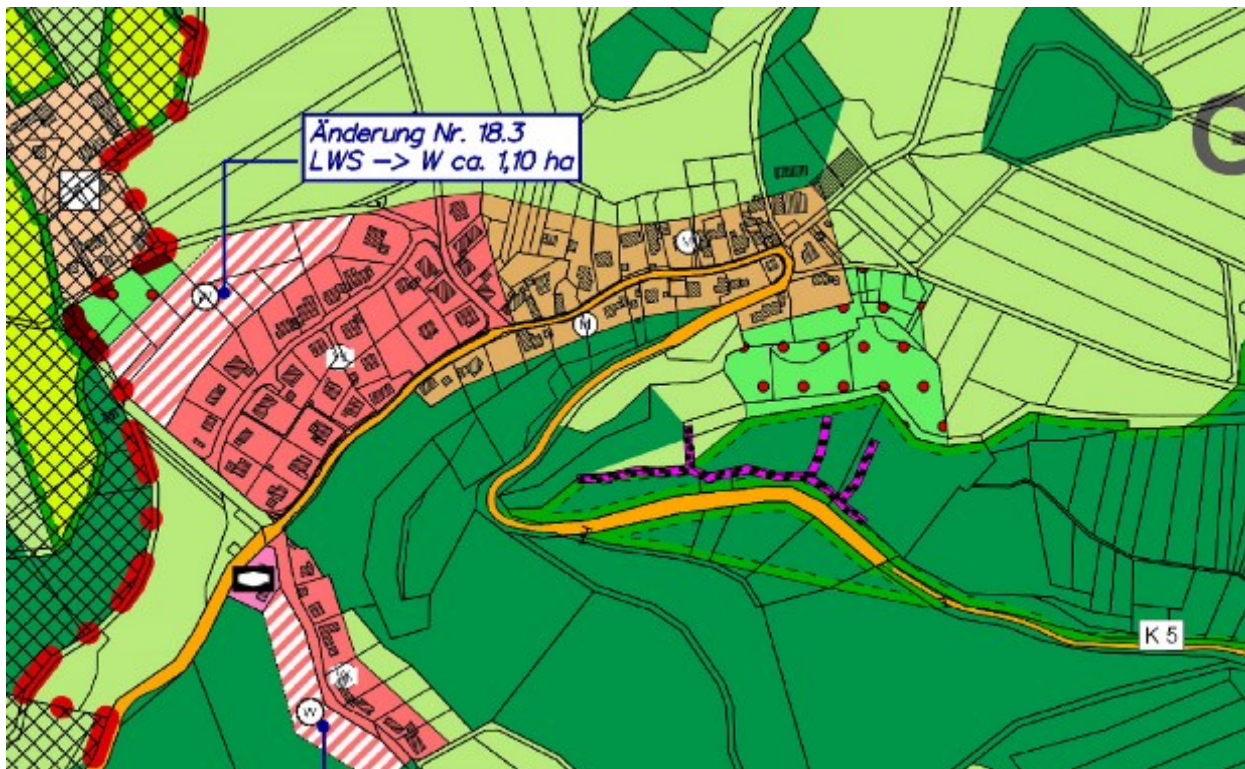


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldreitbach, Ortsteil Over (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.3 befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Over der Ortsgemeinde Waldreitbach.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiß) und grenzt nördlich und südlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Der Änderungsbereich liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dem Ortsteil Over ist grundsätzlich keine erhöhte Bedeutung für den Tourismus beizumessen. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich eine Ferienwohnung, welche die einzige in der gesamten Ortslage darstellt. Einschränkungen der Erholungswirkung sowie touristischer

04. Oktober 2024

	<p>Aktivitäten sind im Rahmen der geplanten Änderung nicht zu erwarten.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--	--

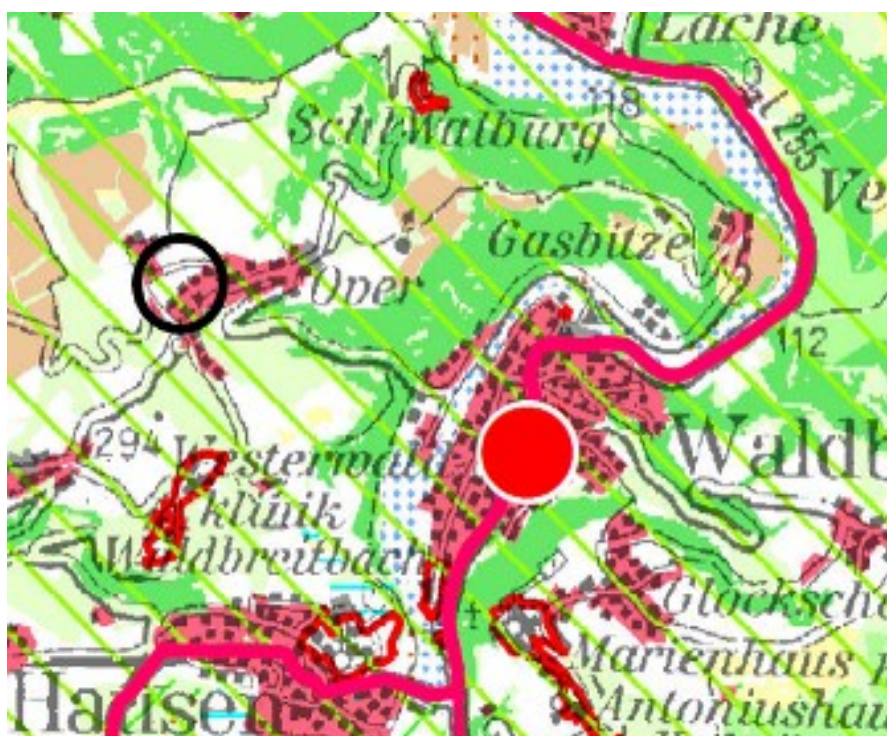


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Over der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Im Rahmen der Anpassung ist die Ausweisung von ca. 1,10 ha Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Ausweisung zudem eine Abrundung des Siedlungskörpers dar.

Die Neuausweisungen werden seitens der Gemeinde zudem vorangetrieben, um den Eigenbedarf an Baugrundstücken über die nächsten Jahre decken zu können. Innerhalb des Ortsteils bestehen lediglich vereinzelte Baulücken und keine Außenreserven oder Innenpotenziale. Die genannten Flächen befinden sich zudem nicht ausnahmslos im Besitz der Gemeinde und/oder sind teilweise städtebaulich nicht oder nur schwer umsetzbar. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Der Ortsteil Over verfügt zudem über keine erheblichen Entwicklungschancen und muss daher neue Bauflächen ausweisen.

04. Oktober 2024

Die verkehrliche Erschließung kann über die Gemeindestraße „Sohl“ aus nördlicher oder westlicher Richtung erfolgen. Die Gemeindestraße „Sohl“ mündet in der Kreisstraße K 5, welche die Verbindung zur Gemeinde Waldbreitbach im Osten darstellt. Hier verläuft dann die Landesstraße L 255, die eine Anbindung an das regionale Straßennetz sichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Das Plangebiet grenzt sich nördlich direkt an ein bestehendes Wohngebiet, weshalb die Ver- und Entsorgung nach Möglichkeit über die bestehende Infrastruktur erfolgen soll. Anfallendes Oberflächenwasser sollte in Abhängigkeit der konkreten Bodenverhältnisse nach Möglichkeit ortsnah in die belebte Bodenzone versickert werden oder in Zisternen zurückgehalten werden. Die potenzielle Positionierung eines Regenrückhaltebeckens kann bei Bedarf in Richtung des sich nordwestlich befindlichen „Hausperichseifen“ erfolgen, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Notüberlauf und Grundablass könnten dann in das Gewässer abfließen. Vor der Einleitung ist die Genehmigung der zuständigen Behörden einzuholen.

Laut den Karten des LFU besteht innerhalb der Änderungsfläche kein Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Es wird dementsprechend nicht von einer Gefahr durch Überflutung ausgegangen.

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Flächen für die wohnbauliche Nutzung in einer ruhigen Wohngegend vor. Potenzielle Störquellen können sich lediglich durch zwei bestehenden landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Der „Muscheider Hof“ befindet sich unmittelbar nördlich der geplanten Neuausweisung, während sich der Landwirtschaftsbetrieb „Norbert Eudenbach“ im Osten der Ortslage befindet. Im Zuge von Tierhaltung oder anderen landwirtschaftlichen Aktivitäten sind Geruchs- und Schallemissionen denkbar. Weitere Störquellen sind nicht erkennbar.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Im Bestand ist überwiegend Grünland vorhanden. Im Nordwesten befindet sich eine Streuobstwiese mit Weidenutzung, welche geringfügig überplant wird. Besagte Streuobstwiese erfüllt die Kriterien für den Pauschenschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Weitere Gehölze oder wertgebende Strukturen sind im Änderungsbereich jedoch nicht vorhanden. Südlich und östlich liegt der Siedlungskörper des Ortsteils. Im Norden befinden sich weiteres Grünland sowie eine Ferienwohnung und die potenzielle Erschließungsstraße „Sohl“. Im Westen folgt weiteres Grünland mit Gehölzbeständen in den Randbereichen und später Waldflächen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Bestandsbebauung und die landwirtschaftlichen Betriebe und zum anderen durch Grünland und Waldbestände. Der Bereich ist aufgrund des Grünlands und der teilweise weidwirtschaftlichen Nutzung nicht für die Naherholung geeignet. Die angrenzende Gemeindestraße „Sohl“ kann jedoch von Radfahrern, Joggern oder Spaziergängern genutzt werden.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung die umliegende Bebauungs. Empfehlung zur Erhaltung die Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Westlich, ca. 300 m entfernt vom Plangebiet, fließt der Hausperichseifen (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 84 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 775 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schufschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel eingestuft. Durch die Grünlandnutzung und dem Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen sind große Teile des Änderungsbereichs bereits verdichtet und vorbelastet.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Gemäß dem natürlichen Gefälle fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Norden und damit in die Siedlungsbereiche im Außenbereich und in die freie Landschaft ab. Im Westen und Norden bleiben ausreichende Grün- und Waldflächen für die Kaltluftversorgung bestehen. Es werden keine erheblichen Eingriffe in für den Siedlungskörper relevante klimatische Bereiche vorbereitet.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Es werden geringfügig Bestandteile einer nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Streuobstwiese überplant. Diese Bereiche sind für den Arten- und Biotopschutz wertvoll und dienen zahlreichen Arten als Nahrungsquelle und Lebensraum. Der Großteil der Fläche stellt sich als strukturarmes Grünland dar. Dieses dient eher Offenlandarten der Nahrungssuche und stellt unter anderem für Insekten und Wiesenbewohner einen potenziellen Lebensraum dar. Durch die umliegenden Bebauungen ist die Fläche durch Bewegungsunruhe sowie Lärm und Lichtverschmutzung vorbelastet. Für die Überplanung der Streuobstwiese ist eine Ausnahmegenehmigung bei der entsprechenden Behörde einzuholen.	Hoch	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich).
Übergeordnete Vorgaben: <ul style="list-style-type: none">• Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.• Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald.• FFH-Gebiete: Keine.• Wasserschutzgebiet: Keine.• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine.• Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche.			
Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung: <p>Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche vor. Infolge der topographischen Situation ist die Änderung primär aus Richtung Norden einsehbar und stellt wegen der umliegenden Bestandsbebauung keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Randliche Eingrünungen werden dennoch empfohlen. Der Bereich liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Im Rahmen der Änderung werden geringfügig pauschal geschützte Flächen (Streuobstwiese) überplant. Nach Möglichkeit sollten diese von einer Bebauung ausgenommen werden. Anderenfalls wird eine Befreiung von Bestimmungen des § 30 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahme müsste dann zumindest an anderer Stelle im gleichen Umfang ausgewiesen werden. Gegebenenfalls sind CEF – Maßnahmen zu beachten. Von einem Vorkommen geschützter Arten und damit einhergehenden Verbotsbeständen wird derzeit nicht gerechnet.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am nordwestlichen Rand des Ortsteils Over der Ortsgemeinde Waldbreitbach.
- Aufgrund der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe können Schall- und Geruchsimmissionen auftreten. Es wird die Einholung von Immissionsschutzgutachten erforderlich (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse erwartet.
- Nach Möglichkeit sollten die Streuobstbestände im Plangebiet von einer Bebauung ausgenommen werden. Anderenfalls wird eine Befreiung von Bestimmungen des § 30 BNatSchG erforderlich.

04. Oktober 2024



4.18.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Over (FWS in W ca. 0,50 ha)

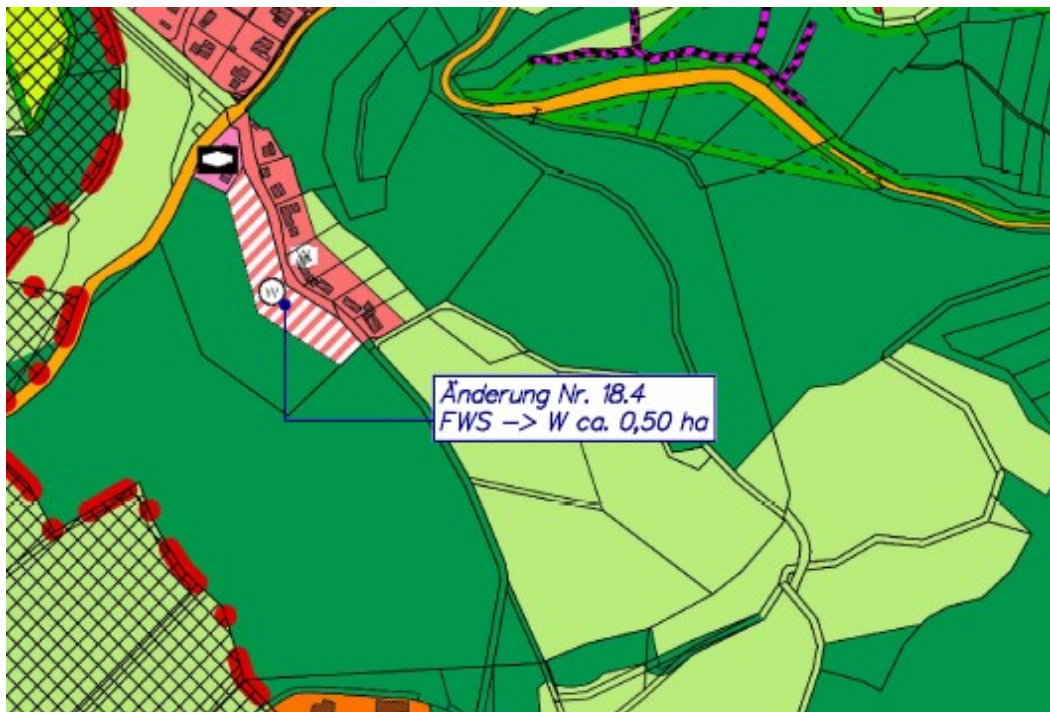


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldbreitbach, Ortsteil Over (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.4 befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Over der Ortsgemeinde Waldbreitbach.

Der Änderungsbereich unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ grenzt unmittelbar westlich an bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die geplante Neudarstellung befindet sich zwischen bestehender Wohnbaufläche und Wald. Die überplante Fläche ist nur von der Straße aus sichtbar und stellt so keinen Eingriff in touristisch relevante Erholungsräume oder schützenswerte Landschaften dar.

04. Oktober 2024

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Over der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Entlang der Gemeindestraße „Am Wasserturm“ befindet sich östlich bereits Bestandsbebauung, die im Zuge der vorliegenden Planung westlich der Straße erweitert werden soll. Insgesamt sollen dafür ca. 0,5 ha forstwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche überführt werden.

Die Neuausweisungen zu Wohnbauflächen werden seitens der Gemeinde vorangetrieben, um den Eigenbedarf an Baugrundstrücken über die nächsten Jahre decken zu können. Innerhalb des Ortsteils bestehen lediglich vereinzelte Baulücken und keine Außenreserven oder Innenpotenziale. Die genannten Flächen befinden sich zudem nicht ausnahmslos im Besitz der Gemeinde und/oder sind teilweise städtebaulich nicht oder nur schwer umsetzbar. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf). Der Ortsteil Over verfügt zudem über keine erheblichen Entwicklungschancen und muss daher neue Bauflächen ausweisen.

04. Oktober 2024

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Am Wasserturm“, die sich nördlich an die Kreisstraße K 5 anschließt. Die K 5 stellt die Verbindung zur Gemeinde Waldbreitbach im Osten dar. Hier verläuft dann die Landesstraße L 255, die eine Anbindung an das regionale Straßennetz sichert. Der Bereich ist somit bereits verkehrlich erschlossen.

Die Entwässerung des Wohngebietes soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Da der Bereich bereits erschlossen und auf der gegenüberliegenden Seite bereits bebaut ist, soll die Ver- und Entsorgung über bestehende Systeme erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist primär ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten.

Topographisch ist der Bereich in Richtung Nordosten und Osten exponiert und weist teilweise ein erhöhtes Gefälle von 20 bis 30 % auf. Aufgrund der leicht erhöhten Lage ist nicht mit einer Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse zu rechnen, was auch aus den Starkregenkarten des Landesamtes für Umwelt hervorgeht.

Aufgrund der geplanten Ausweisung von Wohnbaufläche sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Beeinträchtigungen der östlichen Bestandsbebauung zu erwarten. Da sich im direkten Umfeld keine Störquellen befinden, wird die Planung in Bezug auf den Immissionsschutz als unkritisch bewertet.

Weitere Maßnahmen und Vorschläge können unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt/aktualisiert werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass keine Gefahr durch umstürzende Bäume besteht und entsprechende Abstände gegebenenfalls einzuhalten sind.

Im Bestand stellt der Bereich eine Sukzessionsfläche dar. Vorher handelte es sich vermutlich um einen Fichtenforst. Vereinzelt befinden sich noch Nadelgehölze innerhalb der Fläche, den Großteil macht jedoch Birkenaufwuchs aus. Gemäß dem klassischen Wuchsverhalten von Sukzessionsflächen kommen auch kleinere Sträucher und Hecken vor. Weiter westlich und südlich befinden sich Waldflächen, während sich im Osten und im Norden die Bestandsbebauung befindet. Nördlich der Fläche steht der ehemalige Wasserturm der Gemeinde.



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die Erschließungsstraße und die Bestandsgebäude sowie durch die weitläufigen Waldflächen geprägt. Die Fläche ist nur aus Richtung der Straße einsehbar. Die umliegenden Waldflächen sorgen für einen natürlichen Sichtschutz, womit keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorbereitet werden. Aufgrund des dichten Bewuchses ist die Fläche nicht zugänglich und weist daher keine Naherholungsfunktion auf. Wirtschaftswege verlaufen keine durch den Änderungsbereich.	Gering-mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bebauung..
Wasser- haushalt	Westlich, ca. 415 m entfernt vom Änderungsbereich, fließt der Hausperichseifen (Gewässer III. Ordnung). Südöstlich, ca. 580 m entfernt vom Änderungsbereich, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Br Hausen 1-3, St. Josefhäuser“. Die Planfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 33 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 775 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schufschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Zur Hauptbodenart und weiteren Angaben werden vom Landesamt für Geologie und Bergbau keine Angaben gemacht. Grundsätzlich sind Waldböden als hochwertig und meist nicht anthropogen beeinflusst zu bewerten. Da es sich jedoch um einen ehemaligen Fichtenforst handelt, kann der Boden durch die Versauerung der Nadelbäume und dem Befahren von Harvestern bereits vorbelastet sein.	Mittel	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Waldfläche hat das Plangebiet eine Funktion für die Luftfilterung sowie die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Nordosten und damit in Richtung der gegenüberliegenden Bebauung ab. Die Änderungsplanung sieht eine Ausweisung von ca. 0,50 ha vor. Im direkten Umfeld verbleiben zudem ausreichend Waldflächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bestehen. Erhebliche Eingriffe in das lokale Klima werden somit nicht vorbereitet.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



Arten und Biotope	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 235 m östlich der Änderungsfläche befindet sich das geschützte Biotop „Quellbach westlich Waldbreitbach“.</p> <p>In Richtung Südosten, ca. 430 m von der Änderungsfläche entfernt, liegt das geschützte Biotop „Quellbäche des Wallbachs und Kirschbach zwischen Wallbachsmühle und Wiedtal südlich Roßbach“.</p> <p>Als Sukzessionsfläche mit überwiegenden Laubholzbeständen hat der Änderungsbereich eine Bedeutung für Vögel und Kleintiere. Die Gehölze können diesen als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen. Aufgrund der Vorbelastung durch die gegenüberliegende Bestandsbebauung wird jedoch angenommen, dass sich potenziell brütende Individuen eher tiefer in die entsprechenden Waldgebiete zurückziehen. Um Planungssicherheit zu gewinnen, kann auf nachfolgender Planungsebene ein Artenschutzgutachten eingeholt werden. Im direkten Umfeld verbleiben zudem genügend Waldflächen als Ausweichhabitate.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung.</p> <p>Empfehlung zur Entwicklung der Kompensationsfläche oder Durchführung der anderen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung „Sonstige Waldflächen“ und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzbereich: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,50 ha. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p> <p>Es sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.</p> <p>Der Bereich ist verkehrlich bereits erschlossen und infolge des natürlichen Sichtschutzes durch die umliegenden Waldflächen wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.</p> <p>Die Fläche stellt sich als Sukzessionsfläche eines ehemaligen Fichtenforstes dar und hat somit eine erhöhte Relevanz für den Arten- und Biotopschutz. Trotz der geringen Habitattradition und der Vorbelastung durch die umliegende Bestandsbebauung kann die Fläche Insekten und einigen Vogelarten als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen. Von Verbotbeständen durch geschützte Tierarten wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen. Die Einholung eines Artenschutzgutachtens kann auf nachfolgender Planungsebene gefordert werden. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.</p> <p>Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Erweiterung des Bestandsbebauung südlich der Straße „Am Wasserturm“ im Südwesten des Ortsteils Over der Gemeinde Waldbreitbach
- Der ist Bereich bereits verkehrlich erschlossen, Ausnutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur
- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie in Bezug auf die Starkregenthematik als unkritisch zu bewerten.

04. Oktober 2024



- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Sukzessionsfläche mit potenziell erhöhtem Artenreichtum. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.18.5 Darstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Glockscheid (LWS in W ca. 2,20 ha)

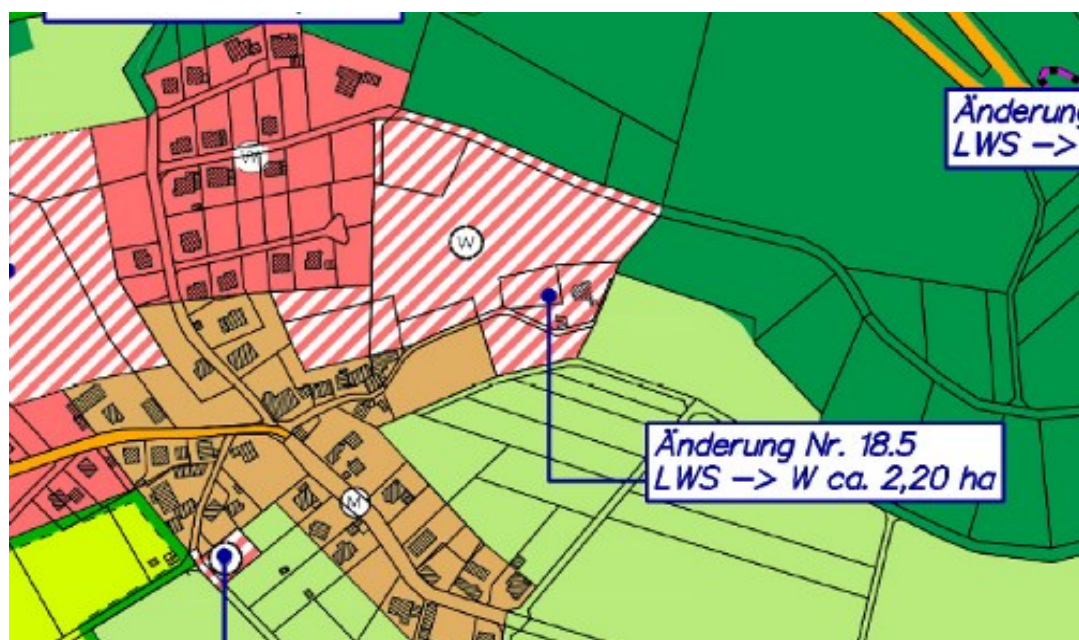


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldbreitbach, Ortsteil Glockscheid (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.5 befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach.

Der Änderungsbereich unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und grenzt östlich und nördlich an bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Nördlich grenzt ein Vorranggebiet Forstwirtschaft an die Fläche an.

04. Oktober 2024

Zudem befindet sich die in Rede stehende Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigegeben werden. Es handelt sich somit lediglich um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben der Raumordnung.

Die Änderungsplanung betrifft keine touristisch relevanten Bereiche. In Bezug auf das Landschaftsbild werden keine erheblichen Eingriffe vorbereitet, da die Fläche von Bestandsbebauung und Waldflächen umgeben ist.

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



Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Glockenscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Es sollen ca. 2,20 ha Wohnbaufläche auf landwirtschaftli-

04. Oktober 2024

cher Fläche ausgewiesen werden. Die Ausweisung dient der Erweiterung der im Westen, Norden und Süden angrenzenden Bestandsbebauung des Ortsteils.

Die Neuausweisungen werden seitens der Gemeinde zudem vorangetrieben, um den Eigenbedarf an Baugrundstücken über die nächsten Jahre decken zu können. Innerhalb des Ortsteils bestehen lediglich vereinzelte Baulücken sowie eine Außenreserve und ein kleinflächiges Innenpotenzial. Die genannten Flächen befinden sich jedoch nicht ausnahmslos im Besitz der Gemeinde und/oder sind teilweise städtebaulich nicht oder nur schwer umsetzbar. Unbebaute Grundstücke werden häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten, auch wenn kein konkreter Bedarf besteht. Daher kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese Grundstücke in naher oder mittelfristiger Zukunft zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen (Eigenbedarf).

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Gemeindestraßen „Dellenwiese“ (Norden), „Finkenweg“ (Westen) und „Klosterstraße“ möglich. Es soll ein verkehrliches Gesamtkonzept erarbeitet werden, was einen Kreisverkehr ermöglicht, um einzelne Straßen zu entlasten. Über die Klosterstraße (außerorts K 94) ist eine schnelle Anbindung an die unweit westlich verlaufende Landesstraße L 255 und damit an das regionale Verkehrsnetz gesichert.

Die Entwässerung des Wohngebietes muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der Planbereich ist nördlich exponiert und weist mit zunehmend östlicher Richtung eine erhöhte Neigung auf.

Nordöstlich, in ca. 150 m Entfernung zum Planbereich, fließt der Zeipbach (Gewässer III. Ordnung). Sollte anfallendes Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert werden können, würde die Positionierung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Bachlaufs anbieten. Notüberlauf und Grundablass könnten dann in diesen entwässern. Vor der Einleitung sind die Kapazitäten zu prüfen und eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

Gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt kann es bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) zu geringfügigem Oberflächenabfluss im Osten der Änderungsfläche kommen. Das Wasser fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Nordosten ab und weist überwiegend Höhen von 5 bis unter 10 cm auf. Eine Überflutungsgefahr wird nicht gesehen.

Infolge der geplanten Ausweisung von Flächen für die wohnbauliche Nutzung sind aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Umfeld sind zudem keine Störquellen bekannt.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Der vorliegende Bestand ähnelt dem der Änderung Nr. 18.2. Unterlagert von Grünland befinden sich zahlreiche heimische Laubgehölze, darunter auch einige Obstbäume innerhalb der Fläche. Hinzu kommen Hecken, Sträucher und einige landwirtschaftlich genutzte Unterstände und Schuppen. Durch das Zentrum der Fläche führt ein vertikal verlaufender Wirtschaftsweg. Einige Teilbereiche sind zudem eingezäunt. Im Osten der Fläche am Ende der Klosterstraße befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäude. Während auf den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg Waldflächen folgen, befindet sich im Osten überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland. Südlich und westlich liegt die Bestandsbebauung der Ortslage.

04. Oktober 2024





Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (eigene Aufnahme, Juli 2024)

04. Oktober 2024

Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die Bestandsbebauung der Ortslage bereits vorbelastet. Umliegend befinden sich jedoch zusätzlich Grünland sowie Waldflächen. Aufgrund der erhöhten Lage sowie der umliegenden Waldbestände der Gemeinde hat die Änderungsplanung primär eine lokale Bedeutung. Die Fläche ist von Bebauung und Waldflächen umschlossen und somit nur begrenzt von außen einsehbar. Erhebliche Eingriffe in die Landschaft werden somit nicht vorbereitet. Mittig durch den Planbereich verläuft ein Wirtschaftsweg, der potenziell der Naherholung dienen kann. Die Fläche selbst hat aufgrund der Grünlandnutzung und der teilweise eingezäunten Bereiche keine Funktion für die Naherholung.	Mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die . Empfehlung zur Erhaltung die Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 100 mm/a (an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets bei etwa 21 mm/a). Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 780 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Hauptbodenarten sind nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm und lehmiger Sand. Die nutzbare Feldkapazität und das Ertragspotenzial werden als mittel bis hoch eingestuft. Der Boden ist in einigen Teilbereichen durch die Versiegelung von Bestandsgebäuden oder Unterständen vorbelastet. Überwiegend werden der Boden und das natürliche Gefüge jedoch als unbelastet bewertet.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft- hygiene	Als Grünland mit Baumbeständen hat der Änderungsbereich eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Nordosten und damit in die umliegenden Waldflächen ab. Der Bereich hat somit keine erhebliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion der Ortslage. Im Umfeld des Ortsteils Over verbleiben zudem ausreichend Grünland und Waldflächen für die Kaltluftproduktion.	Gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatureausgleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Planbereich. In geringer Entfernung nördlich befindet sich das kartierte Biotop „Eichen-Buchenmischwald zwischen Glockscheid und Wüscheid“ sowie „Eichenbuchenmischwald, Felsbiotop und Bachlauf bei Waldbreitbach“.</p> <p>Innerhalb eines 2 x 2 km großen Rasters, in welchem sich auch der Änderungsbereich befindet, wurden im Jahr 2020 gemäß LANIS einige zum Teil geschützte Arten kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ sind diese nicht innerhalb des Änderungsbereichs oder in unmittelbarer Nähe erfasst worden. Dennoch ist die Planänderungsfläche durch die zahlreichen heimischen Gehölzbestände und insbesondere den Obstbäumen als relevant für den Arten- und Biotopschutz einzuordnen. Neben der Lebensraumfunktion dienen Obstbäume auch vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrungsquelle. Eine Vorbelastung durch Bebauung ist nur bedingt gegeben, da sich mit Ausnahme des einzelnen Wohnhauses im Osten die Bebauung meist mindestens 20 bis 40 m entfernt befindet. Auf nachfolgender Planungsebene wird zur Klärung eventueller Verbotsbestände durch geschützte Arten ein Artenschutzgutachten empfohlen.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01.März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randliche Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Die Schutzziele der nördlich kartierten Biotope sollen nicht beeinträchtigt werden. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			
<p>Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:</p> <p>Die in Rede stehende Planung thematisiert die Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 2,20 ha. Der Eingriff hat reduzierte Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Fläche von Wald und Bestandsgebäuden umgeben wird und so einen Sichtschutz bildet. Aufgrund der Gebietsgröße ist die Planung jedoch landschaftsbildlich relevant.</p> <p>Es sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.</p> <p>Im Umfeld des Planbereichs wurden einige teilweise geschützte Tierarten kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ sind keine Funde innerhalb der Fläche zu verorten. Dennoch wird auf nachfolgender Planungsebene ein Artenschutzgutachten empfohlen. Die sich im Bestand als Grünland mit zahlreichen heimischen Gehölzbeständen (darunter auch Obstbäume) ausprägende Fläche hat einen hohen Biotopwert. Die Empfehlung dient der langfristigen Planungssicherheit. Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Der potenzielle Verlust von Gehölzen ist adäquat zu ersetzen.</p> <p>Die Eingriffe sind entsprechend durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im nordöstlichen Randbereich des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach.
- Ausweisung aus Sicht der Starkregenthematik und des Immissionsschutzes als unkritisch zu bewerten.

04. Oktober 2024



- Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Es sind hochwertige Biotope betroffen. Für eine erhöhte Planungssicherheit wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.18.6 Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche in der Nähe der Wied (LWS in G ca. 1,16 ha)

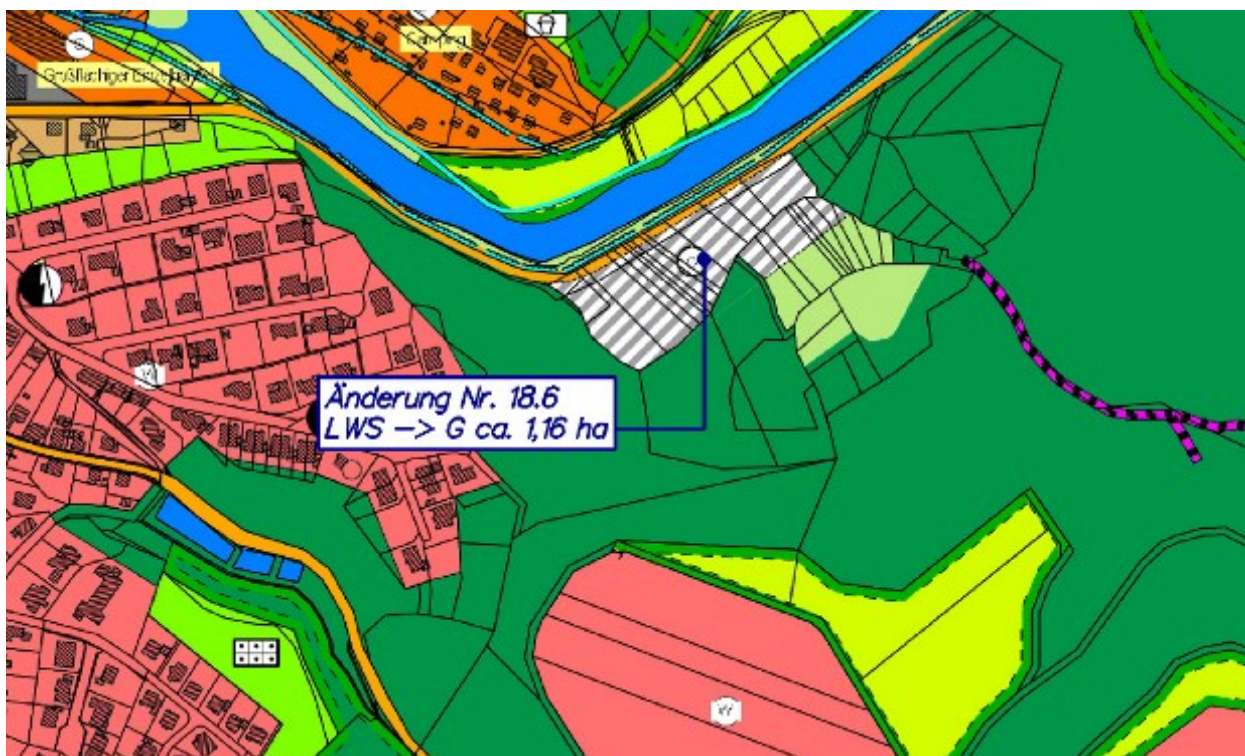


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldbreitbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.6 befindet sich östlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung
-------------	---

04. Oktober 2024

Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“. Nördlich befindet sich ein Vorranggebiet Hochwasserschutz, während sich im Westen und Süden ein Vorranggebiet Forstwirtschaft befindet.

Nördlich der Fläche verläuft die Landesstraße L 255, die im RROP als regionale Straßenverbindung dargestellt wird.

Zudem befindet sich der Änderungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbeurteilenden Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Grundsätze, nicht aber um Zielvorgaben der Raumordnung.

Nördlich angrenzend an die Landesstraße befinden sich die Wied sowie ein dahinterliegender Campingplatz. Die unmittelbare Umgebung der Wied ist grundsätzlich als touristisch relevant in Bezug auf das Landschaftsbild einzustufen. Die Fläche ist von der Landesstraße aus gut einsehbar, während eine Baumreihe entlang der Wied die Sicht auf den Campingplatz schützt. Das Landschaftsbild entlang der L 255 wird durch den Eingriff beeinträchtigt. Da es sich bei der Gemeinde Waldbreitbach jedoch um ein Grundzentrum handelt, in welchem die grundlegende Infrastruktur und die Grundversorgung/Dienstleistungen umliegender Nahebereiche gesichert werden sollen, wird dieser Funktion der planerische Vorrang eingeräumt. Durch entsprechende Maßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild zudem minimiert werden.

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





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich östlich, ca. 100 m entfernt vom Siedlungsrand der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Geplant ist die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Im Zuge dessen sollen ca. 1,16 ha landwirtschaftliche Fläche überplant und umgenutzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße L 255, die eine regionale Straßenverbindung darstellt. Für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist eine gute verkehrliche Anbindung von fundamentaler Wichtigkeit. Da es sich bei der Gemeinde Waldbreitbach um ein Grundzentrum handelt, sind unweit der Fläche bereits zahlreiche Betriebe vorhanden, mit denen wirtschaftliche Synergien und die nötige Infrastruktur gegeben sind.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche muss über die L 255 erfolgen. Da es sich um eine Erschließung außerhalb der Ortsgrenze handelt, sind entsprechende Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Mobilität vorzunehmen, um eine direkte Anbindung an die L 255 erwirken zu können.

Die Entwässerung der Änderungsfläche muss gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Der Änderungsbereich ist in Richtung Nordwesten und Westen exponiert und weist lediglich eine geringe Neigung auf. Innerhalb der Fläche (vermutlich unterirdisch) befindet sich ein namenloses Rinnsal, während sich unmittelbar östlich der „Dienertseifen“ befindet, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Aufgrund der umliegenden Gewässer ergeben sich zudem Lösungsmöglichkeiten einer entwässerungstechnischen Lösung. Vor der Einleitung in ein Gewässer sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

04. Oktober 2024

Obwohl das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Wied liegt, kann es bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std) im westlichen Teilbereich zu Oberflächenabfluss von bis zu 100 bis unter 200 cm kommen. Dieser Bereich ist gemäß den Karten des Landesamts für Umwelt als Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten kartiert. Die Tallage sowie die geringe Neigung des westlichen Bereichs fördern die Ansammlung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen. Entlang „Dienertseifen“ am östlichen Plangebietsrand kann es bei einem extremen Starkregenereignis ebenfalls zu nördlich gerichteten Abflüssen mit 50 bis unter 100 cm Höhe kommen. Mit der Festlegung eines entsprechenden Abstands zum Gewässer, welcher ohnehin eingehalten werden muss, wird hier jedoch keine Gefahr gesehen. Für den westlichen Teil der Fläche sollten in der verbindlichen Bauleitplanung jedoch aktive Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung neuer Gewerbeflächen vor, was potenziell negative Auswirkungen durch Schall- oder Geruchsmissionen auf umliegende Bereiche haben kann. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 100 m weiter westlich und ist durch einen Hügel mit dichtem Baumbewuchs räumlich von der Änderungsfläche getrennt. Nördlich in ca. 50 m Entfernung liegt der Campingplatz „Camping Wiedhof“. Die südlichen Bereiche der Anlage könnten je nach Planung durch Schall beeinträchtigt werden. Mittels eines Schallgutachtens zur Festlegung einer Schallkontingentierung nach DIN 45691 kann das Thema Immissionsschutz im Rahmen eines konkreten Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden.

Der Änderungsbereich grenzt zudem südlich an die Landesstraße L 255. Nach einer schalltechnischen Vorprüfung gemäß DIN 18005 werden keine Überschreitungen der Orientierungswerte erwartet.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Es wird auf die Einhaltung der Bauverbotszone der Bebauung nach LStrG zum Fahrbahnrand der L 255 sowie auf die nötigen Abstände zum Waldrand und dem „Dienertseifen“ (Gewässer III. Ordnung) hingewiesen.

Die Fläche stellt sich im Bestand überwiegend als Grünland dar. Der südöstliche Teilbereich überplant zudem eine Baumreihe aus heimischen Laubgehölzen, auf welche eine Weide folgt. Im Westen im Bereich der L 255 befindet sich ein asphaltierter Parkplatz, der von einigen jungen Laubgehölzen umwachsen ist. Hier befindet sich außerdem ein ehemaliger Jagdstand. Im Süden, Westen und Osten grenzt Wald an die Fläche, während sich nördlich die L 255 und dann die Wied befinden.





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)



Abb.: Bestandssituation des Planbereichs (©Google Maps)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor-stellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die nördlich fließende Wied sowie die umliegenden Wälder geprägt. Entlang der Wied verläuft außerdem die Landesstraße L 255. Die nächstgelegene Bebauung befindet sich ca. 100 m westlich und ist durch einen dicht bewaldeten Hügel räumlich vom Änderungsbereich getrennt. Es wird somit in einen wenig belasteten Landschaftsraum eingegriffen, welcher jedoch infolge der umliegenden Waldflächen nur aus Richtung der Landesstraße einsehbar ist. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Naherholung und es befinden sich keine Wirtschaftswege innerhalb der Fläche.	Hoch	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung entlang der Landstraße.
Wasser-haushalt	Nördlich der Wied befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zone III „Brunnen Waldbreitbach/Versuchsbohrung“. Nördlich des Planbereichs befindet sich das gesetzliche Überschwemmungsgebiet „Wied von der Ortslage Michelbach bis zur Mündung in den Rhein in Neuwied“. Der westliche Teilbereich befindet sich zudem innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt um 74 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 758 mm/a. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft.	Hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen. Empfehlung zu aktiven Maßnahmen in Bezug auf die Außenentwässerung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schufschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Lehm. Das Ertragspotential und die nutzbare Feldkapazität werden als mittel und überwiegend hoch dargestellt. Die Bodenstruktur ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzungen bereits vorbelastet. Im Westen befindet sich ein kleiner, vollständig asphaltierter Parkplatz.	Mittel-hoch	Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versiegelung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünland hat das Plangebiet eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Norden und damit in Richtung Wied und des dahinterliegenden Campingplatzes ab. Aufgrund der Tallage befinden sich umliegend ausreichend Flächen für die Kaltluftproduktion.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung.

04. Oktober 2024



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 85 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das Biotop „Bachlauf Waldbreitbach und Wüscheid“ und in direkter Nähe nördlich befindet sich das Biotop „Wied zwischen Rossbach und Waldbreitbach“.</p> <p>In einem 2 x 2 km großen Raster (gemäß LANIS), in welchem sich auch der Änderungsbereich befindet, wurden laut dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung einige teilweise geschützte Arten kartiert. Nach einem Abgleich mit dem Portal „artenanalyse.net“ wurde keiner der Funde innerhalb des in Rede stehenden Bereichs getätigt. 2018 wurde hier jedoch der Graureiher kartiert. Im Zusammenhang mit den umliegenden Bachläufen stellt das Grünland eine Art Trittssteinbiotop dar. Im Änderungsbereich lichten sich die umliegenden Waldflächen und bieten Vögeln, Amphibien und lichtverbundenen Insekten einen Landeplatz/Lebensraum Nahe der Wied. Die Landesstraße L 255 kann für Arten der Wied jedoch eine räumliche Trennung zur Änderungsfläche bedeuten. Insbesondere für Vogelarten wie den Graureiher oder der Nilgans kann Grünland entlang von Gewässern als Ruheort dienen. Durch die L 255 ist der Bereich durch Verkehrslärm vorbelastet. Nördlich der Wied und östlich des Campingplatzes bestehen Ausweichhabitats mit ähnlichem Biotoptyp. Der Bereich wird zusammenfassend primär als Teillebensraum und Ort für die Nahrungssuche bewertet.</p>	<p>Mittel-hoch</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich). Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
---------------------------------	---	--------------------	---

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan (2017):** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“ und liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **FFH-Gebiete:** Keine.
- **Wasserschutzgebiet:** Keine.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Planung thematisiert die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen entlang der Landesstraße L 255. Es werden keine Natura-2000-Gebiete überplant. Aufgrund der Lage im touristisch relevanten Wiedtal und des nördlich gelegenen Capingsplatzes werden Eingrünungsmaßnahmen entlang der Landesstraße empfohlen, um einen Sichtschutz zu gewähren.

Im Umfeld der Änderungsfläche wurden einige teilweise geschützte Arten kartiert. Aufgrund der Ausprägung als Grünland entlang von Fließgewässern hat die Fläche eine Funktion als Rückzugsort für beispielsweise geschützte Vogelarten. Ein Artenschutzgutachten auf nachfolgender Ebene kann für Planungssicherheit bezüglich der Verbotsbestände geschützter Arten sorgen.

Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung gewerblicher Bauflächen auf Landwirtschaftsfläche im östlichen Außenbereich der Ortsgemeinde Waldbreitbach.
- Das Plangebiet grenzt südlich direkt an die Landesstraße L 255.

04. Oktober 2024

- Erhöhte Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen. Aktive Maßnahmen in Absprache mit den zuständigen Behörden empfohlen.
- Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den nördlich gelegenen Campingsplatz sind auf nachfolgender Planungsebene zu prüfen.
- Potenzieller Ruheort für geschützte Vogelarten.
- Empfehlung einer randlichen Eingrünung entlang der Landesstraße mit blickdichten Gehölzen.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.18.7 Neudarstellung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ (GR in GB „Kita“ ca. 0,27 ha und V in GB „Kita“ ca. 0,20 ha)

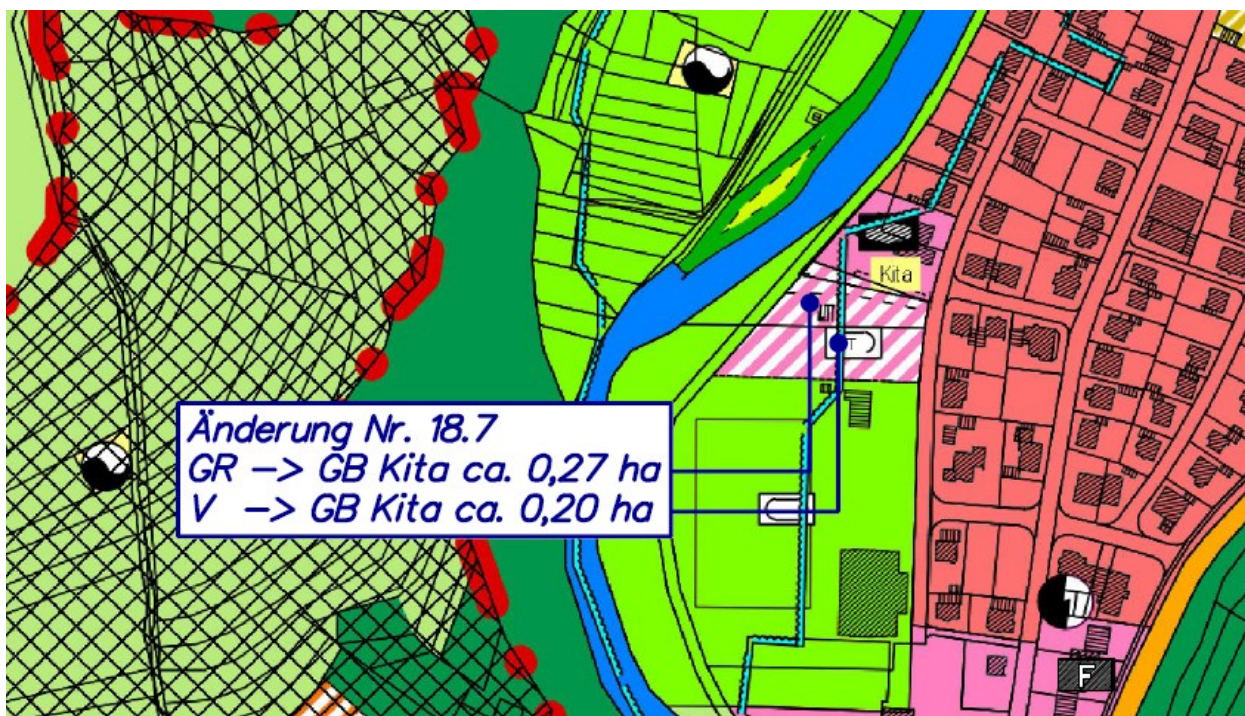


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Waldbreitbach
(schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.7 befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Waldbreitbach.

04. Oktober 2024

	<p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Farbgebung) und grenzt westlich an bestehende Siedlungsflächen „Wohnen“. Zudem befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Der Planbereich liegt zudem teilweise innerhalb eines Vorranggebiets für den Hochwasserschutz.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung sieht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita vor und kommt danach der Funktion als Grundzentrum nach. Dieses soll für die Infrastruktur und Grundversorgung der umliegenden Nahbereiche decken. Der Funktion als Grundzentrum wird somit der planerische Vorrang eingeräumt.</p> <p>Gemäß Z 67 des RROP sind Vorranggebiete Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung und abflussnehmenden Nutzungen freizuhalten. Die vorliegende Änderung wird unter Berücksichtigung der sich bereits in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Au – Im Kirchmorgen“ durchgeführt. Der Plan befindet sich bereits im Verfahrensstand der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und sieht eine Bebauung ausschließlich außerhalb der gesetzlich festgeschriebenen Überschwemmungsgebiete vor. Der im Überschwemmungsgebiet liegende Teilbereich wird nicht verdichtet und es werden keine abflusshemmenden Nutzungen vorbereitet.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind voraussichtlich nicht gegeben, da innerhalb des Überschwemmungsgebietes bzw. Vorranggebietes Hochwasserschutz eine Bebauung mit der geplanten Kita nicht erfolgt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen liegen entsprechend außerhalb.</p>
--	--





Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die Änderungsplanung sieht die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kita unter Berücksichtigung der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Au – Im Kirchmorgen“ vor. Die Fläche befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde und befindet sich unmittelbar östlich der Wied. Insgesamt sollen ca. 0,47 ha Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Anlass der Änderung ist, dass das bestehende Gebäude den Anforderungen an eine Kindertagesstätte nicht mehr nachkommt und auch Sanierungsmaßnahmen oder ein Umbau diesen Sachverhalt nicht verbessern können.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist durch die östlich angrenzende „Jahnstraße“ bereits gegeben. Ver- und Entsorgung sollen an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.

Nutzungsbedingt können zeitweise Schallimmissionen durch spielende Kinder entstehen. Diese werden jedoch als nicht erheblich bewertet und sind gemäß höchstrichterlicher Rechtssprechung als sozial adäquat eingestuft. Sie unterliegen keinen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen. Umliegend befinden sich zudem die ehemalige Kita sowie eine Sportanlage. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird die Ausweisung als unproblematisch bewertet.

Der Bereich befindet sich neben der teilweisen Lage innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Wied auch in einem Risikogebiet ausserhalb von Überschwemmungsgebieten. Da die Änderungsfläche topologisch sehr eben ist, fließt anfallendes Oberflächenwasser nur sehr langsam ab. Gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt kommt es innerhalb der Fläche bedingt durch ein extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.) jedoch nur zu geringfügigen Abflüssen von maximal 10 bis unter 30 cm in einigen Bereichen der Fläche.

04. Oktober 2024

Auch wenn die Bestandsbebauung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets geplant ist, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht dennoch eine Relevanz erkannt, da nach den Karten der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (GDA-Wasser) eine potenzielle Überflutung durch ein 100-jähriges Abflussereignis gegeben ist. Die Bebauung sollte somit in an Hochwasser angepasster Bauweise erfolgen (Nutzräume dürfen nicht vom Hochwasser betroffen sein).

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dürfen keine abflussvermindernden Bauungen vorgenommen werden. Zudem darf kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Die Versiegelung ist grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

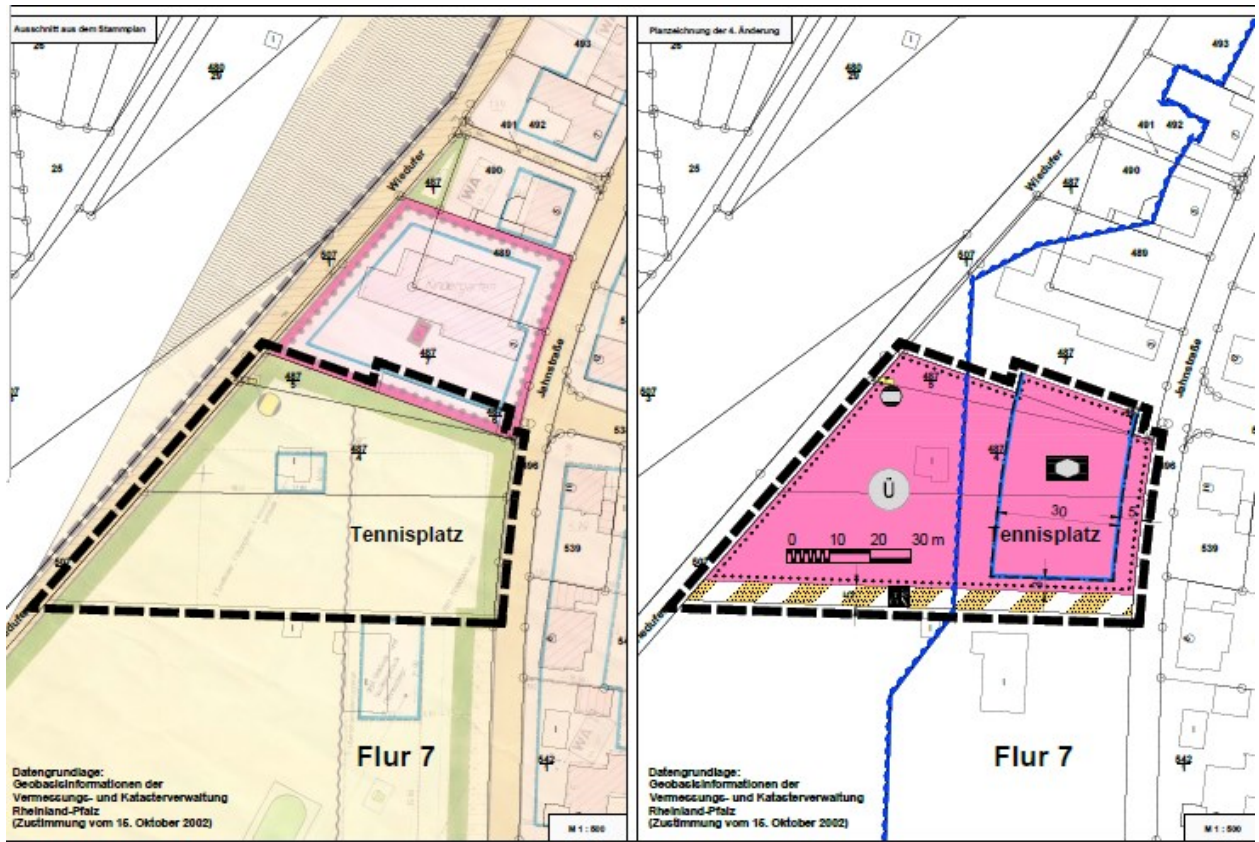
Im Bestand stellt sich der Bereich als Sportanlage dar. Westlich befindet sich ein Bolzplatz mit unterlagertem Rasen, während sich im Osten zwei Tennisfelder mit Schotterbelag befinden. Die Flächen werden durch eine kleine Parzelle mit Grünland und vereinzelt Strauchgewächsen getrennt. Im Westen verläuft ein Fuß- und Radweg entlang der Wied. Im Norden befindet sich die ehemalige Kita und im Süden ein Rasenplatz mit zugehörigem Vereinsheim. Östlichen befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage von Waldbreitbach.



Abb.:Luftbild der Änderungsfläche, 2024 (©Lanis)

Planzeichnung:

04. Oktober 2024



**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „In der Au – Im Kirchmorgen“,
4. Änderung gem. § 13 a BauGB, 2023**

Landschaftsplanung:

Die geplante Änderung sieht die Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita unter Berücksichtigung der sich in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Au – Im Kirchmorgen“ vor. Das Verfahren befindet sich bereits im Stand der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB. Bedingt durch die im Ortslagenteil ausführlich beschriebene Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet darf der geplante Gebäudekörper der Kita lediglich im Osten und damit auf dem bestehenden und bereits versiegelten Tennisfeldern ausgewiesen werden. Das innerhalb der Überschwemmungszone liegende Grünland (im Bestand Bolzplatz) darf nicht verdichtet oder anderweitig baulich in Anspruch genommen werden. Aufgrund dieser Tatbestände werden keine weiteren belastenden Eingriffe in die unbebaute Natur vorgenommen, weshalb die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert werden. Von einer tiefergehenden Beschreibung wird daher abgesehen.

Abwägung/Fazit:

- Neuausweisung von Gemeinbedarfsfläche Kita auf Grünfläche aufgrund der geplanten Erweiterung der Kindertagesstätte

04. Oktober 2024

- Der Bereich ist verkehrlich bereits erschlossen.
- Überflutungsgefahr durch Hochwasser. Aktive Maßnahmen auf nachfolgender Planungsebene erforderlich. Bedingungen und Verbotsbestände im Zuge der teilweisen Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind zu beachten.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

4.18.8 Bestandsanpassung: Anpassung an die Ergänzungssatzung „Amselweg“ - Darstellung Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,08 ha)

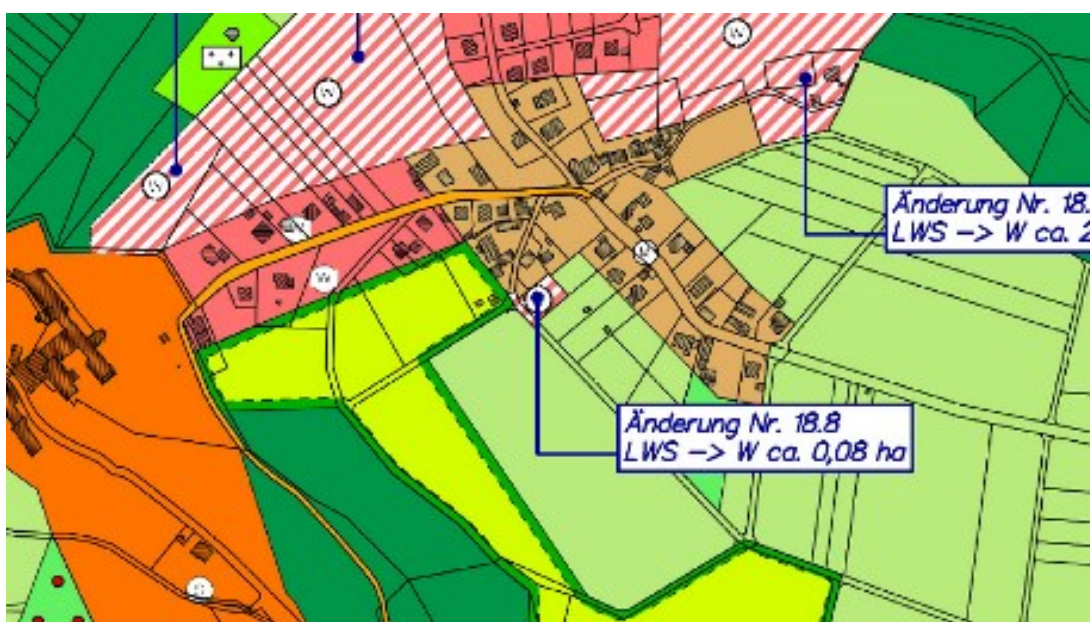


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche im Ortsteil Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Waldbreitbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die geplante Änderungsfläche Nr. 18.8 befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“ und befindet sich in einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Da die vorliegende Änderung lediglich die nachrichtliche Anpassung an die Ergänzungssatzung „Amselweg“ darstellt, werden die Vorgaben und Belange der übergeordneten Planung nicht berührt.
--------------------	--

04. Oktober 2024

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

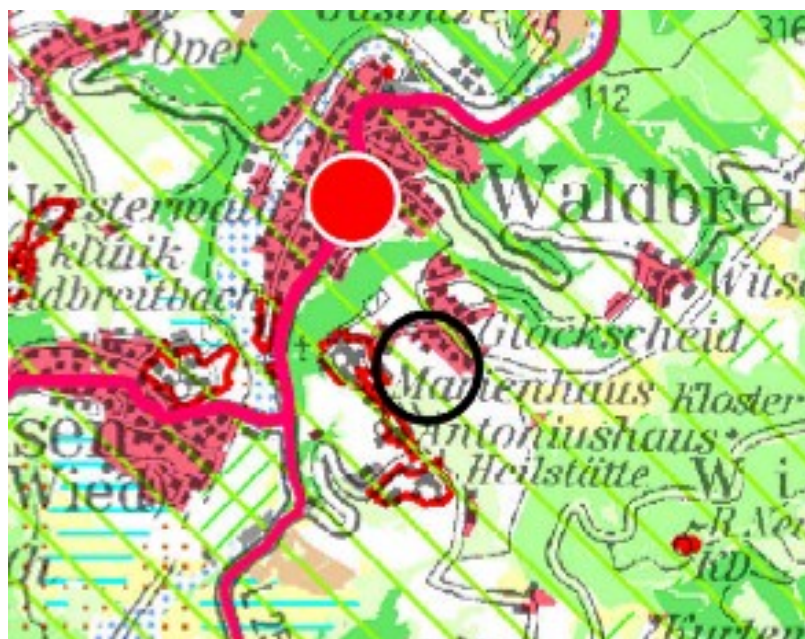


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Bei der Änderung handelt es sich um eine Anpassung an die Ergänzungsatzung „Amselweg“. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Glockscheid der Ortsgemeinde Waldbreitbach. Südlich des Plangebiets befindet sich landwirtschaftlich genutztes Offenland. Im Norden liegen Wohnhäuser. Nordwestlich verläuft die Straße „Amselweg“, die weiterhin in Richtung Norden an die Klosterstraße anbindet.

Die Ortsgemeinde Waldbreitbach hat im Jahr 2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung die Rechtswirksamkeit der Satzung in die Wege geleitet und das Gebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut.

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungsatzung handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

04. Oktober 2024



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

Planzeichnung:

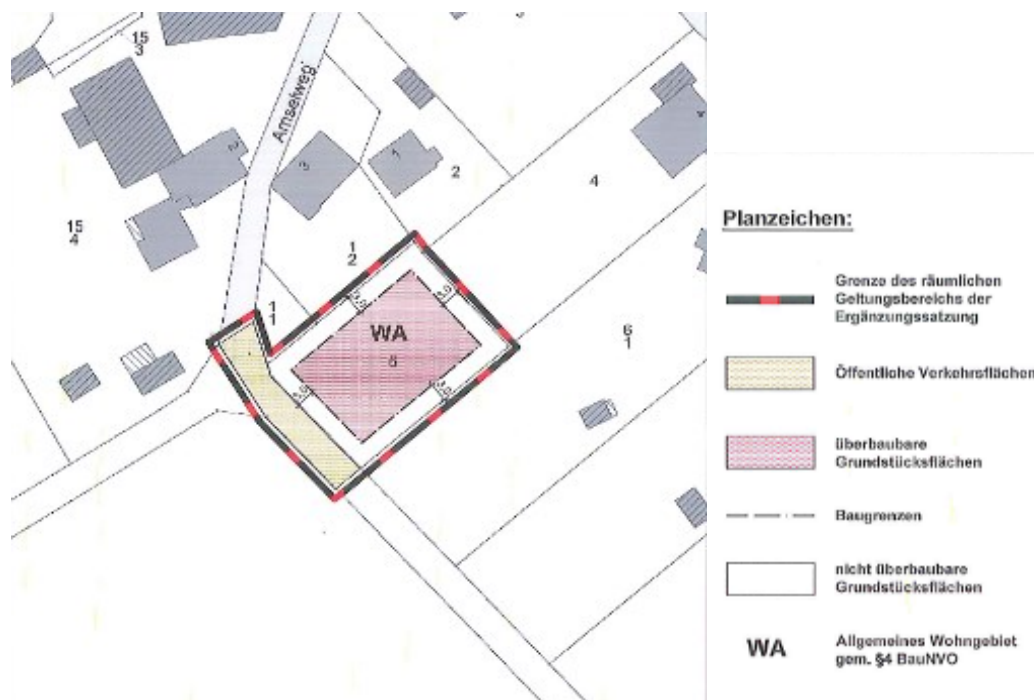


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Amselweg“ – Ortsgemeinde Waldbreitbach, Ortsteil Glockscheid (2020)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Am-selweg“.

4.19 Ortsgemeinde Thalhausen

4.19.1 Neudarstellung von Sonderbauflächen Photovoltaik auf landwirtschaftlicher Fläche. (LWS in S Photovoltaik ca. 22,0 ha)

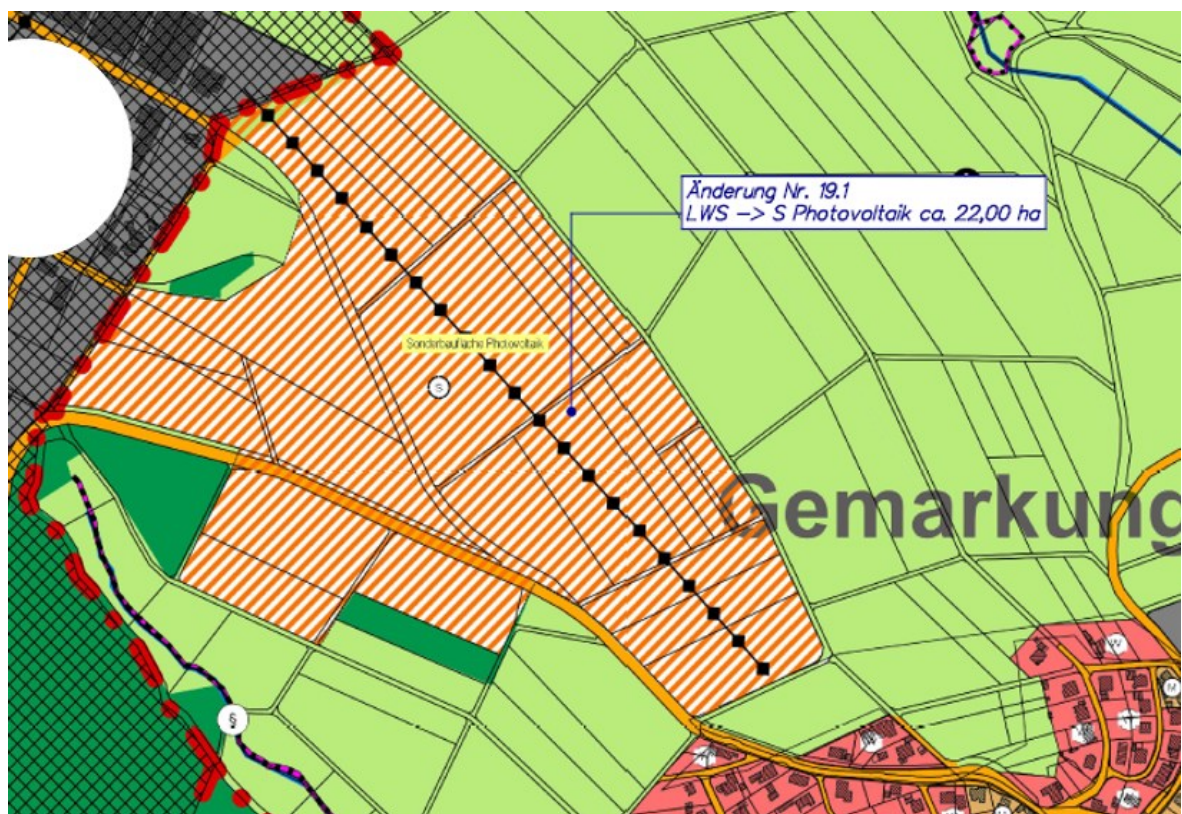


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche der Ortsgemeinde Thalhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

04. Oktober 2024

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Thalhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr. 19.1 befindet sich nordwestlich des Ortskerns der Ortsgemeinde Thalhausen.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 unterschiedlichen Darstellungen. Eine Teilfläche wird als „sonstige Waldflächen“ dargestellt, während ein großer Teil der Änderungsfläche keiner Darstellung unterliegt (Weiß). Des Weiteren befinden sich zwei Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft innerhalb des Planungsbereichs. Südlich grenzt zudem ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund an. Die Gesamte Fläche ist von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus betroffen.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten soll im Sinne § 7 Abs. 3 ROG den jeweiligen raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Es handelt sich somit lediglich um einen Grundsatz, nicht aber um eine raumordnerische Zielvorgabe.</p> <p>Die Grundsätze der Gebiete für Erholung und Tourismus im RROP befassen sich zusammenfassend mit der Erhaltung der naturräumlich und landschaftlich für den Tourismus relevanten Bereiche sowie der Verbesserung der Infrastruktur. Die großflächige Ausweisung von Freiflächen Photovoltaikanlagen bedeutet zwangsläufig einen Eingriff in das Landschaftsbild. Den überplanten Flächen ist keine weitreichende Bedeutung für den lokalen Tourismus beizumessen. Betroffen sind einige Wirtschafts- und Feldwege sowie eine Liegebank für Spaziergänger und Radfahrer. Die Änderungsplanung grenzt unmittelbar östlich an ein großflächiges Gewerbegebiet an, was den Landschaftsraum im westlichen Änderungsbereich bereits vorbelastet.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen unter anderem Nutzungen, die eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließen verhindert werden. Durch die Ausweisung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen wird der Bereich nicht vollständig verdichtet und kann nach Bedarf wieder renaturiert und in eine landwirtschaftliche Nutzung überführt werden. Die Kulturlandschaft ist durch das östlich liegende Gewerbegebiet der Gemeinde Anhausen bereits vorbelastet. Im Rahmen der gesetzten Klimaziele des Bundes wird dem Vorhaben somit der planerische Vorrang eingeräumt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
--------------------	--

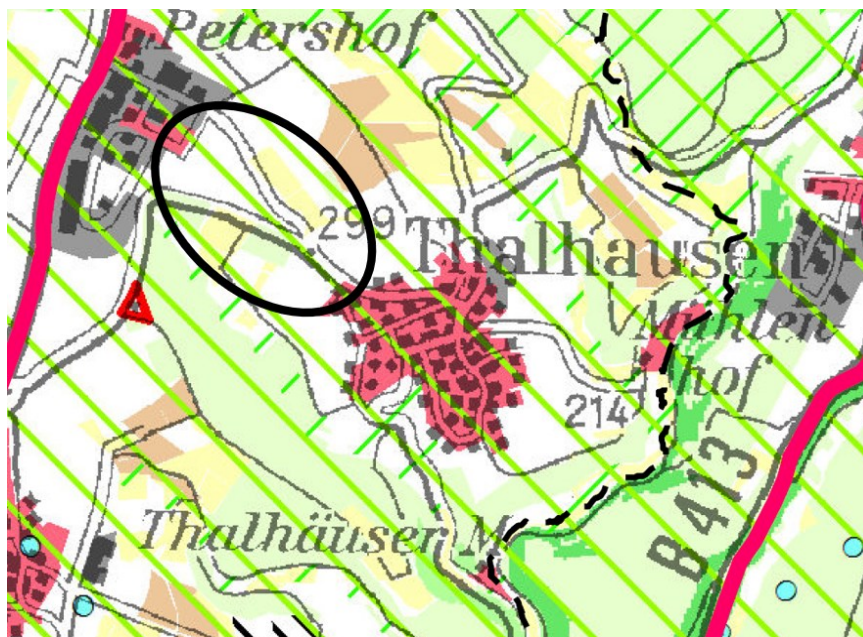


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die vorliegende ca. 22,0 ha große Änderungsfläche befindet sich nordwestlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Thalhausen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Änderungsfläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bereich grenzt unmittelbar östlich an bestehende Gewerbeflächen eines großflächigen Gewerbegebiets in Anhausen. Die Gemeinde bestrebt die Ausweisungen von Sonderbauflächen für Freiflächen – Photovoltaikanlagen aufgrund von konkreten Investorenanfragen.

Gemäß dem „Erneuerbaren-Energien-Gesetz“ (EEG) sollen bis 2030 80 % der Energie des Bundes aus erneuerbaren Energien gewonnen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind umfangreiche Ausweisungen von Freiflächen – Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen unabdingbar. Bevorzugt sollen hierbei Flächen entlang von linienhaften Strukturen (Autobahnen, Schienenanlagen) oder landwirtschaftlich benachteiligte oder bereits versiegelte Flächen verwendet werden. Die Gemeinde Thalhausen zählt gemäß der Landesverordnung zu den benachteiligten Gebieten im Sinne der Richtlinie 75/268/EWG. Das EEG fördert grundsätzlich die Ausweisung von Photovoltaikanlagen auf benachteiligten oder bereits versiegelten Flächen. So werden durch die vorher genannte Richtlinie benachteiligte Flächen ausgewiesen, welche dann gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe h EEG förderfähig sind. Der Änderungsbereich ist infolgedessen als geeignet zu bewerten.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereichs kann über die westlich gelegene „Remy- und Geiser-Straße“, oder über einen geschotterten Feldweg nördlich der Kreisstraße K 113 erfolgen, der weiter nordwestlich an das Gewerbegebiet von Anhausen anschließt. Der südliche Teilbereich muss ebenfalls über die K 113 erschlossen werden. Hier befindet sich ungefähr auf gleicher Höhe des nördlich verlaufenden Wirtschaftswegs eine Einmündung zu einem südwestlich verlau-

04. Oktober 2024

fenden asphaltierten Wirtschaftsweg. Über die K 113 ist weiter westlich eine direkte Anbindung an die L 258 und damit an das regionale Verkehrsnetz möglich.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfolgen. Die Fläche ist überwiegend südlich exponiert. Der nördliche Teilbereich markiert dabei den höchsten Punkt. Südlich, ca. 65 m vom Planungsbereich entfernt, fließt der Burbach (ein Gewässer III. Ordnung). Infolge einer Nutzung durch Freiflächen – Photovoltaikanlagen ist nicht mit einer wesentlichen Versiegelung zu rechnen.

Laut den Karten des Landesamtes für Umwelt besteht keine erhöhte Überflutungsgefahr durch Oberflächenabflüsse. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es zu nach Süden gerichteten Abflüssen mit Höhen von maximal 10 bis unter 30 cm kommen. Zu großflächigen Abflüssen kommt es lediglich im Zentrum der Fläche mit Höhen von 5 bis unter 10 cm. Das Wasser sammelt sich entlang der angrenzenden Kreisstraße und verläuft im Straßenbereich Richtung Osten.

Durch den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine störenden Immissionen in Bezug auf Schall- und Geruch zu erwarten. Je nach Sichtachse könnte es theoretisch jedoch zu potenziellen Blendwirkungen kommen. Diese liegen nicht im Interesse des Betreibers, da so elektrische Energie verloren geht. Potenzielle Blendwirkungen sind auf nachfolgender Planungsebene dennoch tiefergehend zu untersuchen und möglichst zu minimieren. Insbesondere die Sichtbeziehungen aus Richtung der Ortslage von Thalhausen sind tiefergehend zu prüfen.

Weitere Aussagen sind den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten. Gegebenenfalls können die vorliegenden Aussagen unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Beteiligung im Planaufstellungsverfahren ergänzt oder aktualisiert werden.

Es wird auf die einzuhaltenden Mindestabstände baulicher Anlagen zur Kreisstraße sowie zu den angrenzenden Waldrändern im Süden hingewiesen.

Aus der Ortslage in Richtung Westen nahe der Kreisstraße verlaufen überirdische Stromtrassen. Die Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich ist zu begrenzen und der Verlauf der Trasse ist zu beachten.

Der Änderungsbereich ist mit ca. 22,00 ha großflächig. Überwiegend befinden sich Ackerflächen innerhalb der Fläche. Im Nordosten wird eine Parzelle mit heimischem Laubmischwald überplant. Im Zentrum des nördlichen Teilbereichs befindet sich eine größere Grünlandfläche. In der halbkreisförmigen Aussparung östlich des Gewerbegebiets befindet sich neben einer kleinen Waldparzelle auch eine Weide, die teilweise bis in die in Rede stehende Fläche reicht. Entlang der Kreisstraße liegen zudem einige heimische Laubbäume und kleinere Gehölze. In Richtung Nordwesten durch den nördlichen Bereich verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, welcher an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Anhausen angrenzt. Nördlich und östlich grenzen weitere Ackerflächen an den Bereich, während sich im Osten zudem der Siedlungskörper der Gemeinde Thalhausen befindet. Südlich folgt Grünland mit zahlreichen Baumbeständen und einer Parzelle mit heimischem Laubwald auf den Bereich. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde Anhausen.

04. Oktober 2024





Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (©Lanis)

04. Oktober 2024



Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind- lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
Land- schafts- bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild westlich der Gemeinde Thalhausen entspricht dem einer typischen, ländlich gelegenen Gemeinde. Neben überwiegendem Offenland befinden sich vereinzelt Parzellen mit Gehölz und Waldbeständen sowie einige zusammenhängende Waldflächen im Umfeld der Gemeinde. Vorbelastungen entstehen durch das weiter westlich gelegene Gewerbegebiet von Anhausen. Die beiden Siedlungskörper werden durch die Kreisstraße K 113 verbunden. Durch das großflächige Aufstellen von Modultischen für die Stromgewinnung und zugehörigen Nebenanlagen wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind beim Befahren der K 113 aufgrund der topographischen Lage vorraussichtlich am stärksten sichtbar. Im Westen nahe dem Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild bereits maßgeblich beeinträchtigt, so dass für diese Bereiche kein negativer Einfluss gesehen wird.</p> <p>Durch die Änderungsfläche verlaufen zwei Wirtschaftswege, welche der Naherholung dienen können. Diese münden mittig an der K 113. Der nördliche Teilbereich wird dabei von einem geschotterten Weg zerschnitten, der an das Gewerbegebiet Anhausen anschließt. Der in Rede stehende Weg entspringt an der Kreisstraße und weist keine direkte Verbindung zur Ortslage auf, so dass hier keine erhebliche Erholungsfunktion gesehen wird. Entlang des Wirtschaftsweges im südlichen Teilbereich befindet sich eine Liegebank für Spaziergänger oder Radfahrer. Hier werden die Wirtschaftswege lediglich bedingt überplant. Dennoch ist infolge der Planumsetzung mit einem Eingriff in das Landschaftsbild und damit gewissermaßen auch in die Erholungsfunktion des Teilbereichs zu rechnen. Den Flächen selbst ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion beizumessen.</p>	Hoch	<p>Empfehlung zu aktiven Sichtschutzmaßnahmen in Richtung der Gemeinde Thalhausen.</p> <p>Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.</p> <p>Verwendung von Materialien für eine möglichst geringe Blendwirkung.</p> <p>Begrenzung der Höhenentwicklung.</p>
Wasser- haushalt	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. In ca. 65 m Entfernung des südlichen Teilbereichs befindet sich der „Burbach“ (Gewässer III. Ordnung).</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 63 – 84 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt um 835 mm/a.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatische) verzeichnet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der Obere Grundwasserleiter in die Durchlässigkeitsklassen gering bis äußerst gering eingestuft. Durch die Umsetzung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen werden keine erheblichen Eingriffe in den Wasserhaushalt unternommen, da lediglich eine geringfügige Versiegelung der Flächen stattfindet.</p>	Mittel	<p>Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> <p>Empfehlung zur extensiven Bewirtschaftung der unterliegenden Grünflächen.</p>

04. Oktober 2024



Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schufschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Bodenart umfasst unterschiedliche Typen nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau. Darunter befinden sich sandiger Lehm, stark lehmiger Sand sowie kleinflächige Lehmbe- reiche. Das Ertragspotenzial und die nutzbare Feldkapazität werden überwiegend als mittel und in einigen zentral gelegenen Bereichen als hoch dargestellt. Die Planänderung ist nicht auf einem unbelasteten Boden geplant. Die Bodenstruktur ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung in vielen Bereichen vorbelastet. Durch die Ausweisung von Freiflächen - Photovoltaikanlagen wird der Boden nicht erheblich verdichtet. Lediglich die Nebenanlagen erfordern eine vollständige Verdichtung des darunterliegenden Bodens. Nach der Nutzung als PV – Anlage kann der Boden renaturiert und erneut einer anderen Nutzung zugeführt werden.</p>	Mittel	<p>Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, z.B. Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge Extensive Nutzung der die Modultische unterlagernden Grünflächen.</p>
Klima/ Luft- hygiene	<p>Aufgrund der Ausprägung als Offenland mit Waldbeständen hat der Bereich eine Funktion für die Kalt- und Frischluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden und damit in die freie Landschaft ab. Durch die Ausweisungen der Freiflächen – Photovoltaikanlagen wird keine Vollversiegelung der bestehenden Flächen vorgenommen, weshalb die klimatischen Funktionen nicht erliegen. Im Norden und Süden verbleiben zudem ausreichend Offenland und Waldflächen für die Kaltluftproduktion der Ortslage.</p>	Mittel	<p>Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur extensiven Nutzung der den Anlagen unterliegenden Grünflächen.</p>



<p>Arten und Biotope</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützten Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Südlich des Plangebiets befindet sich in räumlicher Nähe das Biotop „Burbach nordwestlich von Thalhausen“.</p> <p>In der Umgebung des Änderungsbereichs wurden einige teilweise geschützte Arten kartiert. Aufgrund der Planbereichsgröße sind mehrere Biotoptypen betroffen. Darunter befinden sich Grünland, Ackerflächen und Waldflächen (Laubwald). Insbesondere dem mittig gelegenen Grünland sowie der daran grenzenden Parzelle mit Waldbestand sind erhöhte Bedeutungen für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen. Der Wald kann als Trittssteinbiotop fungieren und ein Vernetzungselement zwischen umliegenden Waldflächen bilden. Für Offenlandarten, die in den angrenzenden Feldern jagen, können die Bäume als Ansitz dienen. Aufgrund der erhöhten Entfernung zur Siedlungslage kann auch das Vorhandensein von Brutstätten nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Infolge nicht vollständig vermeidbarer Spiegelwirkungen kann es zu negativen Beeinträchtigungen für Vögel kommen. Dies kann zu Orientierungsschwierigkeiten und Ablenkung führen. Grünlandarten wie Käfer oder kleinere Lebewesen sind durch die geplante Neuausweisung aufgrund der weiterhin unterlagerten Wiesenflächen voraussichtlich nicht maßgeblich benachteiligt. Offenlandarten und insbesondere Vögel können jedoch beeinträchtigt werden. Nördlich verbleiben großflächige Ausweichhabitate (Offenland) für diese Arten. Westlich und südlich grenzen zudem weitere Waldparzellen an, die weiterhin als Vernetzungselemente dienen können. Im Bereich der Ackerflächen wird infolge der Nutzung nicht mit Verbotbeständen durch das Vorkommen geschützter Tierarten gerechnet. Aufgrund der Plangebietsgröße wird auf nachfolgender Planungsebene dennoch ein Artenschutzgutachten erforderlich.</p>	<p>Mittel</p>	<p>Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01.März bis 30. September) durchgeführt werden..</p> <p>Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen.</p> <p>Empfehlung zur extensiven Nutzung des unterlagerten Grünlands.</p> <p>Minimierung ggf. entstehender Verblendungseffekte.</p> <p>Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Übergeordnete Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Raumordnungsplan (2017): Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Darstellung Siedlungsfläche „Sonstige Waldflächen“, keiner Darstellung (weiße Darstellung) oder Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und liegt in einem weiteren Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. • Schutzgebiete: Naturpark Rhein-Westerwald. • FFH-Gebiete: Keine. • Wasserschutzgebiet: Keine. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Keine. • Wirksamer Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche. 			



Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die vorliegende Planung sieht die Neudarstellung von ca. 22,0 ha Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik auf landwirtschaftlichen Flächen vor. Es werden keine Natura-2000-Gebiete überplant. Im Rahmen des Sichtschutzes sind insbesondere die Sichtachsen mit der Gemeinde Thalhausen zu prüfen. Hier sind gegebenenfalls aktive Maßnahmen nötig. Im westlichen Bereich besteht eine Vorbelastung der Landschaft durch das bestehende Gewerbegebiet Anhausen.

Durch die Ausweisung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen wird keine maßgebliche Bodenversickerung vorgenommen. Das hat unter anderem zur Folge, dass die Versickerungsfähigkeit großflächig erhalten bleibt. In Bezug auf Starkregenereignisse wird somit keine Gefahr für eine Überflutung gesehen. Nebengebäude und versorgungsrelevante Infrastruktur sollen möglichst außerhalb von Abflusslinien platziert werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Änderungsplanung als unbedenklich einzustufen. Die bereits erwähnten Sichtachsen mit der Gemeinde sowie Verspiegelungseffekte sind jedoch zu minimieren. Für den Arten- und Biotopschutz sind insbesondere das Grünland sowie die überplante Waldparzelle von Bedeutung. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Es wird empfohlen, die Flächen unter den Modultischen als Grünland zu entwickeln und dieses extensiv zu pflegen. Durch die Planung gehen potenzielle Nahrungs- und Jagdreviere für Offenlandarten wie den Mäusebussard oder den Rotmilan verloren, von denen jedoch weiter nördlich ausreichend Ausweichhabitate verbleiben. Wegen der Größe der überplanten Fläche wird ein Artenschutzgutachten empfohlen. Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/Fazit:

- Neudarstellung von Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf Landwirtschaftsfläche westlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Thalhausen zur Unterstützung der Energiewende.
- Durch die Überplanung sind keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf das vorhandene Wohngebiet zu erwarten.
- Erfordernis zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Empfehlung zur Entwicklung von extensivem Grünland im Bereich unter den Modulen.
- Es besteht kein erhebliches Risiko von Überflutung infolge von Starkregenereignissen. Versorgungsrelevante Infrastruktur soll möglichst außerhalb von Abflussrinnen platziert werden.
- Die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

04. Oktober 2024



4.19.2 Bestandsanpassung: Kleinflächige Anpassung an die Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“ (LWS in W ca. 0,28 ha, LWS in V ca. 0,02 ha und LWS in GR ca. 0,10 ha)

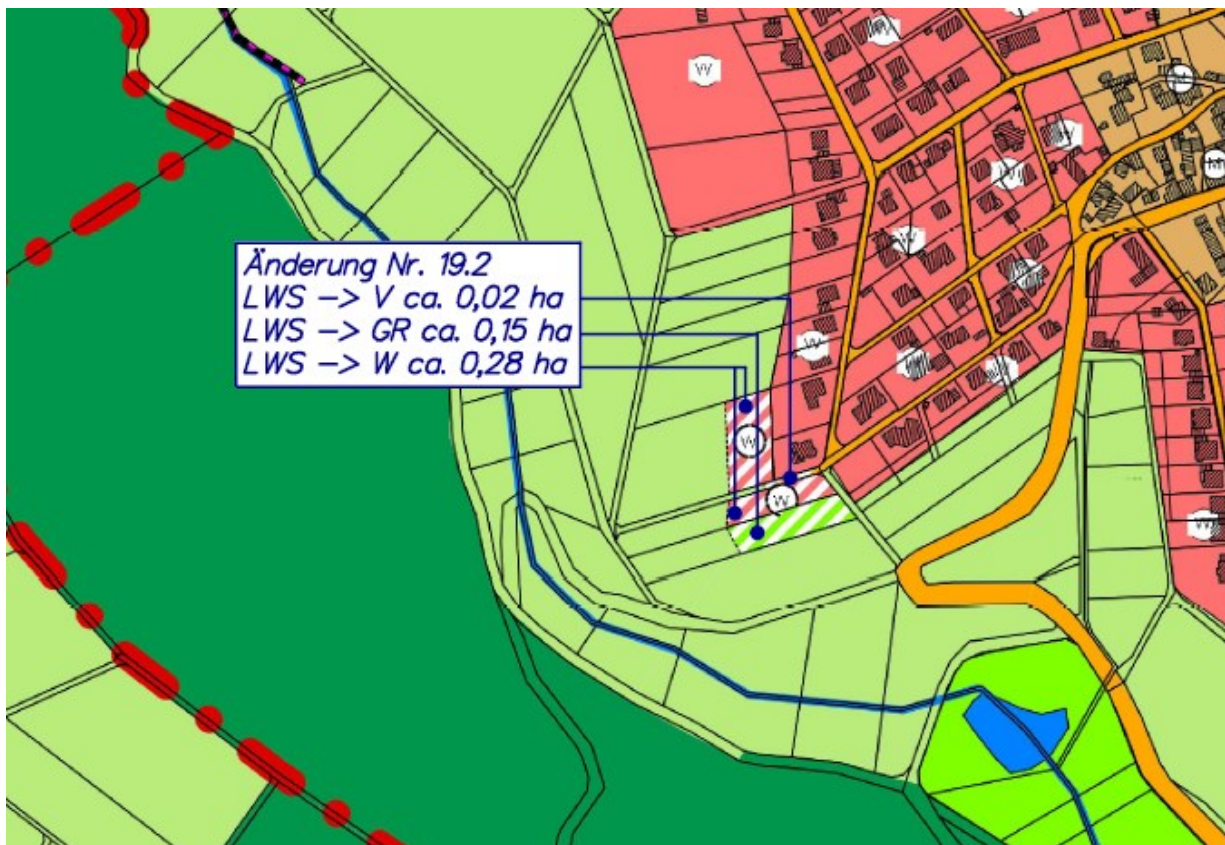


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Thalhausen (schraffierter Bereich)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

RROP (2017)

Die Ortsgemeinde Thalhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 der Siedlungsstruktur „ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

Die geplante Änderungsfläche Nr. 19.2 befindet sich am westlichen Rand der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Straßenhaus.

Das Plangebiet unterliegt gemäß dem RROP 2017 keiner Darstellung (Weiß) und grenzt westlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an.

Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Änderungsplanung sieht die nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an eine bestehende Ergänzungssatzung vor. Es werden keine erneuten baulichen Eingriffe vorbereitet.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

04. Oktober 2024

ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-
Westerwald sind daher nicht zu erkennen.

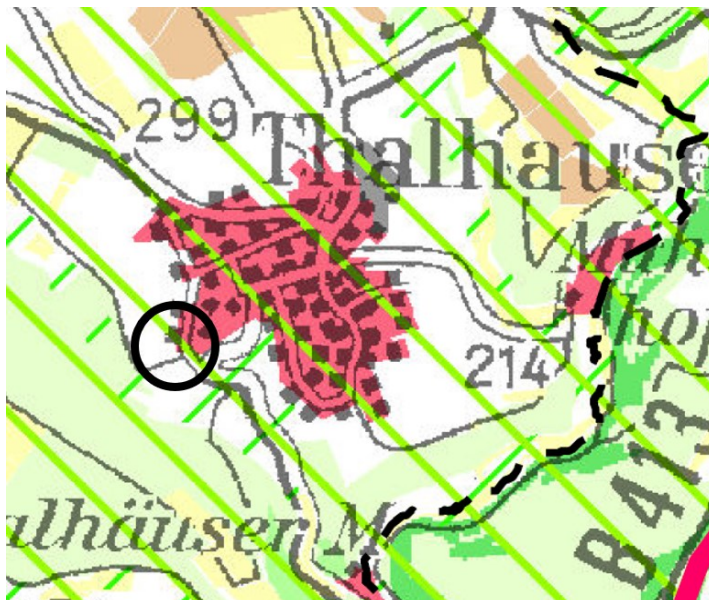


Abb.: Auszug aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Fläche befindet sich im westlichen Randbereich der Gemeinde Thalhausen. Die Planung sieht die Anpassung des Flächennutzungsplans an die bereits 2018 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“ vor.

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die kleinflächige Ausweisung betrifft lediglich zwei bis drei Grundstücke sowie die Ausweisung öffentlicher Grünflächen.

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung an die vorliegende rechtskräftige Ergänzungssatzung handelt, werden keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (©Google Maps)

04. Oktober 2024

Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“:

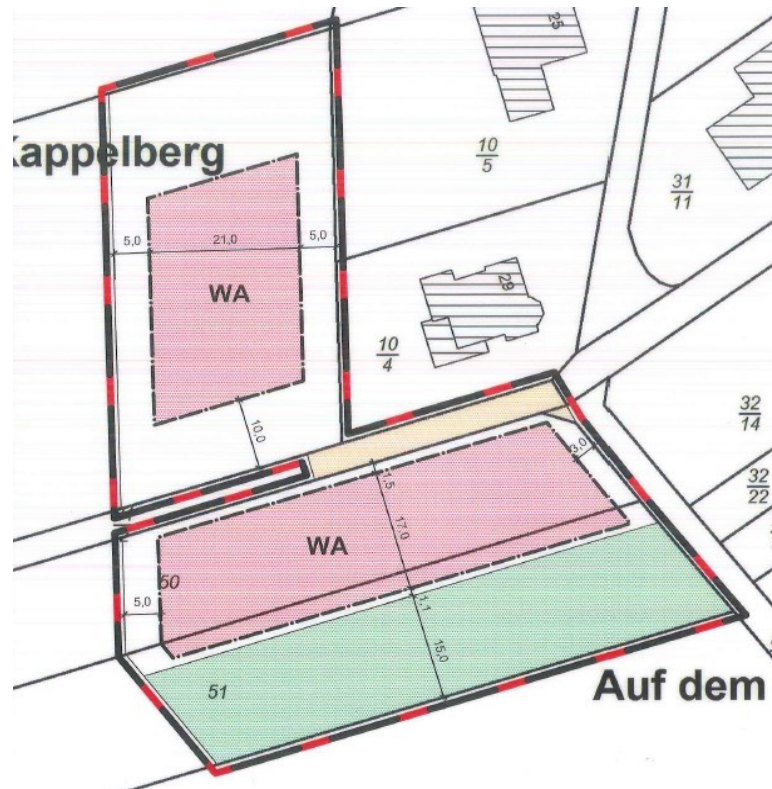


Abb.: Planzeichnung aus der Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“ (2016)

Landschaftsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“. Da die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie ein entsprechender Ausgleich bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht wurden, werden die Belange der Landschaftsplanung hier nicht vertiefend behandelt.

Abwägung/Fazit:

Unkritische Anpassung an die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung „Auf dem Kappelberg“.

04. Oktober 2024

5. ÄNDERUNGEN AUS DEM FACHPLANUNGSRECHT

Im Rahmen der Zusammenführung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach wurde eine Fachplanung des Landesbetriebs für Mobilität zeichnerisch in die FNP-Planunterlagen eingearbeitet. Es handelt sich hierbei um eine geplante Umgehungsstraße innerhalb der Gemarkung Straßenhaus, die nördlich der bebauten Siedlungslage verläuft. Konkret wurde der Verlauf der geplanten Bundesstraße (B 256) als Ortsumgehungsstrasse mit einer gelb gestrichelten Linie dargestellt und mit entsprechenden Texteingschrieben hervorgehoben.

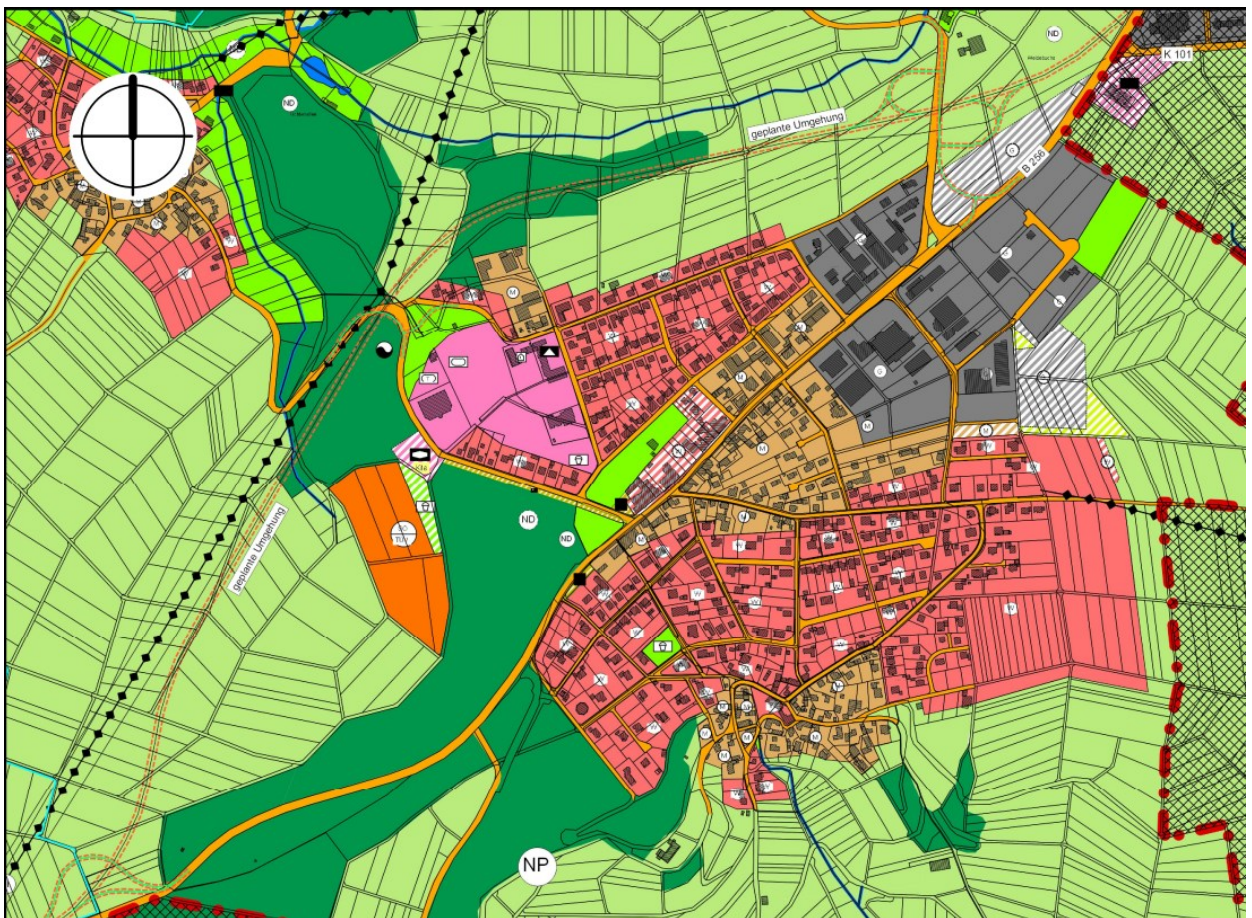


Abb.: Lage der geplanten Umgehungsstraße (gelb gestrichelte Linie)

04. Oktober 2024

04. Okt. 2024 heu-hof-sch-liu Rengsdorf, den
Projektnummer: 30 854
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
B. Sc. Maren Hoffmann
B. Sc. Michel Schmitz
M. Sc. Yihan Liu

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Hans-Werner Breithausen (Bürgermeister)

Separate Anlagen

- **Flächenbilanz:** Die Flächenbilanz für die geänderten Flächendarstellungen ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist. In dieser Tabelle wird die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar).
- **Wohnbauflächenbilanzierung:** Die Übersicht „Wohnbauflächenbilanzierung Zusammenführung des FNP Rengsdorf-Waldbreitbach“ ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist. In dieser Tabelle werden die wohnbauflächenbezogenen Änderungsinhalte des FNP mit möglichen Tauschflächen zusammengestellt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar).
- **Schwellenwertberechnung:** Die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertberechnung ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist.

04. Oktober 2024

